PLAN PARCIAL P.P. – 1.
ENSANCHE DE SAN NICASIO. LEGANÉS

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

PRESENTACIÓN.

El presente documento constituye el Plan Parcial de Ordenación del sector PP - 1 "ENSANCHE DE SAN NICASIO. LEGANÉS" delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

El contenido del presente documento es acorde a lo establecido en la Ley del Suelo (Ley 6/1.998 de 13 de abril), a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento del Real Decreto de 1.978 en su Capítulo V, y a lo establecido en la ley del suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid 9/2.001 de 17 de Julio.

En la redacción del presente documento han intervenido los siguiente técnicos:

Arquitectos
JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ
MARTA GENTO PEÑA.

Ingenieros
JUAN A. SANTAMERA SÁNCHEZ.
JUAN ANTONIO LÓPEZ GÓMEZ.
ARANCHA SÁENZ DE PIPEÓN.

El documento se estructura de la siguiente manera:

CAPITULO. I- MEMORIA

CAPITULO II.- NORMATIVA URBANISTICA

CAPITULO III.- PLAN DE ETAPAS. ORDENACIÓN Y GESTIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO.

CAPITULO IV.- ANEJOS

PLANOS DE PLANEAMIENTO E INFORMACION EN CARPETA INDEPENDIENTE.

El presente documento ha sido aprobado en sesion de Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

Capítulo 1
MEMORIA

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....7
1.1.- OBJETO Y CONTENIDO.....7
1.2.- NATURALEZA DEL DOCUMENTO.....7
1.3.- ENTIDAD PROMOTORA.....8
1.4.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.....8
1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.....8
2. ANTECEDENTES.....9
2.1.- FORMALIZACIÓN DE LA INICIATIVA.....9
2.2.- EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.....9
2.3.- SITUACIÓN JURÍDICA.....9
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....10
3.1.- SITUACIÓN.....10
3.2.- SUPERFICIE.....10
3.3.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....11
3.3.1. - CLASIFICACIÓN DE SUELOS DE LA ZONA.....11
3.3.2. - CLIMATOLOGÍA.....12
3.3.3. – VEGETACIÓN.....21
3.3.4. - GEOLOGÍA.....24
3.3.5. – GEOTECNIA.....26
3.3.6. - TOPOGRAFÍA.....27
3.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....27
3.4.1.- RED VIARIA.....27
3.4.2.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....27
3.4.3.- REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....28
3.4.4.- RED FERROVIARIA.....28
3.4.5.- RED DE ENERGÍA GÁSICA.....28
3.4.6.- REDES DE SANEAMIENTO.....28
3.5.- SITUACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....28
3.6.- AFECCIONES.....29
3.6.1.- SERVIDUMBRES ACUSTICAS.....29
3.6.2.-SERVIDUMBRES ARQUEOLÓGICAS.....29
3.6.3.-SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.....29
3.6.4.-SERVIDUMBRE FERROVIARIA.....29
3.6.5. SERVIDUMBRES DE VÍAS PECUARIAS.....30
4. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS SOBRE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.....31
4.1.- SUPERFICIES DEL SUELO SEGÚN PLAN GENERAL.....31
4.2.- SUPERFICIE EDIFICABLE.....31
4.3.- INICIATIVA Y PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO.....31
4.4.- GESTIÓN.....31
4.5.- OBJETIVOS.....31
4.6.- OTROS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.....32
4.7.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.....32
4.8.- SISTEMAS GENERALES.....33
4.8.1.- SISTEMAS GENERALES. VIARIO.....33

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

4.8.2.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS. 33

5. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR. 34
5.1.- RELACION CON LA ESTRUCTURA DEL PLAN GENERAL. 34
5.2.- EL SISTEMA DE ZONAS VERDES 34

6. ANÁLISIS DE CONDICIONANTES Y OPORTUNIDADES. 35
6.1.- EL MEDIO FÍSICO. 35
6.2.- LAS EDIFICACIONES EXISTENTES. 35

7. DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA 36
7.1.- LOCALIZACION Y DELIMITACION DEL SECTOR 36
7.2.- ESTRUCTURA URBANÍSTICA 37
7.3.-.ESTRUCTURA VIARIA 38
7.3.1.- RELACIONES DE TRÁFICO, CONEXIONES EXTERIORES Y DESCRIPCIÓN DEL VIARIO. 38
7.3.2.- ITINERARIOS PEATONALES 39
7.3.3.- EL CARRIL BICI 39
7.3.4.- APARCAMIENTOS 39
7.4.-.CARACTERISTICAS Y ZONIFICACION DE LOS USOS 40
7.4.1.- EDIFICIOS Y ELEMENTOS NATURALES A CONSERVAR 40
7.4.2.- SISTEMAS DE ESPACIOS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS. 40
7.4.3.- REDES SUPRAMUNICIPALES. 42
7.4.4.- REDES GENERALES Y LOCALES 43
7.4.5.- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA O SEMICERRADA 45
7.4.6.- RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR. 45
7.4.7.- TERCIARIO EN PLANTA BAJA. 46
7.5.-.SERVICIOS URBANOS 46
7.5.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE 46
7.5.2.- RED DE SANEAMIENTO 47
7.5.4.- RED DE GAS 48
7.5.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES 50
7.5.6.- ALUMBRADO PÚBLICO 50
7.5.7.- RED DE MEDIA TENSIÓN 51
7.5.8.- RED DE BAJA TENSIÓN 52

8. ESTUDIOS REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA 53
8.1.- ESTUDIOS PARA LA ADECUADA CONEXIÓN, AMPLIACIÓN O REFUERZO DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS CUYA PRESENTACIÓN HAYA DE UTILIZAR LA POBLACIÓN FUTURA. 53
8.2. INFORME Y AUTORIZACIÓN DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS. 59
8.3. ESTUDIO RELATIVO LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO. 60
8.4. PLANES E ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS 60

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

ANEJOS

ANEJO 1 RELACIÓN DE PROPIETARIOS ASOCIADOS.

ANEJO 2 LISTADO CATASTRAL Y PROPIETARIOS DE SUELO.

ANEJO 3 FICHA DEL SECTOR P.P. – 1 DEL PLAN GENERAL.

ANEJO 4 PUBLICACIÓN EN PRENSA Y BOCM DE LA INICIATIVA. INCLUSO RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LOS SS.GG. ADSCRITOS AL SECTOR.

ANEJO 5 CUADRO DE DESGLOSE DE USOS Y REDES PÚBLICAS.

ANEJO 6 CUADRO GENERAL DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS.

ANEJO 7 CUADRO RESUMEN DE PARCELAS LUCRATIVAS Y DE CESIÓN (Superficies. edificabilidades, ocupación, nº de viviendas. etc).

ANEJO 8 CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS POR PARCELAS.

ANEJO 9 CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS POR USOS Y TIPOLOGIAS.

ANEJO 10 CUADRO DE SUPERFICIES.

ANEJO 11 INFORME Y AUTORIZACIÓN DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS.

ANEJO 12 FICHAS DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Es copia
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 NOV 2003
El Secretario

1. INTRODUCCIÓN.

1.1.- OBJETO Y CONTENIDO.

El presente documento tiene por objeto la redacción del Plan Parcial correspondiente al sector P. P – 1. "ENSANCHE DE SAN NICASIO" como desarrollo del planeamiento general del Término Municipal de Leganés.

El documento se estructura en los siguientes apartados:

En el primero se define la naturaleza del documento, la delimitación del área de planeamiento y se justifica la procedencia de su formulación.

En el segundo apartado se señalan los antecedentes y situación jurídica que ha servido de base para la elaboración del presente Plan Parcial.

En el tercero se recoge y analiza la información urbanística que afecta al sector, detallando la situación, superficie, características naturales del territorio, usos y edificaciones existentes, infraestructuras existentes, situación de la propiedad del suelo, afecciones etc.

En el cuarto apartado se informa sobre las características del planeamiento de rango superior teniendo en consideración los parámetros básicos de edificabilidad, gestión, objetivos de integración con el entorno y los sistemas generales.

En el quinto se analiza la información del apartado anterior y sus relaciones para definir en el apartado sexto los condicionantes y oportunidades.

1.2.- NATURALEZA DEL DOCUMENTO.

El presente documento constituye un Plan Parcial de Ordenación, según se estipula en los Art. 47,48 y 49 de la Ley del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid (Ley 9/2.001 de 17 de julio) y a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo en su Capítulo V.

Se redacta a partir de los documentos del Plan General de Leganés cuya aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 17 de Febrero de 2.000.

El presente PLAN ... aprobado por ... Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

1.3.- ENTIDAD PROMOTORA.

La redacción del presente Plan Parcial se realiza por encargo de la **"Asociación de Propietarios de terrenos incluidos en el P.P. – 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés,** con **C.I.F. G – 83.260.307.** Avenida Doctor Martín Vegue, nº 2. 1º B de Leganés. Madrid.

1.4.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.

El área de planeamiento objeto de este Plan Parcial está señalada en los planos de gestión y ordenación de suelo del Plan General de Leganés y en las fichas de características correspondientes a esta zona

1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

El presente Plan Parcial se redacta como desarrollo de lo estipulado en el Plan general de Leganés para el ámbito que ocupa.

El Plan Parcial se encuentra adaptado a la ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid, desarrollando las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

2. ANTECEDENTES.

2.1.- FORMALIZACIÓN DE LA INICIATIVA.

El día 11 de Julio de 2.002 se publicó en el periódico "La Razón", la INICIATIVA de los propietarios en cumplimiento del artículo 106 de la ley 9/2.001.

Así mismo la INICIATIVA fue publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el día 22 de julio de 2.002

2.2.- EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

En la actualidad, el municipio tiene aprobado el Plan General de Ordenación Urbana, con fecha 18 de Mayo de 2.000.

El Plan Parcial que nos ocupa desarrolla las determinaciones **PORMENORIZADAS** siguiendo las determinaciones **ESTRUCTURANTES** del Plan General de Ordenación Urbana.

2.3.- SITUACIÓN JURÍDICA.

Además de las directrices y disposiciones que contiene el Plan General de Leganés para la redacción de planes parciales, se contempla y observa especialmente y en todo momento lo preceptuado en:

- Ley del Suelo (Ley 6/1.998 de 13 de abril).
- Real Decreto 2.159/1.978 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3.288/1.978 de 25 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Ley 9/2.001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1.- SITUACIÓN.

Situado en el término municipal de Leganés. Abarca los parajes adyacentes al barrio de San Nicasio.

Los límites del polígono están fijados, por una parte; por sistemas generales de nuevo trazado y por las características físicas y de infraestructuras existentes; estos son:

- Límite Norte: en línea curva de con la rotonda que se encuentra entre el P.P. – 5, P.P. – 6 y Sector de Campo de Tiro.

- Límite Sur: en línea recta con pequeños quiebros con la calle de Aragón

- Límite Este: en línea quebrada con tramos rectos y curvos con S G V – 3 (SUP – 2º), calle Río Pisuerga y calle de Andalucía.

- Límite Oeste: en línea quebrada con tramos rectos y curvos con los sistemas generales SGV – 1 (SUP 1º) y SG EL - 7 (SUP 1º). Además debemos indicar que el sector se encuentra atravesado por las Avenidas del Mar Mediterráneo y del Doctor Mendiguchía Carriche que la parten en tres trozos. Para determinar longitudes, ángulos, coordenadas y superficies, se aporta la Delimitación del Sector como parte integrante del presente documento.

3.2.- SUPERFICIE.

La superficie total del sector de acuerdo con lo establecido en la ficha de características que lo definen en el Plan General, incluidos los sistemas generales exteriores adscritos es de 422.483 m². (Según Plan General no real).

De los cuales corresponden a:

Sup. del Sector	237.353 m². (Según Plan General no real).
Sup. de sistemas generales adscritos	185.130 m².

El presente documento ... aprobado ... del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

En la evaluación realizada en el Plan Parcial sobre la poli línea que define el perímetro de la superficie; se obtienen las siguientes superficies:

Sup. del sector	237.709 m². (definitiva).
Sup. de sistemas generales adscritos	185.130 m².
Superficie Total =	422.839 m². (definitiva).

El aumento de superficie no supera le 5% establecido en ley y se produce por el ajuste con la Avenida del Mar Mediterráneo al eliminar el actual puente sobre el antiguo ferrocarril.

3.3.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

3.3.1. - CLASIFICACIÓN DE SUELOS DE LA ZONA

Los suelos cartografiados en el Mapa de Asociaciones de Suelos de la Comunidad de Madrid dentro de la zona objeto de estudio son los siguientes:

LUVISOLES

Se trata de los suelos con más clara vocación agrícola, dedicándose desde hace mucho tiempo al cultivo cerealístico.

En la zona que se describe se encuentran los Luvisoles háplicos. Son aquellos que, teniendo un horizonte argílico, no presentan coloraciones tendentes al rojo. Muestran valores de pH próximos a 7 y de saturación entre el 70 y el 85 %. Se desarrollan sobre sedimentos arcósicos o arcosas, conocidas como "facies Madrid", los sedimentos fluviales de tipo terraza y las calizas típicas del Páramo.

Son de textura franco-arcillo-arenosa, poco pedregosos en el horizonte B, buena permeabilidad, aunque disminuye con la profundidad; pobres en materia orgánica y sin problemas de salinidad. Son suelos profundos.
En la *Soil Taxonomy*, estos suelos pertenecen al orden de los Alfisoles, suborden Xeralfs.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

CAPACIDAD POTENCIAL DE USO AGRÍCOLA

El Mapa de Capacidad Potencial de Uso Agrícola, establece Clases, Subclases y Unidades de Capacidad de Uso de suelos, definidas como agrupaciones que presentan las mismas características primarias y el mismo grado de limitación de uso. Dentro del área de estudio se distinguen los siguientes:

- Clase B:

Los suelos que se encuentran en esta zona, dentro de la Clase B, pertenecen a la Subclase "Bh", que según la F.A.O., son suelos con algún problema de tipo hidromórfico, como resultado de un drenaje insuficiente. Se puede sintetizar diciendo que se trata de suelos de capacidad de uso elevada aunque con pequeños problemas y son, por tanto, susceptibles de utilización agrícola, moderadamente intensiva, aunque restringe la gama de cultivos posibles. En alguna ocasión pueden verse afectados por inundaciones, ya que se localizan en las proximidades de los cursos de agua como son los Luvisoles háplicos, éstos quizá por problemas texturales.

3.3.2. - CLIMATOLOGÍA

Para llevar a cabo el estudio climatológico de la zona, se hace uso de los datos que proporciona la estación meteorológica de Getafe, por ser la estación completa más cercana y la que dispone de series completas de datos termo pluviométricos, así como régimen de heladas, régimen de vientos, etc.

Tanto para pluviometría como para temperatura, la serie de años que se manejan constan de 36 años, comprendidos desde 1945 hasta 1980.

CARACTERÍSTICAS TÉRMICAS

Para la caracterización del régimen térmico de la zona se disponen de las temperaturas medias mensuales (de máximas absolutas, máximas, medias, mínimas y mínimas absolutas) al objeto de calcular las temperaturas estacionales y anuales.

El presente docum... ...e aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

Con estos datos se obtienen las temperaturas medias anuales como media aritmética de las temperaturas correspondientes a los doce meses, a excepción de las máximas y mínimas absolutas. Para la obtención de lo que se denomina media de las máximas / mínimas absolutas anuales se obtiene la media aritmética de las máximas / mínimas absolutas correspondientes a cada año de la serie.

MEDIA DE LAS TEMPERATURAS MÁXIMAS ABSOLUTAS MENSUALES												
E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO
15,6	18	22,4	25,5	30	35,2	38,2	37,3	33,6	27,2	20,3	15,6	38,6

MEDIA DE LAS MEDIAS DE LAS TEMPERATURAS MÁXIMAS MENSUALES												
E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO
9,9	12,1	15,3	18,4	22,7	27,9	32,9	31,8	27,3	20,6	14,2	10,3	20,3

TEMPERATURA MEDIA MENSUAL DE MEDIAS												
E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO
5,3	6,8	9,4	12,1	15,9	20,6	24,6	23,9	20,2	14,6	9	5,8	14

MEDIA DE LAS MEDIAS DE LAS TEMPERATURAS MÍNIMAS MENSUALES												
E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO
0,7	1,4	3,6	5,9	9,2	13,3	16,3	13	13,1	8,6	3,8	1,2	7,8

MEDIA DE LAS TEMPERATURAS MÍNIMAS ABSOLUTAS MENSUALES												
E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO

El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 11 NOV. 2005
El Secretario

MEDIA DE LAS TEMPERATURAS MÍNIMAS ABSOLUTAS MENSUALES												
-5,6	-4,2	-2,3	0,3	3,3	7,4	11,5	11	7,1	2,2	-2,4	-4,7	-7,1

El cálculo de las temperaturas estacionales se ha realizado obteniendo la media aritmética de las temperaturas correspondientes a los meses de cada una de las estaciones, considerando que el invierno incluye los meses de diciembre, enero y febrero; la primavera los meses de marzo, abril y mayo; el verano, junio, julio y agosto; y el otoño incluye septiembre, octubre y diciembre.

TEMPERATURA MEDIA ESTACIONAL DE MÁXIMAS				
INVIERNO	PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO	ANUAL
10,8	18,8	30,9	20,7	20,3

TEMPERATURA MEDIA ESTACIONAL DE MEDIAS				
INVIERNO	PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO	ANUAL
6	12,5	23	14,6	14

TEMPERATURA MEDIA ESTACIONAL DE MÍNIMAS				
INVIERNO	PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO	ANUAL
1,1	6,2	15,2	8,5	7,8

Período frío

La duración del período frío se establece en base al criterio de L. Emberger que considera como tal el conjunto de meses con riesgo de heladas o meses fríos; entendiendo por mes frío, aquel en el que la temperatura media de las mínimas es menor de 71C (t<71C).

Según este criterio, se puede llegar a la conclusión de que anteriormente a la fecha de la primera helada (otoño) o posteriormente a la de la última helada (primavera), fijadas por este criterio, el riesgo de que se den temperaturas inferiores a 01C es menor del 20%; riesgo admitido por la Organización Meteorológica Mundial como aceptable en estudios relacionados con las actividades agrarias.

El presente documento
Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

La intensidad de dicho período viene medida por el valor que toma la temperatura media de mínimas del mes más frío.

La variabilidad con que un mes forma parte del período frío se expresa de forma frecuencial, utilizando como período de retorno el de diez años.

DURACIÓN MEDIA DEL PERÍODO FRÍO (t < 71C)												
E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO
*	*	*	*							*	*	6

FECHAS PRIMERA Y ÚLTIMA HELADA (t < 71C)												
E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO
			25						25			

VARIABILIDAD CON QUE UN MES ES FRÍO												
E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO
10	10	10	8						1	10	10	

Período cálido

El período cálido queda definido como aquel en que las altas temperaturas provocan una descompensación en la fisiología de la planta, o se produce la destrucción de alguno de sus tejidos o células. Estos efectos variarán con la especie, la edad del tejido y el tiempo de exposición a las altas temperaturas. También variarán según el valor de otros factores como humedad relativa del aire, humedad edáfica, velocidad del aire, etc.

Para establecer la duración se determinan los meses en los que las temperaturas medias de máximas alcanzan valores superiores a los 301C (T>301C)

El presente documento aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

Estudios realizados por la Dirección General de la Producción Agraria del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (1989), permiten concluir que, anteriormente a la fecha en que comienza el período cálido o posteriormente a la que termina, fijadas éstas por el criterio antes definido, el riesgo de que se den temperaturas superiores a los 381C, uno o más días, es inferior al 20%, riesgo que se ajusta a las normas de la O.M.M. para estudios de carácter agrario.

La intensidad del período cálido viene dada por el valor que alcanza la temperatura media de las máximas en el mes más cálido.

La variabilidad con que un mes forma parte del período cálido se expresa de forma frecuencial utilizando como período de retorno el de diez años.

DURACIÓN MEDIA DEL PERÍODO CÁLIDO (T > 301C)

E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO
						*	*					2

VARIABILIDAD CON QUE UN MES ES CÁLIDO

E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO
					1	10	10	2				

CARACTERÍSTICAS PLUVIOMÉTRICAS Y DE HUMEDAD

Para la caracterización de la zona se dispone de la pluviometría media mensual, estacional y anual.

El cálculo de las pluviometrías estacionales resulta de la suma aritmética de las pluviometrías correspondientes a los meses de la estación, considerando que cada estación incluye los meses considerados anteriormente para la temperatura. La pluviometría anual es la suma de la pluviometría mensual en los doce meses.

PLUVIOMETRÍA MEDIA MENSUAL (mm)

E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO

El presente documento fue aprobado en sesión de Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

PLUVIOMETRÍA MEDIA MENSUAL (mm)												
43,4	48,1	43,7	43,1	44,2	28,4	9,6	10,0	31,8	47,1	51,7	49,7	450,8

PLUVIOMETRÍA MEDIA ESTACIONAL (mm)				
INVIERNO	PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO	ANUAL
141,2	131,0	48,0	130,6	450,8

Evapotranspiración potencial

La evapotranspiración potencial es otro elemento a tener en cuenta, junto a la pluviometría, para la caracterización del régimen de humedad de la zona.

Siguiendo el método de Thornthwaite, se calcula la evapotranspiración potencial mensual basándose en la temperatura media mensual y en la latitud del lugar. Para el cálculo de las evapotranspiraciones potenciales estacionales y anuales se ha procedido al igual que con las pluviométricas.

EVAPOTRANSPIRACIÓN POTENCIAL MEDIA MENSUAL (mm)												
E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO
10,6	14,9	30,4	47,5	79,2	116,4	153,6	136,8	94,1	53,8	22,8	11,5	771,7

EVAPOTRANSPIRACIÓN POTENCIAL MEDIA ESTACIONAL (mm)				
INVIERNO	PRIMAVERA	VERANO	OTOÑO	ANUAL
37,1	157,2	406,7	170,8	771,7

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

Período seco

Para una determinada zona se considera período seco al constituido por el conjunto de meses secos, entendiendo como mes seco aquel en que el balance (P+R) - ETP es menor que cero, siendo P la pluviometría mensual, ETP la evapotranspiración potencial mensual y R la reserva de agua almacenada en el suelo, en los meses anteriores, y que puede ser utilizada por las plantas.

En esta definición se introduce una variante al considerar dos tipos de meses secos: aquellos en que el balance ETP - (P+R) < 50 mm., y aquellos en que dicho balance es mayor de 50 mm.

Los meses en que ETP - (P+R) < 50 mm. se valoran como "relativamente secos" y figuran en el siguiente cuadro con 0,5, coincidiendo, en parte, con el concepto de mes "intermedio" de J. Papadakis.
Los meses en que ETP - (P+R) > 50 mm. figuran en el cuadro con un asterisco y se valoran como mes "seco".

El valor que se asigna a R, para este estudio, es el de 100 mm., valor adecuado al nivel mesoclimático propio de la zona.

DURACIÓN MEDIA DEL PERÍODO SECO (R = 100)												
E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D	AÑO
					0,5	*	*	*	0,5			4 mes

La intensidad de la sequía mensual se determina considerando tres intervalos para el déficit: entre 0 y 50 mm., entre 50 y 100 mm., y más de 100 mm. Debe aclararse que, en este caso, al déficit de un mes no se le acumula el de los anteriores.

La variabilidad del déficit, para los tres intervalos considerados, se calcula para todos los meses, expresándolo de forma frecuencial, en tanto por ciento.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

VARIABILIDAD DEL DÉFICIT (D) MENSUAL												
DÉFICIT	E	F	M	A	My	Jn	Jl	Ag	S	O	N	D
D<50					14	20			11	20		
50>D<100						37	5	5	74	8		
D>100						17	94	94				

RÉGIMEN DE VIENTOS

Según la publicación del INM "Climatología Aeronáutica en España", la distribución global de vientos en media anual durante los años 1989, 1990 y 1991 es la siguiente, expresada en porcentaje:

DIRECCIÓN DEL VIENTO	VELOCIDAD DEL VIENTO (NUDOS)							TOTAL
	Calma	1-3	4-6	7-10	11-16	17-21	22-27	
Calma	48,6							48,6
N		0,1	2,4	1,7	1,5	0,4		6,2
NNE			1,2	0,9	0,7	0,1		3
NE		0,1	1,1	1,1	1	0,1		3,4
ENE			0,9	0,8	0,5	0,1		2,3
E		0,1	1,3	0,5	0,1			2,1
ESE		0,1	1	0,3	0,1			1,4
SE		0,1	1	0,4	2			1,6
SSE			1	0,5	0,3			1,8
S		0,1	1,9	1,2	0,5			3,7
SSW			1,6	1,4	0,6			3,6
SW		0,1	1,5	1,9	1,6	0,2		5,5

El presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Leganés en fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

DIRECCIÓN DEL VIENTO	VELOCIDAD DEL VIENTO (NUDOS)							TOTAL
WSW			1,3	1,9	1,9	0,3		5,3
W			1,5	1,7	1,6	0,3		5,1
WNW			0,6	0,7	0,8	0,1		2,3
NW			0,7	0,4	0,3	0,1		1,4
NNW		0,1	1,5	0,6	0,3	0,1		2,6
TOTAL	48,6	0,9	20,5	16	11,9	1,8	0,2	99,9

Los valores inferiores a 0,1% se han despreciado.

A la vista de estos datos se observa claramente que la dominancia es el viento en calma, con un 48,6%, seguido por el viento N, SW, WSW y W, con porcentajes muy inferiores al dominante. Un resumen de estos vientos dominantes se expresa en el siguiente cuadro.

DIRECCIÓN DEL VIENTO	VELOCIDAD DEL VIENTO (NUDOS)						TOTAL
	Calma	1-3	4-6	7-10	11-16	17-21	
Calma	48,6						48,6
N		0,1	2,4	1,7	1,5	0,4	6,2
SW		0,1	1,5	1,9	1,6	0,2	5,5
WSW			1,3	1,9	1,9	0,3	5,3
W			1,5	1,7	1,6	0,3	5,1

En el caso de viento N, la máxima velocidad que alcanza es de 4 a 6 nudos, mientras que en el caso de viento SW y W, se alcanzan velocidades máximas entre 7 y 10 nudos. Para el viento de componente WSW, estas velocidades de 7 a 10 nudos son superadas con igual frecuencia hasta alcanzar una velocidad de 11 a 16 nudos.

aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 NOV 2003
El Secretario

3.3.3. – VEGETACIÓN

Para realizar el estudio de la vegetación como conjunto de plantas que pueblan el área y como comunidad vegetal que integra el medio, se distingue entre vegetación potencial y vegetación real.

Como vegetación potencial se considera la comunidad vegetal estable que existiría en el área como consecuencia de la sucesión geobotánica progresiva, en el caso de que no se ejerciera influencia ni alteración de los ecosistemas vegetales. En la práctica se considera a la vegetación potencial como sinónimo de clímax. No obstante, se debe distinguir entre la vegetación potencial correspondiente a las series climatófilas (clímax) y la correspondiente a las series edafófilas (comunidades permanentes). La vegetación potencial clímax corresponde a la etapa final o asociación estable de una serie de vegetación climatófila.

La vegetación real se encuentra representada por la comunidad vegetal que existe en la zona sometida a la influencia del medio antrópico.

VEGETACIÓN POTENCIAL

Desde el punto de vista de la tipología biogeográfica ó corológica, la zona de estudio se encuentra incluida en la Provincia corológica Castellano-Maestrazgo-Manchega de la Región Mediterránea, dentro del sector Manchego. Este territorio corológico se extiende por los terrenos ricos en bases de ambas mesetas ibéricas. En el área que se trata, este sector está representado por el Distrito Sagrense, caracterizado por la presencia de comunidades gipsófilas o calcícolas termófilas (espartales, jabunales, etc.).

Bioclimáticamente, y de acuerdo con el esquema de Rivas - Martínez (1981), el Distrito Sagrense se sitúa dentro del piso mesomediterráneo de inviernos frescos o fríos, marcado por un fuerte matiz continental. Esto se traduce en oscilaciones térmicas anuales próximas a los 50 1C, con al menos cinco meses de heladas probables al año y temperaturas máximas estivales que rondan los 40 1C. De ombroclima seco (con una media de precipitaciones entre 400 y 500 mm al año), la distribución de las lluvias es muy irregular, existiendo un prolongado período de sequía estival que provoca un marcado déficit hídrico, condicionante de la vegetación.

La vegetación que cabría esperar, bajo estas condiciones climáticas, sería básicamente un bosque de tipo planoesclerófilo (encinares) y, en menor medida, a favor de las áreas menos térmicas y más húmedas, bosques caducifólios mediterráneos. Asociados a las riberas aparecerían bosques y matorrales caducifolios de diferente afinidad mediterránea.

El presente documento ha sido aprobado por el Pleno de fecha
11 NOV 2003
El Secretario

DESCRIPCIÓN DE LAS SERIES DE VEGETACIÓN

Para la descripción de las series de vegetación de la zona es preciso distinguir entre la vegetación climatófila y la edafohigrófila, según su dependencia del agua climática o edáfica, respectivamente, debido a su distinto significado ecológico.

Series de vegetación climatófila

En el área delimitada para su estudio, únicamente existe una serie de vegetación climatófila, la de los encinares manchegos (*Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae-S.*) o serie mesomediterránea castellano aragonesa de la encina carrasca. El denominador común que la determina, en la España continental, es el ombroclima seco y los suelos ricos en bases.

La cabeza de serie, o clímax, es un encinar de *Quercus ilex* ssp. *ballota* con un denso estrato arbóreo, generalmente monoespecífico, y un estrato arbustivo perennifolio empobrecido dominado por coscoja, espino negro, etc. Este estrato arbustivo es el que, tras la destrucción del encinar, aumenta su biomasa y forma una garriga dominada por la coscoja.
Los incendios, talas masivas, roturaciones para cultivos, etc., han provocado que en gran parte del territorio potencial peninsular de estos carrascales, resten actualmente sólo coscojares, en los que incluso es rara la presencia de encinas, pero que son fieles indicadores de la serie y de la vegetación climácica del territorio que ocupan. Estos coscojares seriales se diferencian de los coscojares climácicos de zonas semiáridas por la presencia de ciertos elementos indicadores, a veces muy escasos, pero siempre presentes, en especial *Quercus ilex* ssp. *ballota* y *Jasminum fruticans*.

La degradación o destrucción de los anteriores permite la instalación en primera instancia de retamares o de espartales. Las etapas extremas de degradación, los tomillares, son, sin embargo, muy variables en su composición florística, dada su dependencia respecto de la naturaleza del suelo, por lo que puede tratarse de tomillares gipsícolas o calcícolas. En último término se llega a pastizales vivaces y, en el peor de los casos, a herbazales nitrófilos.

Series de vegetación edafohigrófilas

La vegetación edafohigrófila ribereña queda comprendida en la geomacroserie riparia basófila mediterránea de las olmedas. Dentro de ella existen dos tipos de posibles etapas maduras dependiendo de la salinidad de los suelos o del agua.

