

ÁREAS DE REPARTO

Y

UNIDADES DE EJECUCIÓN

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

ÍNDICE

	P á g.
1. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS	3
2. CIRCUNSTANCIAS EN LAS QUE SON APLICABLES LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO	9
3. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO. DELIMITACIÓN ÁREAS DE REPARTO	10
3.1. Usos Característicos contemplados y homegeneización global	10
3.2. Observaciones Generales	10
3.3. Cálculo de Coeficientes	13
4. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO	15
5. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	16
6. VALORES DE REFERENCIA	33
7. CONSIDERACIONES GENERALES A TODAS LAS ÁREAS DE REPARTO A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO TIPO	39
8. ÁMBITOS DE DESARROLLO SISTEMÁTICO	40
8.1. En Suelo Urbano	40
8.2. En Suelo Urbanizable	40
FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN, DE GESTIÓN, DE ÁMBITOS DE MODIFICACIÓN Y DE SECTORES	41
FICHAS ÁREAS DE REPARTO	154

1. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Tanto en nuestro derecho urbanístico actual como en el histórico no ha existido nunca una redistribución de beneficios y cargas con carácter generalizado. Se han contemplado siempre ámbitos estancos entre los que no cabían acciones homogeneizadoras del contenido del derecho de propiedad. Ocurre esto con las tres clases de suelo: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, como en el interior de una misma clase, sea el Suelo Urbano, en el que se reconocen diferencias de calificación justificadas tanto en lo que podríamos denominar diferencias de ordenación, como en diferencias basadas en la distinta función de los distintos ámbitos en la estructura urbana de la ciudad, sea en el Suelo Urbanizable en el que la reciente Ley 6/98 de 13 de Abril contempla cada sector como una unidad independiente de reparto de beneficios y cargas.

La legislación autonómica vigente, mantiene la “estanqueidad” de ámbitos, denominados Áreas de Reparto, dentro de los cuales la técnica del Aprovechamiento Tipo es la que concretiza esta necesaria equidistribución. Los fundamentos teóricos de esta técnica son muy claros pero su puesta en práctica presenta serias dificultades. La razón hay que buscarla en la consideración excesivamente teórica del crecimiento de la ciudad que supone que el proceso de construcción se ha cimentado siempre en un escrupuloso respeto de la legalidad urbanística, cuando la realidad es que los procesos de redistribución de beneficios y cargas brillaron por su ausencia durante muchos años, especialmente en el boom inmobiliario de los sesenta y setenta.

El Aprovechamiento Tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total de los terrenos excluidos los afectos a dotaciones públicas existentes, salvo que se tratase de bienes de propios municipales no obtenidos en procesos de redistribución. Esta sencilla técnica se complica enormemente cuando se trata de áreas desarrolladas, como hemos dicho, sin un proceso previo de redistribución, cosa que ocurre en varios desarrollos de bloque abierto de Torrejón en los que el aprovechamiento materializado en cada edificación no se corresponde homogéneamente con la parcela inicialmente aportada lo que lleva a identificar cada bloque con un Área de Reparto independiente lo cual es contrario a cualquier racionalidad. La Ley de Medidas de la CAM ha contemplado la posibilidad de cálculo del aprovechamiento en base a determinaciones de ordenanza tales como fondo edificable y altura máxima permitida, lo que equivale a admitir las diferencias de ordenación en el propio procedimiento de cálculo, diferencias del tipo: suelos situados en el fondo edificable y suelos situados en el patio de manzana que desembocan en la posibilidad de expresar el aprovechamiento tipo mediante dos o más índices correspondientes a los suelos con diferente ubicación relativa en el tejido urbano.

La legislación urbanística admite también la posibilidad de incluir los Sistemas Generales en Suelo Urbano lo que convierte en superflua la expresión numérica del

Aprovechamiento Tipo en áreas totalmente consolidadas. En efecto el Área de Reparto es, además de un ámbito de referencia para la equidistribución, una referencia del ámbito que sirvió de base para efectuar ese reparto en procesos ya finalizados e, incluso, un ámbito de desarrollo con gestión homogénea, aunque esa homogeneidad haya consistido en la ausencia de procesos redistributivos.

En el contexto de lo explicitado en los párrafos anteriores, en las **zonas con aprovechamiento totalmente patrimonializado**, el Plan General recoge el volumen existente autorizado por la correspondiente licencia de obra sin expresar el Aprovechamiento Tipo en una cifra concreta. Caso de desaparición de edificaciones se autoriza la reedificación del aprovechamiento concedido en la licencia del edificio desaparecido aun cuando se recomiende o simplemente se permita el rediseño del contenedor para corregir los defectos de tejido urbano que pudieran existir. La consideración de una zona como totalmente consolidada implica la declaración del agotamiento del aprovechamiento autorizado.

