

116/08-039 PLA

ARROYO CULEBRO

PROYECTO DE
REPARCELACIÓN
DEL CENTRO CÍVICO
DEL SECTOR PP.5

SEPTIEMBRE 2008

ARPEGIO  CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Comunidad de Madrid

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL
CENTRO CÍVICO DEL SECTOR PP5
DEL PAU ARROYO CULEBRO

ARPEGIO, Areas de Promoción Empresarial, S.A.

Septiembre de 2008

INDICE

MEMORIA

1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	4
2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.....	5
3. OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	5
4. ENTIDAD PROMOTORA Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS	5
5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	6
6. FINCA MATRIZ	7
7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	8
7.1.1 DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL PP5.	9
7.1.2 ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE REPARCELACIÓN.....	10
7.1.2 ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE REPARCELACIÓN.....	11
ORDENANZAS: SERVICIOS Y TERCIARIO	11
Ámbito de aplicación	11
Condiciones de la parcela.....	11
Condiciones de edificabilidad	11
Condiciones de posición de la edificación	11
Condiciones de volumen.....	12
Condiciones particulares.....	12
Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes.....	12
Condiciones de uso.....	13
ORDENANZA E: EQUIPAMIENTOS	14
Ámbito de aplicación	14
Categorías del equipamiento	14
Condiciones de la parcela.....	14
Condiciones de posición de la edificación	14
Condiciones de volumen.....	15
Condiciones particulares.....	15
Condiciones de uso.....	15
7.2 FICHA PORMENORIZADA DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN PARCIAL DEL SECTOR PP5.....	17
7.3 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CENTRO CÍVICO.....	18
PROPUESTA DE REPARCELACIÓN	19
1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA REPARCELACIÓN.....	20
2. CRITERIOS PARTICULARES DE LA REPARCELACIÓN RESULTANTE	21
3. LAS CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS.....	22
4. CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES	23
5. RELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES Y ADJUDICACIONES.....	24
FOTOCOPIA INSCRIPCIÓN REGISTRAL.....	25
FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES	26

PLANOS

- 1. FINCA MATRIZ E/ 1:1.000
- 2. PLANEAMIENTO VIGENTE. ORDENACIÓN PORMENORIZADA..... E/ 1:1.000
- 3. PARCELACIÓN. FINCAS RESULTANTES E/ 1:1.000

1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El presente proyecto de reparcelación se redacta sobre una parcela localizada en el término municipal de Leganés, incluida en el ámbito urbanístico del Sector PP5 del PAU Arroyo Culebro y denominada como Centro Cívico del Sector 5

La parcela se identifica en el planeamiento parcial como CC, calificada como centro cívico, a desarrollar mediante estudio de detalle, según el planeamiento parcial que le afecta y su delimitación física queda suficientemente identificada en el plano 1 que forma parte del presente proyecto.

La superficie total del ámbito es de 82.907 m2 y en su interior se localizan terrenos destinados a sistema general ferroviario, cuya superficie no se computa en la superficie total de la parcela.



LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO EN EL SUR METROPOLITANO

2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés incorporaba el ámbito del sector PP5 como Suelo Urbanizable Programado denominado "Parque Residencial Polvoranca Norte", como actuación pública por expropiación, con las determinaciones que figuran en la Ficha de Condiciones de Desarrollo del Area PP5.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector 5 del P.A.U. Arroyo Culebro, en desarrollo de las determinaciones del planeamiento general municipal, fue aprobado definitivamente por acuerdo de Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 24 de noviembre de 1999, publicándose en el B.O.C.M. de 30 de diciembre de 1999.

En desarrollo del planeamiento parcial se redacta el denominado Proyecto de Parcelación Parcial del Sector PP-5 y Parcelación de las Reservas Viarias de la M-406, M-407 y M-409 del P.A.U. Arroyo Culebro. Leganés, que aprobado por el ayuntamiento de Leganés se inscribe en el Registro de la Propiedad número 2 de Leganés. Se incorpora en el presente documento una copia de la ficha del precitado proyecto, correspondiente a la parcela, ámbito y objeto del presente proyecto de reparcelación.

El Plan Parcial a su vez, establecía en su normativa relativa a los instrumentos de desarrollo y gestión del mismo la obligatoriedad de desarrollar para el área de referencia un Estudio de Detalle con las características definidas en fichas normativas. Copia de las fichas también se incorpora como documentación informativa del presente proyecto de reparcelación.

El Estudio de Detalle se redactó por Arpegio, S.A. y fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Leganés en sesión 9 de marzo de 2004, BOCM 4 de mayo de 2004.. El presente proyecto de reparcelación recoge las determinaciones de ordenación pormenorizadas del Estudio de Detalle, desarrollando las determinaciones establecidas por el planeamiento parcial para el ámbito que nos ocupa.

3. OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El proyecto de reparcelación se plantea con el objetivo de subdividir en parcelas el ámbito denominado Centro Cívico del Sector 5 del PAU Arroyo Culebro, en cumplimiento de los fines previstos y derivados de la ordenación del Plan Parcial de Ordenación del Sector 5.

4. ENTIDAD PROMOTORA Y TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

El presente proyecto de reparcelación, se redacta por la empresa pública de la Comunidad de Madrid ARPEGIO, Áreas de Promoción Empresarial S.A., en calidad de titular de la propiedad de los terrenos objeto de la actuación, beneficiaria de la expropiación de la finca matriz.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El planeamiento parcial formulado para el sector PP5 en Leganés incorporaba en su ámbito una localización destinada a la actual estación de ferrocarril de cercanías integrada en la actual línea C-5 Madrid-Fuenlabrada. Los espacios de su entorno inmediato quedaban pendientes de reordenación una vez definida la pieza urbana más comprometida, desde el punto de vista de su organización tanto arquitectónica como funcional. Esto no era óbice para que el planeamiento parcial definiera la localización de un área de equipamiento, de cesión al ayuntamiento de Leganés, y dos áreas comerciales, a ambos lados de la futura estación. El área de equipamiento venía a satisfacer los estándares definidos por la legislación urbanística vigente en este tipo de actuaciones.

La memoria del plan parcial incorporaba expresamente "el tratamiento de la estación como un ámbito de servicios junto al Centro Cívico Polvoranca", y determinaba que la zona destinada a Centro Cívico quedase remitida en su ordenación a un Estudio de Detalle que, con las condiciones urbanísticas que se determinaban en el Plan Parcial, definiese la ordenación final.

Después la aprobación definitiva del Plan Parcial en 1999, se definió el proyecto de la estación a través de un concurso público. En la actualidad la estación de ferrocarril se encuentra ejecutada. También se ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle que pormenoriza la ordenación del ámbito. La urbanización del sector PP5 se ha ejecutado, así como la correspondiente al ámbito del presente proyecto.

Resulta oportuno en el momento actual la definición formal de las parcelas que componen el ámbito del Centro Cívico, continuando la gestión del ámbito a través del correspondiente instrumento de planeamiento, la reparcelación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 86 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

6. FINCA MATRIZ

La finca matriz coincide con la identificada en el Proyecto de Parcelación Parcial del Sector PP5 del PAU Arroyo Culebro como **parcela CC**, inscrita en el Registro de la Propiedad 2 de Leganés en el Tomo 1.309, Libro 467, Folio 43 Finca 33.293, Inscripción Primera, cuya copia simple se acompaña como anejo al presente proyecto.