El presente ... aprobado ... Ayuntamiento Pleno de ... fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

Series de vegetación riparia dulceacuícola: olmedas

Las olmedas propiamente dichas (*Aro italici-Ulmeto minoris-S.*), que se desarrollan sobre sustratos no salinos. En zonas continentales secas son bosques formados casi exclusivamente por olmos, aunque pueden encontrarse otros árboles, tales como chopos, fresnos o tarais. Presentan un estrato arbustivo de zarzas, escaramujos y otros espinos, y además, un lianoide herbáceo, pero poco importante. Estos bosques son sustituidos por matorrales espinosos dominados por rosas y zarzas y, con más frecuencia, debido a una intensa degradación, por formaciones de juncos churreros o herbazales adaptados al pisoteo y pastoreo. El aumento de nitrógeno favorece la aparición de comunidades de cicuta y, en las zonas de mayor influencia urbana, de comunidades de grandes cardos.

Series de vegetación halófilas

La etapa de vegetación que representa el máximo biológico, sobre las áreas salinas de la zona, corresponde a los tarayales halófilos continentales (*Agrostio stoloniferae-Tamaricetum canariensis*). Se trata de bosquetes de diversos tarais que generalmente se desarrollan sobre sustratos arcillosos, enriquecidos en cloruros a orillas de arroyos y depresiones. Estos se ven sustituidos por carrizales, juncales y herbazales de diversos megaforbios halonitrófilos, que forman un mosaico muy heterogéneo de comunidades de difícil agrupación fitosociológica.

VEGETACIÓN REAL

Como vegetación real de la zona se entiende las comunidades vegetales que se encuentran en el área en el momento presente, y es sinónimo de vegetación actual.

En términos generales, la zona se encuentra muy influenciada por factores antrópicos, debido a la cercanía de los distintos núcleos urbanos y su uso intensivo agrícola.

Esta influencia se encuentra representada, en la mayor parte de la superficie que se describe, por los cultivos de la zona. En este caso se trata de cultivos de secano, de tipo extensivo, que se encuentran en su mayoría abandonados. Las series de vegetación que aparecen corresponden a las primeras etapas de un pastizal.

En el caso de pequeñas zonas aisladas donde no está implantado ningún tipo de cultivo, ni laboreo del terreno, la vegetación que aparece pertenece a una etapa inmadura de arbustos propios del matorral, representada por retama y espartal aislado, una de las primeras etapas de camino hacia la vegetación clímax.

El presente documento ha sido aprobado por el Pleno de la Ayuntamiento en sesión de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

3.3.4. - GEOLOGÍA

La zona de estudio se sitúa, desde el punto de vista geológico, en la denominada cuenca terciaria de Tajo, apareciendo representados varios conjuntos litológicos. En la descripción y cartografía de estas unidades se considera el mapa geológico, a escala 1:50.000, del ITGE y los datos de campo, recogiéndose los resultados en el mapa geológico que acompaña a este documento y, en el cual, se señalan las distintas unidades litológicas, su cronoestratigrafía, distribución y naturaleza.

Del análisis del mapa geológico se deduce que, a grandes rasgos, la zona está dominada por un conjunto de materiales evaporíticos, de edad miocénica, caracterizándose por tener discontinuidades laterales y variaciones litológicas entre ellas (cambios laterales de facies). Sobre estos materiales se apoyan los depósitos del cuaternario, asociados a la dinámica fluvial, tanto actual como antigua.

Las unidades litológicas cartografiadas en la zona son:

TERCIARIO (MIOCENO)

Alternancia de yesos y arcillas

La unidad litológica más antigua es el tramo inferior del mioceno, y se localiza en el sureste. Esta unidad, litológicamente, está constituida por una alternancia de yesos y arcillas, en sucesión monótona de arcillas de tonos pardo-grises y bancos de yesos tableados y nodulares de espesor variables entre unos centímetros y 2 ó 3 metros.

Los yesos aparecen en capas estratificadas o niveles masivos, con laminación difusa. Se han localizado la existencia de cristales de nódulos fibro-radiados de yesos (puntas de flecha) intercalados entre los niveles de arcilla.

Las capas de arcillas, texturalmente, tienen una ligera laminación paralela que se aprecia tan sólo en algunos niveles. Superficialmente, estas capas adquieren un color verdoso que caracteriza, junto con el de los yesos, el paisaje de esta unidad.

Dentro de esta unidad se han diferenciado niveles, muy finos, de dolomías, con textura micrítica.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

Esta unidad presenta una disposición horizontal de los materiales y formas morfológicas formas redondeadas, con evidentes señales de procesos erosivos de las aguas. Pendientes de moderadas a altas y permeabilidad muy baja. Su competencia mecánica es apreciable, si bien sus condiciones geotécnicas son desfavorables debido a la posibilidad de disolución de los niveles de yesos, por acción de las aguas, dando lugar a asentamientos, resquebrajamientos o hundimientos. Además, las aguas que circulan por estos terrenos se cargan de sulfatos (aguas selenitosas).

Arcillas, arenas y margas

Por encima de la unidad anterior se localiza el tramo superior del mioceno. Unidad más compleja por la gran cantidad de acuñamientos y alternancia de facies que presenta. Litológicamente está formada por un conjunto transicional de arcillas verdes masivas o laminares, arenas micáceas, con estratificación cruzada, margas y niveles de silex.

Esta unidad ocupa, aproximadamente, el cincuenta por ciento del área total y se extiende tanto en la zona este, donde predomina, como en la oeste. En los afloramientos situados más al noreste aparecen, con mayor frecuencia, intercalaciones de finos niveles de carbonatos entre las arcillas. El escaso desarrollo de los niveles de carbonatos y silex, entre las arcillas y arenas, determinan la morfología de depresión, de esta zona, frente a las áreas colindantes.

La permeabilidad de este conjunto de materiales, que en general presentan formas alomadas, se caracteriza por ser muy baja, favoreciendo el desarrollo de una red de escorrentía superficial muy acusada.

Desde el punto de vista mecánico, estos materiales, presentan una competencia apreciable si bien, sus condiciones geotécnicas, se ven muy disminuidas por la existencia de niveles de yesos.

Calizas, dolomías y arcillas

En la parte más meridional de la zona aflora otra unidad litológica, de extensión muy reducida, correspondiente al tramo superior del mioceno, formada por calizas, dolomías y arcillas verdosas. Este conjunto constituye la serie facies blancas, caracterizándose por ser una alternancia monótona de carbonatos finamente tableados (dolomitas y micritas) y arcillas verdosas laminadas. Esta unidad carbonática es transicional sobre la anterior.

Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 NOV 2003
El Secretario

Estos materiales presentan una disposición subhorizontal y se caracterizan por tener permeabilidad muy baja aunque a gran escala, el diaclasamiento, hace de ella una zona con frecuentes filtraciones.

Su competencia mecánica es alta y sus condiciones geotécnicas, favorables, únicamente pueden existir problemas de desprendimiento en las zonas de bordes.

3.3.5. – GEOTECNIA

En este epígrafe se pretende definir las características geotécnicas de la zona y analizar los aspectos de capacidad de carga, posibles asentamientos, así como señalar los distintos factores que, directa o indirectamente, influyen sobre su optima utilización como terrenos constructivos.

Área I.- Agrupa todas las formaciones de altemancia de yesos y arcillas y arcillas, arenas y margas. Por lo general presentan formas acusadas y redondeadas con abundantes rasgos de erosión lineal.

Su topografía es prácticamente plana (inferiores al 7 %). El área es estable en condiciones naturales, pasando a inestables bajo la acción del hombre y del agua que puede llegar a producir hundimientos, deslizamientos y abarrancamientos, por disolución progresiva de los yesos.

Su permeabilidad es prácticamente nula y su drenaje malo, creándose una red de escorrentia superficial muy acusada. Raramente aparecen en el área niveles freáticos y cuando lo hacen están a profundidades superiores a 15 metros. Las aguas procedentes de estas zonas suelen ser altamente selenitosas.

Este área, es de las dos representadas, la que posee unas condiciones geotécnicas más desfavorables. En principio posee una capacidad portante media, y en ella los asentamientos que pueden aparecer son de magnitud media colapsando, ocasionalmente, de forma brusca. A esto se le une el que la existencia de yesos contamina las aguas, dándoles una agresividad elevada.

Las condiciones constructivas de este área son desfavorables debido, principalmente, a problemas de tipo litológico, ya que la existencia de niveles de yeso puede conferir, puntualmente, características mecánicas muy deficientes en cuanto a capacidad de carga y posibles asentamientos.

El presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Leganés en fecha 11 NOV 2003

El Secretario

3.3.6. - TOPOGRAFÍA.

La topografía del sector presenta un terreno prácticamente llano en la mayoría del ámbito entre las cotas 671 y 686 m. La cota mínima de 671 metros de altitud se alcanza en el límite Norte del polígono. La cota máxima de 686 metros la encontramos en el Sur – Oeste del polígono, junto a la calle de Aragón.

Como hemos indicad la topografía es prácticamente horizontal con tan sólo una elevación en la esquina Sur – Oeste del Sector.

3.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

3.4.1.- RED VIARIA.

El sector se encuentra atravesado por las avenidas del Mar Mediterráneo y Doctor Mendiguchía Carriche. Dichas avenidas forman entre sí un ángulo agudo llegando a unirse en el límite oeste del Sector.

Al sur, el polígono linda con la calle Aragón y al Este con la calle Andalucía y la calle del Río Pisuerga.

En el límite Noroeste, nos encontramos con la Cañada de Castilla.

En el límite Oeste tenemos la Vía Pecuaria, Camino de Moraleja a Madrid.

Además existen caminos de laboreo que atraviesan el Sector de forma aleatoria y de poca entidad.

3.4.2.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Existe un tendido eléctrico de 45 Kw. denominado Recomba, perteneciente a IBERDROLA que discurre por el límite oeste del Sector y que se enterrará como paso previo al comienzo de las obras de urbanización.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

3.4.3.- REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En el sector hay una arteria de abastecimiento de agua:

- Segunda arteria CINTURA SUR de diámetro 1.600 mm que recorre el Sector en la zona oeste de Norte a Sur y que deberá ser desviada.

3.4.4.- RED FERROVIARIA.

En el límite noroeste discurría el antiguo ferrocarril militar de Leganés a Cuatro Vientos, hoy desmantelado. Bajo este trazado en la actualidad se está construyendo el Metro Sur de la Comunidad Autónoma de Madrid, ubicando una de sus paradas en la confluencia de la Avenida del Mediterráneo y la calle del Río Nervión en el límite este del Sector.

3.4.5.- RED DE ENERGÍA GÁSICA.

En sentido Este - Oeste cruza un ramal de la red de Leganés en alta presión AP – 16 de diámetro 10".

3.4.6.- REDES DE SANEAMIENTO

Por el límite Sur – Este llega al Sector un colector de 400 mm de diámetro, a través del barrio de San Nicasio y un colector de 300 mm de diámetro por la zona noroeste desde el Campo de Tiro.

3.5.- SITUACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

En la actualidad, de acuerdo con los datos facilitados por la Asociación de propietarios de terrenos incluidos en el P.P. – 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, se encuentran suscritos en ella un número de propietarios tales, que reúnen una superficie de 334.334 m² de suelo; lo que, sobre la totalidad de la superficie del ámbito incluidos los sistemas generales exteriores, representa un porcentaje del 79,06%.

En los Anejos se facilita la relación de propietarios asociados.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

3.6.- AFECCIONES.

3.6.1.- SERVIDUMBRES ACUSTICAS.

No existe en las inmediaciones del Sector ningún foco de ruido importante (autovías, autopistas, ferrocarril, aeropuerto) que genere afecciones de consideración.

Las perturbaciones acústicas vendrán provocadas por el viario interior, las avenidas que lo atraviesan y el futuro sistema general viario que recorre el límite oeste del Sector.

Se está desarrollando un estudio acústico que determinará las posibles medidas correctoras a aplicar.

3.6.2.-SERVIDUMBRES ARQUEOLÓGICAS.

Aproximadamente la mitad norte del Sector se encuentra afectado por las servidumbres de protección arqueológica C. Definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

3.6.3.-SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

La mitad norte del Sector presenta una servidumbre de Superficie Horizontal Interna de 730 metros. Dada la cota máxima de 678 metros y la altura de las edificaciones (baja + cuatro + ático) no se llega en ningún momento a penetrar la cota indicada.

La mitad sur se encuentra afectada por la Superficie Cónica 730 metros – 805 metros. La cota máxima de 686 metros y la altura de las edificaciones no llega nunca a perforar el cono descrito.

3.6.4.-SERVIDUMBRE FERROVIARIA.

La antigua línea ferroviaria ya ha sido desmantelada en la actualidad y el metro no presenta ninguna servidumbre en el Sector.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

3.6.5. SERVIDUMBRES DE VÍAS PECUARIAS.

La Cañada de Castilla discurre por el límite Este pero por el exterior del Sector sin representar ninguna servidumbre.

La vereda de Moraleja discurre por el límite Oeste del Sector, siendo prácticamente coincidente con el viario de borde previsto en el Plan General.

La vereda de Valdegrulla se inicia en el vértice norte del Sector por el exterior del mismo.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

4. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS SOBRE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

4.1.- SUPERFICIES DEL SUELO SEGÚN PLAN GENERAL.

Superficie del Sector. (no real):	237.353 m^2
Superficie de Sistemas Generales exteriores adscritos:	185.130 m^2
Superficie total. (no real):	422.483 m^2

Estas superficies son estimativas y se evaluarán con exactitud en el Plan Parcial. Con indenendencia de ello y una vez precisada ésta, los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el (5%) sobre la superficie resultante del Plan General.

4.2.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

La superficie edificable total de Plan General es de 156.653 m^2
La superficie edificable total de Plan Parcial es de 155.629 m^2

4.3.- INICIATIVA Y PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO.

Iniciativa de planeamiento:	Privada
Prioridad de planeamiento:	1º Cuatrienio

4.4.- GESTIÓN.

Sistema de Actuación:	Compensación.
Área de Reparto:	SUP 1.
Aprovechamiento Tipo:	0,4153 m^2c/m^2.
Uso característico:	Residencial Plurifamiliar.

4.5.- OBJETIVOS.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

Los objetivos del Plan General para esta zona son:

- Ensanche residencial del barrio de San Nicasio.
- Establecer una zona verde paralela al ferrocarril militar (Norte – Sur).
- Disponer una zona verde contigua a la edificación actual del barrio de San Nicasio.

4.6.- OTROS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

- USOS: Residencial. Terciario en planta baja.
- Superficies de cesión:
  - Equipamientos: 26.120 m²
  - Espacios Libres: 27.426 m².
- Redes públicas de cesión según ley 9/2.001.
- Superficies máximas construidas:
  - Vivienda libre: 62.661 m².c
  - VPP: 93.992 m².c

Nota: Al poder aumentar el nº de viviendas protegidas podrá variar la proporción de Sup. Const. asignada anteriormente, pero no el total.

- Densidad máxima de viviendas: 55 viviendas/ha.
- Nº máximo de viviendas: 1.306 viv (como mínimo 60% de VPP). La concejalía de urbanismo admite un incremento del 20% del número de viviendas pero irá destinada a VPO.
- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 175.451 m².c. uso característico.

En los anejos se adjunta ficha del Sector P.P. - 1 del Plan General.

4.7.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Los coeficientes de homogeneización de las edificabilidades correspondientes a los diferentes usos son los siguientes.

Residencial VL	1,3
Residencial Unifamiliar	1,4
Residencial VPP	1
Terciario	1,5
Industrial	0,8

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

4.8.- SISTEMAS GENERALES.

4.8.1.- SISTEMAS GENERALES. VIARIO.

Colindantes con el ámbito del sector se encuentran las siguientes vías qué se describen a continuación:

- S.G V – 1 (SUP 1º). Compartido al eje con el Sector (SUP – 2º), P.P. – 5.
- S.G EL - 7 (SUP 1º). Íntegramente.
- Eliminar el paso superior de la Avenida del Mediterráneo sobre el antiguo ferrocarril.

4.8.2.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

La adscripción de sistemas generales a suelo urbanizable están incluidos en el Plan General con una superficie de 185.130 m²

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

5. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

5.1.- RELACION CON LA ESTRUCTURA DEL PLAN GENERAL.

El P.P. – 1, forma parte de los desarrollos de crecimiento que contempla el Plan General de Leganés. Sin embargo es el más próximo al casco urbano de todos y se plantea como una ampliación del barrio de San Nicasio.

Por ello tiene un planteamiento más urbano, de mayor densidad, con poca o nula construcción de vivienda unifamiliar y con una tipología edificatoria fundamentalmente de manzana cerrada.

El "Ensanche de San Nicasio", es uno de los cuatro sectores que constituyen el suelo urbanizable programado de primer cuatrienio de Leganés.

5.2.- EL SISTEMA DE ZONAS VERDES.

El Plan General, para el ámbito del sector P.P. – 1 prevé la creación de una zona verde contigua al barrio de San Nicasio.

A su vez plantea una zona verde en paralelo al ferrocarril militar.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

6. ANÁLISIS DE CONDICIONANTES Y OPORTUNIDADES.

6.1.- EL MEDIO FÍSICO.

El medio físico, aunque no constituye un condicionante definitorio del diseño global, sí será un factor a tener en cuenta especialmente en el área Sur – Oeste del sector donde la topografía es un poco más variada ya que las pendientes van desde prácticamente planas hasta moderadas.

La ligera pendiente que presenta el ámbito es aprovechada para situar en la zona más baja la vivienda unifamiliar, colocando a continuación los bloques de manzana cerrada, rematando la ordenación con los bloques de mayor densidad en la zona más alta, desde la que podrá observarse en las últimas plantas, la sierra madrileña.

6.2.- LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

La mayor parte del suelo del sector está vacante, y hay algunas construcciones que no tienen entidad suficiente para condicionar el diseño urbano (construcciones agrícolas en estado deficiente y algunas ruinosas).

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

7. DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA

7.1.- LOCALIZACION Y DELIMITACION DEL SECTOR

Los límites del área o sector de suelo urbanizable programado objeto del planeamiento quedan marcados en el Plan General como se señala en el punto 1.4. de la presente memoria, en los planos de Gestión y Ordenación y en la ficha de características correspondientes a esta zona.

El desarrollo detallado del sector y su correspondiente encaje en plano de mayor escala, ha provocado pequeñas variaciones en sus superficies. A continuación reflejamos el cuadro general de superficies.

CUADRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR INCLUSO SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	422.839 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	185.130 m²
SUPERFICIE SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	237.709 m²
SUPERFICIE REDES PÚBLICAS (Incluso Sistemas Generales Adscritos)	249.617 m²
SUPERFICIE VIARIO INTERIOR	84.907 m²
SUPERFICIE PARCELAS NETAS	88.315 m²

El Sector se divide en tres subsectores: el norte con una superficie de 91.938 m², el centro con 44.821 m² y el sur con 100.950 m². La división la producen las avenidas que lo atraviesan.

El sector está configurado como un polígono rectilíneo irregular en el área oeste de Leganés. Límites:

- Límite Norte: en línea curva con la rotonda que se encuentra entre el P.P. – 5, P.P. – 6 y Sector de Campo de Tiro.

El presente [illegible] aprobado en [illegible] Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

- Límite Sur: en línea recta con pequeños quiebros con la calle de Aragón.

- Límite Este: en línea quebrada con tramos rectos y curvos con S G V – 3 (SUP – 2º), calle Río Pisuerga y calle de Andalucía.

- Límite Oeste: en línea quebrada con tramos rectos y curvos con los sistemas generales SGV – 1 (SUP 1º) y SG EL - 7 (SUP 1º). Además debemos indicar que el sector se encuentra atravesado por las Avenidas del Mar Mediterráneo y del Doctor Mendiguchía que la parten en tres trozos. Se incorpora la Delimitación del Sector como parte integrante del presente documento.

7.2.- ESTRUCTURA URBANÍSTICA

Tanto los condicionantes como las oportunidades analizadas en el apartado 6 de la presente memoria llevan a una estructura urbana que es el resultado claro de este análisis.

Así la configuración global del territorio se plantea de acuerdo con los objetivos señalados, el estudio del medio físico, las relaciones con la estructura urbana del Plan General y la red de transporte y los sistemas de comunicación.

Con estas consideraciones se han planteado las siguientes zonas:

Zona 1: Situada al norte del Sector y que engloba el residencial unifamiliar.

Zona 2: El resto donde se sitúan las manzanas residenciales cerradas o semicerradas y los equipamientos.

La composición residencial es fundamentalmente en manzana cerrada, cuya descripción se hace en el apartado 7.3.3. y de bloque abierto.

El presente [illegible]
aprobado en sesión [illegible]
Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

7.3.-.ESTRUCTURA VIARIA

7.3.1.- RELACIONES DE TRÁFICO, CONEXIONES EXTERIORES Y DESCRIPCIÓN DEL VIARIO.

El ámbito que nos ocupa quedará unido al centro o casco antiguo de Leganés a través de las dos avenidas que lo cruzan, es decir, la del Mar Mediterráneo y la del Doctor Mendiguchía Carriche. El Plan Parcial potencia estas avenidas dotándolas de dos carriles por sentido y una mediana ajardinada central.

La calle que conforma el límite sur "calle de Aragón", tiene carácter local así como las dos calles del sureste "calle de Andalucía" y "calle del Río Pisuerga", con mayor carácter local.

El viario de sistemas generales que discurre por el oeste constituirá una vía de circunvalación del casco de Leganés. Pero pese a ser una vía de circunvalación no será una vía rápida, por las múltiples rotondas que presenta.

La Cañada de Castilla y el desmantelamiento del ferrocarril militar constituyen el límite noreste del Sector. Nos parece una idea interesante utilizar esta zona como cuña de penetración verde (plantando árboles) y peatonal hacia Leganés. Debemos tener en cuenta que por debajo discurre la línea de metro de Metrosur y debería analizarse la realización de un intercambiador en las inmediaciones de la parada del metro situada en la intersección de la Cañada y la Avenida del Mediterráneo.

En la zona central de la ordenación propuesta y discurriendo de norte a sur, se coloca un gran bulevar con amplias zonas ajardinadas (30 metros de ancho) que constituye la espina dorsal del Sector. La anchura de estas zonas ajardinadas permite implantar, quioscos, terrazas, zonas de juegos infantiles, que le den vida y se constituyan en un auténtico salón urbano. En los márgenes del bulevar se ubicarán los locales comerciales, para potenciar la configuración del eje y sus relaciones urbanas. Los extremos están rematados con unas vías peatonales cuyo objetivo estriba en la conexión peatonal del barrio de San Nicasio con el gran parque de Campo de Tiro.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

El resto del viario interior se resuelve con calzada de seis metros para dos carriles de tráfico rodado, aparcamiento en línea y dos generosas aceras laterales de cuatro metros y medio. (4,5 m)

7.3.2.- ITINERARIOS PEATONALES

Como se ha indicado en el punto anterior se focaliza un itinerario peatonal, discurriendo por el bulevar central que recorre el Sector de norte a sur, como cuña de penetración verde desde los Sectores de Ampliación, hacia Leganés. Además todas las aceras de todo el viario, constituyen itinerarios peatonales. Todos ellos cumplirán con la **Ley 8/93 de 22 de Junio y el Decreto 138/98 de 23 de Julio** de **Promoción de la Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid**. Todos los itinerarios tendrán la consideración de **adaptados.**

7.3.3.- EL CARRIL BICI

El Ayuntamiento de Leganés, está desarrollando varios carriles bicicleta por el municipio.

7.3.4.- APARCAMIENTOS

La propuesta de aparcamientos dentro del Plan Parcial se realiza en dos niveles distintos.

Por un lado desde el punto de vista del diseño gráfico, donde se recogen y señalan las áreas de estacionamiento de vehículos en las calles y por otro lado desde la Normativa Urbanística recogiendo las prescripciones del Plan General de Leganés y la dotación indicada en la nueva ley del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Las dotaciones de aparcamiento previstas en los Art.10, 11 y 12 del Anexo del reglamento de planeamiento establecen para los suelos residenciales una dotación obligatoria de 1 plaza por cada 100 m² de edificación.

Así las dotaciones necesarias son:

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

Dotación residencial: 1.560 plazas

Al aire libre se han planteado:

1.103 plazas de aparcamiento en línea y batería.

44 plazas de aparcamiento en batería en la zona de unifamiliares

En total suman 1.147 plazas de aparcamiento al aire libre, lo que está por encima del 50 % exigido en el apartado d) del artículo 7 del anexo del reglamento de planeamiento. En cumplimiento de la ley de supresión de barreras arquitectónicas enunciada en el apartado 7.3.2. se dota al Plan Parcial de 26 plazas de movilidad reducida (superando el 2%) en el lugar y con las dimensiones grafiadas en el plano de ACCESIBILIDAD.

Las demás plazas se plantean en la normativa urbanística de acuerdo con lo preceptuado en el Plan General de Leganés para los diferentes usos. La nueva Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid, establece 1,5 plazas por cada 100 m² construidos. Los aparcamientos internos de parcela cumplirán con dicha premisa.

7.4.-.CARACTERISTICAS Y ZONIFICACION DE LOS USOS

7.4.1.- EDIFICIOS Y ELEMENTOS NATURALES A CONSERVAR

Tal y como se ha dicho en el apartado 6.2. de la presente memoria, dentro del sector no existen edificios que por su interés histórico o cultural deban ser conservados; puesto que se encuentran en estado de ruina o son instalaciones agrarias. Todo esto sin menoscabo de la realización posterior de un estudio de valoración justa de los edificios.

Igualmente en la descripción realizada en el apartado 3.3 no existe ningún elemento natural con valor suficiente a conservar.

7.4.2.- SISTEMAS DE ESPACIOS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICOS.

Dentro de los sistemas de espacios verdes de dominio y uso público distinguiremos los siguientes:

El presente documento se aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

- Redes Generales de zonas verdes y espacios libres

  - 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos de cualquier uso.

La edificabilidad total es de 155.629 m² por tanto la dotación necesaria es de 31.126 m² de suelo.

Dentro de los sistemas generales adscritos existe una reserva de suelo que supera esta cantidad. La justificación de dicha dotación corresponde al Ayuntamiento de Leganés.

- Red Local de espacios libres públicos arbolados (RLEL)

Estos espacios, que son los que se ajustan a la demanda de la Ley 9/2.001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, responden en cada caso a las necesidades de diseño y composición de la ciudad. Las áreas verdes que se proyectan son las siguientes:

- Parcela nº 1: ..... 7.604 m²
  Como aporte de zona verde al parque de Campo de Tiro.

- Parcela nº 22: ..... 18.968 m²
  Zona verde junto al barrio de San Nicasio demandada por el Plan General.

- Parcelas nº 23, 24, 25, 26 y 27: ..... (en su conjunto)... 11.081 m²
  Eje o bulevar verde norte - sur.

TOTAL ..... 37.653 m²

Todo ello se enmarca dentro de las exigencias del Reglamento de Planeamiento. Así pues, la superficie a reservar para los sistemas de espacios libres de dominio y uso público correspondiente a la estimación de viviendas previstas en el sector es:

Jardines 15 m²/viv.....	23.505 m²
Áreas de juego 6 m²/viv.....	9.402 m²
TOTAL	32.907 m²

El presente documento aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

La Ley 9/2.001 de la Comunidad Autónoma de Madrid, establece 15 m² por cada 100 m² construidos para Red Local de espacios libres y zonas verdes, es decir, 23.359 m² para nuestro Sector.

El Plan General establece 27.426 m² de cesión para espacios libres y zonas verdes.

La superficie de zonas verdes prevista en el ámbito es de treinta y siete mil setcientos trece metros (37.653 m²), lo que es superior a la demanda del Art. 10 del Reglamento de Planeamiento, a la Ley del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid y al Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

El Plan Parcial establece 8 parcelas de 60 m² para albergar los futuros centros eléctricos de transformación que serán subterráneos, calificando dicho suelo como **red local de infraestructuras.**

7.4.3.- REDES SUPRAMUNICIPALES.

Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Se establecen jerárquicamente tres niveles:

- redes supramunicipales
- redes generales
- redes locales.

Las redes supramunicipales son aquellas cuya función, uso servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente supramunicipal y, por tanto, propia de las política de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

La nueva Ley 9/2.001 de suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid, en su artículo 91, cuantifica la cesión para redes supramunicipales en 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso. Del total de la cesión deberá destinarse, como mínimo, la tercera parte a la red de viviendas públicas o de integración social.

La edificabilidad total del sector es de 155.629 m², por lo que aplicando el principio anterior la cesión de Redes Supramunicipales debería ascender a 31.126 m² de los cuales 10.375 m² se destinarían a vivienda de integración social.

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

La dotación de Redes Supramunicipales se encuentra incluida en los Sistemas Generales Adscritos designados por el Plan General. La materialización de las mismas se realizará entre las dos Administraciones, es decir, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma de Madrid.

Además después de establecer la compensación, los promotores podrán requerir de la Comunidad de Madrid la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder, según el artículo 91.3.b. de la ley 9/2.001.

7.4.4.- REDES GENERALES Y LOCALES

REDES GENERALES.

Son aquellas cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
La ley 9/2.001 de la Comunidad Autónoma de Madrid establece los siguientes sistemas:

- **Red general de zonas verdes y espacios libres.**

Cesión de 20 m² por cada 100 m² construidos, es decir, 31.126. m², según la edificabilidad del Plan Parcial.

- **Red general de equipamientos sociales y servicios.**

Cesión de 30 m² por cada 100 m² construidos, es decir, 46.689 m² para una edificabilidad de 155.629 m².c.

- **Red general de infraestructuras.**

Cesión de 20 m² por cada 100 m² construidos, es decir, 31.126 m² para la edificabilidad recogida en el Plan Parcial.

El presente docum... ...o aprobado en sesión ...el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

El conjunto de las Redes Generales se encuentra incluido dentro de los Sistemas Generales Adscritos. Será competencia del Ayuntamiento de Leganés su justificación, cuantificación y materialización.

REDES LOCALES.

Son aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes de un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio concreto.

La ley establece los siguientes sistemas:

- **Red local de espacios libres públicos arbolados.**

Cesión de 15 m² por cada 100 m² construidos, es decir, 23.344 m². La cesión viene grafiada en los planos de zonificación y redes del Plan Parcial con las siglas RLEL y la superficie total de dichas parcelas asciende a la cantidad de 37.653 m². Conforman esta red las parcelas indicadas en el apartado 8.4.2. El proyecto de urbanización desarrollará el alumbrado, riego y ajardinamientos de estas zonas a las que se pretende dotar de una gran calidad.

- **Red local de equipamientos y servicios públicos.**

Cesión de 15 m² por cada 100 m² construidos, es decir, 23.344 m². La cesión viene grafiada en los planos de zonificación y redes del Plan Parcial con las siglas RLE y la superficie total de dichas parcelas asciende a la cantidad de 26.073 m². La red local de equipamientos se encuentra salpicada por toda el área de concentración del sector de forma que todas las manzanas tienen próxima alguna parcela de equipamientos. Desde el Plan Parcial se establecen usos preferentes para las parcelas de equipamientos.

- **Red local de infraestructuras.**

El Plan Parcial establece once parcelas de 60 m² cada una para albergar los centros eléctricos de transformación que irán enterrados y una parcela de 101 m² para albergar el centro eléctrico de reparto.

En los cuadros de los anejos se encuentran reflejados los estándares de la ley y los parámetros del Plan Parcial.

El presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 17 NOV 2003

El Secretario

7.4.5.- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA O SEMICERRADA

Las áreas de suelo destinadas a manzanas cerrada se ubican a ambos lados del bulevar central, conformando unos espacios lo más rectangulares posibles. sin llegar a serlo por la complicada geometría del Sector.

Características de las Manzanas:
Dimensiones de las manzanas (Ver fichas):

Superficie edificada total:	148.479 m²
Aprovechamiento total:	165.441 m²
Nº de viviendas estimado:	1.512

Se supera el número de viviendas.

La normativa urbanística de esta tipología se encuentra en el apartado 4.3.1. de las Ordenanzas y en las fichas de parámetros básicos.

Las superficies netas de parcelas lucrativas se encuentran en los anejos de la presente memoria y en el plano de zonificación.

La cuantificación pormenorizada de las edificabilidades y aprovechamientos de las parcelas está en los anejos de la presente memoria.

Las parcelas 10 y 15 son de tipología semicerrada, con uno de sus lados libre de edificación. Se ha buscado esta solución para no reducir en exceso el espacio libre interior de manzana.

7.4.6.- RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar adosada en hilera

Se sitúan en el límite Norte del área de concentración,

Se plantean cuatro zonas de diferentes tamaños y número de viviendas.

El presente documento se aprobó en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

Características de las manzanas:

. Dimensiones: (Ver fichas).	
Superficie edificada total:	7.150 m²c.
Aprovechamiento total:	10.010 u.a.
Nº de viviendas estimado:	55

La normativa urbanística de esta tipología se encuentra en el apartado 4.3.2. de las Ordenanzas.

Las superficies netas de parcelas lucrativas se encuentran en los anejos de la presente memoria.

La cuantificación pormenorizada de las edificabilidades y aprovechamientos de las parcelas está en los anejos de la presente memoria.

7.4.7.- TERCIARIO EN PLANTA BAJA.

La ficha del Plan General establece la posibilidad de establecer terciario en planta baja. Desde el Plan Parcial se indican (ver plano de zonificación). Los lugares destinados a albergar los locales comerciales que absorberán el comercio de barrio. Se destinan 3.101 m².c. para este uso lo que representa casi el 2% de la edificabilidad total. El objetivo es dotar al barrio de pequeño comercio y servicios (bares, farmacias, panaderías, peluquería y tiendas de todo tipo), para que le den vida y constituyan un verdadero espacio urbano.

Las edificabilidades y aprovechamiento están reflejadas en las tablas de los anejos.

7.5.-.SERVICIOS URBANOS

7.5.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

La nueva red de distribución de agua a la actuación del PP1 se desarrolla bajo la normativa del Canal de Isabel II, suministradora del municipio .

La existencia de dos grandes arterias del CYII de 1.600 mm de HA que cruzan el terreno hace que inicialmente se planté su desvío fuera del ámbito.

El presente [illegible] aprobado en [illegible] Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

Tras conversaciones con el CYII este plantea las conexiones para el suministro en ambas arterias mediante válvulas reguladoras de presión una en la 600 mm de la Cintura Sur 1º y otro en la 400 mm de la Cintura Sur 2º.

A partir de estas conexiones se dispone una red principal de 300 mm de fundición desde la cual se asegura el suministro a las futuras edificaciones así como a la mejora del mallado de la zona ya que se asegura presión en la zona en expansión.

La demanda prevista para el PP1 es de 35,8 l/sg en consumo en punta, por lo que con este planteamiento queda recogido sobradamente.

La red discurrirá bajo acera en fundición dúctil y las acometidas cumplirán en todo momento la Normativa del Canal de Isabel II en esta materia.

Se dispondrá de hidrantes conectados a la red del CYII cada 200 m en viales con acceso libre.

Las dotaciones aplicadas son de:

400 l/hb/día para viviendas unifamiliares.
300 l/hb/día para edificios de bloques.

La presión máxima admisible es de 60 m.c.a.
La presión mínima admisible es de 10 m.c.a.

La tubería la disponemos en la acera a una profundidad mínima de 80 cm.
Los hidrantes se conectan a la red con diámetro 100 mm.

La red de riego se conecta directamente a la red de abastecimiento y se colocará próximo a las zonas verdes, con tubería de diámetro 80 mm. mínimo de polietileno.

7.5.2.- RED DE SANEAMIENTO

El presente documento ha sido aprobado en pleno del Ayuntamiento el 11 NOV 2003
El Secretario

La red de saneamiento planteada se proyecta siguiendo un esquema separativo cumpliendo así las directrices de la Comunidad de Madrid en esta materia.

El ámbito objeto de este Plan contiene una divisoria perfectamente clara que hace que existan dos zonas cuyos vertidos van a puntos distintos y extremos. Debido a esto, se plantean dos redes independientes tanto en el rango de fecales como en el de pluviales trazándose ambas por líneas paralelas y de profundidades distintas.

La primera recoge la mayor parte de la actuación, la correspondiente a la zona central, sur y este. Tras recibir todos los vertidos desde los distintos puntos esta red conecta con la Municipal en la Avda. del Doctor Mendiguchia Carriche en su confluencia con la c/ Río Guadiana en el cual ya existe una nueva red de 800 mm en hormigón armado.

Esta parte del ámbito se proyecta con tuberías de hormigón de diámetros que oscilan entre los 300 y los 800 mm para el caso de pluviales. Las redes caminan separadas hasta la salida de la actuación en la Avda. Mendiguchia donde se unen en un único pozo al efecto, para posteriormente conectarse a la red general. Esta solución deja esta red preparada para una futura renovación de la canalización municipal que, en esta zona, es aún unitaria, con lo que se podría en un futuro proyectar como totalmente separativa.

Los caudales correspondientes a la red de fecales de esta zona son de 70,75 l/sg y los de pluviales de 1.560 l/sg.

Para la zona correspondiente al vértice superior los caudales calculados corresponden a las siguientes magnitudes: fecales, 1.51 l/sg y pluviales, 156 l/ sg.

Esta segunda red del ámbito verterá a la existente en la zona denominada Campo de Tiro la cual en dimensión 400 mm en cabecera de línea puede absorber estos caudales.

Las redes se plantean en hormigón tubular y con pozos separados entorno a 40 m con imbornales en bordillos conexionados a pozos.

7.5.4.- RED DE GAS

1.- Suministro

La existencia de suministro en el municipio de Leganés de Gas Natural hace que se desarrolle la red de gas a las parcelas en Baja Presión.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

Existe en la Avda. del Mediterráneo una línea de Alta presión que la recorre desde la zona del campo de Tiro hasta la M-406. esta línea se desviará paralelamente ya que invade las parcelas de esa zona.

Por otro lado, las necesidades previstas para las 1.562 viviendas así como las de las dotacionales están aseguradas por la Compañía Suministradora en MPB.

2.- Demanda de gas

Se han considerado los siguientes parámetros de demanda:

- Viviendas	2,6 Nm3/hora
- Resto de usos	2,6 Nm3/100 m² edif.
- Coeficiente de simultaneidad global	0,20

Con estos datos, se han calculado las dotaciones en todas las parcelas de la actuación, cuyos resultados están recogidos en el mismo plano.

Como resumen, la demanda total es la siguiente:

- Residencial	4.061 Nm3/h
- Equipamientos y Terciario	854 Nm3/h
TOTAL INSTALADO	4.915 Nm3/h

Considerando el coeficiente de simultaneidad global 0,20, la demanda total simultánea será

4.915 x 0,20 = 983 Nm3/h

3.- Red de distribución

Para establecer un esquema de la red de distribución de gas y hacer una valoración económica de esta infraestructura, se ha propuesto la solución representada en el plano de Redes y Gas.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

Desde las Estaciones de Regulación y Medida en media presión se alimentará a toda la actuación. Tendremos una red primaria ramificada mediante tuberías de polietileno de diversos diámetros que distribuyen el gas a los varios sectores de la actuación. A partir de estos últimos, con mayor detalle a desarrollar en el proyecto de urbanización, derivarán a su vez las tuberías de distribución local a los puntos de consumo.

7.5.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones planteada para este ámbito se desarrolla para una gestión futura por parte del Ayuntamiento aunque dimensionando en función de las necesidades que las Compañías de telefonía que trabajan en la zona demandan.

Se prevé una red única con arquetas duplicadas para las casas Telefónica y Madritel, empresas interesadas en entrar en este sector a cubrir el servicio.

Esta red se dispondrá enterrada bajo prisma de hormigón con disposición en batería de tubos para cubrir las necesidades de las posibles compañías que quisiesen entrar a la actuación.

Las distintas arquetas se diferenciarán en el futuro cuando lleguen a un acuerdo con el Ayuntamiento cambiando las tapas de las aceras y sustituyéndolas por unas homologadas con sus logotipos.

Se prevé entradas independientes a las parcelas para cada compañía en arqueta al frente de esta.

7.5.6.- ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado viário y de parques y jardines será totalmente municipal y se controlará mediante cuadros de mando ubicados junto a centros de transformación.

Se plantea el control telemático de la iluminación a través de un cuadro de mando principal que gobierne sobre el resto o secundarios. Este estará conectado telefónicamente a una central municipal de control.

Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 NOV 2003
El Secretario

Las luminarias se ubican dependiendo de las necesidades de iluminación de las distintas zonas cumpliendo las normativas municipales en lo referente a cantidad de lux en los distintos puntos.

Se han previsto luminarias de dos tipos. En las vías de mayor sección se han colocado báculos de 10 m con brazo de 1,5 m portando luminarias del tipo ONYX de Socelec con lámpara de 250 W y 150 W en VSAP según necesidades.

En los parques se prevén columnas de 4 m con luminaria tipo ARAMIS de Socelec con lámpara de 150 W en VSAP.

7.5.7.- RED DE MEDIA TENSIÓN

La red de electricidad se encuentra marcada por las líneas aéreas que atraviesan el terreno. Estas corresponden a una línea doble de 15 KV y, en el extremo oeste, a una de 45 KV también doble que discurre de norte a sur.

Para el caso de las líneas de 15 KV, estas quedan inmersas en la traza planteada de Media Tensión, a través del enterramiento de esta por la misma canalización proyectada.

El caso de la de 45 KV, se enterrará por recorrido distinto de la del resto y por zona pública marcando distancias reglamentarias a edificaciones según normativas del Ministerio y de las Compañías suministradoras. Todos los enterramientos se realizarán como paso previo a las obras de urbanización.

Para el suministro de la energía necesaria de la actuación, se plantea una nueva línea de 400 mm que procederá de la subestación de la Fortuna, la cual tras entrar en un Centro de Reparto, distribuye en trifásica de 150 mm a los distintos centros de transformación proyectados.

La demanda de energía eléctrica es de 6.700 KVA para todo el PP1. Sin embargo, dado que de las parcelas de equipamiento existen dos que dadas sus dimensiones tendrán un alto consumo, se plantea que estas consuman energía en media tensión, quedando entorno a 4.700 KVA para consumo en Baja tensión.

El centro de reparto grafiado en el plano 2.2.4 (Energía electrica) irá enterrado y en parcela de uso privado.

El proyecto ... aprobado en Sesión ... Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

Para esta demanda se proyectan 13 transformadores de 400 KVA distribuidos en 8 Centros de Transformación subterráneos ubicados en la franja central en parcela privada rodeada de zona verde.

A partir de estos C.T.s, se distribuye energía en Baja Tensión con cableado de 150 mm y 95 mm en neutro.

7.5.8.- RED DE BAJA TENSIÓN

Desde los cuadros de baja tensión de los centros de transformación parten los circuitos que discurren enterrados, generalmente bajo las aceras del viario en el borde lindante con las parcelas.

Los cables empleados son unipolares agrupados en ternos de fase más neutro, con las siguientes características:

Conductor: aluminio.
Sección fase: 150 mm².
Sección neutro: 95 mm².
Tensión asignada: 9,6/10 Kv.
Aislamiento: polietileno reticulado.
Cubierta: PVC.

Las acometidas a edificios se realizan mediante cajas generales de protección en fachada. Para las viviendas unifamiliares no agrupadas y parcelas de equipamientos se disponen cajas de protección y medida.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

8. ESTUDIOS REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48 DE LA LEY 9/2001

La nueva ley **9/2001 de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid** entró en vigor un mes después de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, que se produjo el día 27 del mismo mes. Por tanto esta ley es de aplicación en el desarrollo del presente Plan Parcial.

El Plan Parcial P.P. 1. "Ensanche de San Nicasio", se desarrolla según establece el Plan General de Leganés en suelo urbanizable, por lo que se deberá presentar los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los aspectos siguientes:

8.1.- ESTUDIOS PARA LA ADECUADA CONEXIÓN, AMPLIACIÓN O REFUERZO DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS CUYA PRESENTACIÓN HAYA DE UTILIZAR LA POBLACIÓN FUTURA.

Leganés cuenta con una pobiación de 178.162 habitantes, de los que 28.100 tienen menos de 14 años. Por distritos el Centro, al que pertenece el P.P. 1, tiene el 36, 43% de la población, es decir 64.958 habitantes, que si trasladamos la misma pirámide de población suponen 10.327 personas menores de 14 años.

La actuación en el P.P. 1 según las determinaciones establecidas en este Plan Parcial representa 1.567 viviendas nuevas, de las cuales 1.044 serán de protección pública y 523 viviendas libres. Estas viviendas representan una población de 5.484 personas, un 3% respecto al total de Leganés y un 8,4% en el distrito Centro.*

* Datos obtenidos de la página web del Ayuntamiento de Leganés en internet www.leganes.org.

Red escolar y educativa.

En la actualidad existen en Leganés numerosos centros escolares y educativos, que cubren sobradamente las necesidades de la población existente, y considerando un aumento de la población en el distrito centro de un 6,1%, pueden absorber el aumento de población debido al desarrollo del P.P.1. En Leganés existen en la actualidad los siguientes centros educativos.

- 2 casas de Niños. Una en el distrito centro.
- 6 escuelas infantiles públicas. Una en el distrito centro.

Es copia del que ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

- 42 colegios de educación primaria públicos.
- 29 institutos de enseñanza secundaria públicos.
- 15 escuelas infantiles privadas.
- 11 colegios de educación primaria privados, de los que 6 son concertados.
- 17 centros educativos dversos.

En el actual barrio de Vereda de los Estudiantes exite el colegio público Azorín que, en la actualidad, se encuentra cerrado por falta de alumnos, que en caso de ser necesario podría producirse su apertura.

El P.P. 1, tiene unas reservas de suelo para redes locales de más de 26.000 m², que aunque no asignadas a ningún servicio en concreto, podrían asignarse a cualquier servicio que a juicio de ayuntamiento sea deficitario en la zona.

Red Sanitaria y Hospitalaria

Leganés se presenta como una ciudad perfectamente atendida en materia sanitari, estando a la disposición de la población el Hospital Severo Ochoa, que incluye atención especializada, ocho centros de salud, dos centros de urgencias, uno de salud mental y un centro específco de atención especializada.

Se presta, así mismo, atención desde la Cruz Roja, el centro de inspección médica y para los enfermos de Alzheimer funciona una residencia especial.

Todos estos centros permiten a los ciudadanos de Leganés recibir una atención completa, sin necesidad de acudir a otras localidades colindantes o a Madrid. El aumento de la población producido por el desarrollo del P.P. 1. no es significativo, ya que representa un aumento de entorno al 3% de la población, lo que no pone en crisis el servicio de salud existente. En cuanto al servicio de farmacias son más de 50 las que están a disposición de aquellos que las necesiten las 24 horas del día, mediante los correspondientes turnos de guardia. Esta dotación podría establecerse dentro del P.P.1. ocupando alguno de los locales comerciales que el Plan Parcial establece.

En caso de ser necesario, a juicio del ayuntamiento de Leganés, podrían utlizarse las reservas de suelo de las redes locales y generales para el establecimiento del servicio de salud que se considere oportuno en la zona.

El presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Pleno del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

Red de equipamientos deportivos

La infraestructura deportiva de Leganés es una de las más completas de la Comunidad de Madrid, no solo por sus instalaciones, sino por sus programas deportivos.

Las instalaciones deportivas están muy repartidas por toda la ciudad, y son muy diferentes entre sí, ya que abarcan desde las 155 pistas polideportivas situadas en colegios e institutos de enseñanza, hasta el moderno pabellón San Nicasio Estación, de reciente construcción.

Además de las instalaciones señaladas Leganés cuenta con:

- Un gimnasio
- 10 pistas municipales.
- 16 pistas de tenis.
- 5 campos de fútbol.
- 10 campos de fútbol municipales.
- 2 pabellones cubiertos.
- 5 polideportivos
- Una pista de patinaje
- Varias piscinas públicas.
- El pabellón Europa
- Campo de fútbol de Butarque

Además de las instalaciones Leganés cuenta con un amplio abanico de actividades deportivas., escuelas deportivas, (donde se enseñan más de 15 modalidades deportivas), deporte sin barreras, (con especial atención a grupos con características y necesidades especiales), programas para mayores, (con actividades ideales para un desarrollo integral de este colectivo), etc.

Con estas instalaciones y servicios la población futura del P.P. 1. "Ensanche deSan Nicasio" se encuentra perfectamente dotada, sin embargo, si el ayuntamiento considerase necesario aumentar estas instalaciones en la zona, dispone de suelo de las redes locales que podrían ir destinados a estos servicios.

Red cultural

Leganés cuenta de una amplia gama de ofertas culturales, así como de instalaciones dedicadas a la cultura. La Universidad Popular de Leganés es un servicio municipal de educación de adultos y animación sociocultural, con programas básicos de alfabetización de cooperación con inmigrantes, etc.

El presente documento fue aprobado en sesión del ayuntamiento pleno
fecha 11 NOV 2003
El Secretario

Leganés cuenta con una amplia gama de bibliotecas municipales, 6 distribuidas en todos los distritos, que ofrece servicios gratuitos de lectura, préstamo, consulta bibliográfica, etc. Estas bibliotecas se encuentran repartidas en centros culturales, de los que existen 13, donde se prestan servicios socioculturales en los distintos barrios y donde se realizan talleres, certámenes, actividades de difusión cultural, teatro, etc.

Existe una Escuela de Música donde se ofrece a personas de todas las edades un acceso al mundo de la música en todas sus modalidades e instrumentos.

Las actividades culturales se complementan con la existencia de seis sala de exposiciones, gestionadas por el Ayuntamiento, dónde se realizan muestras didácticas, temáticas o monográficas.

Ocio

Muy relacionado con la red cultural, entendiendo el ocio como parte de la cultura. Leganés ofrece múltiples opciones para el ocio y el entretenimiento. Dispone de cuatro cines, Avenida, Nápoles, Ideal y Parquesur. Donde pueden asistirse a las mejores produccioes. También el teatro dispone de varios centros donde puede disfrutarse, como el anfiteatro Egaleo y la sala Gurdulú o los centros Rigoberta Menchú y Julián Besteiro.

En cuanto a esparcimiento Leganés cuenta con un amplio número de restaurantes y cafeterías, así como pubs y bares que sirven de encuentro para los jóvenes. En el desarrollo del P.P. 1. se han establecido unos estándares comerciales mínimos que además de cubrir las necesidades de comercio diario, sirvan para el establecimiento de lugares de ocio y entretenimiento.

La ciudad cuenta también desde 1997, con una moderna plaza de toros, cercana al polígono que se desarrolla, que cuenta con escenario para espectáculos y que puede ser cubierta cuando se requiera.

Para los amantes de la Naturaleza y para pasar ratos de ocio, se cuenta con la mayor superficie de zonas verdes, 3.753.000 m² distribuidos en tres grandes parques; el Parque Lineal de Butarque con 98.000 m², el parque de los frailes con 80.000 m² y el impresionante parque de Polvoranca con 1.500.000 m². Además el núcleo urbano cuenta con más de 90.000 m² de zonas ajardinadas privadas, en edificios y zonas residenciales, y 1.216.368 m² de jardines públicos. De todos estos datos obtenemos que a cada ciudadano de Leganés le corresponde una media de 21 m² de zonas verdes. El polígono del P.P. 1. contribuye con 37.713 m² de zonas verdes públicas y con abundantes zonas verdes privadas al ser la tipología básica edificatoria la manzana con patio ajardinado y las residencias unifamiliares que cuentan con áreas ajardinadas. Por tanto el desarrollo del P.P. 1. no disminuye la media de zonas verdes con la incorporación de los nuevos residentes.

El Órgano competente del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

Comercio diario

Leganés cuenta con múltiples centros comercies que garantizan el servicio de comercio a todos los ciudadanos. El comercio diario se entiende con un servicio más cercano, por lo que el Plan Parcial P.P. 1. "Ensanche de San Nicasio" ha previsto una superficie de 3.101 m² (representa un 2% de la superficie total construida del polígono) distribuidos en los bajos de los edificios de viviendas, de tal forma que siempre existan locales útiles para establecer comercios en las proximidades de todas las viviendas. Esta solución, dada la morfología del polígono, nos parece más indicada que establecer un pequeño centro comercial que concentrase este servicio, pero que al mismo tiempo lo alejase de la residencia de los ciudadanos, y que se vaya desarrollando al mismo tiempo que lo hacen las promociones residenciales, consiguiendo que este tipo de comercio se vaya estableciendo al mismo tiempo que lo hacen los ciudadanos.

Servicios de seguridad y bomberos

Es el Estado, como una de sus funciones primordiales, el encargado de velar por la seguridad ciudadana, y para ello utiliza diversos cuerpos como la Policía Nacional, Protección Civilo o la Guardia Civil.

En el ámbito municipal esta función la realiza la Policía Municipal y el servidio de Bomberos. Es por tanto a estos cuerpos, en primer término a quién corresponde el servicio de seguridad interior. La Policía Local se ocupa, entre otras cosas, de asuntos relacionados con vehículos como la grúa municipal, regulación del tráfico, pruebas de alcoholemía, retirada de carnet, educación vial, etc. Junto a vigilancia, protección y asistencia al ciudadano. Los bomberos tienen enconmendada todas las misiones de actuación en caso de estar en peligro personas o bienes. Extinción de incendios en viviendas, industrias, etc. Salvamento de personas, animales o bienes en cso de accidentes o catástrofes.

Existe en Leganés una delegación de Protección Civil, creada por voluntarios en 1983, cuyo objetivo fundamental es la colaboración con la policía Local y bomberos. La formación de estos volusntarios es findamental para poder dar un mejor servicio a los ciudadanos, para lo que se imparten cursos de Salvamento y socorrismo, extinción de incendios y Formación Vial. Protección Civil dispone de los vehículos necearios para el desarrollo de su función.

El aumento de población producido por el desarrollo del polígono P:P: 1. representa poco más del 3%, por lo que no parece pueda poner en crisis el sistema de seguridad ciudadana existente. Es el Ayuntamiento de Leganés, en todo caso, el que deberá valorar la necesidad de aumentar los recursos existentes.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

Enlaces con las infraestructuras y vías existentes

Estos enlaces se encuentra recogidos en la presente memoria en la que se analizan las conexiones de las redes viarias, abastecimiento de agua, red de riego, rede de saneamiento y drenaje, red de energía eléctrica, red de alumbrado público, red de telecomunicaciones y red de gas.

Residuos sólidos urbanos

Leganés es una ciudad pionera en la modernización de los sistemas de recogida de residuos sólidos urbanos, incorporando en varios de los distritos la recogida hidroneumática de los mismos, como en Leganés Norte y Zarzaquemada. En el desarrollo del Plan Parcial P.P. 1, dadas las características del mismo, se ha optado, previa consulta con los servicios municipales, por un sistema convencional de recogida que se integrará en los servicios existentes y que cuentan con la capacidad suficiente para poder acometerlos.

La recogida de residuos sólidos urbanos en Leganés lo realizan empresas privadas que han sido concesionarias de estos servicios por parte del Ayuntamiento. Los nuevos usuarios de estos servicios, que se incorporan por el desarrollo del P.P. 1, pagarán las tasas e impuestos locales derivados de la recogida de estos residuos, por lo que el aumento de las infraestructuras necesarias podrán acometerse desde el propio Ayuntamiento con nuevas concesionarias si así los estima conveniente.

Servicio de correos

Leganés cuenta con tres oficinas de correos, la central de la Plaza del Salvador, en el distrito centro, la sucursal de Zarzaquemada y otra oficina en el distrito de la Fortuna. Este servicio se encuentra perfectamente cubierto con las instalaciones existentes, y el aumento de la población generado por el P.P. 1, no supone ningún problema en el mantenimiento del servicio.

Red de transportes públicos urbanos

Los transportes públicos han mejorado de forma notable en los últimos años, cubriendo las necesidades de comunicaciones de los ciudadanos de Leganés con los municipios cercanos y con Madrid capital.

El presente [illegible] aprobado en sesión [illegible] Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

Leganés se adhirió al Consorico Metropolitano de Transportes en marzo de 1986. Como consecuencia para viajar en cualquier medio de transporte colectivo de Madrid solo hace falta un único billete que tiene un mes de duración y se denomina Abono – Transporte.

Leganés cuenta con un servicio de trenes de cercanís ofrecido por Renfe que enlaza Móstoles con Fuenlabrada, con parada obligada en Leganés, y que enlaza Leganés con la estación de Atocha (Madrid) en 19 minutos. Hay que destacar las importantes conexiones de dicha línea con el metro de Madrid; en Méndesz Alvaro con la línea 6 de metro, en Atocha con la línea 1 y con toda la red de cercanía de Madrid.

En la actualidad se encuentra en obras la realización del Metrosur, que enlazará Leganés con los municipios del arco suroeste y con Madrid capital a través de la línea 10 de metro en Alcorcón, Metrosur dispondrá de.3 paradas en el municipio de Leganés, una de ellas en el borde este del P.P. 1, lo que contribuirá a aliviar los congestionados accesos a Leganés.

En cuanto a los autobuses, Leganés cuenta actualmente con 18 líneas interurbanas y 2 líneas nocturnas que tienen aquí sus terminales o cruzan el muncipio transportando a más de 70.000 personas diariamente, con una parte importante de viajes urbanos. De esta forma Leganés cuenta con transporte público permanente las 24 hora del día. Se adjunta el listado de Líneas interurbanas y nocturnas que conectan cualquier pinto de Leganés con los municipios cercanos y con Madrid capital. Es posible, que en estas líneas sea necesario crear algún punto de parada más, o modificar ligeramente algún recorrido para poder integrar a la futura población del P.P. 1., en la red de transportes públicos, en todo caso la decisión sobre la conveniencia o no de establecer estas modificaciones depende del Consoricio Regional de Transportes. En el plano de Accesibilidad se propones una serie de paradas de autobús de las líneas que atraviesan o están próximas al Sector.

En lo referente a taxis, el municipio está integrado con Madrid, y otros municipios vecinos con la tarifa de salida de límite admitida para los viajes de salida de la capital pero no aplicable a los de retorno, esto permite a Leganés disponer de la flota madrileña de taxis en condiciones razonables.

8.2. INFORME Y AUTORIZACIÓN DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS.

Se recogen en el anexo 11 de esta memoria los contactos mantenidos con las compañías de Servicios y las verificaciones técnicas de las mismas.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

8.3. ESTUDIO RELATIVO LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.

El estudio relativo a las infraestructuras de saneamiento se recoge como documento aparte de la presente momoria, por tener que tramitarse de manera independiente de ésta. Este estudio se incorporará como anexo.

Por otro lado en el punto 7.5.2. de la presente memoria se recoge un resumen de las características del saneamiento, atendiendo los puntos más significativos de que debe constar.

8.4. PLANES E ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.

En cuanto a lo determinado en el artículo 48 e sobr planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos, este plan se subordina a las previsiones que al respecto existan formuladas por los organismos competenten a tales efectos: Servicios de Bombero de la ciudad de Leganés, Servicios de Bomberos de la Comunidad de Madrid, y Servicios Generales de Protección Civil.

Ante la imposibilidad de evaluación de riesgos, ya que no se conocen las actividades a realizar en los locales comerciales ni las características físicas de las viviendas del polígono, y a las implicaciones con otros planes existentes municipales o supramunicipales, se concretan unas ectrices encaminadas a la realización de los Planes de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil por la administración, u organismos competentes. Estas directrices se basan en el Real Decreto 407/1992 por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil.

Objeto

El objeto de un plan de alarma, evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos será la de establecer la previsión del marco orgánico – funcional y de los mecanismos que permitan la movilización de los recursos humanos y materiales necesarios para la protección de personas y bienes en caso de riesgo colectivo, catástrofe o calamidad pública, así como del esquema de coordinación entre las distintas administraciones públicas llamadas a intervenir.

Actuaciones

Sin perjuicio de las funciones previstas en la Ley 2/1985, corresponde a la Protección Civil asegurar la realización de cuantas actuaciones contribuyan a evitar, controlar y deducir los daños causados por las situaciones de emergencia, mediante:

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2009
El Secretario

- La articulación de un sistema de transmisiones que garantice las comunicaciones entre servicios y autoridades.
- La información a la población.
- La protección en la zona siniestrada de las personas y de los bienes que puedan resultar afectados.
- El rescate y salvamento de personas y bienes.ç
- La asistencia sanitaria a las víctimas.
- La atención social alos damnificados.
- La rehabilitación inmediata de los servicios públicos esenciales.

Planes

Los planes territoriales para que sean homologables y puedan integrarse, en caso necesario, en otros planes de ámbito superior determinarán los siguientes aspectos:

- Definición de objetivos y alcance.
- Determinación de la figura del Director del plan, al que corresponde la dirección de todas las operaciones que deben realizarse al amparo del Plan.
- Cada Plan Territorial contemplará el establecimiento de un cenro de Coordinación Operativa (CECOP) donde se realice la dirección y coordiancón de todas las operaciones, disponiendo de un sistema de enlace con el (CECOP) de la Adminsitración en que se integre el Plan.
- Establecimiento de los mecanismos y circunstancias para la declaración formal de la aplicación de un Plan, que determina el comienzo de su obigatoriedad, debiéndose fijar para cada caso:
  - La autoridad encargada para la activación del Plan.
  - El momenteo y circunstancias en las qué procede dicha activación.
- Definición de las medidas de protección a la población, que tienen por objeto evitar o minimizar los efectos adversos del riesgo, debiéndose considerar como mínimo las siguientes:
  - Control de accesos.
  - Avisos a la población.
  - Refugio y aislamiento en el propio domicilio o en lugares de seguridad.
  - Evacuación en sus distintas variedades.
  - Asistencia sanitaria.

aprobado en sesión de
Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

- Definición de las medidas de protección de los bienes, con especial atención de los bienes declarados de interés cultural, medidas de protección que tendrán una doble vertiente, la de su protección propiamente dicha y aquella otra encaminada a evitar que se generen riesgos asociados que puedan incrementar los daños.
- Definición de las medidas y actuaciones de socorro, considerando las situaciones que representan una amenaza para la vida que, en general, pueden agruparse en:

    - Personas desaparecidas.
    - Personas sepultadas bajo ruinas, o aisladas.
    - Personas heridas o contaminadas.
    - Personas enfermas debido a las condiciones del medio ambiente y de higiene.

Las medidas a definir son:

- Busqueda, rescate y salvamento.
- Primeros auxilios.
- Evacuación (transporte).
- Clasificación, control y evacuación de afectados a fines de asistencia sanitaria y social.
- Asistencia sanitaria primaria.
- Albergue de emergencia.
- Abastecimiento.