La descripción queda como sigue:

Parcela urbana con una superficie total de 82.907,00 metros cuadrados y un perímetro de 1.360,01 metros, situada en el término municipal de Leganés, en el Plan Parcial PP5 del PAU Arroyo Culebro, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita:

- Hacia el Norte con calle G, por línea quebrada de 15,6 metros y 18,9 y 45,9 metros; con el FFCC, por recta de 51 metros; con calle N por un tramo recto de 43 metros, 3 curvos de 9,9 metros, 43,5 metros y 10,3 metros y un tramo recto de 111,5 metros; y con RV3 por 3 tramos curvos de 74,7 metros, 78 metros y 46,5 metros
- Hacia el Este con la parcela RV6, por línea recta de 170,5 metros
- Hacia el Sur con límite de parcelación, por línea curva de 270,3 metros; con FFCC por línea quebrada de 41,9 metros y 51,1 metros; y con la parcela PL10 por línea recta de 22,9 metros
- Hacia el Oeste con la calle 1, por línea mixta compuesta por un tramo recto de 48,6 metros, uno curvo de 66,6 metros y tres rectos de 73,4 metros, 19,9 metros y 47,4 metros

En el interior se localizan terrenos destinados a ferrocarril, cuya superficie no se computa en el total de la parcela.

7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Se aporta a continuación las determinaciones urbanísticas de aplicación al ámbito de la reparcelación:

7.1 Determinaciones del Plan Parcial de Ordenación del Sector PP5 y Estudio de Detalle para la finca matriz de la reparcelación

- 7.1.1. Fichas de ordenación, desarrollo y ejecución del Plan Parcial PP5
- 7.1.2. Ordenanzas de aplicación en el ámbito

7.2. Determinaciones del Proyecto de Parcelación Parcial del Sector PP5

- 7.2.2 Ficha pormenorizada de la parcela Centro Cívico

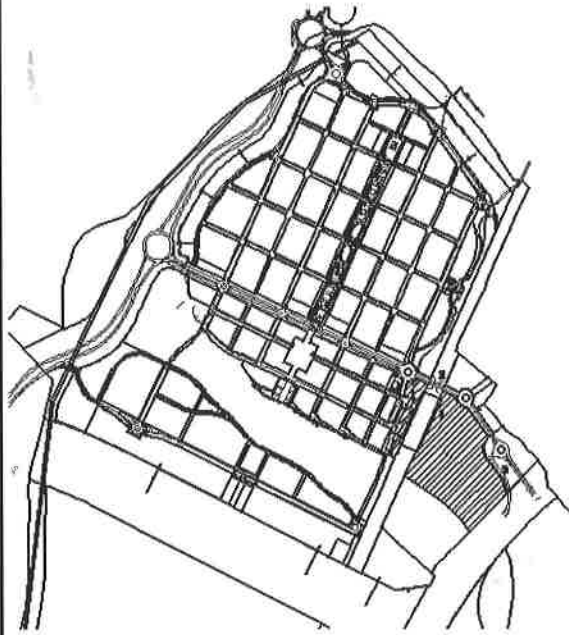
7.3 Cuadro de características cuantitativas del Estudio de Detalle de la parcela Centro Cívico

Con objeto de facilitar la lectura y comprensión del presente documento se ha incorporado la transcripción literal de los preceptos a que se hace referencia en el párrafo precedente.

7.1.1 DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL PP5.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP5

ENCLAVE: 1	CENTRO CÍVICO	COD: CC
-------------------	---------------	---------

LOCALIZACIÓN	SITUACIÓN Y ÁMBITO
	<p>Está localizado en el subsector oriental del PP5, entre la M-409 y el ferrocarril. Integra también el espacio inmediato a la estación en su fachada oeste.</p>

GESTIÓN DEL SUELO	
Figura de desarrollo	Estudio de Detalle
Iniciativa planeamiento	Pública

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL			
Superficie total:	82.907 m ² _s	Edificabilidad total:	10.737 m ² _c
		Edificabilidad bruta:	0,13 m ² _c / m ² _s
		Nº máx. viv:	0 viv

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO				USOS PÚBLICOS			
USO	M ² suelo máx.	M ² const. máx.	Edif. Neta máx. m ² /m ²	USO	M ² suelo mín.	M ² const. mín.	Edif. Neta mín. m ² /m ²
SERVICIOS (S4)	35.790	10.737	0,3	EQ. ESCOLAR (E20)	15.000	19.950	1,33
				EQ. INSTITUC. (E19)	10.900	14.497	1,33
				PZS. ESTACIÓN (PU2)	14.035	---	
				VIARIO Y OTROS E.L.	7.182	---	
TOTALES	35.790	10.737			47.117	34.447	

ASIGNACIÓN DE SUELOS			
USOS LUCRATIVOS:		35.790 m ²	43,2%
USOS PÚBLICOS		47.117 m ²	56,8%
TOTAL		82.907 m²	100%

OBSERVACIONES
<ul style="list-style-type: none"> La edificabilidad de los equipamientos es indicativa. Podrá elevarse hasta 3 m²/m², siendo la altura libre a definir por el estudio de detalle. El entorno de la estación albergará un aparcamiento disuasorio de una capacidad mínima de 300 plazas. Al objeto de ajustar el diseño del Espacio Público y la movilidad del entorno, el Estudio de Detalle podrá integrar la ordenación de los equipamientos E16, E17 y E18, así como las zonas verdes ZV3 y ZV13.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP5

ENCLAVE: 1

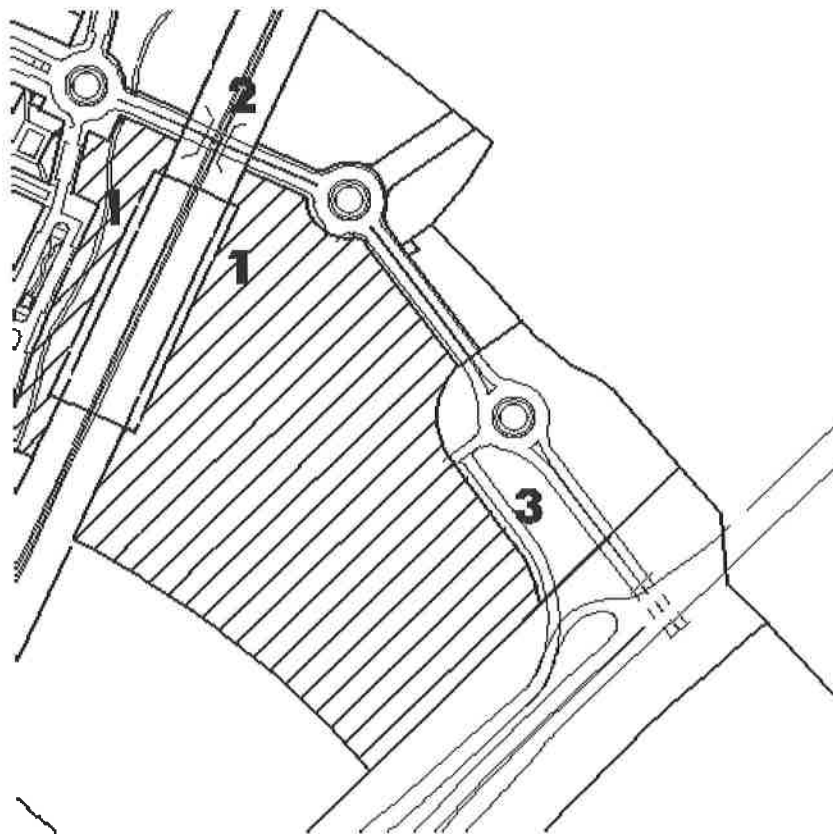
CENTRO CÍVICO

COD: CC

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. El estudio de detalle configurará un centro de servicios con doble fachada, integrando la pieza de la estación con los edificios destinados a usos terciarios, resolviendo el conjunto con sendas plazas urbanas a ambos lados de las vías.
2. El paso bajo el ferrocarril se integrará en la ordenación con vistas a configurar un continuo entre ambas plazas.
3. Con independencia del desarrollo del estudio de detalle, se prevé la reposición del acceso a la instalación industrial existente (matadero de pollos).



7.1.2 ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE REPARCELACIÓN

ORDENANZA S: SERVICIOS Y TERCIARIO

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano 2 -Ordenación pormenorizada, del presente Estudio de Detalle.

CONDICIONES DE LA PARCELA

Parcela mínima

La parcela mínima será de tres mil (3.000) metros cuadrados

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima para cada parcela será la definida en el cuadro siguiente:

PARCELA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M2
S4-1	1.238
S4-2	9.499

No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima por parcela, las piezas que localizadas sobre o bajo rasante en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones complementarias del uso principal tales como cuartos de instalaciones, servicios comunes, almacén y las correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio estimando un estándar en concepto de aparcamiento, accesos y área de maniobra, de 25 m2 por plaza.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Alineaciones de la edificación:

- Las alineaciones exteriores o de parcela son libres.
- En la parcela denominada S4-1 se hará coincidir la línea de edificación con la alineación exterior de parcela en los tramos más próximos a la estación del ferrocarril, en dos fachadas perpendiculares. La fachada paralela más próxima a la línea del ferrocarril habrá de retranquearse un mínimo de diez (10) metros de la alineación indicada en el plano 3. Esta franja podrá destinarse a usos que no exijan edificación.
- La edificación habrá de localizarse sobre el área de movimiento definida en el plano 3 del presente estudio de detalle

Retranqueo a linderos:

- El retranqueo mínimo a todos los linderos de parcela será de cinco (5) metros, con excepción de la parcela S4-1 para la que se define la posición singular en el presente estudio de detalle.

Ocupación máxima de la edificación

- La ocupación máxima en planta para plantas sobre rasante será del cincuenta (50) por ciento de la superficie de la parcela. En plantas bajo rasante la ocupación máxima de la edificación será del ochenta (80) por 100 de la parcela.
- La parcela denominada S4-1 podrá ocupar sobre y bajo rasante el cien (100) por ciento de su parcela edificable, excepción hecha de los espacios definidos como retranqueos en el epígrafe precedente .

CONDICIONES DE VOLUMEN

Altura máxima de la edificación:

- Dos (2) plantas, baja + 1 planta, con una altura máxima de nueve (9) metros hasta la línea de cornisa.

CONDICIONES PARTICULARES

Plazas de aparcamiento:

- Serán las que se fijen en el P.G.O.U. de Leganés para usos terciarios (oficinas y comerciales) y en todo caso un mínimo de una (1) plaza, en el interior de cada parcela privativa, por cada sesenta (60) metros cuadrados construidos.
- En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean habrá de justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que se promuevan, con los siguientes estándares mínimos:
 - 1 plaza por cada 50 m² construidos de oficinas o usos dotacionales privados
 - 1 plaza por cada 20 m² construidos de usos comercial y de ocio
 - 1 plaza por cada 12,5 m² construidos si se trata de grandes superficies comerciales

Espacios libre de parcela

- Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse en un porcentaje superior al veinte (20) por ciento de la superficie total de los mismos.
- Se permitirán edificaciones auxiliares para usos de control y guarda de la instalación así como para usos auxiliares, con calidades similares a la edificación principal.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

No se permiten cerramientos ciegos de más de un metro (1) de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.

El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los la fachada.

Las instalaciones técnicas al servicio de las edificaciones habrán de integrarse en el proyecto de arquitectura general del edificio. A estos efectos la planta de cubiertas habrá de considerarse

fachada vista desde cotas superiores, sin que puedan localizarse elementos técnicos de instalaciones que no queden resueltos de forma unitaria con el proyecto general de la edificación.

Cada una de las parcelas abrá de resolver en su interior la carga y descarga, incluyendo vías de acceso a muelles. Los espacios destinados a esta actividad habrán de integrarse en el proyecto general del edificio sin que pueda generar servidumbres de uso y vistas desde espacios libres públicos.

CONDICIONES DE USO

Uso característico: Comercial, Oficinas y Hostelería.

Usos pormenorizados permitidos en parcela o edificio compartido o exclusivo

- Oficinas, tipo A (oficinas en general)
- Comercial, tipos B y C (comercio en general y comercio de gran superficie superior a 2.000 m²)
- Hostelería, tipos A, B y C (bares, restaurantes y locales recreativos de superficie inferior a 250 m², grandes locales de esparcimiento con superficie superior a 250 m² y hoteles)
- Servicios del automóvil, tipos A, C, y D (garaje aparcamiento en general, garaje familiar y aparcamiento público subterráneo)
- Equipamientos.

Usos prohibidos: Todos los demás.

ORDENANZA E: EQUIPAMIENTOS

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano 2, Ordenación pormenorizada del presente Estudio de Detalle.

CATEGORÍAS DEL EQUIPAMIENTO

Las parcelas calificadas como equipamiento tendrán la asignación del uso de las siguientes categorías :

- ♦ Equipamiento escolar
- ♦ Equipamiento social e institucional (incluye las denominaciones cultural y asistencial del P.G.O.U. de Leganés)

Dentro de las categorías de cada parcela estas podrán ser destinadas a los usos públicos que sean demandados a través de la gestión del Ayuntamiento de Leganés.

CONDICIONES DE LA PARCELA

Parcela mínima:

- ♦ La parcela mínima a efectos de segregaciones será de cinco mil (5.000) metros cuadrados

Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad máxima será de ~~1,50~~^{1,33} metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo (1,50 m²/m²) de parcela neta edificable

La edificabilidad máxima para cada parcela podrá singularmente aumentarse en función de las necesidades de los servicios públicos correspondientes, previa justificación por el Ayuntamiento de Leganés.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Alineaciones de la edificación:

- ♦ Alineación de fachada libre, distancia al eje de la calle igual o mayor de tres cuartos (3/4) de la altura de la edificación.
- ♦ Se excepcionan de la condición precedente las parcelas denominadas E6 E7, E8 y E9 localizadas en los ejes viarios principales, para las que la línea de edificación podrá coincidir con la alineación de parcela.