- Definición de las intervenciones para combatir el sceso catastrófico, que tienen por objeto actuar sobre el agente que provoca la catastrofe para eliminarlo, reducirlo o controlarlo. Estas intervenciones podrán actuar directamente sobre la causa, o indirectamente sobre aquello puntos críticos donde ocurren circunstancias que faciliten su evolución o propagación. En todo caso, debe preverse la intervención inmediata para garantizar una actuación en los primeros y decisivos momentos, y permitir la incorporación ordenada y oportuna de nuevos medios.
- Definición de la estructura operativa de respuesta para hacer frente a los efectos de un suceso catastrófico, la cual determinará en función de la organización adoptada por la Administración Territorial y de los tipos de emergencia contemplados en los Planes.

- Articulación de los planes de los distintos niveles territoriales, con homogeneidad de planteamientos, terminología y contenidos.

El presente [illegible] aprobado en sesión [illegible] Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

- Previsión de las actuaciones en las emergencias, con establecimiento de sistemas de alerta precoz y criterios de evaluación del suceso y sus consecuencias en tiempo real.
- Indicación de las autoridades a las que es necesario notificar la existencia de sucesos que puedan producir daños a las personas y bienes.
- Establecimiento de fases y situaciones en concordancia con las medidas de protección que deben adoptarse y los correspondientes procedimientos de actuación, que constituye la base operativa del Plan.
- Determinación de los medios y recursos necesarios.
- Determinación de las medidas reparadoras, referidas a la rehabilitación de los servicios públicos esenciales.
- Determinación de los mecanismo adecuados para la información a la población afectada y al público en general, para que este pueda adaptar su conducta a la prevista en un Plan de emergencia.
- Implantación y mantenimiento de la eficacia del Plan.
- Flexibilidad.
- Establecerán el Catálogo de recursos movilizables en caso de emergencia y el inventario de los riesgos potenciales, así como las directrices de funcionamiento de los servicios de intervención y los criterios sobre movilización de recursos, tanto del sector público como del sector privado conforme a un sistema de clasificación homologado.

Competencias

Las entidades locales elaborará y aprobarán, cuando proceda y según el marco de planificación establecido en cada ámbito territorial, sus correspondientes Planes Territoriales de protección civil.

La competencia de dirección y coordinación de las acciones previsas en estos planes corresponde a la autoridad local. Cuando la naturaleza y extensión del riesgo, el alcance de la situación de emergencia o los servicios y recursos a movilizar excedan las competencias de una determinada administración, la dirección y coordinación de las actuaciones podrá pasar a la autoridad que ejerza tales funciones en el Plan Territorial de ámbito más amplio.

Datos de interés

A título informativo se enumeran los organismos y centros de interés en cuanto a Protección Civil, con los número de teléfonos correspondientes:

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

Protección Civil:	91 694 03 12
Policía Municipal	092
Policía Nacional	091
Servicio Sanitario	112
Hospital Severo Ochoa Leganés	91 481 80 00
Cruz Roja	91 693 01 98
Servicio de extinción de incendios y salvamento municipales	080
Servicios de extinción de incendios y salvamento suparamunicipales	112

Madrid, Abril de 2.003

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL P.P.1 DEL P.G.O.U. DE LEGANES
C.I.F. G-83260307

JUAN A. SANTAMERA SANCHEZ
Ingeniero de Caminos

JAVIER MUNÁRRIZ DE ALDAZ
Arquitecto

LA PROPIEDAD

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
122160 28. ABR. 2003
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

Capítulo 2
NORMATIVA URBANISTICA

El presente proyecto ha sido aprobado en sesión celebrada por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

INDICE

TITULO I **5**
1.1.- NATURALEZA 6
1.2.- AMBITO 6
1.3.- VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL 6
1.4.- OBLIGATORIEDAD DEL PLAN PARCIAL 6
1.5.- EFECTO DEL PLAN PARCIAL 6
1.6.- INTERPRETACION 7
TITULO II **8**
2.1.- ORGANISMO ACTUANTE 9
2.2.- PRIORIDAD EN EL DESARROLLO 9
2.3.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO 9
TITULO III **10**
3.1.- CLASIFICACION DEL SUELO 11
3.2.- CALIFICACION DEL SUELO 11
3.3.- SISTEMA DE ACTUACION Y CESIONES OBLIGATORIAS 11
3.4.- EDIFICABILIDADES Y USOS 12
3.5.- CESIONES DEL SUELO 12
3.6.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN 12
3.7.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION 13
3.8.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN 13
3.9.- REPARCELACIONES 13
TITULO IV **14**
4.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS 15
4.1.1.- DEFINICIONES 15
4.2.- NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS 15
4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLAN PARCIAL 15
4.3.1.- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA 15
4.3.1.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS 15
4.3.1.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACION. 15
4.3.1.3.- POSICION RESPECTO A ALINEACION. 16
4.3.1.4.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. 16
4.3.1.5.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION 16
4.3.1.6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTO 16
4.3.1.7.- ALTURA DE LA EDIFICACION 17
4.3.1.8.- ALTURA DE PISOS. 18
4.3.1.9.- RÉGIMEN DE USOS 18
4.3.2.- RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR 18
4.3.2.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS 18
4.3.2.3.- PARCELA MINIMA 19
4.3.2.4.- CONDICIONES DE PARCELACION 19
4.3.2.5.- SEPARACIÓN A LINDEROS 19
4.3.2.6.- RETRANQUEOS 20
4.3.2.7.- OCUPACION 20
4.3.2.8.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTO 20
4.3.2.9.- ALTURA DE CORNISA 20
4.3.2.10.- ALTURA DE PISOS 21
4.3.2.11.- TRATAMIENTOS DE MEDIANERIAS 21
4.3.2.12.- CONDICIONES ESTETICAS 21

Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 NOV 2003
El Secretario

4.3.2.13.- RÉGIMEN DE USOS.....21
4.3.3. RED SUPRAMUNICIPAL.....22
4.3.4. RED GENERAL......22
4.3.5. RED LOCAL......22
4.3.5.1. RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ARBOLADOS.....22
4.3.5.2. RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.....22

El presente [illegible] aprobado en sesión [illegible] Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

ANEJOS

ANEJO 1 FICHAS DE PARAMETROS BASICOS DE LA ORDENANZA RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

ANEJO 2 FICHAS DE PARAMETROS BASICOS DE LA ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

El pres[illegible] aprobado [illegible] Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

El presente ... aprobado en sesión ... Ayuntamiento Pleno de ...
fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

1.1.- NATURALEZA

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés para el Sector denominado P. P – 1 "ENSANCHE DE SAN NICASIO".

1.2.- AMBITO

El ámbito de Plan Parcial es el señalado en el plano correspondiente. (Plano de delimitación del Sector).

1.3.- VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid y su vigencia será indefinida, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango.

1.4.- OBLIGATORIEDAD DEL PLAN PARCIAL

Las determinaciones del Plan Parcial obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo (Ley 6/1998 del 13 de Abril (Estatal)), Ley del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid. (Ley 9/2001 de 17 de Julio) y demás disposiciones reglamentarias vigentes.

Con carácter excepcional previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley del Suelo siempre que, cumplimentadas las determinaciones de citado artículo, quede patente la necesidad y su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que por ningún concepto, puedan suponer menoscabo para las mismas.

1.5.- EFECTO DEL PLAN PARCIAL

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Ley del Suelo.

fecha 11 NOV 2003

El Secretario

1.6.- INTERPRETACION

En todo lo que no esté previsto, en estas Ordenanzas Reguladoras, regirá lo estipulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo regirá la normativa general vigente de la edificación.

En caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición.

Si, no obstante, en la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciese alguna imprecisión, deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

El presente documento
aprobado en sesión
Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 NOV 2003

El Secretario

TITULO II

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

2.1.- ORGANISMO ACTUANTE

La redacción, tramitación, desarrollo y ejecución del presente **PLAN PARCIAL corresponde a la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL P.P – 1. "ENSANCHE DE SAN NICASIO" del Plan General de Leganés con C.I.F: G – 83.260.307.**

2.2.- PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Plan de Etapas.

2.3.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, serán precisos la elaboración de los correspondientes Proyectos de Compensación, Urbanización, Reparcelación y Edificación.

El contenido de dichos documentos de planeamiento, será el establecido en las Leyes del Suelo Estatal y Autonómica y sus reglamentos, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

Será preceptiva la redacción de Estudios de Detalle, cuando se pretendan modificar las determinaciones sobre sólido capaz, y sobre línea exterior de la edificación, contenidas en el presente Plan Parcial, o introducir viario particular no incluido en el presente Plan Parcial.

aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Leganés
fecha 11 NOV 2003

El Secretario

TITULO III

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

3.1.- CLASIFICACION DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE PRIMER CUATRIENIO, URBANIZABLE SECTORIZADO, según Ley 9/2.001 de la Comunidad Autónoma de Madrid.

3.2.- CALIFICACION DEL SUELO

Es la establecida por el Plan Parcial mediante los planos de ordenación.
Se indican, globalmente, los usos contemplados.

1.- De carácter PARTICULAR

- Residencial.
  En las dos vertientes definidas por el Plan General de Vivienda Libre y Vivienda de Protección Pública (VPP), en sus dos tipologí de edificaciones en manzana cerrada o semicerrada y unifamiliar en hilera. Ésta última tipología aunque no estaba contemplada en la ficha fue autorizada por la Concejalía de Urbanismo.
- Terciario en Planta Baja. (Locales comerciales y hostelería).
- Otros usos pormenorizados establecidos en las ordenanzas reguladoras.

2.- De carácter PÚBLICO

- Redes Públicas.
  - Red Supramunicipal.
  - Red General.
  - Red Local.

- Red viaria interior.

3.3.- SISTEMA DE ACTUACION Y CESIONES OBLIGATORIAS

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se prevé el sistema de COMPENSACION en el primer cuatrienio.

Serán de cesión gratuita y obligatoria a favor de las Administraciones, las superficies de suelo destinadas por el presente Plan Parcial a Redes Públicas y Viario Interior.

Además se corresponde al Ayuntamiento el 10% del Aprovechamiento Urbanístico.

Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

3.4.- EDIFICABILIDADES Y USOS

Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en la revisión de PGOU de Leganés.

El cuadro resumen de características del suelo y de la edificación se incluye en el correspondiente capítulo de estas Ordenanzas.

3.5.- CESIONES DEL SUELO

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas, las siguientes superficies del suelo destinadas a uso público, según se recogen en los planos de Calificación y Regulación del Suelo y Redes Públicas.

3.6.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y en la memoria del presente Plan Parcial. Cumplirá las condiciones para la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación, siempre que ello no suponga una limitación para soluciones de mayor calidad que se propongan.

El proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquemas de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en el Plan Parcial.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren.

El proyecto de urbanización atenderá al Pliego de Condiciones Técnicas Generales para obras de Urbanización del Ayuntamiento de Leganés en lo referente a viario y servicios Municipales. Para el resto de los servicios se atenderá a la Normativa Técnica de las correspondientes compañías suministradoras.

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 Nov 2003

El Secretario

3.7.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

La red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y la red local de zonas verdes y espacios libres, serán ejecutadas por cuenta de los propietarios de suelo adscritos al SECTOR en cumplimiento de lo establecido en los Arts. 59 y 61 del Reglamento de Gestión, y Ley 9/2.001 de la Comunidad Autónoma de Madrid. Asi mismo serán de aplicación la Normativa y Planes Municipales y los acuerdos y convenios firmados entre las partes.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

3.8.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre AREA DE MOVIMIENTO, y el resto de las condiciones de las presentes ordenanzas, no requiriéndose la redacción de Estudios de detalle, salvo en las circunstancias contempladas en la presente normativa.

3.9.- REPARCELACIONES

Los Proyectos de Reparcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarían como desarrollo de la delimitación de las parcelas del presente Plan Parcial.

El proyecto de Reparcelación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial.

El presente [illegible] aprobado inicialmente por el Pleno de la Ayuntamiento en sesión de fecha 19 NOV 2003

El Secretario

TITULO IV

ORDENANZAS REGULADORAS

El presente [illegible]
aprobado en el [illegible]
Ayuntamiento Pleno de [illegible]
fecha 17 NOV. 2003

El Secretario

4.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

4.1.1.- DEFINICIONES

Serán de aplicación las determinaciones indicadas en el libro tercero "Normas de edificación", del Plan General de Leganés (artículos 213 al 264, ambos inclusive), excepto las que contradigan las determinaciones de las ordenanzas particulares de las áreas de Plan Parcial consideradas como determinaciones pormenorizadas según el artículo 35 de la ley 9/2001 de 17 de Julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

4.2.- NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

Serán de aplicación las determinaciones del Plan General de Leganés relativas a los usos (Título II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X, artículos 178 a 212, ambos inclusive.

4.3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS AREAS DE PLAN PARCIAL

4.3.1.- RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

4.3.1.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- Opera en las áreas grafiada en el Plano de zonificación con las letras R.M.C.
- La tipología edificatoria es de manzana cerrada, o semicerrada.
- Su uso característico es el Residencial.

4.3.1.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACION.

A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones se permite la subdivisión de las parcelas en parcelas mayores que la mínima, entendiendo como parcela mínima, la que tenga 400 m², cuya forma permita inscribir una circunferencia de 20 metros de diámetro y que contenga una longitud mínima de fachada de 20 metros. Los linderos laterales serán ortogonales a la línea de fachada dentro del área de movimiento de la edificación, no admitiéndose ningún tipo de quiebro. Las parcelas de esquina contendrán la totalidad del chaflán, más diez metros de longitud de fachada hacia cada una de las calles, cumpliendo con todo lo anterior. En este caso las medianerías llevarán el mismo tratamiento que las fachadas.

El Secretario

4.3.1.3.- POSICION RESPECTO A ALINEACION.

El edificio situará sus fachadas exteriores, sobre y a lo largo de la alineación oficial en sus tres primeras plantas, admitiéndose retranqueos en las plantas superiores.

4.3.1.4.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE.

Catorce (14) metros. 24 metros para la manzana 21 RMC

- Este valor sólo podrá superarse en línea de fachada por los salientes determinados en los art. 257 y 258, del Plan General.

4.3.1.5.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

- Sobre rasante: establecidas en el área de movimiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas correspondientes al Anejo 1.

- Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar el 80% de la parcela.

- El espacio interior de manzana se considera privado y podrá albergar instalaciones deportivas, piscina, y caseta de vigilante (máximo 7 m² libres) sin computar a efectos de edificabilidad

4.3.1.6.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

- Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas correspondientes al Anejo 1. En caso de subparcelas la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de la subparcela y las áreas de movimiento de la edificación de la parcela total.

- Además de los apartados contemplados en el artículo 232 del Plan General no computarán a efectos de edificabilidad:

  - Los locales destinados a albergar centros de transformación.
  - Los huecos de aparatos elevadores.
  - El 50% de la superficie destinada a terraza tendedero.

Ayuntamiento
Fecha 17 NOV 2003
El Secretario

- Los trasteros y sus pasillos de acceso situados en plantas bajo rasante o bajocubierta cumpliendo las siguientes condiciones:

  - Número máximo: 1 por vivienda
  - Superficie útil máxima: 6 m².

- Las zonas comunitarias en planta baja que cumplan las siguientes condiciones:

  - Estar destinados a mejorar la prestación social de las viviendas (sala de reuniones, vestuarios, etc . ...)
  - Ser elemento común en la división horizontal.
  - Su superficie máxima se fija en el 1% de la superficie residencial total de la promoción o parcela.
- Las dependencias destinadas a instalaciones y cuarto de basura.
- Los cuartos de bicicletas en planta baja con una superficie máxima de 12 m². Uno por portal.
- Los espacios no cerrados de planta baja.
- **DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.** Por cada unidad de vivienda o por cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie edificable o edificada (la mayor de ambas) de cualquier uso deberá preverse, como mínimo una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

4.3.1.7.- ALTURA DE LA EDIFICACION

El Plan Parcial pretende liberar la planta baja, para que en ella tan solo se ubiquen los locales comerciales, el resto de usos terciarios y no las viviendas. Las viviendas en planta baja no son del agrado del usuario, presentando graves problemas de seguridad. Por ello se permiten cinco plantas (Baja + cuatro) y un ático retranqueado tres metros sobre la alineación oficial.

Altura cornisa: Diecisiete metros con noventa centímetros (17,90) a cornisa (Baja + cuatro) contada desde la rasante de la acera. El constante aumento de los cantos de forjados y la posibilidad de introducir falsos techos para albergar posibles conductos de alimentación nos llevan a la altura de cornisa indicada anteriormente

Se considera planta semisótano aquella cuya altura de la cara inferior de forjado no supera los 1,00 metros, contados desde la rasante de la acera.

Por encima de la altura de cornisa del edificio se permite la realización de una planta de ático retranqueado según las fichas del anexo y con la misma altura libre de piso de 250 cm. La altura máxima no sobrepasará los 21,40 m.

El presente proyecto ... aprobado ... Vitoria-Gasteiz ... de ... de 2003
El Secretario

Mediante Estudio de Detalle se pueden modificar condiciones de volumen, posición, ocupación y altura de los edificios.

4.3.1.8.- ALTURA DE PISOS.

La altura libre de pisos será de :

- Planta baja: Libre. Trescientos (300) centímetros.
- Plantas de piso: Libre. Doscientos cincuenta (250) centímetros.

4.3.1.9.- RÉGIMEN DE USOS

USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS

a) En parcela / edificio compartido:

- hostelería tipo A.
- Comercial tipo A y B.
- Servicio del automóvil tipo A y B.
- Oficinas tipo A en planta baja y primera.
- Oficinas tipo B en planta baja y primera.

b) En parcela / edificio exclusivo:

- equipamientos.
- Servicio del automóvil. Tipo C y D.

4.3.2.- RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR

4.3.2.1.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano de Zonificación con el código R.U.

- Su tipología corresponde a la edificación adosada o en hilera.

- Su uso característico es el Residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Ayuntamiento de Tolosa 11 NOV. 2003
El Secretario

4.3.2.3.- PARCELA MINIMA

El valor de la superficie neta mínima de parcela medido en m² de suelo neto es de 140 m². Al incluir las superficies comunes se superarán los 200 m².

4.3.2.4.- CONDICIONES DE PARCELACION

- No cabrá efectuar parcelación, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan las superficies mínimas de parcela citadas en el artículo anterior y la siguiente dimensión mínima de lindero frontal 6 (seis) metros lineales.

- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro superior o igual a 6 m².

Desde las fichas del anejo del Plan Parcial se establece una reparcelación, un área de movimiento de las edificaciones y unas zonas privadas comunes, que de respetarse conllevan una licencia de obras directa, de no ser así, sería necesario un proyecto de reparcelación y estudio de detalle, respetando las siguientes condiciones.

4.3.2.5.- SEPARACIÓN A LINDEROS

- La construcción podrá adosarse a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad o adosarse a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.

- Respecto al testero la separación será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de cuatro (4) metros siendo el valor de (H), la altura de cornisa de los citados cuerpos.

- El conjunto continuo de los planos de fachada será como máximo de 100 metros lineales.

El pres[illegible]
aprob[illegible]
Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

4.3.2.6.- RETRANQUEOS

La separación entre la alineación oficial y el plano de fachada será superior a cuatro (4) metros.

Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales, para lo que requerirá la autorización del propietario colindante con las siguientes condiciones:

- Su uso será el de garaje en superficie.
- La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
- El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a tres (3) metros, y una superficie máxima de 25 metros.

El espacio de retranqueo sólo podrá ser destinado a jardín.

4.3.2.7.- OCUPACION

La ocupación de la parcela por el conjunto de las edificaciones situadas sobre rasante será el resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación 50%. Se permite la construcción de garaje común en sótano o semisótano.

4.3.2.8.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

La superficie máxima edificable para cada unidad unifamiliar, será de 130 m². (Sobre rasante). Se aplicará el capítulo 4 de las normas de la edificación del Plan General, artículos 229 al 232, ambos inclusive.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO. Por cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie edificable o edificada (la mayor de ambas) de cualquier uso deberá preverse, al menos una plaza y media de aparcamiento, con mínimo de dos plazas por vivienda, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

4.3.2.9.- ALTURA DE CORNISA

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura a cornisa de 6,50 metros. La altura total no podrá sobrepasar más de 3.50 m a la altura de cornisa.

11 NOV 2003

La altura máxima total tendrá como límite adicional el plano teórico trazado a 45º desde el borde superior del alero o, si no existiera éste desde la intersección de los planos de fachada (que puede estar volado sobre la alineación de parcela) y de la cara superior del último forjado.

Los faldones de la cubierta se resoverán mediante planos con una única pendiente por plano, no permitiéndose quiebros o cambios de pendiente.

4.3.2.10.- ALTURA DE PISOS

La altura libre de pisos será igual o superior a doscientos ciencuenta (250) centímetros.

4.3.2.11.- TRATAMIENTOS DE MEDIANERIAS

Se respetarán las normas siguientes:

- Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

- La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de trescientos cincuenta (350) centímetros.

4.3.2.12.- CONDICIONES ESTETICAS

El diseño y tratamiento de fachada es libre, aunque el tratamiento de fachadas tendrá carácter unitario en cada Unidad de Ejecución. (Fila de viviendas adosada).

4.3.2.13.- RÉGIMEN DE USOS

USOS PERMITIDOS

a) En edificio compartido: garaje aparcamiento al servicio de la vivienda.

Usos prohibidos: todos los demás.

El presente [illegible] aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 11 NOV 2003

El Secretario

4.3.3. RED SUPRAMUNICIPAL

Incluida en los sistemas generales adscritos fijados por el Plan General de Leganés, con las ordenanzas que en él se establezcan.

4.3.4. RED GENERAL.

Incluida en los sistemas generales adscritos fijados por el Plan General de Leganés, con las ordenanzas que en él se establezcan.

4.3.5. RED LOCAL.

Se establecen dos sistemas dentro de este nivel.

4.3.5.1. RED LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ARBOLADOS.

- Pertenecen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las letras R.L.E.L.
- Las zonas verdes superiores a 5.000 m² podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación cerrada, con un máximo del 15% de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.
- Se permite la construcción de quioscos y veladores en las zonas verdes con una superficie edificada máxima de 70 metros cuadrados sin contar las terrazas.

4.3.5.2. RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.

- Pertenecen a estos los señalados en el plano de zonificación con las letras R.L.E.
- Desde el Plan Parcial se establecen unos usos preferentes para cada parcela perteneciente a esta red, si bien, el Ayuntamiento podrá modificar dichos usos justificadamente y teniendo en cuenta las necesidades de la población del sector que nos ocupa.

aprobado en sesión del
Ayto. Leganés - Pleno de
fecha 11 NOV 2003

El Secretario

A continuación se indica el uso preferente de cada parcela:

PARCELA	R.L.E – 11.	Uso asistencial o uso escolar.
PARCELA	R.L.E – 14.	Uso asistencial o uso deportivo.
PARCELA	R.L.E – 16.	Uso escolar o uso cultural.
PARCELA	R.L.E – 17.	Uso cultural o uso administrativo.
PARCELA	R.L.E – 20.	Uso asistencial o uso escolar.

Las condiciones de ocupación, altura, volumetría, las fijará el Ayuntamiento.

Las determinaciones para los equipamientos están recogidos en el título VIII, artículos del 207 al 209, ambos inclusive, del Plan General.

Se asignan las siguientes edificabilidades si bien el Ayuntamiento podrá modificarlas si las necesidades sociales lo demandan.

Equipamiento sanitario:	1 m²/m²
Equipamiento escolar:	1 m²/m²
Equipamiento asistencial:	1 m²/m²
Equipamiento deportivo:	0,6 m²/m²
Equipamiento cultural:	1 m²/m²
Equipamiento administración pública:	1 m²/m²
Equipamiento servicios públicos:	0,8 m²/m²

La presente normativa forma parte del Plan Parcial

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
122166 28. ABR. 2003
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

Madrid, Abril de 2003

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL P.P.I DEL P.G.O.U. DE LEGANES
C.I.F. G-83260307

LA PROPIEDAD

JUAN A. SANTAMERA SÁNCHEZ.
INGENIERO DE CAMINOS.

JAVIER MUÑARRIZ
ARQUITECTO

El documento adjunto ha sido aprobado en sesión del Pleno de 11 MAY 2003
El Secretario

Capítulo 3

PLAN DE ETAPAS ORDENACIÓN Y GESTIÓN ESTUDIO ECONÓMICO

El presente documento fue aprobado en el Pleno de Ayuntamiento de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

PLAN DE ETAPAS.

Debido a las reducidas dimensiones del sector y a la intención de los promotores de desarrollar la urbanización de forma continuada y de una sola vez , se establece una **única etapa.**

El desarrollo de la obra indicando los trabajos preliminares, replanteo, desvío de servicios, programación de los trabajos, etc, corresponden al **Proyecto de Urbanización**, que se adjunta como documento integrante de la **Iniciativa**.

Madrid Abril de 2.003.

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL P.P.1 DEL P.G.O.U. DE LEGANES C.I.F. G-83260307

La Propiedad.

Juan A. Santamera Sánchez.

Ingeniero de caminos.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
122166 28 ABR. 2003
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

El [illegible] aprobado [illegible] Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

Javier Munárriz de Aldaz.

Arquitecto.

PLAN DE OBRA- PLAN PARCIAL DEL PP1 SAN NICASIO. LEGANES

MESES

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
TRABAJOS PREVIOS																		
MOVIMIENTO DE TIERRAS																		
SANEAMIENTO																		
ABASTECIMIENTO																		
ENERGIA ELECTRICA																		
TELECOMUNICACIONES																		
ALUMBRADO PUBLICO																		
RIEGO																		
RED DE GAS																		
PAVIMENTACION																		
SEÑALIZACION Y MOBILIARIO																		
JARDINERIA																		

El Secretario
Ayuntamiento Pleno
aprobado en sesión de
en fecha
Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en el Ayuntamiento de Leganés. Puede verificar su autenticidad en la sede electrónica del Ayuntamiento de Leganés mediante el código seguro de verificación (CSV) 1 MAY. 2003

ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO : COSTES DE CONSTRUCCION DEL PP1 SAN NICASIO. LEGANES.

	M2 - UNID.	COSTE E. MATERIAL	COSTE € / M2	COSTE/M2 PTS
PROYECTO DE URBANIZACION INTERIOR	85.068	8.075.493,49 €	94,93 €	15.795
Desglose en proyecto de urbanización				-
PARQUE PRINCIPAL	19.028	370.528,29 €	19,47 €	3.240
Desglose en proyecto de urbanización				
PARQUES SECUNDARIOS	18.685	181.924,56 €	9,74 €	1.620
Desglose en proyecto de urbanización				
ROTONDAS EXTERIORES	5	730.229,71 €	146.045,94 €	24.300.000
Desglose en proyecto de urbanización				
FUENTES ROTONDAS	5	206.898,42 €	41.379,68 €	6.885.000
Desglose en proyecto de urbanización				
ENTERRAMIENTO LINEA A.T. 45 KV Y DESVIO ARTERIA 1600 CANAL	1	389.455,84 €	389.455,84 €	64.800.000
Desglose en proyecto de urbanización				
VIAL PERIMETRAL OESTE SG EL 7 (SUP 1)	1	481.464,79 €		80.109.000
Desglose en proyecto de urbanización				
HASTA EL EJE VIAL PERIMETRAL OESTE SGV 1 (SUP 1)	1	194.727,92 €		32.400.000
Desglose en proyecto de urbanización				
CONEXIONES A INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	1	146.045,94 €		24.300.000
Desglose en proyecto de urbanización				
DESMANTELAMIENTO PASO ELEVADO AVD.MAR MEDITERRANEO	1	138.743,64 €		23.085.000
Desglose en proyecto de urbanización				
PARTICIPACION EN LOS COSTES DE INFRAESTRUC. GENERALES HIDRAHULICAS (FICHA P. G.	1	73.996,61 €		12.312.000
Desglose en proyecto de urbanización				

TOTAL **10.989.509,21 €**

1.828.500.480 PTS

237.409 M2

REPERCUSION € / M2 **46,29 €** 7.702

ACTUACION SUPERFICIE SECTOR

EL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL ASCIENDE A LA CANTIDAD DE DIEZ MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NUEVE EUROS CON VEINTIUN CENTIMOS

LA PROPIEDAD

ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL P.P.1 DEL P.G.O.U. DE LEGANES
C.I.F. G-83260307

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
122166 28. ABR. 2003
VISADO ESTUDIOS Y PROYECTOS

EL EQUIPO TECNICO

JUAN A. SANTAMERA SANCHEZ

JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ

Capítulo 4
ANEJOS

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

ANEJO 1

RELACIÓN DE PROPIETARIOS ASOCIADOS

El presente [illegible] fue aprobado en sesión de Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

PP1 Plan Parcial Ensanche de San Nicasio, de Leganés

La Asociación de Propietarios del Plan Parcial 1, Ampliación de San Nicasio, de Leganés, con domicilio social en la calle Juan Muñoz, número 14, piso primero, letra C, de Leganés, y con código de identificación fiscal número G-83260307, en virtud de la Ley 9/2001, de 17 de julio, según lo establecido en sus artículos 104 y siguientes respecto de la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación, asociación que agrupa a los propietarios con una superficie de 149.204,3 metros cuadrados superior al 50 por 100 del ámbito del PP1 del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, más 185.130 de sistemas generales, incorporados voluntariamente a dicho ámbito, hacen pública esta iniciativa tendente a la formalización de la misma, a los efectos de producir la difusión necesaria previa a la presentación en el Ayuntamiento de Leganés de la documentación exigida.

Siendo los polígonos y parcelas del ámbito de actuación relativo al polígono PP1 del Plan General de Leganés, de su propiedad y que se suman a esta iniciativa los siguientes:

DENTRO DE LA DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO

Polígono	Parcela	Superficie (m²)	Propietario
21	5	27.791,3	Detinsa
21	6	2.082,0	TAU Promociones
21	9	33.913,0	TAU Promociones
21	52	1.326,2	Benigno Díaz Maroto
21	55	8.739,1	TAU Promociones
21	57	3.835,5	TAU Promociones
21	58	17.672,8	TAU Promociones
21	59	4.016,3	TAU Promociones
21	60	9.829,9	TAU Promociones
21	62	6.862,8	TAU Promociones
21	63	2.767,9	TAU Promociones
21	65 (1/2)	4.255,5	TAU Promociones
21	66	5.902,0	Empresa Martín
21	67	3.199,2	TAU Promociones
21	88	737,3	TAU Promociones
21	89	384,4	TAU Promociones
21	90	39,3	TAU Promociones
21	91	2.029,4	TAU Promociones
21	92	5.379,5	Viv. Ecológicas del Sur
21	93	286,2	TAU Promociones
21	101	1.540,0	TAU Promociones
21	103	841,9	TAU Promociones
21	104	1.593,4	TAU Promociones
21	105	1.390,4	TAU Promociones
21	110	2.789,0	TAU Promociones
Total		149.204,3	

SISTEMAS GENERALES

Polígono	Parcela	Superficie (m²)	Propietario
9	41 y 42	13.460	Diursa
22	44	3.246	Diursa
23 y 25	26 y 30-91	11.420	Diursa
5	60	3.706	Diursa
28	37	10.400	Diursa
22	77	4.278	Diursa
26	39 y 44 (parte)	6.024	Diursa
22	78 (parte)	12.086	LYR Inversiones
23	17 a y b	12.113	LYR Inversiones
20	52 (50%)	4.900	LYR Inversiones
21	92 (parte)	652,7	Viv. Ecológicas del Sur
29	30	6.071	Viv. Ecológicas del Sur
29	7, 8, 10, 12, 15 y 118	35.000	Viv. Ecológicas del Sur
28-29	58 y 38	40.074	Viv. Ecológicas del Sur
24-25	84	6.744	Viv. Ecológicas del Sur
24-25	173	6.177	Viv. Ecológicas del Sur
21	9 (parte)	3.525	TAU Promociones
21	94	3.500	TAU Promociones
21	60 (parte)	361,4	TAU Promociones
21	93 (parte)	1.391,9	TAU Promociones
21	93	286,2	TAU Promociones
Total		185.130	

En Leganés, a 2 de julio de 2002.—El Presidente de la Asociación, Juan Carmona Utrera.