Retranqueo a linderos:

- ♦ Será de tres cuartas partes de la altura de la edificación(3/4) con un mínimo de tres (3) metros

Ocupación en planta

- Máximo el setenta (70) por ciento de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores para edificaciones sobre rasante.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Altura máxima de la edificación:

- Altura máxima de cornisa: quince (15) metros (podrá superarse de forma justificada, previo informe favorable del ayuntamiento de Leganés)

La distancia a edificios próximos será igual o mayor de 1,5 veces la altura.

Volumen máximo:

- $4 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Deberán respetarse los módulos y normas específicas en la materia, así como tenerse en cuenta las características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes

- Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.
- No se permiten cerramientos ciegos de más de un (1) metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales

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

Promoción de la Accesibilidad a los Servicios Públicos:

- Todas las edificaciones habrán de incorporar las determinaciones de la Ley 8/1993 de 22 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y su Modificación de 23 de julio de 1998 (Decreto 138/1998)

Aparcamientos

- Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
- Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.

CONDICIONES DE USO

Uso característico: Equipamiento.

Usos pormenorizados permitidos

a) En parcela y edificio exclusivo:

- Equipamientos de titularidad pública.

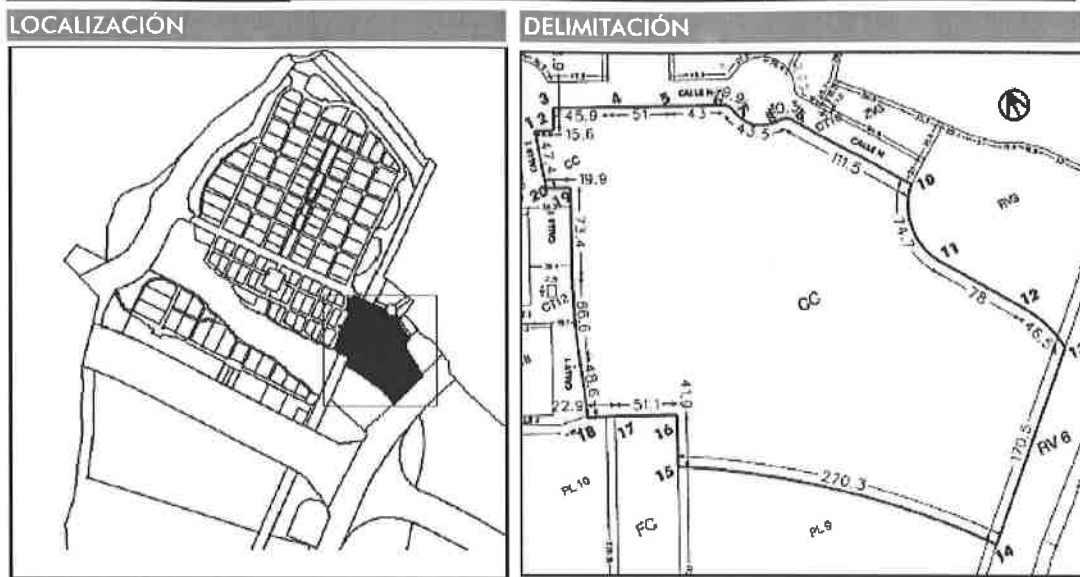
b) Sólo en parcela y edificio compartido con el uso característico, y de acuerdo con las necesidades derivadas del funcionamiento del equipamiento de que se trate:

- Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia.

c) Usos prohibidos: Todos los demás.

7.2 FICHA PORMENORIZADA DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN PARCIAL DEL SECTOR PP5

SECTOR PP5 DEL PAU ARROYO CULEBRO. LEGANÉS. MADRID
 PROYECTO DE PARCELACIÓN PARCIAL. CC



DESCRIPCIÓN

Parcela urbana con una superficie total de 82.907,00m² y un perímetro de 1.360,01 m, situada en el Término Municipal de Leganés, en el Plan Parcial PP5 del PAU Arroyo Culebro, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita:

- Hacia el Norte, con C/ G, por línea quebrada de 15,6, 18,9 y 45,9 m; con FC, por recta de 51 m; con C/ N, por 1 tramo recto de 43 m, 3 curvos de 9,9m, 43,5m y 10,3m y 1 recto de 111,5 m; y con RV3 por 3 tramos curvos de 74,7m, 78 m y 46,5 m.
- Hacia el Este, con la parcela RV6, por línea recta de 170,5 m.
- Hacia el Sur, con límite de parcelación, por línea curva de 270,3 m; con FC por línea quebrada de 41,9 m y 51,1 m; y con la parcela PL10, por línea recta de 22,9 m;
- Hacia el Oeste, con la Calle 1, por línea mixta compuesta por un tramo recto de 48,6 m, uno curvo de 66,6 y tres rectos de 73,4 m, 19,9 m y 47,4 m.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA		COORDENADAS						
USO CARACTERÍSTICO	Centro Cívico	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	
ORDENANZA	S/E/ZV	1	433.499,97	4.463.045,37	11	433.754,46	4.462.803,82	
PARCELA MÍNIMA	m2s	2	433.514,15	4.463.039,00	12	433.799,79	4.462.740,36	
SUPERFICIE DE PARCELA	82.907,0	m2s	3	433.522,17	4.463.056,12	13	433.816,19	4.462.697,44
SUPERFICIE EDIFICABLE	10.737,0	m2c	4	433.563,93	4.463.037,09	14	433.695,79	4.462.576,67
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0	viv.	5	433.458,81	4.462.806,27	15	433.487,90	4.462.746,93
OBSERVACIONES - En su interior se localizan terrenos destinados a FFCC, cuya superficie no se computa en la sup. total de parcela. - De la parcela se segregarán las correspondientes a S, E, ZV y Viario; superficies y edificabilidades señalados en la ficha CC del P.P.5		6	433.437,98	4.462.815,76	16	433.505,30	4.462.785,09	
		7	433.452,87	4.462.862,01	17	433.458,81	4.462.806,27	
		8	433.476,24	4.462.924,31	18	433.437,98	4.462.815,76	
		9	433.506,64	4.462.991,15	19	433.506,64	4.462.991,15	
		10	433.488,49	4.462.999,38	20	433.488,49	4.462.999,38	
		11	433.499,97	4.463.045,37	1	433.754,46	4.462.803,82	

ARPEGIO, S.A. SEPTIEMBRE 2000

7.3 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CENTRO CÍVICO

ESTUDIO DE DETALLE DEL CENTRO CÍVICO DEL PP-5

CUADRO CARACTERISTICAS GENERALES

ESTUDIO DE DETALLE DEL CENTRO CÍVICO DEL PP5								
REFERENCIAS ORDENANZA MANZANA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	% SOBRE TOTAL DEL SECTOR	EDIF. NETA m ² cm ² s	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
S4-1	Servicios	1.260			0,98	1.238		
S4-2	Servicios	21.109			0,45	9.499		
S4	Servicios		22.369					
TOTAL SERVICIOS			22.369			10.737	1,00	10.737
TOTAL LUCRATIVO			22.369	26,98	0,48	10.737		10.737
PU2-a	Espacio Libre	5.931						
PU2-b	Espacio Libre	12.463						
PU2	Espacio Libre		18.394					
TOTAL PLAZAS URBANAS			18.394	22,19	MIN. PP5 =	14.035,00		
E19+E20	Equipamiento Público	26.438						
TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS			26.438	31,89	MIN. PP5 =	25.900,00		
VIAJO Y APARCAMENTOS	Calles y plazas	15.706						
TOTAL VIARIO Y APARCAMENTOS			15.706	18,94				
TOTAL NO LUCRATIVO			60.538	73,02				
TOTAL ESTUDIO DETALLE			82.907			IND. EDIFICABILIDAD =		0,130

PROPUESTA DE REPARCELACIÓN

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA REPARCELACIÓN

El proyecto de reparcelación tiene como objetivo la reparcelación de la finca definida como matriz en un total de seis (6) parcelas, cuyas características urbanísticas se definen pormenorizadamente en fichas individualizadas que forman parte del presente proyecto, como parcelas resultantes. Se resumen a continuación las características de las mismas:

- 2 parcelas destinadas a Servicios, denominadas S4-1 y S4-2
- 2 parcelas destinadas a espacios libres públicos, denominadas PU 2-a y PU2-b
- 1 parcela destinada a equipamiento público, denominada E19/20
- 1 parcela destinada a viario público, denominada V

Las parcelas destinadas a espacios libres, junto a las de equipamiento y viario público serán de cesión gratuita al ayuntamiento de Leganés.

Las dos parcelas destinadas a uso de servicios serán adscritas a ARPEGIO, S.A., como parcelas lucrativas.

Las características de todas las parcelas resultantes quedan recogidas en epígrafes que siguen.

TIPOLOGÍA DE PARCELA	DENOMINACIÓN	NÚMERO DE PARCELAS
PARCELAS LUCRATIVAS DE USO Y DOMINIO PRIVADO Parcelas destinadas a uso de servicio y terciario	S4-1 ; S4-2	2
PARCELAS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO, DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS Parcelas destinadas a espacios libres	PU 2-a; PU2-b	2
Parcelas destinadas a equipamiento	E19 / 20	1
Parcelas destinadas a viario	RVCC	1

2. CRITERIOS PARTICULARES DE LA REPARCELACIÓN RESULTANTE

Las parcelas resultantes se ajustan a las determinaciones pormenorizadas del Estudio de Detalle que ha sido aprobado para el ámbito. Las parcelas mantienen la identificación dada por el Plan Parcial a los efectos de mantener una continuidad en su denominación. Esta misma nomenclatura se mantiene en el presente proyecto de Reparcelación.

La parcela denominada E19/20 corresponde a las denominadas E19 y E20 por el Plan Parcial PP5, que constituye una única unidad funcional, de calificación equipamiento público y cesión al ayuntamiento de Leganés como finca única.

Las parcelas resultantes del presente proyecto se identifican en fichas individualizadas en las que se incorporan sus características urbanísticas, de uso y aprovechamiento, su localización en el plan parcial de referencia y su identificación gráfica con cotas y referencias U.T.M.

Por ser propietario único, el sistema de actuación el de expropiación y los resultantes adjudicatarios cesiones gratuitas al ayuntamiento de Leganés, los derechos aportados coinciden con los de los adjudicatarios y la valoración es urbanística.

Cumplimiento de la obligación de urbanización: ARPEGIO, Areas de Promoción Empresarial S.A., empresa pública de la Comunidad de Madrid, asume la obligación de urbanización en su totalidad y por ello no se especifican las cuotas partes para cada una de las fincas resultantes del presente proyecto de Reparcelación.

3. LAS CESIONES GRATUITAS AL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS

Las cesiones al Ayuntamiento de Leganés son las derivadas del planeamiento urbanístico definitivamente aprobado, Plan Parcial de Ordenación del Sector PP5, al que se ajusta el Estudio de Detalle del ámbito. Son las correspondientes a espacios libres, viario y equipamiento, de uso y dominio público, que el planeamiento parcial localizó en este ámbito.

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)
PU 2-a	Espacio libre	5.931
PU 2-b	Espacio libre	12.463
Total espacios libres		18.394
E19/20	Equipamiento público	26.438
RVCC	Viario público	15.706
Total parcelas de cesión		60.538

4. CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Parcelas de uso servicios (2 parcelas)

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)
S4-1	Servicios	1.260	1.238
S4-2	Servicios	21.109	9.499

Parcelas de equipamiento público (1 parcela)

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)
E19/20	Equipamiento público	26.438

Parcelas de espacios libres públicos (2 parcelas)

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)
PU 2-a	Espacio libre	5.931
PU 2-b	Espacio libre	12.463

Parcelas de viario (1 parcela)

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)
RVCC	Viario público	15.706

5. RELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES Y ADJUDICACIONES

5.1 Parcelas adjudicadas al Ayuntamiento de Leganés (4 parcelas)

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)
PU 2-a	Espacio libre	5.931
PU 2-b	Espacio libre	12.463
Total espacios libres		18.394
E19/20	Equipamiento público	26.438
RVCC	Viaro público	15.706
Total parcelas de cesión		60.538

5.2 Parcelas adjudicadas a ARPEGIO, S.A (2 parcelas)

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)
S4-1	Servicios	1.260	1.238
S4-2	Servicios	21.109	9.499
Total parcelas lucrativas		22.369	10.737



FOTOCOPIA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEGANES N°2
CALLE ESTEBAN TERRADAS, 11 Portal: A Planta
28914 LEGANES (MADRID)



Teléfono: 916938837 Fax: 916894672

SOLICITANTE: ARPEGIO AREAS PROMOCION EMPRESARIAL S.A.
C.I.F.: A28712628

DATOS DE LA FINCA

Municipio: LEGANES FINCA N°: 33293 de la Sección 2
Naturaleza de la finca: URBANA - SOLAR