(02/10.079/02)

El [illegible] aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

Valportillo Primera, 9
28108 Alcobendas (Madrid)
Atención al público:
Fortuny, 51. 28010 Madrid
Telefs. 917 027 630 - 917 027 620
Fax 913 081 683 - 913 195 055

BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

www.madrid.org/bocm

Depósito legal: M. 19.462-1983
Papel reciclado

ANEJO 2

LISTADO CATASTRAL Y PROPIETARIOS DE SUELO

El pro[illegible] ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

FINCAS DENTRO DE LA DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL.

FINCA (Pol/Parc)	TITULAR	DOMICILIO
21/1	Ayto. de Leganés.	
21/3	Ayto. de Leganés.	
21/4	Ayto. de Leganés.	
21/5	DETINSA S.A.	
21/6	7/8 TAU PROMOCIONES S.A. 1/8 Mercedes Diaz Maroto.	
21/9	7/8 TAU PROMOCIONES S.A. 1/8 Mercedes Diaz Maroto.	
21/52	7/8 TAU PROMOCIONES S.A. 1/8 Mercedes Diaz Maroto.	
21/53	1/3 Sociedad Cooperativa Madrileña San Nicasio. 1/3 Emilia Rodríguez Gaitan 1/3 Margarita Rodríguez Gaitan.	
21/54	Ayto. de Leganés.	
21/55	TAU PROMOCIONES S.A.	
21/57	TAU PROMOCIONES S.A.	
21/58	TAU PROMOCIONES S.A.	
21/59	TAU PROMOCIONES S.A.	
21/60	TAU PROMOCIONES S.A.	
21/61	81,25% TAU PROMOCIONES S.A. 18,75% ANTONIO DUARTE RUGES.	
21/62	TAU PROMOCIONES S.A.	
* 21/63	TAU PROMOCIONES S.A. o Antonio Cuadrado Gomez y otros.	
21/64	Isidro Martín Sánchez y hnos.	
21/65	½ TAU PROMOCIONES. ½ Antonio Duarte Rodríguez	

El Secretario

SISTEMAS GENERALES.

FINCA. (Pol/parcela)	PROPIETARIO.	DOMICILIO.
23/ 30	DIURSA S.A.	
9/ 41 y 42	DIURSA S.A.	
22/44	DIURSA S.A.	
23/26	DIURSA S.A.	
24-25/91 b	DIURSA S.A.	
5/60	DIURSA S.A.	
28/37	DIURSA S.A.	
26/39 y 44(parte)	DIURSA S.A.	
22/78 (parte)	DIURSA	
23/17 a y b	GRUPO LARCOVI Y DIURSA	
20/52 (50%)	GRUPO LARCOVI.	
21/92 (parte)	Cooperativa de Viviendas Ecológicas del Sur.	
29/30	Cooperativa de Viviendas Ecológicas del Sur.	
12/8, 10,11, 12, 15 y 118	Cooperativa de Viviendas Ecológicas del Sur.	
28/58	Cooperativa de Viviendas Ecológicas del Sur.	
29/38	Cooperativa de Viviendas Ecológicas del Sur.	
24-25/84 h	Cooperativa de Viviendas Ecológicas del Sur.	
24-25/173	Cooperativa de Viviendas Ecológicas del Sur.	
21/9 (parte)	7/8 TAU PROMOCIONES S.A. 1/8 Mercedes Diaz Maroto.	
21/94	TAU PROMOCIONES S.A.	
21/60	TAU PROMOCIONES S.A.	
21/93	TAU PROMOCIONES S.A.	
21/61	TAU PROMOCIONES S.A.	
22/48	Cooperativa de Viviendas Ecológicas del Sur.	
22/88 parte	Cooperativa de Viviendas Ecológicas del Sur.	
22/47parte	Cooperativa de Viviendas Ecológicas del Sur.	
22/83 parte	Cooperativa de Viviendas Ecológicas del Sur.	

11 NOV 2003
El Secretario

21/66	EMPRESA MARTÍN S.A. (GRUPO RUIZ)
21/67	7/8 TAU PROMOCIONES S.A. 1/8 Mercedes Diaz Maroto.
21/88	TAU PROMOCIONES S.A.
21/89	TAU PROMOCIONES S.A.
21/90	TAU PROMOCIONES S.A.
21/91	7/8 TAU PROMOCIONES S.A. 1/8 Mercedes Diaz Maroto.
21/92	Cooperativa de Viviendas Ecológicas del Sur.
21/93	TAU PROMOCIONES S.A.
21/101	7/8 TAU PROMOCIONES S.A. 1/8 Mercedes Diaz Maroto.
21/102	Antonio Duarte Rodríguez.
21/103	7/8 TAU PROMOCIONES S.A. 1/8 Mercedes Diaz Maroto.
21/104	7/8 TAU PROMOCIONES S.A. 1/8 Mercedes Diaz Maroto.
21/105	7/8 TAU PROMOCIONES S.A. 1/8 Mercedes Diaz Maroto.
21/106	Antonio Cuadrado Gomez y otros.
21/107	TAU PROMOCIONES S.A.
21/108	9/10 TAU PROMOCIONES S.A. 1/10 FCO. ALCAINA
21/109	FELIX HDEZ. ALVAREZ Y OTROS.
21/110	9/10 TAU PROMOCIONES S.A. 1/10 FCO. ALCAINA
	CANAL DE ISABEL II

- Finca litigiosa (titularidad reclamada por dos).

El presente documento ha sido aprobado en sesión de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de [illegible] de fecha 11 NOV 2003

El secretario

PARCELAS ASIGNADAS AL P.P. 1

POLIGONO	PARCELA	ÁREA
5	60	3.325,00
9	41+42	12.089,92
12	8	6.186,47
12	10	4.112,05
12	11	3.941,54
12	12	4.482,93
12	118	11.710,70
12	15 (87,96%)	2.887,32
20	52 B	4.630,50
21	9 B	3.525,00
21	60 B	361,40
21	61 B	280,80
21	92 B	652,70
21	93 B	1.301,80
21	94	3.152,50
22	44	3.246,18
22	47 (10,26%)	784,14
22	48	4.791,18
22	78	12.087,10
22	83 (15,85%)	619,86
22	88 (10b) (17,52 %)	4.044,84
23	17 (50%)	11.624,35
23	26	2.839,60
23	30	4.157,20
26	39	2.259,37
26	44	3.708,25
28	37	10.400,50
28	58	28.140,00
29	30	6.071,00
29	38	10.618,00
24-25	91 B	4.120,40
24-25	84 H	6.744,00
24-25	173	6.233,40
Total		**185.130,00**

El presente [illegible] aprobado por [illegible] Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

ANEJO 3

FICHA DEL SECTOR P.P – 1 DEL PLAN GENERAL

El presente [illegible] e
aprobado [illegible]
Ayuntamiento Pleno de
fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

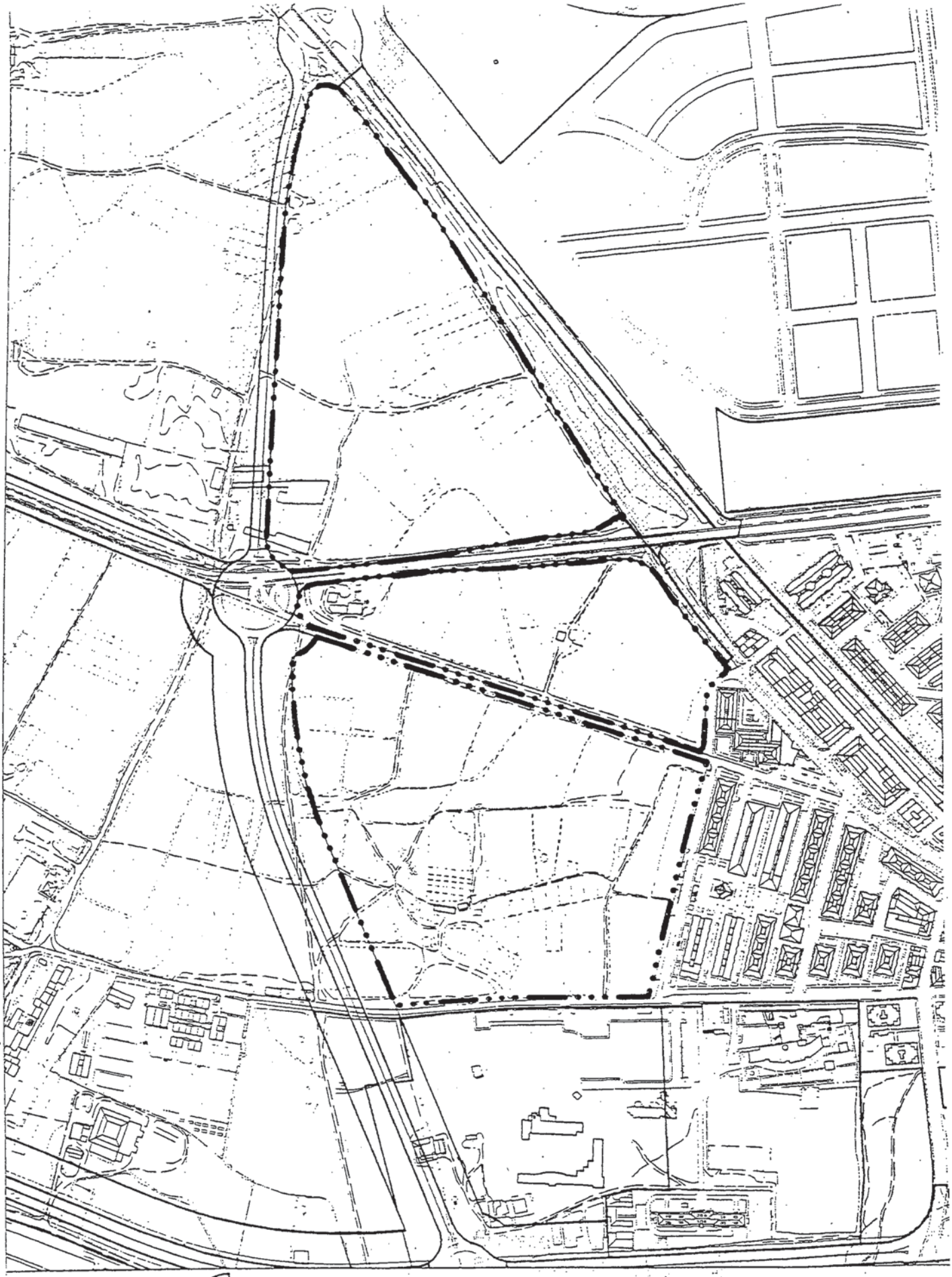
PP1 PLAN PARCIAL ENSANCHE DE SAN NICASIO. RESIDENCIAL M.	
SITUACIÓN Terrenos situados al Oeste del núcleo urbano, al Norte y Sur de la Avenida del Mediterráneo, entre el futuro cierre de la Ronda Interior, el Barrio de San Nicasio y el ferrocarril militar.	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
GESTIÓN Sistema de Actuación: A determinar al delimitar la actuación	
CUATRIENIO	PRIMERO
OBJETIVOS Ensanche residencial del barrio de San Nicasio, articulado con dos zonas verdes, una en paralelo al ferrocarril militar y otra contigua a la edificación actual.	
CRITERIOS DE ORDENACIÓN Concentración de los espacios destinados a zonas verdes en la disposición mencionada: en paralelo al ferrocarril militar y junto a la edificación actual	
USOS Y TIPOLOGÍAS Residencial plurifamiliar. Uso terciario en planta baja. Edificación en agrupaciones o manzana cerrada o semicerrada. Equipamientos. Zonas verdes y espacios libres.	
DATOS NUMÉRICOS	
SUPERFICIE TOTAL	237.353 m2
SUPERFICIES DE CESIÓN Las reservas para equipamientos y espacios libres públicos cumplirán las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como los mínimos definidos a continuación. - EQUIPAMIENTOS 26.120 m2 - ESPACIOS LIBRES 27.426 m2	
SUPERFICIES MÁXIMAS CONSTRUIDAS: - RESIDENCIAL Vivienda libre: 62.661 m2c Vivienda protección pública: 93.992 m2c	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	55 viv/Ha
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.306 viv (como mínimo el 60% de VPP)
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA TOTAL	156.653 m2c
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	175.451 m2c del uso característico
ÁREA DE REPARTO	SUP1
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4153 m2c/m2 del uso característico
SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS	185.130 m2

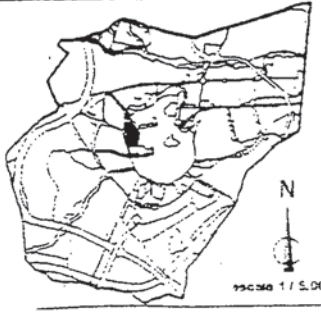
Este sector participará en los costes de las infraestructuras Generales Hidráulicas (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el Programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal y como establecerá el Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento de Leganés y el Canal de Isabel II.

Plano nº
fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

29





Ayuntamiento de
fecha 17 NOV 2003
El Secretario

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

LEGANES 1999

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
PRIMER CUATRIENIO

PP-1

ANEJO 4

PUBLICACIÓN EN PRENSA Y BOCM DE LA INICIATIVA. INCLUSO RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LOS SS.GG ADSCRITOS AL SECTOR

El presente Documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

LA RAZÓN 91 593 87 20

FAX: 91 593 91 48
C/ Rodríguez San Pedro, 2, 3º

Acción 66 Publicidad

Anuncios por palabras
Presupuesto sin compromiso

AMAS dominantes, hacemos lucha libre, permanentemente. ☎ 913610704

HOTELES
domicilios, mulatas, rubias. ☎ 914473326,

TREINTEAÑERAS
guapas, 69, posturitas, besos profundos, disciplina, fetichismo, también hoteles domicilios. ☎ 914473326

LESLI
rubita, alta, 23 años, también hoteles, domicilios. ☎ 914473326

CHICA
19-35 años, rubias, mulatas, superfrances acualico, 69,

JULIÁN, masaje erógeno, climatizado 50 Euros. ☎ 656440012

¿BUSCAS? SEXO, MORBO Y...
ENVÍA MENSAJE AL 5959 CON LA PALABRA *VICIO*
EN VIVO AL TELF: 906 42 88 48

LIGA A CIEGAS CON GENTE DE TU CIUDAD.
ENVÍA UN MENSAJE AL 5959 CON LA PALABRA

nísimas, somos ocho climetizado, VISA, 60 Euros completos, ☎ 913568871, 913610704. Permanentemente.

PALOMA embarazada. ☎ 913502614

SEPARADA ninfómana, ven a mi piso, pago bien. Atrévete. ☎ 906092920

ESPAÑA
plaza, señoritas sesys. ☎ 915475254

MARUJITA
30 años, madurita, 6.000. Princesa. Domicilios. ☎ 915475254

VANESSA
esplendida, guapa. Griego. Económico. Avenida America.

907 FUTUROLOGÍA

NO esperes más, hay respuestas en las cartas. ¡Consultános!. ☎ 906031093

TAROT de Omaira. Magia cubana, especial llrada del Amor. ☎ 906512025

VIDENTE. Pedro Gutierrez. 24 horas. ☎ 906292737. Visa. 912271770

"CARMEN Nevado, vidente y medium. Te atiendo yo, personalmente. ☎ 906298439"

AUNQUE me cueste hacerlo te lo digo. Tarot realista. ☎ 906298540

SUPERTAROT
Número

920 PRÉSTAMOS E HIPOTECAS

DESCONTAMOS letras y pagarés en 24 horas. ☎ 915552715

¿NECESITA Liquidez?. ¿Embargan su piso?. ¿Tiene atrasos de hipotecas?. ¡¡Llámanos!!. Resolvemos Inmediata-

mediatos. Metro Sol. ☎ 913666989. 636574247

CENTRO esotérico Shaddai. Curso tarot, comienzo sábado 13. ☎ 914681887

TAROT Shaddai. ☎ 906422937



Juntas
Tarifa oficial
91 858 40 87
656 614 268

ciones dimanantes del patrimonio escindido.

Asiste a los señores accionistas y acreedores de la Sociedad que se escinde el derecho de obtener el texto íntegro de los acuerdos y del Balance de Escisión en el domicilio de la Sociedad Escindida, y a los acreedores, el de oposición a la Escisión durante el plazo de un mes contado a partir de la fecha de publicación del último anuncio, en los términos previstos en el artículo 166 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Massalfassar (Valencia), 2 de julio de 2002.

dades absorbidas) por parte de ACCESSORIA SELECTA, Sociedad Anónima, [illegible] siguiente disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas, traspasando en bloque todos sus patrimonios a la entidad absorbente ACCESSORIA SELECTA, Sociedad Anónima.

Se hace constar que socios, accionistas y acreedores tienen derecho a obtener el texto íntegro de los acuerdos adoptados y de los balances de fusión. Asimismo se hace constar que los acreedores de las sociedades participantes en la fusión pueden oponerse a la fusión durante el plazo de un mes, a contar desde la tercera y última publicación de este anuncio, en los términos previstos en la Ley.

Madrid, 1 de julio de 2002. Los Órganos de Administración de *PUBLIGESTIÓN, Sociedad Anónima, DAEPTC, Sociedad Anónima, VERITAS, Sociedad Limitada, PERFUMERÍA GAL, Sociedad Anónima y ACCESSORIA SELECTA, Sociedad Anónima.*

24-25	84	6.744	VIV. ECOLÓGICAS DEL SUR
24-25	173	6.177	UAU PROMOCIONES
21	9 (parte)	3.525	UAU PROMOCIONES
21	94	3.500	UAU PROMOCIONES
21	60 (parte)	361,4	UAU PROMOCIONES
21	93 (parte)	1.391,9	UAU PROMOCIONES
21	93	284,2	UAU PROMOCIONES
TOTAL		185.130	

En Leganés a 2 de julio de 2002. El Presidente de la Asociación, Ivan Carmona Ulrera.

PARA ANUNCIOS EN **LA RAZÓN**

CAMPAÑAS • OFERTAS DE EMPLEO
ESQUELAS • FINANCIEROS
COBRO A DOMICILIO

ALAS PUBLICIDAD
Agustín de Foxá, 29, 9º
28036 Madrid
Tel.: 91 131 98 20
Fax: 91 323 75 21

El Secretario,

11 NOV 2002

PP1 Plan Parcial Ensanche de San Nicasio, de Leganés

La Asociación de Propietarios del Plan Parcial 1, Ampliación de San Nicasio, de Leganés, con domicilio social en la calle Juan Muñoz, número 14, piso primero, letra C, de Leganés, y con código de identificación fiscal número G-83260307, en virtud de la Ley 9/2001, de 17 de julio, según lo establecido en sus artículos 104 y siguientes respecto de la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación, asociación que agrupa a los propietarios con una superficie de 149.204,3 metros cuadrados superior al 50 por 100 del ámbito del PP1 del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, más 185.130 de sistemas generales, incorporados voluntariamente a dicho ámbito, hacen pública esta iniciativa tendente a la formalización de la misma, a los efectos de producir la difusión necesaria previa a la presentación en el Ayuntamiento de Leganés de la documentación exigida.

Siendo los polígonos y parcelas del ámbito de actuación relativo al polígono PP1 del Plan General de Leganés, de su propiedad y que se suman a esta iniciativa los siguientes:

DENTRO DE LA DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO

Polígono	Parcela	Superficie (m²)	Propietario
21	5	27.791,3	Detinsa
21	6	2.082,0	TAU Promociones
21	9	33.913,0	TAU Promociones
21	52	1.326,2	Benigno Díaz Maroto
21	55	8.739,1	TAU Promociones
21	57	3.835,5	TAU Promociones
21	58	17.672,8	TAU Promociones
21	59	4.016,3	TAU Promociones
21	60	9.829,9	TAU Promociones
21	62	6.862,8	TAU Promociones
21	63	2.767,9	TAU Promociones
21	65 (1/2)	4.255,5	TAU Promociones
21	66	5.902,0	Empresa Martín
21	67	3.199,2	TAU Promociones
21	88	737,3	TAU Promociones
21	89	384,4	TAU Promociones
21	90	39,3	TAU Promociones
21	91	2.029,4	TAU Promociones
21	92	5.379,5	Viv. Ecológicas del Sur
21	93	286,2	TAU Promociones
21	101	1.540,0	TAU Promociones
21	103	841,9	TAU Promociones
21	104	1.593,4	TAU Promociones
21	105	1.390,4	TAU Promociones
21	110	2.789,0	TAU Promociones
Total		149.204,3	

SISTEMAS GENERALES

Polígono	Parcela	Superficie (m²)	Propietario
9	41 y 42	13.460	Diursa
22	44	3.246	Diursa
23 y 25	26 y 30-91	11.420	Diursa
5	60	3.706	Diursa
28	37	10.400	Diursa
22	77	4.278	Diursa
26	39 y 44 (parte)	6.024	Diursa
22	78 (parte)	12.086	LYR Inversiones
23	17 a y b	12.113	LYR Inversiones
20	52 (50%)	4.900	LYR Inversiones
21	92 (parte)	652,7	Viv. Ecológicas del Sur
29	30	6.071	Viv. Ecológicas del Sur
29	7, 8, 10, 12, 15 y 118	35.000	Viv. Ecológicas del Sur
28-29	58 y 38	40.074	Viv. Ecológicas del Sur
24-25	84	6.744	Viv. Ecológicas del Sur
24-25	173	6.177	Viv. Ecológicas del Sur
21	9 (parte)	3.525	TAU Promociones
21	94	3.500	TAU Promociones
21	60 (parte)	361,4	TAU Promociones
21	93 (parte)	1.391,9	TAU Promociones
21	93	286,2	TAU Promociones
Total		185.130	

En Leganés, a 2 de julio de 2002.—El Presidente de la Asociación, Juan Carmona Utrera.

(02/10.079/02)

Fecha 17 NOV 2003
El Secretario

Valportillo Primera, 9
28108 Alcobendas (Madrid)
Atención al público:
Fortuny, 51. 28010 Madrid
Telefs. 917 027 630 - 917 027 620
Fax 913 081 683 - 913 195 055

BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

www.madrid.org/bocm

Depósito legal: M. 19.462-1983
Papel reciclado

ANEJO 5

CUADRO DE DESGLOSE DE USOS Y REDES PÚBLICAS

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

PP1 "ENSANCHE DE SAN NICASIO" — LEGANES

SUP. SECTOR					422.839
SUPERFICIE EDIFICABLE					155.629
DESGLOSE DE USOS			RESID-VL.	33,01%	51.370
			RESID-VPP	60,41%	94.008
			RESID-UNIFAM.	4,59%	7.150
			TERCIARIO	1,99%	3.101
				100,0000%	155.629
		LEY DEL SUELO C.A.M.	P.P.		
REDES	RED SUPRAMUNICIPAL 2/3 20m2 s/ 100m2c	20.751	S. G. ADSCRT.	249.617	422.839
	RED SUPRAMUNICIPAL VIS 1/3 20m2 s/ 100m2c	10.375	S. G. ADSCRT.		
	RED GENERAL INFRAESTRUCTURAS 20 / 100	31.126	S. G. ADSCRT.		
	RED GENERAL ESPACIOS LIBRES 20 / 100	31.126	S. G. ADSCRT.		
	RED GENERAL EQUIPAMIENTOS 30/ 100	46.689	S. G. ADSCRT.		
	RESD LOCAL Z.V. Y ESPACIOS LIBRES 15 / 100	23.344	37.653		
	RED LOCAL EQUIPAMIENTOS 15 / 100	23.344	26.073		
	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS		761		
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		185.130		
	TOTAL	186.755	249.617		
AREA DE CONCENTRACION	PARCELAS NETAS		88.315		
	VIARIO INTERIOR		84.907		

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

28/08/2003

TABLAS PP-DEF APROVECHAMIENTOS

ANEJO 6

CUADRO GENERAL DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

El presente [illegible]
aprobado [illegible]
Ayuntamiento Pleno [illegible]
fecha 1 NOV. 2007

El Secretario

PP1 "ENSANCHE DE SAN NICASIO" — LEGANES

USO		% S / SUP	SUP M²		SUP. EDIF. M²	% S / EDIF.	COEF. H	EDIF. H	% S / APROV.
RESID-VL.		5,67	23.981		51.370	33,01%	1,30	66.781	38,06
RESID-VPP		11,56	48.886		94.008	60,41%	1,00	94.008	53,58
RESID-UNIFAM.		3,65	15.448		7.150	4,59%	1,40	10.010	5,71
TERCIARIO					3.101	1,99%	1,50	4.652	2,65
SUP. TOTAL LUCRATIVA		20,89	88.315						
REDES		59,03	249.617						
VIARIO INTERIOR		20,08	84.907						
TOTAL		100,00	422.839		155.629	100,00%		175.451	100,00

0

OBSERVACIONES

DATOS DE P.G.			DATOS P.P.	
	COEFICIENTES			COEFICIENTES
422.483		SUP. SECTOR m2	422.839	
156.653	0,370791251	SUP. EDIFICABLE m2 c	155.629	0,368057346
175.451	0,415285349	APROVECHAMIENTO U.A.	175.451	0,414935708

El Secretario
fecha 11 NOV 2003
Ayuntamiento de Leganés
aprobado en Pleno de

28/08/2003

TABLAS PP-DEF APROVECHAMIENTOS

ANEJO 7

CUADRO RESUMEN DE PARCELAS LUCRATIVAS Y DE CESIÓN
(Superficies, edificabilidades, ocupación, nº de viviendas, etc)

El [illegible] aprobado [illegible] de Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario

PARCELAS LUCRATIVAS PP1 " ENSANCHE DE SAN NICASIO " LEGANES

Parcela	Sup. Parcela m2	Nº alturas	Ocupación PLANTA m2	Ocupación %	Ocupación ÁTICOS m2	edificabllidad m2 Residencial	Terciario	Total	Sólido Capaz m2	Esponjamiento %	Nº Viviendas	Edificabilidad neta de parcela	TIPOLOGIA RESIDENCIAL
2	3.272	2	563			1.170		1.170			9		UNIFAMILIAR VL
3	1.668	2	313			650		650			5		UNIFAMILIAR VL
4	4.954	2	1.188			2.470		2.470			19		UNIFAMILIAR VL
5	5.634	2	1.375			2.860		2.860			22		UNIFAMILIAR VL
6	4.359	B+4+ático	2.926	67,13%	2.184	10.108	250	10.358	14.138	26,74	112	2,38	VPP
7	7.508	B+4+ático	4.160	55,42%	3.147	15.730	250	15.980	20.037	20,25	143	2,13	VL
8	4.933	B+4+ático	3.080	62,44%	2.306	10.600	350	10.950	14.976	26,88	118	2,22	VPP
9	6.066	B+4+ático	3.648	58,49%	2.674	13.270	300	13.620	17.216	20,89	121	2,25	VL
10	3.477	B+4+ático	2.005	57,66%	1.453	7.220	450	7.670	9.923	22,70	66	2,21	VL
12	8.597	B+4+ático	4.499	52,33%	3.414	14.100	451	14.551	21.861	33,44	157	1,69	VPP
13	6.932	B+4+ático	3.966	57,50%	3.006	15.150	450	15.600	19.400	19,59	138	2,20	VL
15	5.334	B+4+ático	2.421	45,39%	1.780	8.400	300	8.700	11.704	26,05	93	1,63	VPP
18	6.497	B+4+ático	3.706	57,04%	2.790	13.100		13.100	17.622	25,66	146	2,02	VPP
19	6.511	B+4+ático	3.702	56,86%	2.795	13.000	250	13.250	17.853	26,78	144	2,04	VPP
21	12.656	B+4+ático	7.377	58,29%	5.170	24.700		24.700	34.686	28,79	274	1,95	VPP
TOTAL	88.315		44.849		30.735	152.528	3.101	155.629	199.476		1.567		

PARCELAS DE CESION PP1 "ENSANCHE SAN NICASIO " LEGANÉS

Parcela	Sup. Parcela m2	SUP. SECTOR	SUPERFICIE SECTOR sin sist. Gener.	SUP. VIARIO	PLAN PARCIAL RED LOCAL Infraestruc.	RED LOCAL Equip.	Sist. Gener. Adscritos	RED LOCAL Esp. Libres	TOTAL	LEY DEL SUELO C.A.M. RED SUPRAMUNICIPAL	RED GENERAL	RED LOCAL	TOTAL
1	7.604							7.604					
11	2.085					2.085							
14	8.208					8.208							
16	3.969					3.969				2/3 20m2/100m2c 20.751	infraestructuras 20m2/100m2c 31.126		
17	3.166					3.166							
20	8.645					8.645							
22	18.968							18.968					
23	2.186							2.186					
24	2.231							2.231		v.i.s. 1/3 20m2/100m2c 10.375	espacios libres 20m2/100m2c 31.126	espacios libres 15m2/100m2c 23.344	
25	2.121							2.121					
26	2.142							2.142					
27	2.401							2.401					
28	60				60						equipamientos 30m2/100m2c 46.689	equipamientos 15m2/100m2c 23.344	
29	60				60								
30	60				60								
31	60				60								
32	60				60								
33	60				60								
34	60				60								
35	60				60								
36	60				60								
37	60				60								
38	60				60								
39	101				101								
TOTAL	64.487	422.839	237.709	64.907	761	26.073	185.130	37.653	249.617	31.126	108.940	46.689	186.755
				PLAN GENERAL		26.120	185.130	27.426	238.676				