Dirección: Calle SIN NOMBRE N° SN

Parcela denominada CC en término municipal de Leganés, en el Plan Parcial PP5 del PAU Sur Sector "Arroyo Culebro". Mide: 82.907 metros cuadrados, incluido viario público de 7.182 metros cuadrados. Tiene un perímetro de 1.360'01 metros. Tiene las siguientes Coordenadas: Vertice: 1, X: 433.499'97; Y: 4.463.045'37; Vertice: 2, X: 433.514'28; Y: 4.463.039'00; Vertice: 3, X: 433.521'99; Y: 4.463.056'12; Vertice: 4, X: 433.563'73; Y: 4.463.037'09; Vertice: 5, X: 433.458'81; Y: 4.462.806'27; Vertice: 6, X: 433.437'98; Y: 4.462.815'76; Vertice: 7, X: 433.452'87; Y: 4.462.862'01; Vertice: 8, X: 433.476'24; Y: 4.462.924'21; Vertice: 9, X: 433.506'64; Y: 4.462.991'15; Vertice: 10, X: 433.488'49; Y: 4.462.999'38; Vertice: 11, X: 433.754'46; Y: 4.462.803'82; Vertice: 12, X: 433.799'79; Y: 4.462.740'36; Vertice: 13, X: 433.816'19; Y: 4.462.697'44; Vertice: 14, X: 433.695'79; Y: 4.462.576'67; Vertice: 15, X: 433.487'90; Y: 4.462.746'93; Vertice: 16, X: 433.505'30; Y: 4.462.785'09; Vertice: 17, X: 433.458'81; Y: 4.462.806'27; Vertice: 18, X: 433.437'98; Y: 4.462.815'76; Vertice: 19, X: 433.506'64; Y: 4.462.991'15; Vertice: 20, X: 433.488'49; Y: 4.462.999'38. Desde un vertice situado al NORTE y siguiendo el sentido de las agujas del reloj, Linda: Hacia el NORTE, con la calle G por línea quebrada de 15'6, 18'9 y 45'9 metros, con FC por recta de 51 metros, con calle N por un tramo recto de 43 metros tres curvos de 9'9, 43'5 y 10'3 metros y uno recto de 111'5 metros, y con RV3 por tres tramos curvos de 74'7, 78 y 46'5 metros; hacia el ESTE, con la parcela RV6 por línea recta de 170'5 metros; hacia el SUR, con límite de parcelación por línea curva de 270'3 metros, con FC por línea quebrada de 41'9 y 51'1 metros y con la parcela PL10 por línea recta de 22'9 metros; hacia el Oeste, con calle l por línea mixta compuesta por un tramo recto de 48'6 metros, uno curvo de 66'6 metros y tres rectos de 73'4, 19'9 y 47'4 metros. En su interior se localizan terrenos destinados a FFCC cuya superficie no se computa en la superficie total de parcela. De la parcela se segregarán las correspondientes a S, E, ZV y viario; superficies y edificabilidades señalados en la ficha CC del PP5. Uso Característico: CENTRO CIVICO. La superficie edificable es de 10.737 metros cuadrados.

TITULARES

ARPEGIO AREAS PROMOCION EMPRESARIAL S.A. C.I.F.: A28712628, en el Tomo 1309, Libro 467, folio 43, inscripción 1ª 100% de Pleno dominio por título de parcelación

CARGAS DE LA FINCA

Por razón de la matriz 33169 Por razón de la expropiación de fincas de origen, finca 31.820 de Leganés 2, está afecta al derecho de reversión legal.

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

SIN PENDES

OBSERVACIONES

La expresada finca se halla inscrita en el folio 43 del Tomo 1309, Libro 467, inscripción 1ª.

Leganés, a martes, 13 de noviembre de 2007, antes de la apertura del diario.

NOTA: Conforme de la dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

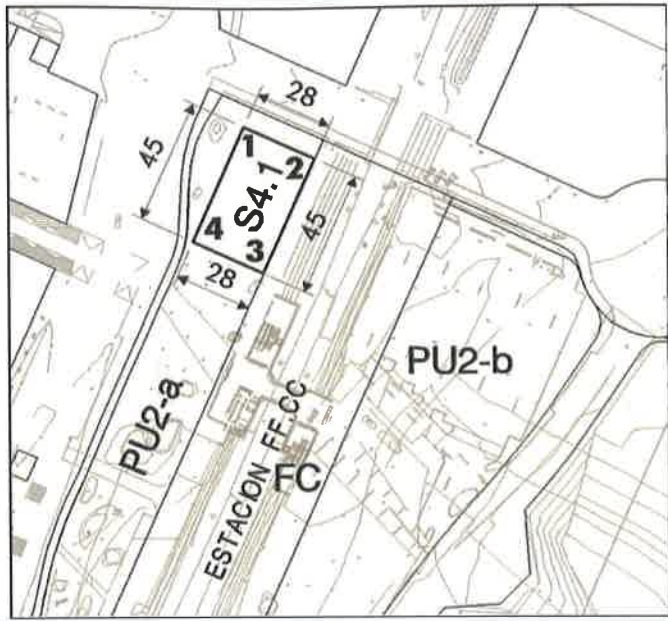


FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES

LOCALIZACIÓN



DELIMITACIÓN



DESCRIPCIÓN

Parcela urbana con una superficie total de 1.260,00 m² y un perímetro de 146,00 m, situada en el Término Municipal de Leganés, del Centro Cívico del sector PP5 del PAU Arroyo Culebro, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita:

- Hacia el Norte, con parcela PU2.a por línea recta de 28 m.
- Hacia el Este, con en S.G. Ferroviario por línea recta de 45 m.
- Hacia el Sur, con parcela PU2.a por línea recta de 28 m.
- Hacia el Oeste, con la parcela PU2.a por línea recta de 45 m.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

COORDENADAS

USO CARACTERÍSTICO	Servicios	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
ORDENANZA	S	1	433.535,60	4.463.041,57	11		
PARCELA MÍNIMA	m2s	2	433.561,10	4.463.029,99	12		
SUPERFICIE DE PARCELA	1.260,0 m2s	3	433.542,50	4.462.989,05	13		
SUPERFICIE EDIFICABLE	1.238,0 m2c	4	433.517,01	4.463.000,63	14		
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viv.	5			15		

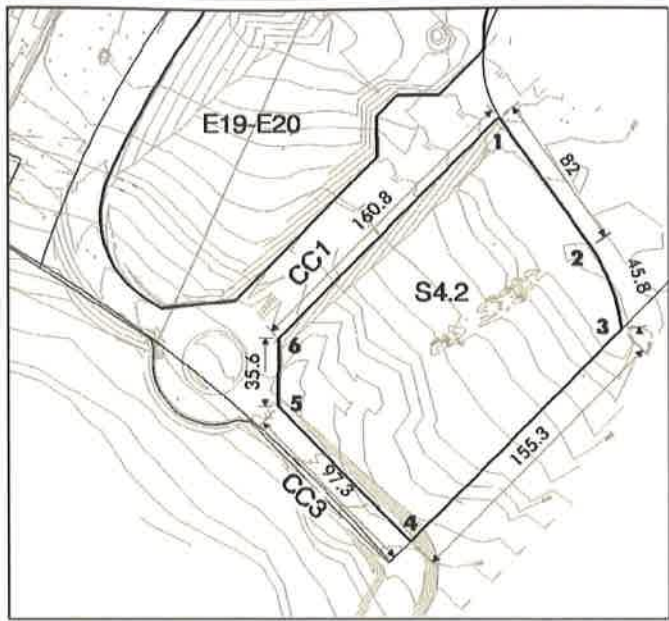
OBSERVACIONES

	6				16		
	7				17		
	8				18		
	9				19		
	10				20		

LOCALIZACIÓN



DELIMITACIÓN



DESCRIPCIÓN

Parcela urbana con una superficie total de 21.109,00m² y un perímetro de 577,02 m, situada en el Término Municipal de Leganés, del Centro Cívico del sector PP5 del PAU Arroyo Culebro, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita:

- Hacia el Norte, con límite de sector por línea recta de 82 m y línea curva de 45,8 m.
- Hacia el Este, con límite de sector por línea recta de 155,3 m.
- Hacia el Sur, con la calle CC3 por línea recta de 97,3 m.
- Hacia el Oeste, con la calle CC1 por líneas rectas de 35,6 m y 160,8 m.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

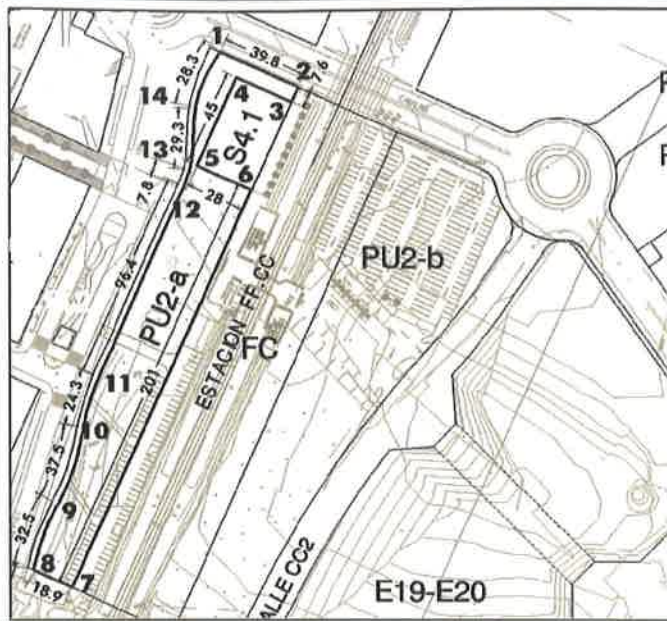
COORDENADAS

USO CARACTERÍSTICO	Servicios	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
ORDENANZA	S	1	433.752,44	4.462.806,66	11		
PARCELA MÍNIMA	3000 m ^{2s}	2	433.799,79	4.462.740,36	12		
SUPERFICIE DE PARCELA	21.109,0 m ^{2s}	3	433.816,19	4.462.697,42	13		
SUPERFICIE EDIFICABLE	9.499,0 m ^{2c}	4	433.706,50	4.462.587,46	14		
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viv.	5	433.638,66	4.462.657,13	15		
OBSERVACIONES		6	433.638,87	4.462.692,76	16		
		7			17		
		8			18		
		9			19		
		10			20		

LOCALIZACIÓN



DELIMITACIÓN



DESCRIPCIÓN

Parcela urbana con una superficie total de 5.931,00 m² y un perímetro de 624,66 m, situada en el Término Municipal de Leganés, del Centro Cívico del sector PP5 del PAU Arroyo Culebro, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita:

- Hacia el Norte, con límite de sector por línea recta de 39,8 m.
- Hacia el Este, con el S.G. Ferroviario, por línea recta de 7,6 m; con la parcela S 4.1, por líneas rectas de 28, 45 y 28 m; y con el S.G. Ferroviario, por línea recta de 201 m.
- Hacia el Sur, con límite del sector por línea recta de 18,9 m.
- Hacia el Oeste, con el Resto de Viario por líneas curvas de 32,5 m; 37,5 m y 24,3 m; por línea recta de 96,4 m, por líneas curvas de 7,8 m y 29,3 m y 28,3 m.

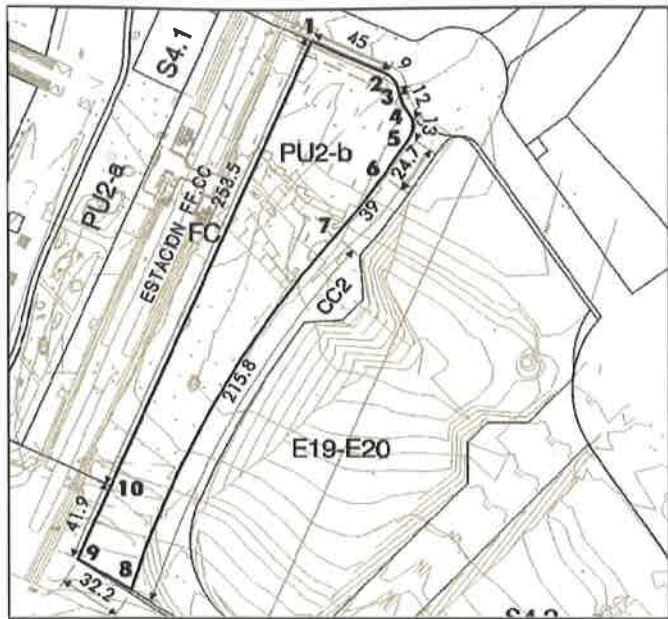
CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA COORDENADAS

USO CARACTERÍSTICO	Espacio Libre	VÉRTICE					
			X	Y		X	Y
ORDENANZA	PU	1	433.527,99	4.463.053,38	11	433.471,82	4.462.902,92
PARCELA MÍNIMA		2	433.564,22	4.463.036,86	12	433.511,13	4.462.990,98
SUPERFICIE DE PARCELA	5.931,0	3	433.561,10	4.463.029,99	13	433.513,72	4.462.998,28
SUPERFICIE EDIFICABLE	0,0	4	433.535,60	4.463.041,57	14	433.516,26	4.463.027,95
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0	5	433.517,00	4.463.000,64	15		
OBSERVACIONES	- Parcela de cesión al Ayuntamiento de Leganés. - Uso específico : PLAZA URBANA	6	433.542,49	4.462.989,05	16		
		7	433.459,30	4.462.806,04	17		
		8	433.441,63	4.462.814,09	18		
		9	433.452,99	4.462.844,36	19		
		10	433.464,64	4.462.879,81	20		

LOCALIZACIÓN



DELIMITACIÓN



DESCRIPCIÓN

Parcela urbana con una superficie total de 12.463,00m² y un perímetro de 577,02 m, situada en el Término Municipal de Leganés, del Centro Cívico del sector PP5 del PAU Arroyo Culebro, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita:

- Hacia el Norte, con límite de sector por línea recta de 45 m; y por líneas curvas de 9 m, 12 m y 13 m.
- Hacia el Este, con la calle CC2, por líneas recta de 24,7 m y por líneas curvas de 39 m y 215,8 m.
- Hacia el Sur, con límite de sector por línea recta de 32,2 m.
- Hacia el Oeste, con límite de sector por línea recta de 41,9 m; y con S.G. Ferroviario por línea recta de 253,5 m.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

USO CARACTERÍSTICO	Espacio Libre	
ORDENANZA	PU	
PARCELA MÍNIMA		m2s
SUPERFICIE DE PARCELA	12.463,0	m2s
SUPERFICIE EDIFICABLE	0,0	m2c
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0	viv.