28/08/2003

ANEJO 8

CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS POR PARCELAS

Ayuntamiento
fecha 11 NOV. 2003
El Secretario

Parcela	edificabilidad m2			Aprovechamient u.a.			TIPOLOGIA
	Residencial	Terciario	Total	Residencial	Terciario	Total	RESIDENCIAL
2	1.170		1.170	1.638		1.638	UNIFAMILIAR VL
3	650		650	910		910	UNIFAMILIAR VL
4	2.470		2.470	3.458		3.458	UNIFAMILIAR VL
5	2.860		2.860	4.004		4.004	UNIFAMILIAR VL
6	10.108	250	10.358	10.108	375	10.483	VPP
7	10.700	250	10.950	10.700	375	11.075	VPP
8	10.600	350	10.950	10.600	525	11.125	VPP
9	13.270	350	13.620	13.270	525	13.795	VPP
10	4.220	150	4.370	4.220	225	4.445	VPP
12	14.100	451	14.551	14.100	677	14.777	VPP
13	15.150	150	15.300	15.150	225	15.375	VPP
15	8.400	300	8.700	8.400	450	8.850	VPP
18	13.100	0	13.100	13.100	0	13.100	VPP
19	13.000	250	13.250	13.000	375	13.375	VPP
21	24.700		24.700	24.700		24.700	VPP
TOTAL	152.528	3.101	155.629	170.799	4.652	175.451	

ESTANDARES	M2	SUP. edif	%
UNIFAMILIARES	130	7.150	4.59%
VPP	90	94.008	60.41%
VL	110	51.370	33.01%
TERCIARIO COMER		3.101	1.99%
TOTALES		155.629	100.00%

	VL UNIFAMILIAR	VL SIN UNIF.	VL TOTAL	VPP	TOTALES
NºVIV.	55	468	523	1.044	**1.567**
m2c	7.150	51.370	58.520	94.008	**152.528**
%VIV.	3.51%		33.39%	66.64%	**100.03%**
% S/m2c	4.69%		38.37%	61.63%	**100.00%**

Ayuntamiento de Sevilla
Registro General
11 NOV 2003
Salida

REPARTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

El número de viviendas asignado a VPP se repartirá según el siguiente porcentaje:

VPT----14,07%----147 Viviendas
VPO----85,93%----897 Viviendas

ANEJO 9

CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS POR USOS Y TIPOLOGIAS

Es copia ... Pleno de
Ayuntamiento ...
fecha 11 NOV 2013
El Secretario

PARCELAS DE VIVIENDA LIBRE

Parcela	Sup. Parcela m2	Nº alturas	Ocupación PLANTA m2	Ocupación %	Ocupación ÁTICOS m2	edificabilidad m2 Residencial	edificabilidad m2 Terciario	edificabilidad m2 Total	Sólido Capaz m2	Esponjamiento %	Nº Viviendas	TIPOLOGIA RESIDENCIAL
2	3.272	2	663			1.170		1.170			9	UNIFAMILIAR VL
3	1.688	2	313			650		650			6	UNIFAMILIAR VL
4	4.954	2	1.186			2.470		2.470			19	UNIFAMILIAR VL
5	6.634	2	1.375			2.860		2.860			22	UNIFAMILIAR VL
7	7.606	B+1+ático	4160	68,42%	2.474	15.140	250	15.390	20.031	30%	143	VL
9	6.066	B+1+ático	3.546	58,49%	2.074	13.520	450	13.970	18.161	30%	130	VL
10	3.477	B+1+ático	2.005	57,68%	1.253	7.220	450	7.670	9.971	30%	68	VL
13	7.128	B+1+ático	4.031	56,59%	1.845	14.450	450	15.900	19.861	25%	98	VL
TOTAL	39.625		17.186		10.319	58.520	1.500	60.020	66.807		523	

Parcela	edificabilidad m2 Residencial	edificabilidad m2 Terciario	edificabilidad m2 Total	Aprovechamiento u.a. Residencial	Aprovechamiento u.a. Terciario	Aprovechamiento u.a. Total	TIPOLOGIA RESIDENCIAL
2	1.170		1.170	1.638		1.638	UNIFAMILIAR VL
3	650		650	910		910	UNIFAMILIAR VL
4	2.470		2.470	3.458		3.458	UNIFAMILIAR VL
5	2.860		2.860	4.004		4.004	UNIFAMILIAR VL
7	15.390	250	15.640	20.449	375	20.824	VL
9	13.970	450	14.420	18.561	675	19.236	VL
10	7.670	450	8.120	10.186	675	10.861	VL
13	15.900	450	16.350	19.898	675	20.573	VL
TOTAL	58.520	1.500	60.020	76.791	2.250	79.041	

El presente [illegible] aprobado por el Pleno de la Excma. Asamblea de [illegible] en sesión de 11 NOV. 2003

El Secretario,

PARCELAS DE VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA (VPP)

Parcela	Sup. Parcela m2	Nº alturas	Ocupación PLANTA m2	Ocupación %	Ocupación ÁTICOS m2	edificabilidad m2 Residencial	edificabilidad m2 Terciario	edificabilidad m2 Total	Sólido Capaz m2	Esponjamiento %	Nº Viviendas	TIPOLOGIA RESIDENCIAL
6	4.359	B+4+atico	2.926	67,13%	2.184	10.108	250	10.358	14.138	26,74	112	VPP
8	4.933	B+4+atico	3.080	62,44%	2.306	10.600	350	10.950	14.976	26,88	118	VPP
12	8.597	B+4+atico	4.098	47,67%	3.414	14.100	451	14.551	20.257	28,17	157	VPP
15	5.334	B+4+atico	2.421	45,39%	1.780	8.400	300	8.700	11.764	26,05	93	VPP
18	6.497	B+4+atico	3.706	57,04%	2.687	13.100	0	13.100	17.511	25,19	146	VPP
19	6.511	B+4+atico	3.702	56,86%	2.795	13.000	250	13.250	17.853	25,78	144	VPP
21	12.816	B+4+atico	7.430	57,97%	5.215	24.700		24.700	34.935	29,30	274	VPP
TOTAL	49.047		27.363		20.381	94.008	1.601	95.609			1.044	

Parcela	edificabilidad m2 Residencial	edificabilidad m2 Terciario	edificabilidad m2 Total	Aprovechamiento u.a. Residencial	Aprovechamiento u.a. Terciario	Aprovechamiento u.a. Total	TIPOLOGIA RESIDENCIAL
6	10.108	250	10.358	10.108	375	10.483	VPP
8	10.600	350	10.950	10.600	525	11.125	VPP
12	14.100	451	14.551	14.100	677	14.777	VPP
15	8.400	300	8.700	8.400	450	8.850	VPP
18	13.100	0	13.100	13.100	0	13.100	VPP
19	13.000	250	13.250	13.000	375	13.375	VPP
21	24.700	0	24.700	24.700		24.700	VPP
TOTAL	94.008	1.601	95.609	94.008	2.402	96.410	

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 11 MAY 2023
El Secretario

PARCELAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Parcela	Sup. Parcela m2	Nº alturas	Ocupación PLANTA m2	Ocupación %	Ocupación ÁTICOS m2	edificabilidad m2 Residencial	edificabilidad m2 Terciario	edificabilidad m2 Total	Sólido Capaz m2	Esponjamiento %	Nº Viviendas	TIPOLOGIA RESIDENCIAL
2	3.272	2	563			1.170		1.170			9	UNIFAMILIAR VL
3	1.688	2	313			650		650			5	UNIFAMILIAR VL
4	4.954	2	1.188			2.470		2.470			19	UNIFAMILIAR VL
5	5.534	2	1.375			2.860		2.860			22	UNIFAMILIAR VL
TOTAL	15.448		3.439		0	7.150	0	7.150	0		55	

Parcela	edificabilidad m2 Residencial	edificabilidad m2 Terciario	edificabilidad m2 Total	Aprovechamiento u.a. Residencial	Aprovechamiento u.a. Terciario	Aprovechamiento u.a. Total	TIPOLOGIA RESIDENCIAL
2	1.170		1.170	1.638		1.638	UNIFAMILIAR VL
3	650		650	910		910	UNIFAMILIAR VL
4	2.470		2.470	3.458		3.458	UNIFAMILIAR VL
5	2.860		2.860	4.004		4.004	UNIFAMILIAR VL
TOTAL	7.150	0	7.150	10.010	0	10.010	

Fecha 11 NOV 2003

PARCELAS DE VIVIENDAS EN MANZANA CERRADA O SEMICERRADA

Parcela	Sup. Parcela m2	Nº alturas	Ocupación PLANTA m2	Ocupación %	Ocupación ÁTICOS m2	edificabilidad m2 Residencial	edificabilidad m2 Terciario	edificabilidad m2 Total	Sólido Capaz m2	Esponjamiento %	Nº Viviendas	TIPOLOGIA RESIDENCIAL
6	4.359	B+4+atico	2.926	67,13%	2.184	10.108	250	10.358	14.138	26,74	112	VPP
7	7.506	B+4+atico	4.160	55,42%	3.147	15.730	250	15.980	20.037	20,25	143	VL
8	4.933	B+4+atico	3.080	62,44%	2.306	10.600	350	10.950	14.976	26,88	118	VPP
9	6.066	B+4+atico	3.548	58,49%	2.674	13.270	350	13.620	17.216	20,89	121	VL
10	3.477	B+4+atico	2.005	57,66%	1.453	7.220	450	7.670	9.923	22,70	66	VL
12	8.597	B+4+atico	4.098	47,67%	3.414	14.100	451	14.551	20.257	28,17	157	VPP
13	7.128	B+4+atico	4.034	56,59%	3.045	15.150	450	15.600	19.631	20,53	138	VL
15	5.334	B+4+atico	2.421	45,39%	1.780	8.400	300	8.700	11.764	26,05	93	VPP
18	6.497	B+4+atico	3.706	57,04%	2.687	13.100	0	13.100	17.511	25,19	146	VPP
19	6.511	B+4+atico	3.702	56,86%	2.795	13.000	250	13.250	17.853	25,78	144	VPP
21	12.816	B+4+atico	7.430	57,97%	5.215	24.700	0	24.700	34.935	29,30	274	VPP
TOTAL	73.224		41.110		30.700	145.378	3.101	148.479	198.241		1.512	

Parcela	edificabilidad m2 Residencial	edificabilidad m2 Terciario	edificabilidad m2 Total	Aprovechamiento u.a. Residencial	Aprovechamiento u.a. Terciario	Aprovechamiento u.a. Total	TIPOLOGIA RESIDENCIAL
6	10.108	250	10.358	10.108	375	10.483	VPP
7	15.730	250	15.980	20.449	375	20.824	VL
8	10.600	350	10.950	10.600	525	11.125	VPP
9	13.270	350	13.620	17.251	525	17.776	VL
10	7.220	450	7.670	9.386	675	10.061	VL
12	14.100	451	14.551	14.100	677	14.777	VPP
13	15.150	450	15.600	19.695	675	20.370	VL
15	8.400	300	8.700	8.400	450	8.850	VPP
18	13.100	0	13.100	13.100	0	13.100	VPP
19	13.000	250	13.250	13.000	375	13.375	VPP
21	24.700		24.700	24.700		24.700	VPP
TOTAL	145.378	3.101	148.479	160.789	4.652	165.441	

El Secretario

El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 11 NOV 2003

ANEJO 10

CUADRO DE SUPERFICIES

El presente reglamento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2002

El Secretario

SUPERFICIES

SECTOR NORTE		
Parcela	Sup. Parcela (m²)	Tipologia
1-RLEL	7.604	RED LOCAL ESPACIOS LIBRES
2-RU	3.272	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (VL)
3-RU	1.688	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (VL)
4-RU	4.954	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (VL)
5-RU	5.534	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (VL)
6-RMC	4.359	RES. MANZANA CERRADA (VPP)
7-RMC	7.506	RES. MANZANA CERRADA (VL)
8-RMC	4.933	RES. MANZANA CERRADA (VPP)
9-RMC	6.066	RES. MANZANA CERRADA (VL)
10-RMC	3.477	RES. MANZANA CERRADA (VL)
23-RLEL	2.186	RED LOCAL ESPACIOS LIBRES
24-RLEL	2.231	RED LOCAL ESPACIOS LIBRES
28-RLI	60	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS
29-RLI	60	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS
30-RLI	60	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS
31-RLI	80	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS
VIARIO INTERIOR	37.888	
TOTAL SECTOR	91.938	m²

SECTOR CENTRO		
Parcela	Sup. Parcela (m²)	Tipologia
11-RLE	2.085	RED LOCAL EQUIPAMIENTOS
12-RMC	8.597	RES. MANZANA CERRADA (VPP)
13-RMC	6.932	RES. MANZANA CERRADA (VL)
14-RLE	8.208	RED LOCAL EQUIPAMIENTOS
25-RLEL	2.121	RED LOCAL ESPACIOS LIBRES
32-RLI	60	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS
33-RLI	60	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS
39-RLI	101	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS
VIARIO INTERIOR	16.557	
TOTAL SECTOR	44.821	m²

SECTOR SUR		
Parcela	Sup. Parcela (m²)	Tipologia
15-RMC	5.334	RES. MANZANA CERRADA (VPP)
16-RLE	3.969	RED LOCAL EQUIPAMIENTOS
17-RLE	3.166	RED LOCAL EQUIPAMIENTOS
18-RMC	6.497	RES. MANZANA CERRADA (VPP)
19-RMC	6.511	RES. MANZANA CERRADA (VPP)
20-RLE	8.545	RED LOCAL EQUIPAMIENTOS
21-RMC	12.555	RES. MANZANA CERRADA (VPP)
22-RLEL	18.968	RED LOCAL ESPACIOS LIBRES
26-RLEL	2.142	RED LOCAL ESPACIOS LIBRES
27-RLEL	2.401	RED LOCAL ESPACIOS LIBRES
34-RLI	60	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS
35-RLI	60	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS
36-RLI	60	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS
37-RLI	60	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS
38-RLI	60	RED LOCAL INFRAESTRUCTURAS
VIARIO INTERIOR	30.362	
TOTAL SECTOR	100.950	m²

PP1 SAN NICASIO - LEGANES		
SECTOR NORTE	91.938	m²
SECTOR CENTRO	44.821	m²
SECTOR SUR	100.950	m²
SIS. GEN. ADSCRITOS	185.130	m²
TOTAL	422.839	m²

El presente documento forma parte del Proyecto de Reparcelación del Plano de Fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

ANEJO 11

INFORME Y AUTORIZACIÓN DE LAS COMPAÑÍAS SUMINSITRADORAS DE SERVICIOS

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003

El Secretario

IBERDROLA

INFORME

ORGANISMO EMISOR: PLAMA-MASUR

División de Distribución

ASUNTO: **PP1-Urbatec - Leganés**

REFERENCIA: lmg/ns/38 FECHA: **23/07/2002** HOJA 1 de 2

En referencia a la actuación urbanística de "PP1- Ensanche de San Nicasio", con Nº de expediente 9010022486, situado en Avda. Dr. Mendiguchia Carriche e Leganés y solicitado por Urbatec Consultores S.L., con una potencia solicitada de 9000 kW, los servicios de servicios de planificación de Madrid, *consideramos que es viable por parte de Iberdrola dar suministro eléctrico, a la mencionada actuación urbanística, con centros de compañía en BT.*

El suministro se dará en la tensión de 15 kV desde la ST Fortuna, con una red de MT integrada con la existente en el entorno, el solicitante deberá presentar proyecto de la infraestructura eléctrica a desarrollar, con normas de Iberdrola.

Por la parcela discurre unas líneas aéreas de 15 kV, propiedad de Iberdrola, que se deberán contemplar en el proyecto, su soterramiento se realizará en el ámbito de actuación de la parcela.

Se deberá contemplar el proyecto como un conjunto, incluyendo la nueva red y los soterramientos de la red existente, el proyecto deberá contemplar un centro de reparto y maniobra y una potencia instalada de 5.100 kVA, con centros principalmente de 2 x 400 kVA , y por cuestiones de reparto de cargas en BT algún CT de 1 x 400 kVA.

La red de MT será subterránea de 240 mm² y se integrará con la existente con cuatro ramas, que llevarán los CTs de la actuación, la primera conectará con el CT Río Pisuerga, la segunda con el CT Lavandera 2, la tercera con el CT Mavesa y la cuarta con el CT Aragón 2, el CR se alimentará con un cable de 400 mm² desde la ST Fortuna.

Se adjunta plano esquemático, con la alimentación se deberán tender mas cables al CR, que serán con cargo a Iberdrola.

Los promotores deberán aportar fechas estimadas de desarrollo de la actuación y previsión de consumo, para que en un convenio de suministro con Iberdrola , esta, tenga previsto en sus planes de desarrollo, las infraestructuras eléctricas necesarias para dar el suministro, en los plazos que se hallan previsto en el convenio y tener en cuenta

Preparado Comprobado Aprobado

El Secretario

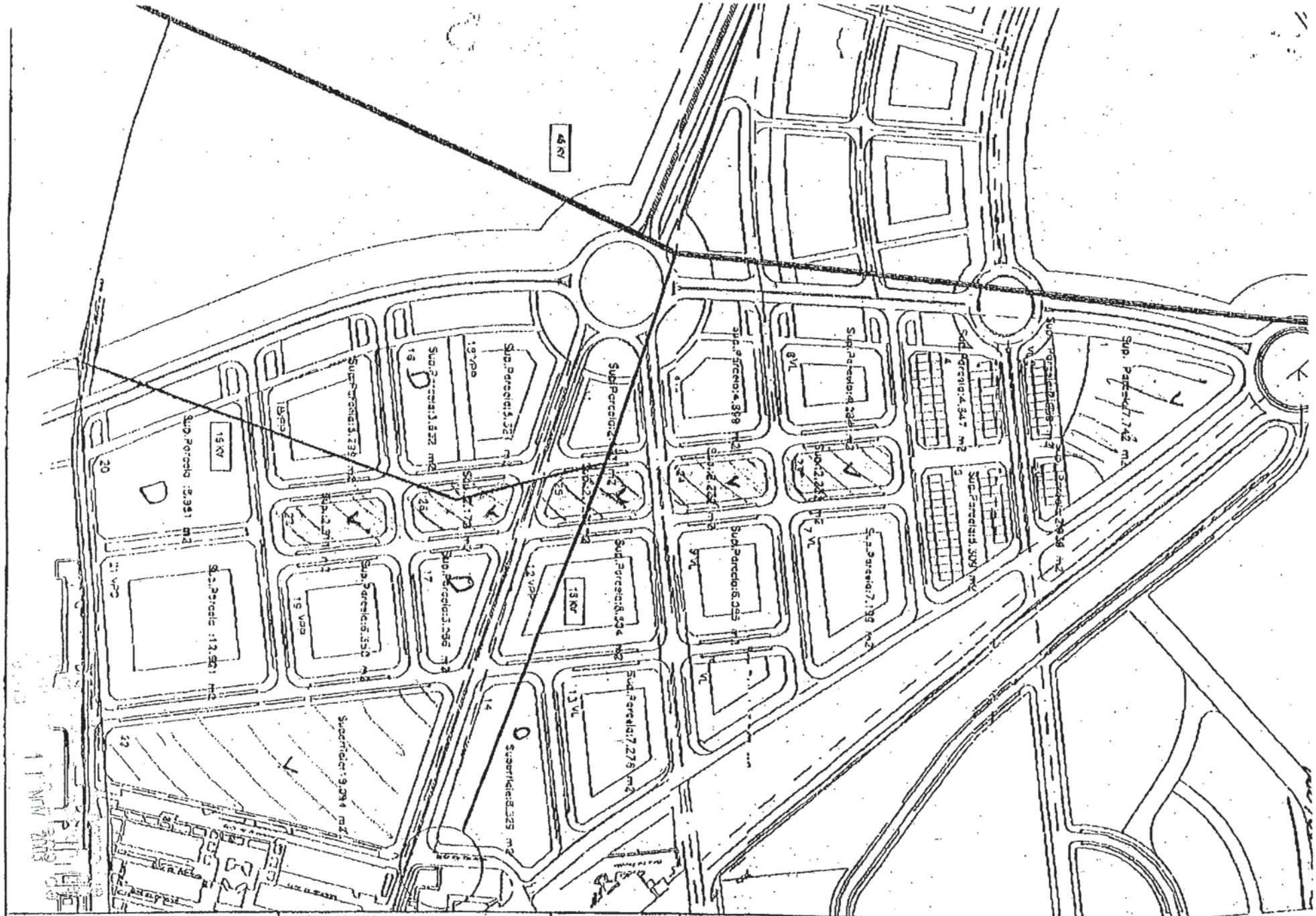
la ampliación de posiciones de MT en la ST Fortuna, ya que el plazo estimado de construcción es de 18 meses.

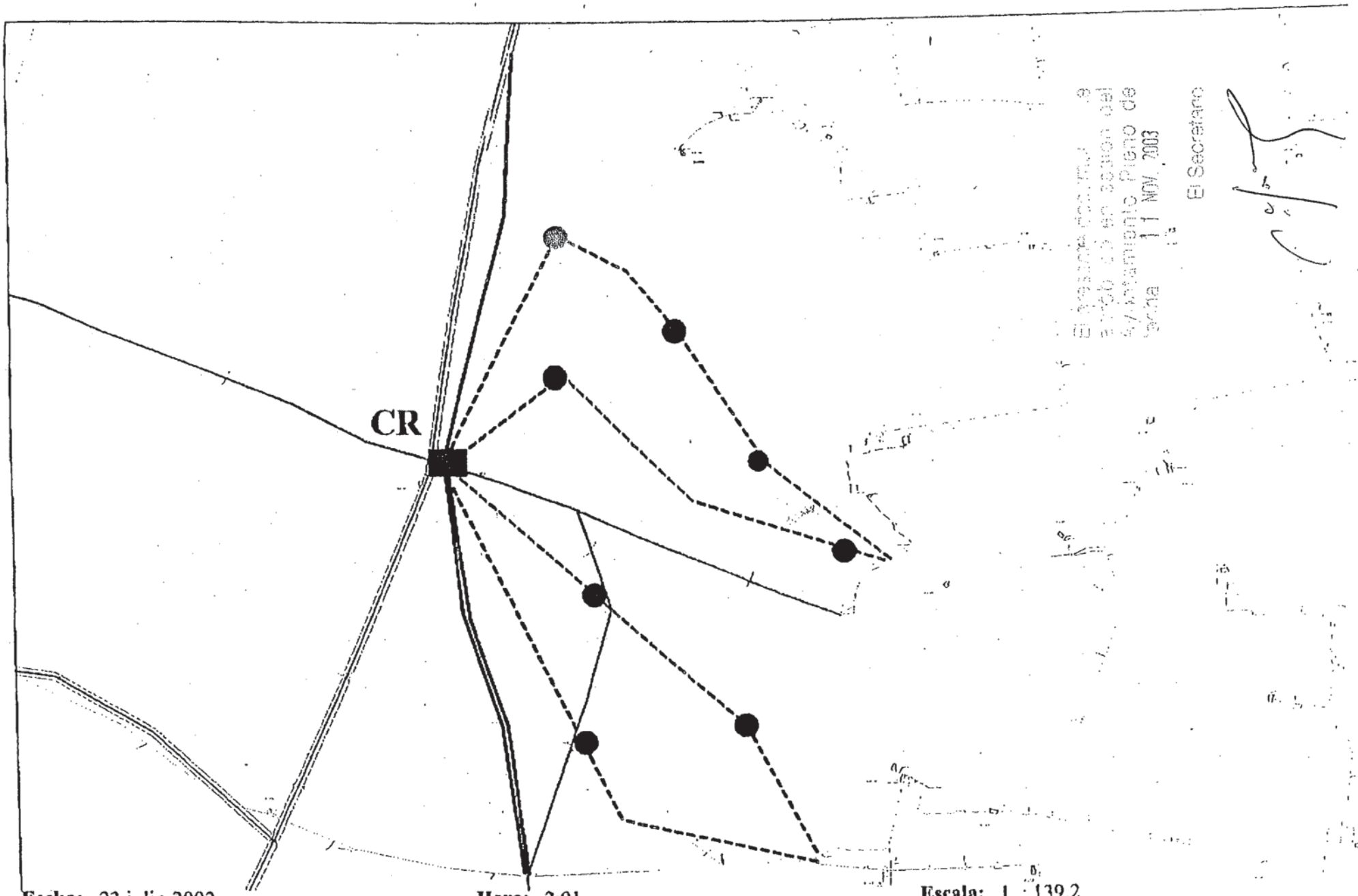
Nuevos Suministros deberá de determinar si está afectada la red de 45 kV, que pasa por el límite de la actuación, si es así se tendrá que soterrar el tramo afectado, con la información que hemos recibido, no lo podemos determinar.

Planificación de Masur

Luis Murcia

Ayuntamiento Pleno
Fecha 11 NOV. 2002
El Secretario


DELFOS
IPROYECTOS S.L.
PROYECTO URBANIZACIÓN
INSANCHE SAN NICASIO
LEGANÉS (MADRID)
JULIO 2



El Secretario

El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

Fecha: 23 julio 2002 **Hora:** 2:01 **Escala:** 1 : 139,2

IBERDROLA

ANEJO 1

FICHAS DE PARAMETROS BÁSICOS DE LA ORDENANZA RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

El presente ejemplar [illegible] aprobado en [illegible] del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

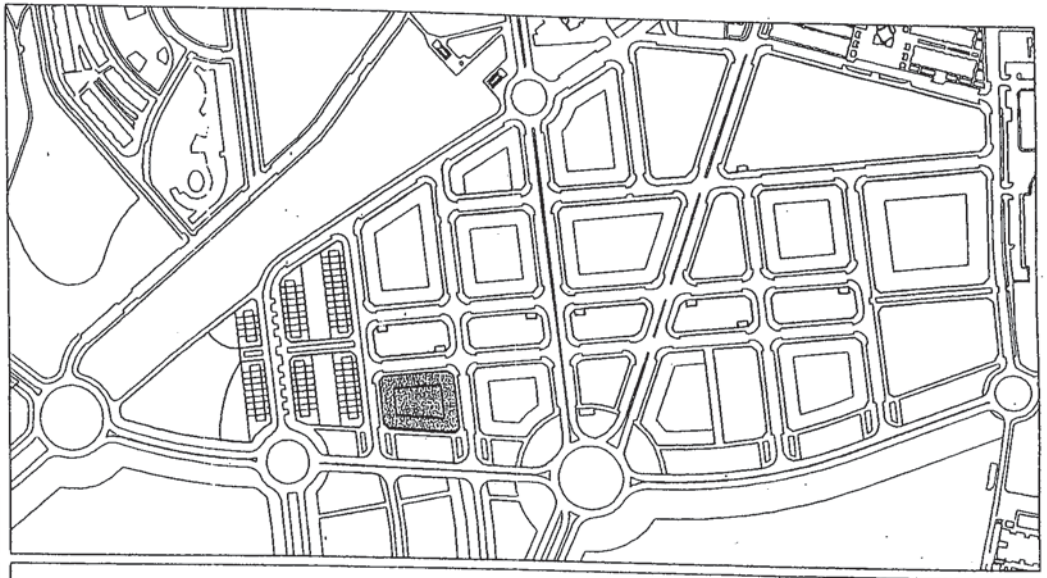
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 14 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 19,10 m., DESDE RASANTE ACERA (B + 4 + Ático).



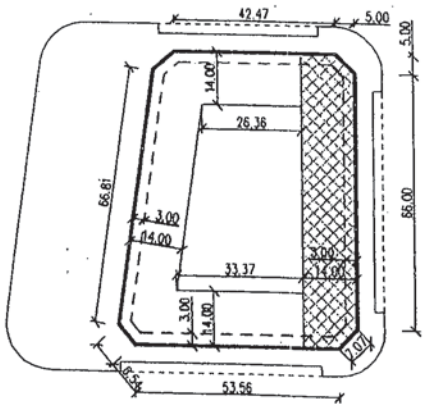
REPARTO DE VIVIENDAS: EL NUMERO DE VIVIENDAS ASIGNADO A V.P.P. SE REPARTIRA SEGUN EL SIGUIENTE PORCENTAJE:

V.P.T. ---14.07%--- 16 VIVIENDAS
V.P.O. ---85.93%--- 96 VIVIENDAS

El Secretario del Ayuntamiento pleno certifica que el presente plano ha sido aprobado en sesión de fecha 11 NOV 2003

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
6 RMC	RESIDENCIAL	U.V.L.					VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 4.359 M2		V.L.					
		V.P.P.	10.108	1	10.108	112	
	TERCIARIO		250	1.5	375		
	TOTAL		10.358		10.483		



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

- ALINEACION OFICIAL
- AREA DE MOVIMIENTO
- PROYECCION ATICO
- TERCIARIO PLANTA BAJA

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

6 RMC

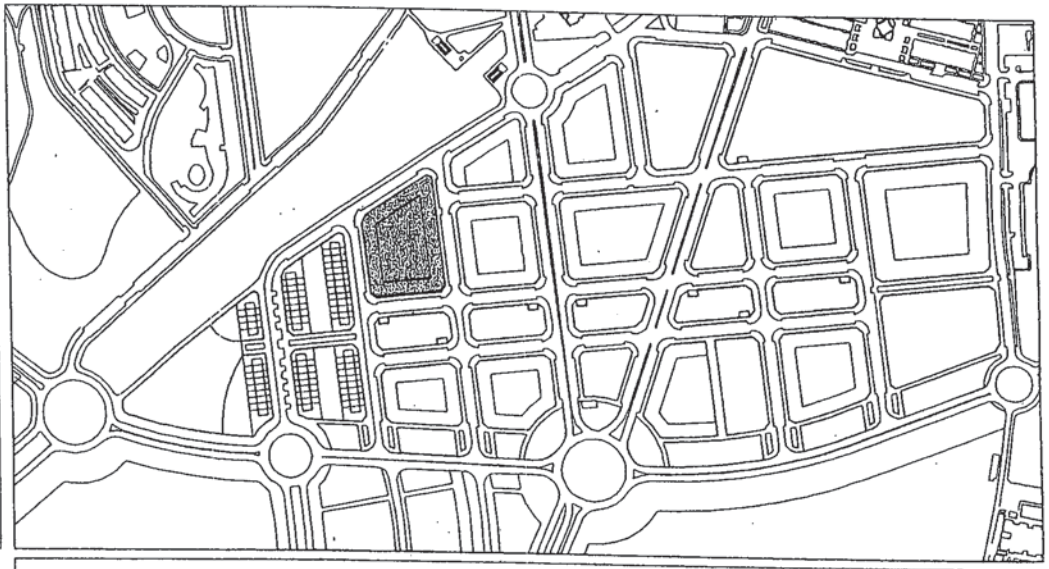
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

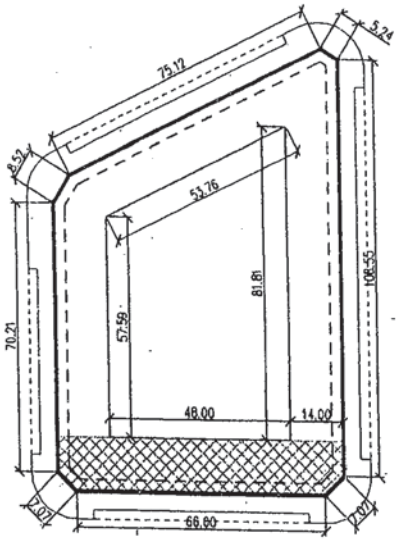
ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 14 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 19,10 m. , DESDE RASANTE ACERA (B + 4 + Ático).