COORDENADAS

	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
	1	433.610,15	4.463.015,92	11		
	2	433.649,26	4.462.998,08	12		
	3	433.654,99	4.462.990,54	13		
	4	433.660,65	4.462.977,35	14		
	5	433.660,97	4.462.965,58	15		
	6	433.646,95	4.462.945,20	16		
	7	433.622,73	4.462.914,65	17		
	8	433.514,98	4.462.729,53	18		
	9	433.487,90	4.462.746,93	19		
	10	433.505,30	4.462.785,09	20		

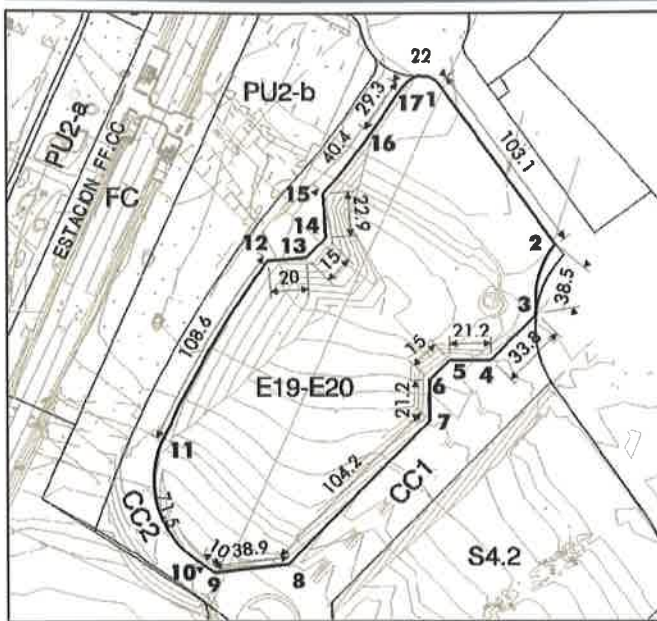
OBSERVACIONES

- Parcela de cesión al Ayuntamiento de Leganés.
- Uso específico: PLAZA URBANA

LOCALIZACIÓN



DELIMITACIÓN



DESCRIPCIÓN

Parcela urbana con una superficie total de 26.438,00m² y un perímetro de 714,88 m, situada en el Término Municipal de Leganés, del Centro Cívico del sector PP5 del PAU Arroyo Culebro, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita:

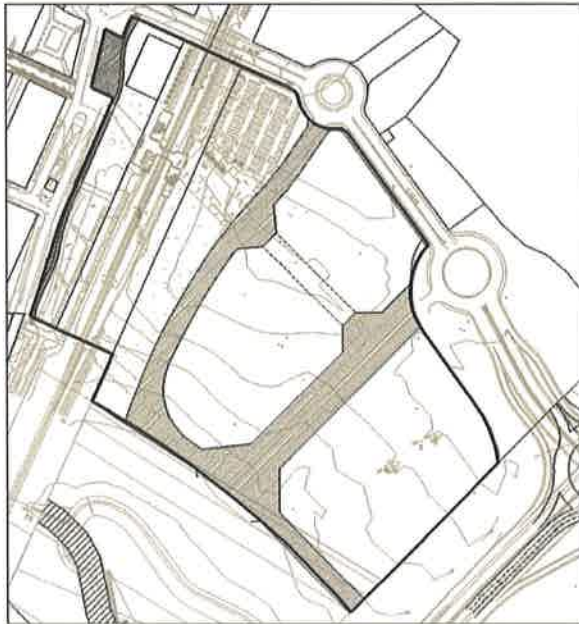
- Hacia el Norte, con límite de sector por línea recta de 103,1 m.
- Hacia el Este, con el Resto de Vïario, por línea curva de 38,5 m; con calle CC1 por líneas rectas de 33,8 m; 21,2 m; 15 m; 21,2 m y 104,2 m.
- Hacia el Sur, con calle CC1 por línea recta de 38,9 m; con calle CC2 por línea recta de 10 m; y por líneas curvas de 71,5 m.
- Hacia el Oeste, con calle CC2 por línea curva de 108,6 m, y por líneas rectas de 20 m; 15 m y 22,9 m; y por líneas curvas de 40,4 m; 29,3 m y 49,1 m.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

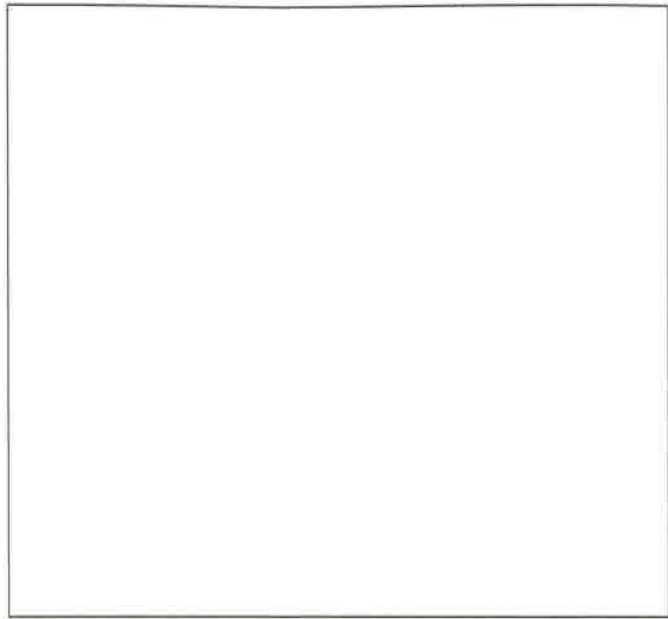
COORDENADAS

USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento Público	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
ORDENANZA	E	1	433.695,04	4.462.962,01	11	433.550,59	4.462.776,71
PARCELA MÍNIMA	5000 m ² s	2	433.755,14	4.462.878,22	12	433.606,18	4.462.869,71
SUPERFICIE DE PARCELA	26.438,0 m ² s	3	433.745,43	4.462.842,12	13	433.626,11	4.462.871,03
SUPERFICIE EDIFICABLE	0,0 m ² c	4	433.721,59	4.462.818,20	14	433.636,70	4.462.881,65
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viv.	5	433.700,38	4.462.818,16	15	433.635,08	4.462.904,45
OBSERVACIONES	- Parcela de cesión al ayuntamiento de Leganés. - Uso específico: INSTITUCIONAL Y EDUCATIVO.	6	433.689,79	4.462.807,54	16	433.660,13	4.462.936,13
		7	433.689,82	4.462.786,33	17	433.676,73	4.462.960,26
		8	433.616,25	4.462.712,53	18		
		9	433.577,56	4.462.708,34	19		
		10	433.569,02	4.462.713,82	20		

LOCALIZACIÓN



DELIMITACION



DESCRIPCIÓN

Parcela urbana con una superficie total de 15.706,00 m², situada en el Término Municipal de Leganés, en el Plan Parcial PP5 del PAU Arroyo Culebro, formada por:

Formado por las calles: CC1, CC2, CC3 y restos de viario perimetral.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

COORDENADAS

USO CARACTERÍSTICO	Viaro		VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
ORDENANZA			1			11		
PARCELA MÍNIMA		m2s	2			12		
SUPERFICIE DE PARCELA	15.706,0	m2s	3			13		
SUPERFICIE EDIFICABLE	0	m2c	4			14		
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0	viv.	5			15		
OBSERVACIONES	-Parcela de cesión al Ayuntamiento de Leganés.		6			16		
			7			17		
			8			18		
			9			19		
			10			20		