El presente proyecto ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

- ALINEACION OFICIAL
- AREA DE MOVIMIENTO
- PROYECCION ATICO
- TERCIARIO PLANTA BAJA

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

7 RMC

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
7 RMC	RESIDENCIAL	U.V.L.					VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 7.506 M2		V.L.	15.730	1.3	20.449	143	
		V.P.P.					
	TERCIARIO		250	1.5	375		
	TOTAL		15.980		20.824		

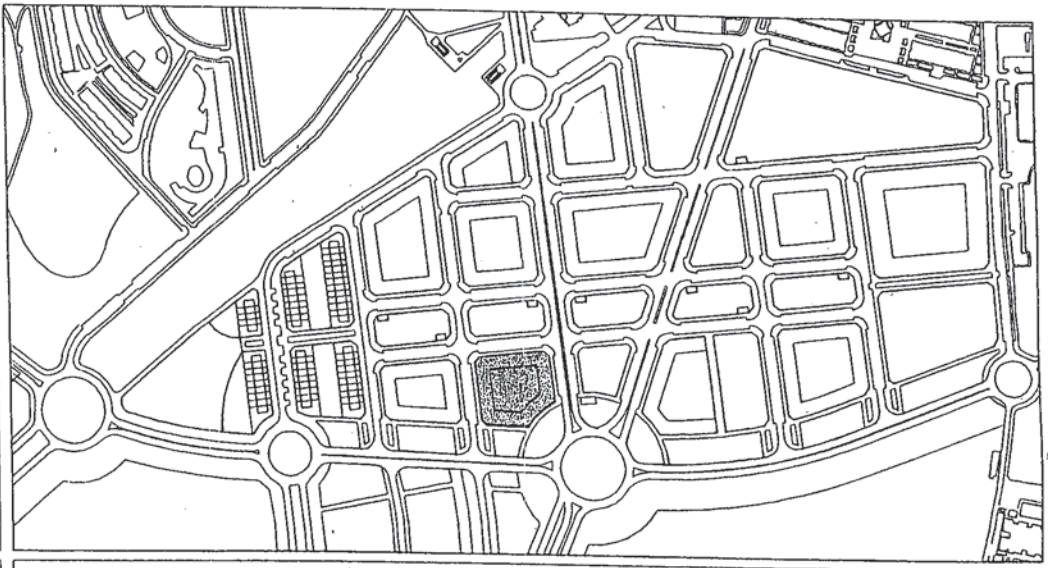
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

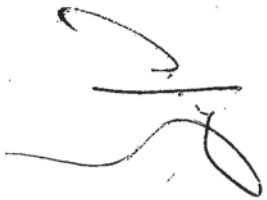
POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 14 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 19,10 m. , DESDE RASANTE ACERA (B + 4 + Ático).

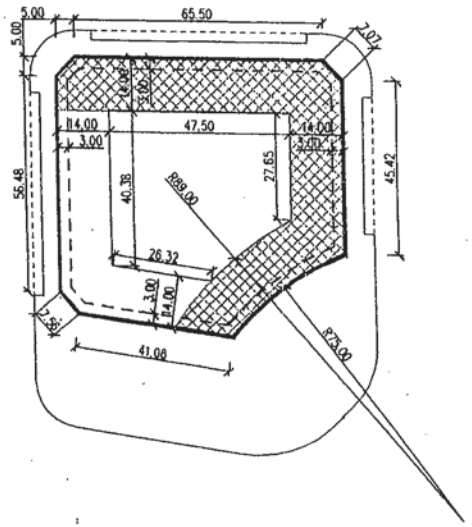


REPARTO DE VIVIENDAS: EL NUMERO DE VIVIENDAS ASIGNADO A V.P.P. SE REPARTIRA SEGUN EL SIGUIENTE PORCENTAJE:

V.P.T. ---14.07%--- 17 VIVIENDAS
V.P.O. ---85.93%--- 101 VIVIENDAS



El Secretario
11 NOV 2003
en cuanto se apruebe definitivamente el presente plano de sesión de



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

- ALINEACION OFICIAL
- AREA DE MOVIMIENTO
- PROYECCION ATICO
- TERCIARIO PLANTA BAJA

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

8 RMC

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
8 RMC	RESIDENCIAL	U.V.L.					VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 4.933 M2		V.L.					
		V.P.P.	10.600	1	10.600	118	
	TERCIARIO		350	1.5	525		
	TOTAL		10.950		11.125		

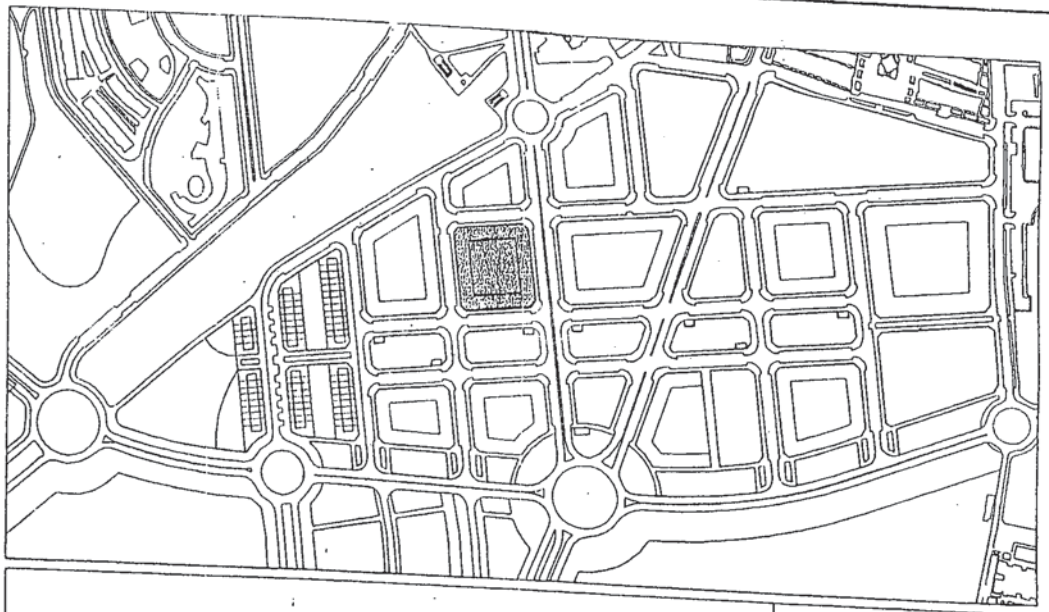
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

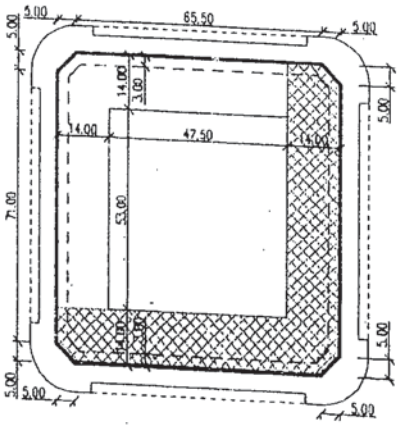
ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 14 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 19,10 m. , DESDE RASANTE ACERA (B + 4 + Ático).



El presente documento ha sido aprobado en la sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV 2003
El Secretario



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

———	ALINEACION OFICIAL
▭	AREA DE MOVIMIENTO
- - -	PROYECCION ATICO
▨	

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

9 RMC

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
9 RMC ·	RESIDENCIAL	U.V.L.					VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 6.066 M2		V.L.	13.270	1.3	17.251	121	
		V.P.P.					
	TERCIARIO		350	1.5	525		
	TOTAL		13.620		17.776	1	

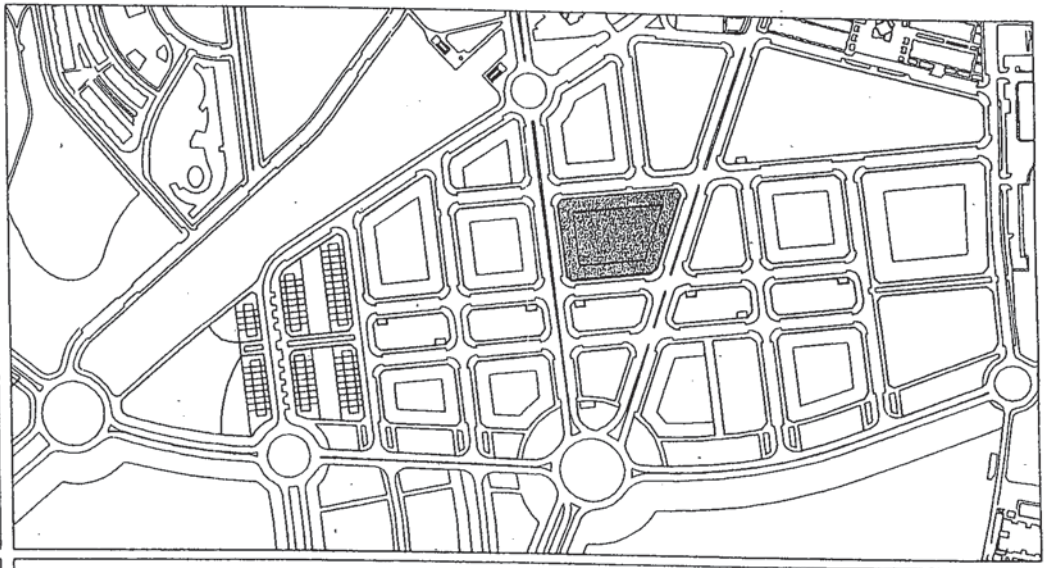
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA.
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

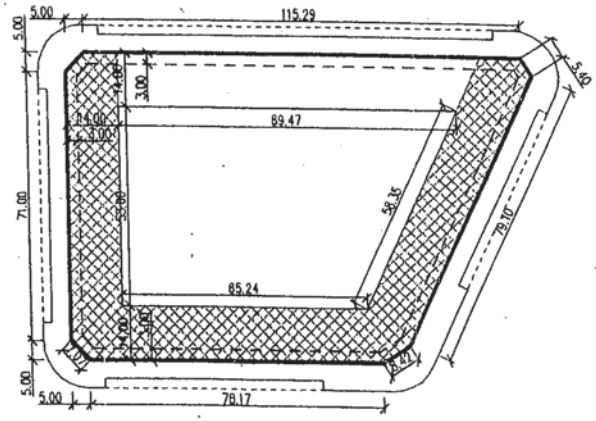
FONDO EDIFICABLE: MAX 14 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 19,10 m. , DESDE RASANTE ACERA (B + 4 + Ático).



REPARTO DE VIVIENDAS: EL NUMERO DE VIVIENDAS ASIGNADO A V.P.P. SE REPARTIRA SEGUN EL SIGUIENTE PORCENTAJE:

V.P.T. ---14.07%---. 22 VIVIENDAS
V.P.O. ---85.93%---135 VIVIENDAS

El Secretario
11 NOV 2003



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

- ALINEACION OFICIAL
- AREA DE MOVIMIENTO
- PROYECCION ATICO
- TERCIARIO PLANTA BAJA

ESCALA
1: 2.000

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
12 RMC	RESIDENCIAL	U.V.L.					VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 8.597 M2		V.L.					
		V.P.P.	14.100	1	14.100	157	
	TERCIARIO		451	1.5	677		
	TOTAL		14.551		14.777	1	

PARCELAS

12 RMC

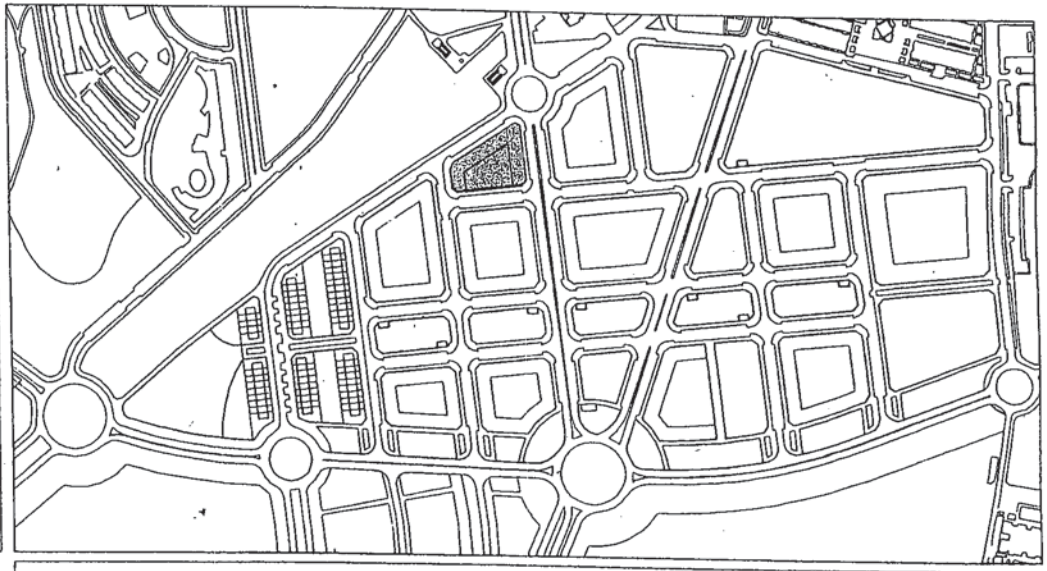
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

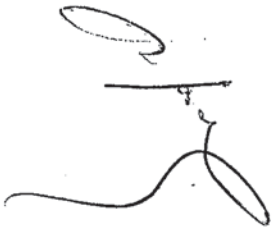
FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

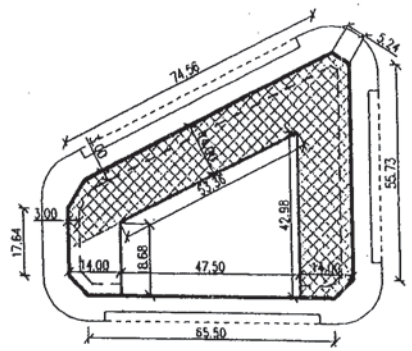
POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 14 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 19,10 m. , DESDE RASANTE ACERA (B + 4 + Ático).





El Secretario
Aprobado definitivamente por acuerdo plenario de
Ayuntamiento Pleno de esta fecha
11 NOV. 2003



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

- ALINEACION OFICIAL
- AREA DE MOVIMIENTO
- PROYECCION ATICO
- TERCIARIO PLANTA BAJA

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

10 RMC

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
10 RMC	RESIDENCIAL	U.V.L.					VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 3.477 M2		V.L.	7.220	1.3	9.386	66	
		V.P.P.					
	TERCIARIO		450	1.5	675		
	TOTAL		7.670		10.061		

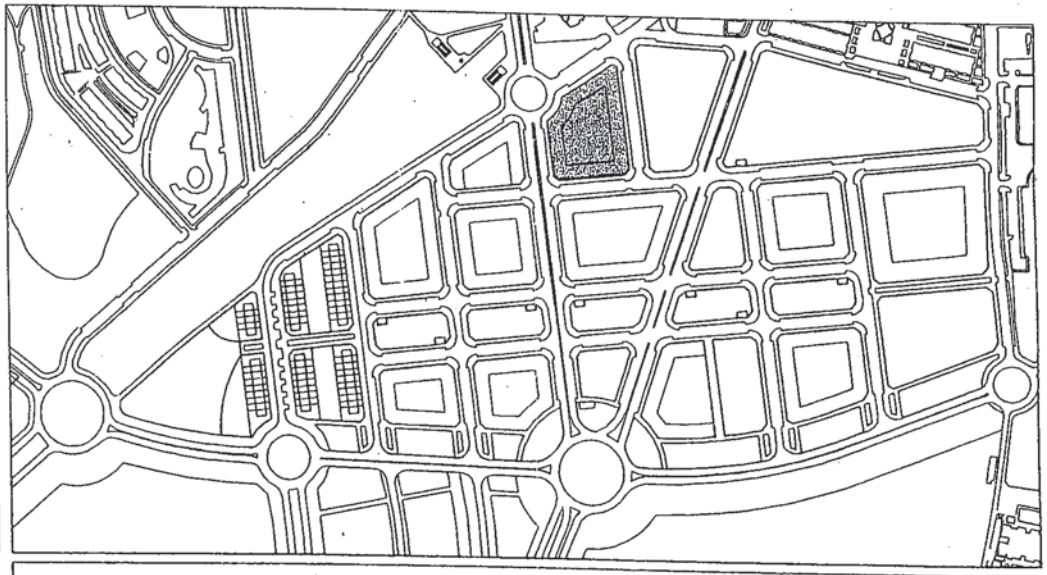
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

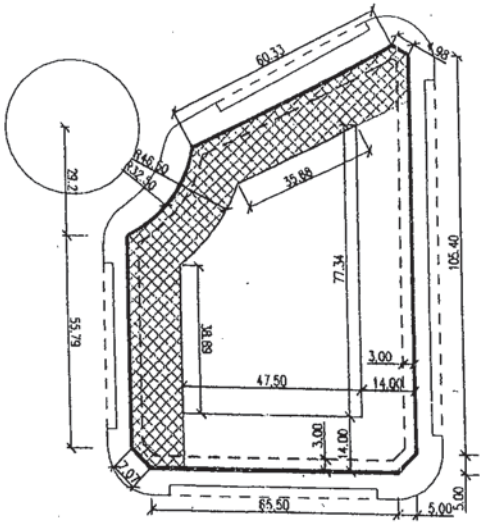
POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 14 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 19,10 m. , DESDE RASANTE ACERA (B + 4 + Ático).





El presente documento forma parte del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

———	ALINEACION OFICIAL
▭	AREA DE MOVIMIENTO
- - -	PROYECCION ATICO
▨	

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

13 RMC

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
13 RMC	RESIDENCIAL	U.V.L.					VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 6.932		V.L.	15.150	1.3	19.695		
		V.P.P.				138	
	TERCIARIO		450	1.5	675		
	TOTAL		15.600		20.370	1	

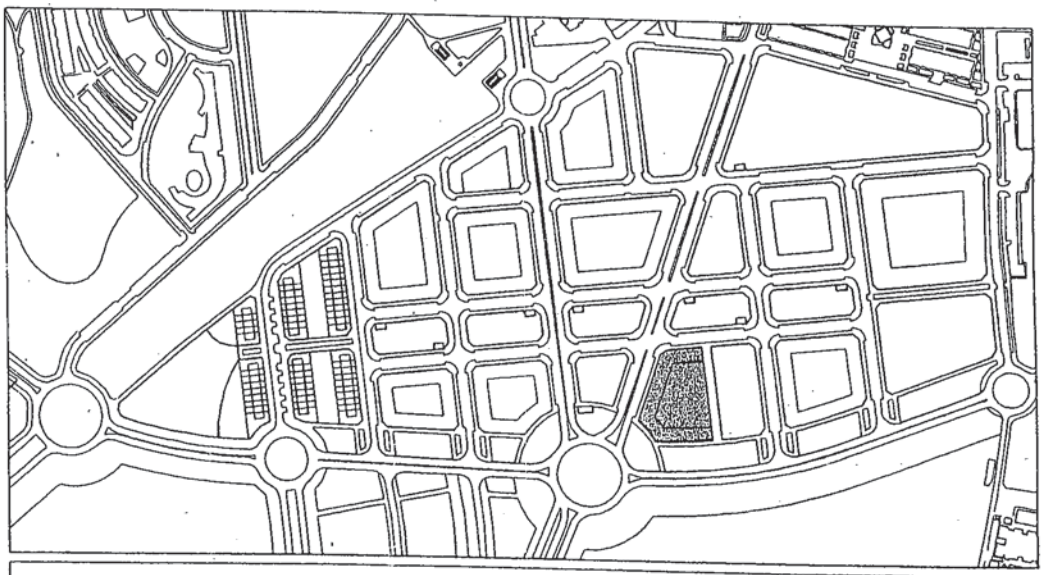
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 14 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 19,10 m. , DESDE RASANTE ACERA (B + 4 + Ático).



REPARTO DE VIVIENDAS: EL NUMERO DE VIVIENDAS ASIGNADO A V.P.P. SE REPARTIRA SEGUN EL SIGUIENTE PORCENTAJE:

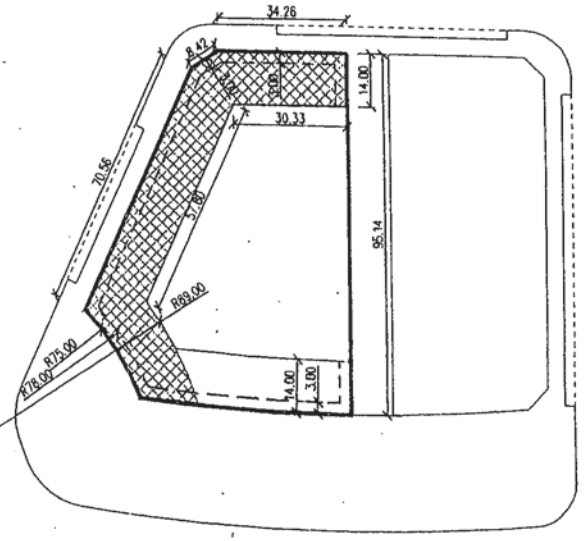
V.P.T. ---14.07%--- 13 VIVIENDAS
V.P.O. ---85.93%--- 80 VIVIENDAS



El Secretario

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
15 RMC	RESIDENCIAL	U.V.L.					VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 5.334 M2		V.L.					
		V.P.P.	8.400	1	8.400	93	
	TERCIARIO		300	1.5	450		
	TOTAL		8.700		8.850		



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

	ALINEACION OFICIAL
	AREA DE MOVIMIENTO
	PROYECCION ATICO
	TERCIARIO PLANTA BAJA

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

15 RMC

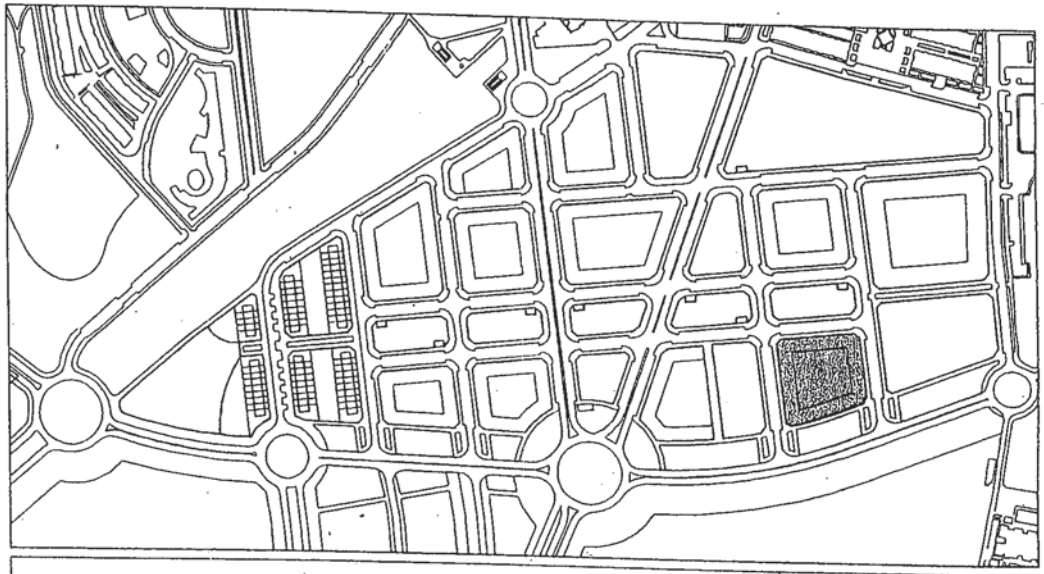
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

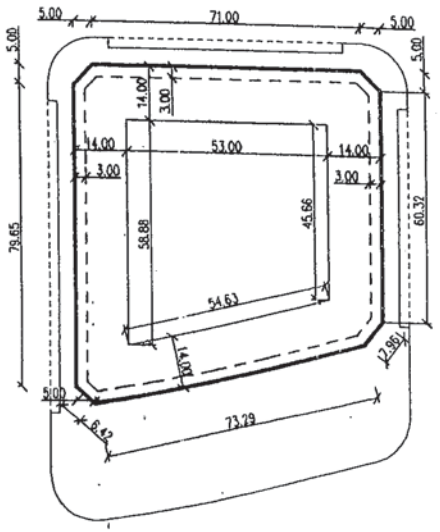
POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 14 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 19,10 m. , DESDE RASANTE ACERA (B + 4 + Ático).



REPARTO DE VIVIENDAS: EL NUMERO DE VIVIENDAS ASIGNADO A V.P.P. SE REPARTIRA SEGUN EL SIGUIENTE PORCENTAJE:

V.P.T. ---14.07%---21 VIVIENDAS
V.P.O. ---85.93%---125 VIVIENDAS



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

- ALINEACION OFICIAL
- AREA DE MOVIMIENTO
- PROYECCION ATICO
- TERCIARIO PLANTA BAJA

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

18 RMC

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
18 RMC	RESIDENCIAL	U.V.L.					VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 6.497 M2		V.L.					
		V.P.P.	13.100	1	13.100	146	
	TERCIARIO						
	TOTAL		13.100		13.100	1	

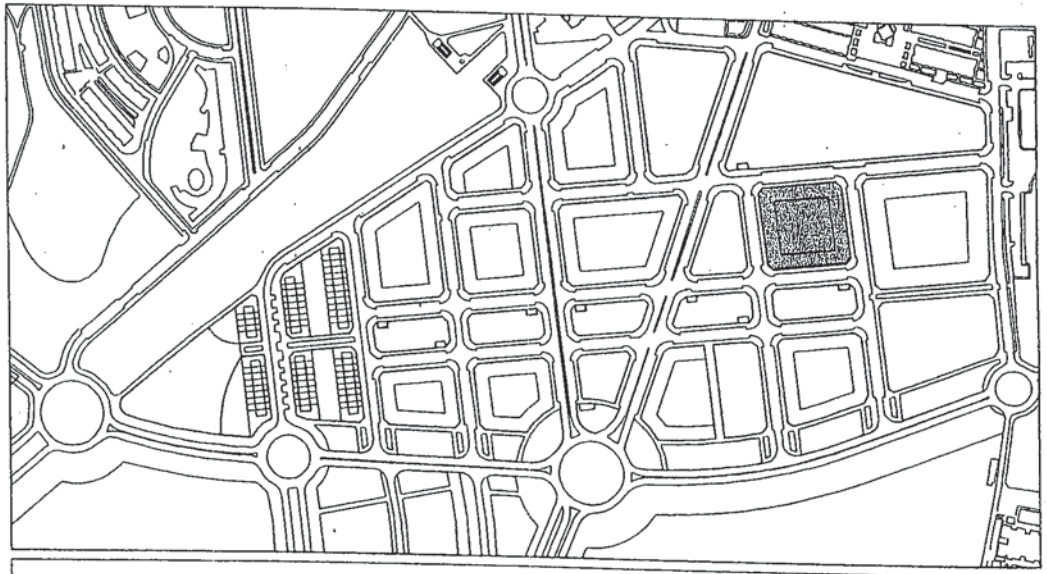
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 14 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 19,10 m. , DESDE RASANTE ACERA (B + 4 + Ático).

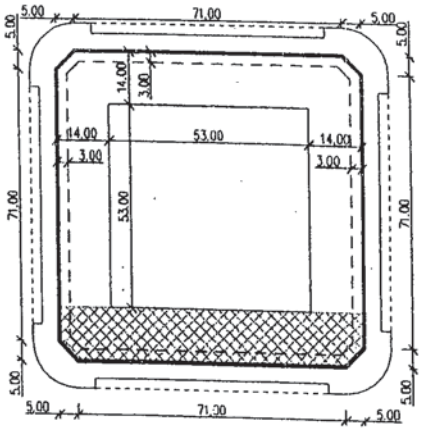


REPARTO DE VIVIENDAS: EL NUMERO DE VIVIENDAS ASIGNADO A V.P.P. SE REPARTIRA SEGUN EL SIGUIENTE PORCENTAJE:

V.P.T. ---14.07%--- 20 VIVIENDAS
V.P.O. ---85.93%--- 124 VIVIENDAS



El Secretario



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

- ALINEACION OFICIAL
- AREA DE MOVIMIENTO
- PROYECCION ATICO
- TERCIARIO PLANTA BAJA

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

19 RMC

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
19 RMC	RESIDENCIAL	U.V.L.					VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 6.511 M2		V.L.					
		V.P.P.	13.000	1	13.000	144	
	TERCIARIO		250	1.5	375	1	
	TOTAL		13.250		13.375		

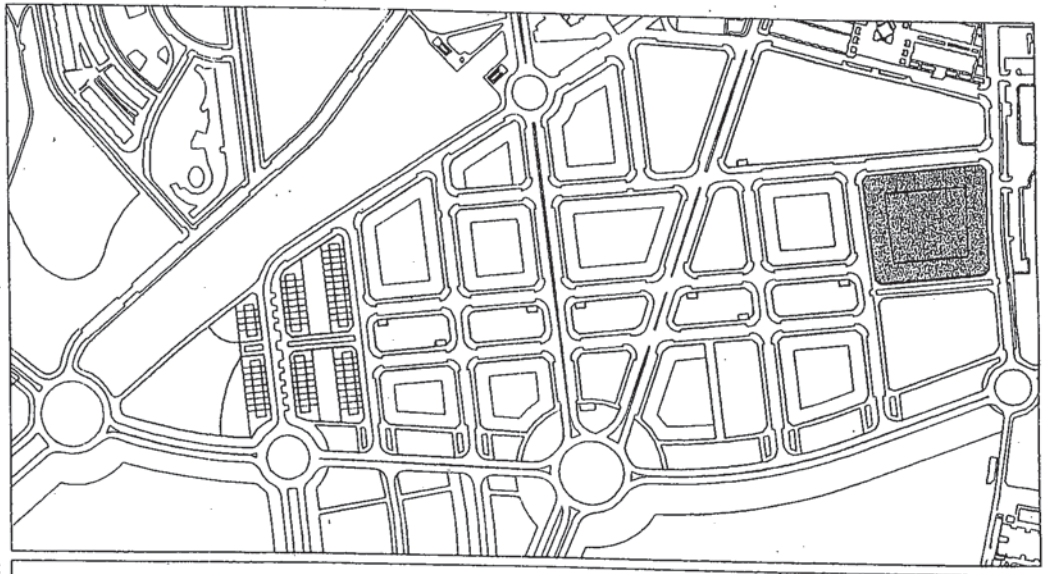
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

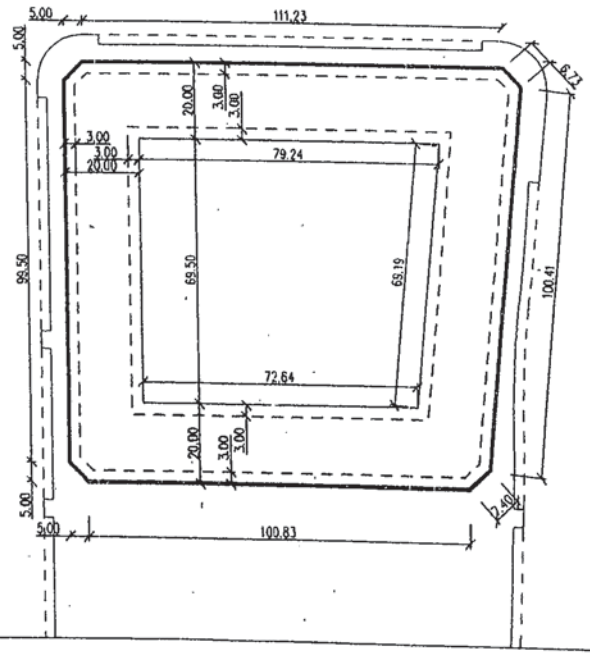
POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 14 M:
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 19,10 m. , DESDE RASANTE ACERA (B + 4 + Ático).



REPARTO DE VIVIENDAS: EL NUMERO DE VIVIENDAS ASIGNADO A V.P.P. SE REPARTIRA SEGUN EL SIGUIENTE PORCENTAJE:

V.P.T. ---14.07%--- 39 VIVIENDAS
V.P.O. ---85.93%--- 235 VIVIENDAS



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

- ALINEACION OFICIAL
- AREA DE MOVIMIENTO
- PROYECCION ATICO
- TERCIARIO PLANTA BAJA

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

21 RMC

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
21 RMC	RESIDENCIAL	U.V.L.					VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 12.655 M2		V.L.					
		V.P.P.	24.700	1	24.700	274	
	TERCIARIO						
	TOTAL		24.700		24.700	1	

El Secretario
Aprobado inicialmente por acuerdo plenario de fecha 4 de Nov 2003

ANEJO 2

FICHAS DE PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

El presente documento ha sido aprobado en esta fecha por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

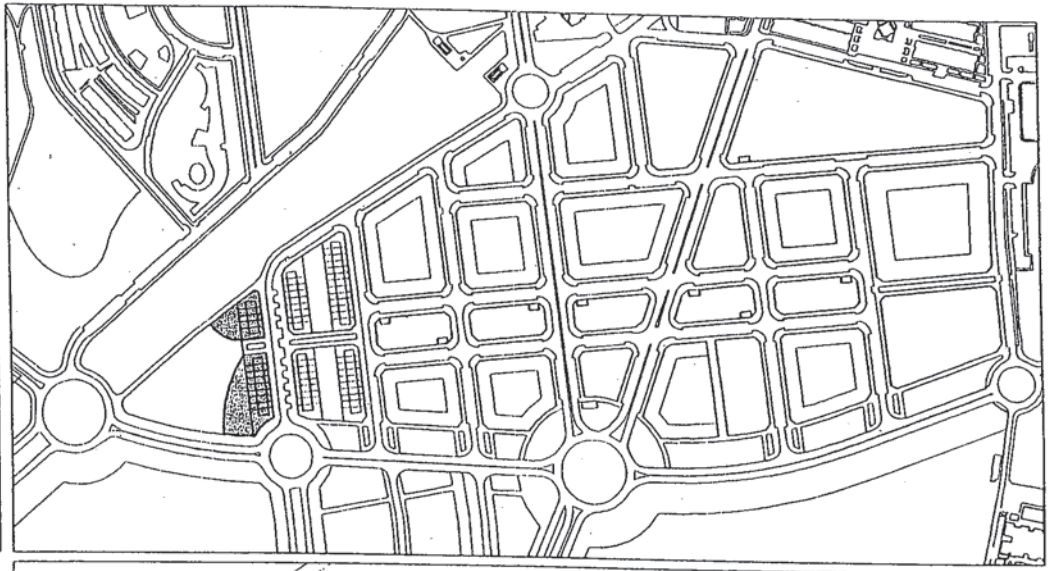
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 10 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 6.80 m., DESDE RASANTE ACERA (B + 1).





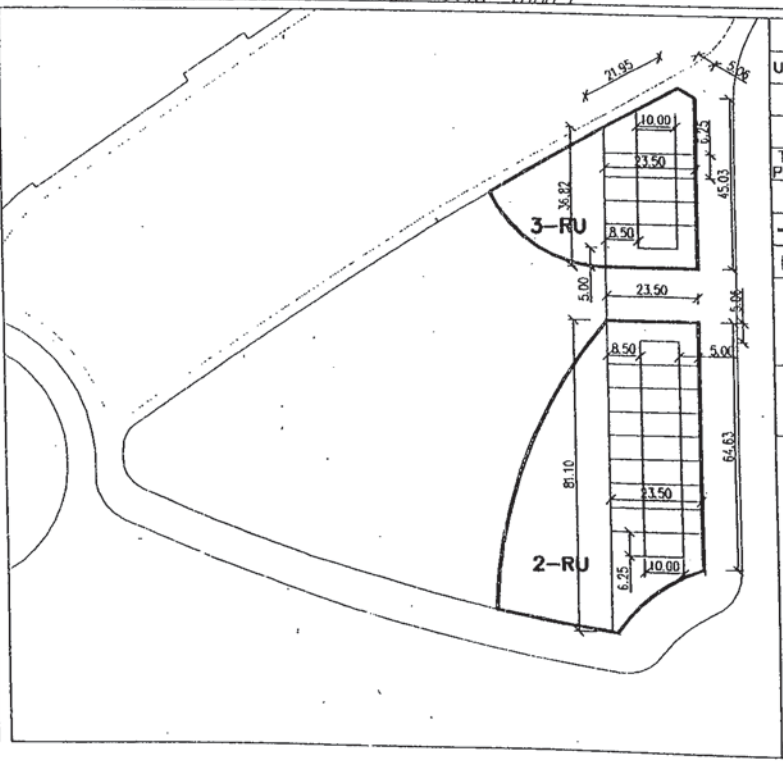
El Secretario

11 NOV 2003

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
2 RU	RESIDENCIAL	U.V.L.	1.170	1,4	1.638	9	VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 3.272 M2		V.L.					
		V.P.P.					
	TERCIARIO						
	TOTAL		1.170		1.638		

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
3 RU		U.V.L.	650	1,4	910	5	VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 1.688 M2	RESIDENCIAL	V.L.					
		V.P.P.					
	TERCIARIO						
	TOTAL		650		910		



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

———	ALINEACION OFICIAL
▭	AREA DE MOVIMIENTO

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

3 RU
2 RU

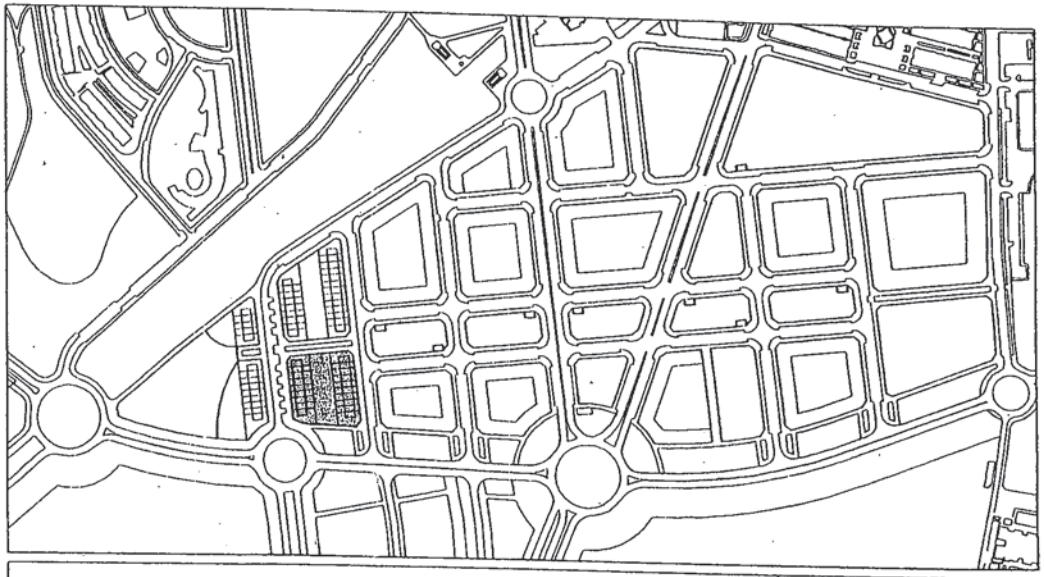
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

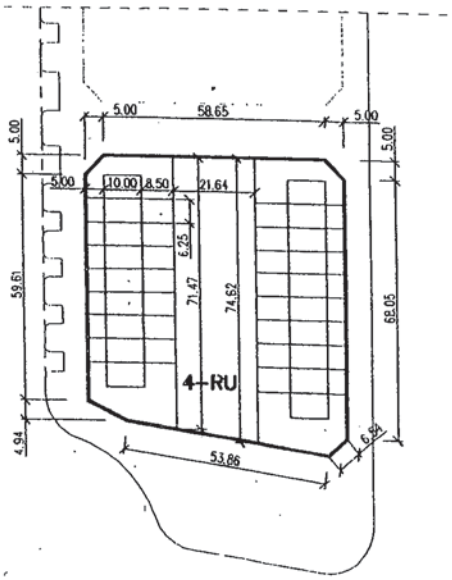
ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 10 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 6.80 m., DESDE RASANTE ACERA (B + 1).



El presente acuerdo fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 NOV. 2003
El Secretario



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

———	ALINEACION OFICIAL
▭	AREA DE MOVIMIENTO

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

4 RU

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
4 RU	RESIDENCIAL	U.V.L.	2.470	1,4	3.458	19	VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 4.954 M2		V.L.					
		V.P.P.					
	TERCIARIO						
	TOTAL		2.470		3.458		

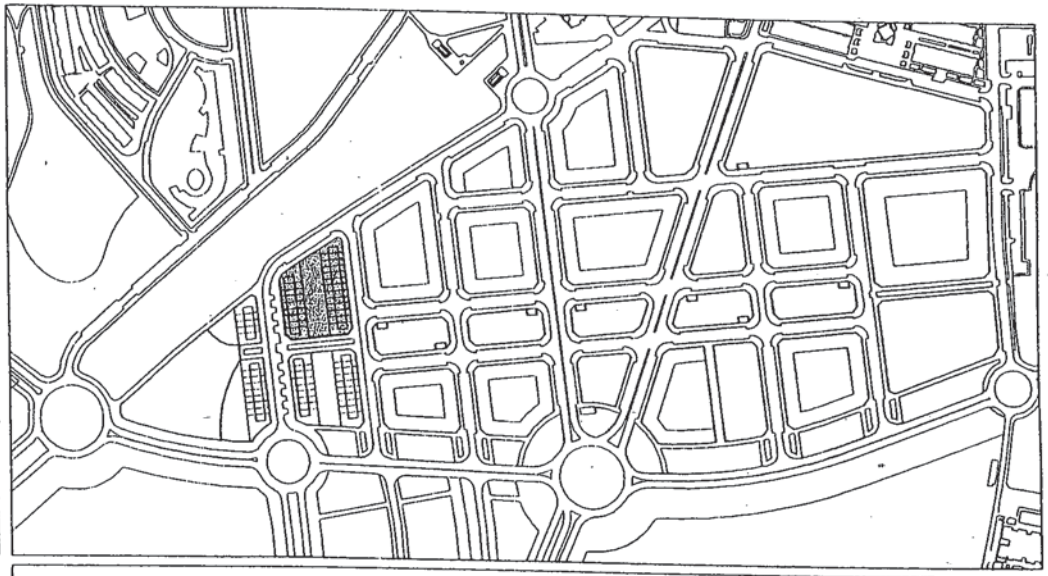
P.P.1 ENSANCHE DE SAN NICASIO

FICHA DE PARÁMETROS BASICOS | PLANO DE REFERENCIA 2.1.2.

ORDENANZA RMC - RESIDENCIAL MANZANA CERRADA

POSICION RESPECTO A ALINEACIÓN: SEGÚN PLANO DE FICHA
OCUPACION: ESTABLECIDA EN AREA DE MOVIMIENTO, SEGÚN PLANO FICHA
EDIFICABILIDAD: ESTABLECIDA EN LOS PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

FONDO EDIFICABLE: MAX 10 M.
TIPOLOGIA RMC : ALTURA MAXIMA A CORNISA: 6.80 m., DESDE RASANTE ACERA (B + 1).



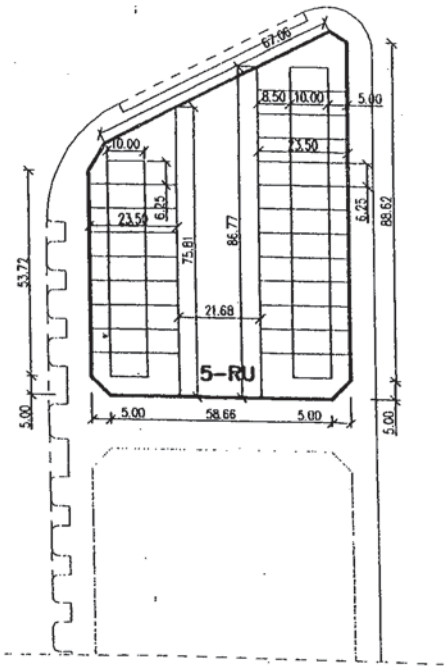
El Secretario

Aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 11 NOV. 2003

El Secretario

PARAMETROS DE USO Y APROVECHAMIENTO

PARCELA	USO	TIPO	M2c	C.H.	APROV.	Nº VIV	USOS COMPLEMENTARIOS
5 RU	RESIDENCIAL	U.V.L.	2.860	1,4	4.004	22	VER ORDENANZAS
SUPERFICIE 5.534 M2		V.L.					
		V.P.P.					
	TERCIARIO						
	TOTAL		2.860		4.004		



C. HOMOG.	
UNIFAMILIAR V.L.	1.4
V.L.	1.3
V.P.P.	1
TERCIARIO PLANTA BAJA	1.5

LEYENDA

———	ALINEACION OFICIAL
▭	AREA DE MOVIMIENTO

ESCALA
1: 2.000

PARCELAS

5 RU

(02/4.752/04)

LEGANÉS

URBANISMO

El Ayuntamiento de Leganés, en sesión plenaria celebrada el día 11 de noviembre de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial 1, "Ensanche de San Nicasio", del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, introduciendo en el mismo el contenido de los informes emitidos por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y el de los Servicios Técnicos Municipales.

Segundo.—Proceder a la publicación del acuerdo y de la normativa del Plan Parcial correspondiente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente, así como a su notificación personal a todos los propietarios afectados.

Lo que se hace público de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 124.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, significando que con la misma fecha se ha remitido un ejemplar del Plan Parcial aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1988, todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime pertinente (artículo 58.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, a continuación se publica el texto de las ordenanzas del Plan Parcial de referencia.

CIF P - 2807400-C

TÍTULO I

Disposiciones generales

1.1. *Naturaleza*

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés para el Sector denominado PP-1, "Ensanche de San Nicasio".

1.2. *Ámbito*

El ámbito de Plan Parcial es el señalado en el plano correspondiente (plano de delimitación del Sector).

1.3. *Vigencia del Plan Parcial*

El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su Aprobación Definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y su vigencia será indefinida, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango.

1.4. *Obligatoriedad del Plan Parcial*

Las determinaciones del Plan Parcial obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo [Ley 6/1998, de 13 de abril (Estatal)], Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio) y demás disposiciones reglamentarias vigentes.

Con carácter excepcional previamente al desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley del Suelo siempre que, cumplimentadas las determinaciones de citado artículo, quede patente la necesidad y su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que por ningún concepto, puedan suponer menoscabo para las mismas.

1.5. *Efecto del Plan Parcial*

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Ley del Suelo.

1.6. *Interpretación*

En todo lo que no esté previsto, en estas ordenanzas reguladoras, regirá lo estipulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo regirá la normativa general vigente de la edificación.

En caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde memoria y normas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición.

Si, no obstante, en la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciese alguna imprecisión, deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

TÍTULO II

Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

2.1. *Organismo actuante*

La redacción, tramitación, desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial corresponde a la Asociación de Propietarios del PP-1, "Ensanche de San Nicasio", del Plan General de Leganés con CIF G-83260307.

2.2. *Prioridad en el desarrollo*

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Plan de Etapas.

2.3. *Instrumentos de desarrollo*

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, serán precisos la elaboración de los correspondientes Proyectos de Compensación, Urbanización, Reparcelación y Edificación.

El contenido de dichos documentos de planeamiento, será el establecido en las Leyes del Suelo Estatal y Autonómica y sus Reglamentos, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

Será preceptiva la redacción de Estudios de Detalle, cuando se pretendan modificar las determinaciones sobre sólido capaz, y sobre línea exterior de la edificación, contenidas en el presente Plan Parcial, o introducir viario particular no incluido en el presente Plan Parcial.

TÍTULO III

Régimen urbanístico del suelo

3.1. *Clasificación del suelo*

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Programado de Primer Cuatrienio, Urbanizable Sectorizado, según Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid.

3.2. *Calificación del suelo*

Es la establecida por el Plan Parcial mediante los planos de ordenación. Se indican, globalmente, los usos contemplados.

1. De carácter particular:

— Residencial.
En las dos vertientes definidas por el Plan General de Vivienda Libre y Vivienda de Protección Pública (VPP), en sus dos tipologías de edificaciones en manzana cerrada o semicerrada y unifamiliar en hilera. Esta última tipología aunque no estaba contemplada en la ficha fue autorizada por la Concejalía de Urbanismo.

— Terciario en planta baja (locales comerciales y hostelería).
— Otros usos pormenorizados establecidos en las ordenanzas reguladoras.

2. De carácter público:

— Redes públicas:
  - Red supramunicipal.
  - Red general.
  - Red local.

— Red viaria interior.

3.3. *Sistema de actuación y cesiones obligatorias*

Para el desarrollo del presente Plan Parcial se prevé el sistema de compensación en el primer cuatrienio.

Serán de cesión gratuita y obligatoria a favor de las Administraciones, las superficies de suelo destinadas por el presente Plan Parcial a redes públicas y viario interior.

Además corresponde al Ayuntamiento el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico.

3.4. *Edificabilidades y usos*

Las determinaciones del presente Plan Parcial desarrollan los parámetros globales establecidos en la revisión de PGOU de Leganés.

El cuadro resumen de características del suelo y de la edificación se incluye en el correspondiente capítulo de estas ordenanzas.

3.5. *Cesiones del suelo*

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas, las siguientes superficies del suelo destinadas a uso público, según se recogen en los planos de calificación y regulación del suelo y redes públicas.

3.6. *Proyecto de urbanización*

El proyecto de urbanización tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y en la memoria del presente Plan Parcial. Cumplirá las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación, siempre que ello no suponga una limitación para soluciones de mayor calidad que se propongan.

El proyecto de urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquemas de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en el Plan Parcial.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren.

El proyecto de urbanización atenderá al pliego de condiciones técnicas generales para obras de urbanización del Ayuntamiento de Leganés en lo referente a viario y servicios municipales. Para el resto de los servicios se atenderá a la normativa técnica de las correspondientes compañías suministradoras.

CIF P - 2807400-C

3.7. *Ejecución de las obras de urbanización*

La red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y la red local de zonas verdes y espacios libres, serán ejecutadas por cuenta de los propietarios de suelo adscritos al sector en cumplimiento de lo establecido en los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión, y Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid. Asimismo, serán de aplicación la normativa y planes municipales y los acuerdos y convenios firmados entre las partes.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del proyecto de urbanización correspondiente.

3.8. *Proyectos de edificación*

La redacción de los proyectos de edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre Área de Movimiento, y el resto de las condiciones de las presentes ordenanzas, no requiriéndose la redacción de Estudios de Detalle, salvo en las circunstancias contempladas en la presente normativa.

3.9. *Reparcelaciones*

Los proyectos de reparcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarían como desarrollo de la delimitación de las parcelas del presente Plan Parcial.

El proyecto de reparcelación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial.

TÍTULO IV

Ordenanzas reguladoras

4.1. *Generalidades y terminología de conceptos*

4.1.1. Definiciones.—Serán de aplicación las determinaciones indicadas en el libro tercero "Normas de edificación", del Plan General de Leganés (artículos 213 al 264, ambos inclusive), excepto las que contradigan las determinaciones de las ordenanzas particulares de las áreas de Plan Parcial consideradas como determinaciones pormenorizadas según el artículo 35 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.2. *Normas particulares de los usos*

Serán de aplicación las determinaciones del Plan General de Leganés relativas a los usos (títulos II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X; artículos 178 a 212, ambos inclusive).

4.3. *Ordenanzas particulares de las áreas del Plan Parcial*

4.3.1. Residencial en manzana cerrada:

4.3.1.1. Ámbito y características:

— Opera en las áreas grafiada en el plano de zonificación con las letras RMC.
— La tipología edificatoria es de manzana cerrada, o semicerrada.
— Su uso característico es el residencial.

4.3.1.2. De parcelación y edificación.—A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones se permite la subdivisión de las parcelas en parcelas mayores que la mínima, entendiendo como parcela mínima, la que tenga 400 metros cuadrados, cuya forma permita inscribir una circunferencia de 20 metros de diámetro y que contenga una longitud mínima de fachada de 20 metros. Los linderos laterales serán ortogonales a la línea de fachada dentro del área de movimiento de la edificación, no admitiéndose ningún tipo de quiebro. Las parcelas de esquina contendrán la totalidad del chaflán, más diez metros de longitud de fachada hacia cada una de las calles, cumpliendo con todo lo anterior. En este caso las medianerías llevarán el mismo tratamiento que las fachadas.

4.3.1.3. Posición respecto a alineación.—El edificio situará sus fachadas exteriores, sobre y a lo largo de la alineación oficial en sus tres primeras plantas, admitiéndose retranqueos en las plantas superiores.

4.3.1.4. Fondo máximo edificable.—Catorce metros. 24 metros para la manzana 21 RMC.

— Este valor sólo podrá superarse en línea de fachada por los salientes determinados en los artículos 257 y 258, del Plan General.

4.3.1.5. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación:

— Sobre rasante: establecidas en el área de movimiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas correspondientes al Anejo 1.
— Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar el 80, por 100 de la parcela.
— El espacio interior de manzana se considera privado y podrá albergar instalaciones deportivas, piscina, y caseta de vigilante (máximo 7 metros cuadrados libres) sin computar a efectos de edificabilidad

4.3.1.6. Condiciones de edificabilidad y dotación de aparcamiento:

— Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas correspondientes al Anejo 1. En caso de subparcelas la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de la subparcela y las áreas de movimiento de la edificación de la parcela total.
— Además de los apartados contemplados en el artículo 232 del Plan General no computarán a efectos de edificabilidad:
  • Los locales destinados a albergar centros de transformación.
  • Los huecos de aparatos elevadores.
  • El 50 por 100 de la superficie destinada a terraza tendedero.

— Los trasteros y sus pasillos de acceso situados en plantas bajo rasante o bajocubierta cumpliendo las siguientes condiciones:

• Número máximo: uno por vivienda.
• Superficie útil máxima: 6 metros cuadrados.

— Las zonas comunitarias en planta baja que cumplan las siguientes condiciones:

• Estar destinados a mejorar la prestación social de las viviendas (sala de reuniones, vestuarios, etcétera).
• Ser elemento común en la división horizontal.
• Su superficie máxima se fija en el 1 por 100 de la superficie residencial total de la promoción o parcela.

— Las dependencias destinadas a instalaciones y cuarto de basura.
— Los cuartos de bicicletas en planta baja con una superficie máxima de 12 metros cuadrados. Uno por portal.
— Los espacios no cerrados de planta baja.
— Dotación de aparcamiento. Por cada unidad de vivienda o por cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie edificable o edificada (la mayor de ambas) de cualquier uso deberá preverse, como mínimo una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

4.3.1.7. Altura de la edificación:
El Plan Parcial pretende liberar la planta baja, para que en ella tan solo se ubiquen los locales comerciales, el resto de usos terciarios y no las viviendas. Las viviendas en planta baja no son del agrado del usuario, presentando graves problemas de seguridad. Por ello se permiten cinco plantas (baja + cuatro) y un ático retranqueado tres metros sobre la alineación oficial.
Altura cornisa: 17,90 a cornisa (baja + cuatro) contada desde la rasante de la acera. El constante aumento de los cantos de forjados y la posibilidad de introducir falsos techos para albergar posibles conductos de alimentación nos llevan a la altura de cornisa indicada anteriormente.
Se considera planta semisótano aquella cuya altura de la cara inferior de forjado no supera los 1,00 metros, contados desde la rasante de la acera.
Por encima de la altura de cornisa del edificio se permite la realización de una planta de ático retranqueado según las fichas del anexo y con la misma altura libre de piso de 250 centímetros. La altura máxima no sobrepasará los 21,40 metros.
Mediante Estudio de Detalle se pueden modificar condiciones de volumen, posición, ocupación y altura de los edificios.

4.3.1.8. Altura de pisos.—La altura libre de pisos será de:

— Planta baja: libre. 300 centímetros.
— Plantas de piso: libre. 250 centímetros.

4.3.1.9. Régimen de usos.—Usos pormenorizados permitidos:

a) En parcela/ edificio compartido:

— Hostelería tipo A.
— Comercial tipos A y B.
— Servicio del automóvil tipos A y B.
— Oficinas tipo A en plantas baja y primera.
— Oficinas tipo B en plantas baja y primera.

b) En parcela/edificio exclusivo:

— Equipamientos.
— Servicio del automóvil. Tipo C y D.

4.3.2. Residencial vivienda unifamiliar:

4.3.2.1. Ámbito y características:

— Pertenecen a esta ordenanza las parcelas grafiadas en el plano de zonificación con el código RU.
— Su tipología corresponde a la edificación adosada o en hilera.
— Su uso característico es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

4.3.2.3. Parcela mínima.—El valor de la superficie neta mínima de parcela medido en metros cuadrados de suelo neto es de 140 metros cuadrados. Al incluir las superficies comunes se superarán los 200 metros cuadrados.

4.3.2.4. Condiciones de parcelación:

— No cabrá efectuar parcelación, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan las superficies mínimas de parcela citadas en el artículo anterior y la siguiente dimensión mínima de lindero frontal seis metros lineales.
— La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro superior o igual a seis metros cuadrados.

Desde las fichas del anejo del Plan Parcial se establece una reparcelación, un área de movimiento de las edificaciones y unas zonas privadas comunes, que de respetarse conllevan una licencia de obras directa, de no ser así, sería necesario un proyecto de reparcelación y estudio de detalle, respetando las siguientes condiciones.

4.3.2.5. Separación a linderos:

— La construcción podrá adosarse a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad o adosarse a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
— Respecto al testero la separación será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de 4 metros, siendo el valor de H, la altura de cornisa de los citados cuerpos.
— El conjunto continuo de los planos de fachada será como máximo de 100 metros lineales.

4.3.2.6. Retranqueos:
La separación entre la alineación oficial y el plano de fachada será superior a cuatro metros.
Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos late-

CIF P - 2807400-C

rales, para lo que requerirá la autorización del propietario colindante con las siguientes condiciones:

— Su uso será el de garaje en superficie.
— La altura de la construcción no excederá de una planta, ni su altura de coronación será superior a 350 centímetros.
— El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a 3 metros, y una superficie máxima de 25 metros.

El espacio de retranqueo sólo podrá ser destinado a jardín.

4.3.2.7. Ocupación:
La ocupación de la parcela por el conjunto de las edificaciones situadas sobre rasante será el resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficiente de ocupación 50 por 100. Se permite la construcción de garaje común en sótano o semisótano.

4.3.2.8. Coeficiente de edificabilidad y dotación de aparcamiento:
La superficie máxima edificable para cada unidad unifamiliar, será de 130 metros cuadrados (sobre rasante). Se aplicará el capítulo 4 de las normas de la edificación del Plan General, artículos 229 al 232, ambos inclusive.

Dotación de aparcamiento.—Por cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie edificable o edificada (la mayor de ambas) de cualquier uso deberá preverse, al menos una plaza y media de aparcamiento, con mínimo de dos plazas por vivienda, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

4.3.2.9. Altura de cornisa:
La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.
La edificación no podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura a cornisa de 6,50 metros. La altura total no podrá sobrepasar más de 3,50 metros a la altura de cornisa. La altura máxima total tendrá como límite adicional el plano teórico trazado a 45 grados desde el borde superior del alero o, si no existiera éste desde la intersección de los planos de fachada (que puede estar volado sobre la alineación de parcela) y de la cara superior del último forjado.
Los faldones de la cubierta se resolverán mediante planos con una única pendiente por plano, no permitiéndose quiebros o cambios de pendiente.

4.3.2.10. Altura de pisos:
La altura libre de pisos será igual o superior a 250 centímetros.

4.3.2.11. Tratamientos de medianerías:
Se respetarán las normas siguientes:

— Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
— La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de 350 centímetros.

4.3.2.12. Condiciones estéticas:
El diseño y tratamiento de fachada es libre, aunque el tratamiento de fachadas tendrá carácter unitario en cada Unidad de Ejecución (fila de viviendas adosada).

4.3.2.13. Régimen de usos:
Usos permitidos:

a) En edificio compartido: garaje aparcamiento al servicio de la vivienda.

Usos prohibidos: todos los demás.

4.3.3. Red supramunicipal.—Incluida en los sistemas generales adscritos fijados por el Plan General de Leganés, con las ordenanzas que en él se establezcan.

4.3.4. Red general.—Incluida en los sistemas generales adscritos fijados por el Plan General de Leganés, con las ordenanzas que en él se establezcan.

4.3.5. Red local.—Se establecen dos sistemas dentro de este nivel.

4.3.5.1. Red local de espacios libres públicos arbolados:

— Pertenecen a estos los señalados en el plano de ordenanzas reguladoras con las letras RLEL.
— Las zonas verdes superiores a 5.000 metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación cerrada, con un máximo del 15 por 100 de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.
— Se permite la construcción de quioscos y veladores en las zonas verdes con una superficie edificada máxima de 70 metros cuadrados sin contar las terrazas.

4.3.5.2. Red local de equipamientos:

— Pertenecen a estos los señalados en el plano de zonificación con las letras RLE.
— Desde el Plan Parcial se establecen unos usos preferentes para cada parcela perteneciente a esta red, si bien, el Ayuntamiento podrá modificar dichos usos justificadamente y teniendo en cuenta las necesidades de la población del sector que nos ocupa.

A continuación se indica el uso preferente de cada parcela:

- Parcela RLE-11.—Uso asistencial o uso escolar.
- Parcela RLE-14.—Uso asistencial o uso deportivo.
- Parcela RLE-16.—Uso escolar o uso cultural.
- Parcela RLE-17.—Uso cultural o uso administrativo.
- Parcela RLE-20.—Uso asistencial o uso escolar.

Las condiciones de ocupación, altura, volumetría, las fijará el Ayuntamiento.

Las determinaciones para los equipamientos están recogidos en el título VIII, artículos del 207 al 209, ambos inclusive, del Plan General.

Se asignan las siguientes edificabilidades si bien el Ayuntamiento podrá modificarlas si las necesidades sociales lo demandan:

— Equipamiento sanitario: 1 m^2/m^2.
— Equipamiento escolar: 1 m^2/m^2.
— Equipamiento asistencial: 1 m^2/m^2.
— Equipamiento deportivo: 0,6 m^2/m^2.
— Equipamiento cultural: 1 m^2/m^2.
— Equipamiento Administración Pública: 1 m^2/m^2.
— Equipamiento servicios públicos: 0,8 m^2/m^2.

La presente normativa forma parte del Plan Parcial

Madrid, agosto de 2002.—Juan A. Santamera Sánchez, ingeniero de caminos.—Javier Munárriz, arquitecto.—La propiedad.

CIF P - 2807400-C