En aquellas áreas consolidadas derivadas de procesos de reparto de beneficios y cargas o al menos de desarrollos regulados por una determinada ordenanza de edificación con una edificabilidad de referencia, sí se puede “recuperar” el ámbito de la misma, que puede o no coincidir con el polígono original, y hacerlo coincidir con el Área de Reparto. Dado que las licencias se concedían sin perjuicio de terceros no puede excluirse la posibilidad de que existan suelos vacantes cuyo aprovechamiento haya sido patrimonializado por los propietarios colindantes al edificar un volumen superior al autorizado en la referida ordenanza. En estos casos el Plan General no otorga nuevo aprovechamiento aunque sí autorice usos lucrativos que no requieran edificabilidad, remitiendo a las reclamaciones judiciales pertinentes, a plantear por los propietarios afectados, de las apropiaciones indebidas de aprovechamiento. Obviamente en suelos vacantes con aprovechamiento sin agotar será de aplicación el Aprovechamiento Tipo que caso de estar cumplido el deber de cesión, deberá expresarse como edificabilidad neta, y que, en cualquier caso coincidirá con el autorizado por ordenanza por la que se construyeron las restantes edificaciones del ámbito de que se trate, salvo que la legalidad de la misma no se haya podido comprobar (gestión anterior al Plan que se revisa) fehacientemente, en cuyo caso, se mantiene la Ordenanza del Plan General de 1986, con independencia de que existan diferencias en las edificabilidades por manzanas derivadas de una posible concentración de aprovechamiento procedente de suelos cedidos. En el razonamiento anterior está implícita la confianza” en un desarrollo correcto del proceso de reparto y en una aplicación correcta de la ordenanza en la licencia concedida y posteriormente un respeto al contenido de la misma en la construcción de las edificaciones existentes, puesto que es materialmente imposible una comprobación exhaustiva del aprovechamiento construido en todas las edificaciones. Solamente en aquellos casos en que se detecta la existencia de suelo vacante se lleva a cabo la comprobación para determinar si existe o no agotamiento del aprovechamiento autorizado. Cuando junto a un ámbito de reparto de beneficios y cargas ya ejecutado e incluido en un área de tipo B, existen zonas consolidadas con aprovechamiento neto similar, el Plan General las

incluye en una misma área de reparto y ello aunque el cálculo estricto del aprovechamiento bruto inicial no sea posible o no haya sido el procedimiento empleado para calcular el aprovechamiento otorgado por la licencia. No debe olvidarse que se recoge el aprovechamiento existente en caso de desaparición de la edificación existente y que el aprovechamiento tipo expresado numéricamente en índice de edificabilidad lo es sólo para suelos vacantes con aprovechamiento no transferido a las edificaciones existentes.

Estas decisiones implican aceptar:

- 1º) Que en áreas consolidadas no se incorpora al Plan otro aprovechamiento que el que se ha patrimonializado mediante la ejecución de las determinaciones especificadas en la correspondiente licencia de obra.
- 2º) Que los espacios interbloque tienen su aprovechamiento transferido a los suelos edificados, gracias a lo cual ha podido materializarse legalmente el aprovechamiento construido.
- 3º) Que para caso de desaparición de la edificación existente solo se autoriza el aprovechamiento otorgado en la licencia del edificio desaparecido.
- 4º) Si dentro de un Área de Reparto de este tipo, existiera un suelo no edificado y susceptible de edificación, se entiende que se trata de una parcela inicial y se delimita una Unidad de Ejecución a la que, lógicamente, deberá aplicarse el Aprovechamiento Tipo.

En resumen, en áreas consolidadas, no existen otras actuaciones asistemáticas que aquellas que se derivan de la desaparición de edificaciones existentes en cuyo caso el Plan autoriza la construcción de un aprovechamiento igual al del edificio desaparecido y en las del tipo A no existen tampoco actuaciones sistemáticas.

En aquellas zonas con tipología de manzana cerrada, resultado de una sucesión de operaciones edificatorias puntuales, generalmente entre medianerías con un aprovechamiento derivado de la aplicación de determinaciones de fondo edificable y altura, cuyo estado de consolidación es variable, coexistiendo suelos vacantes con parcelas colmatadas, incluso con ordenaciones, alturas y alineaciones procedentes de diferentes épocas, lo que da lugar en ocasiones a calles con fachadas escalonadas, el Plan General sigue el procedimiento admitido en el artículo 43.2 de la LMPSU/95 y calcula el aprovechamiento tipo por las determinaciones de ordenanza, que para esta tipología concreta significa atribuir una edificabilidad a la franja que define el fondo edificable y otra al resto de la parcela.

Siempre que una ordenanza admite usos compatibles tanto en edificio exclusivo como compartidos es necesario fijar las determinaciones que definen los sólidos capaces con un cierto margen en exceso, puesto que de lo contrario podría plantearse la necesidad de indemnizar aprovechamientos no realizables como consecuencia de que la elección de usos con coeficiente de homogeneización inferior a uno hubiera agotado la capacidad de dichos sólidos. Una misma situación se produciría en caso de que cualquier propietario renunciara a agotar el exceso de aprovechamiento sobre el tipo ubicado en su parcela. Obviamente las alternativas pasarían, bien por prohibir los usos compatibles, bien por obligar a agotar el volumen máximo localizado por el Plan en todas las parcelas. Cualquiera de las dos soluciones parecen menos racionales que la adopción de un margen de seguridad en el cálculo.

En la delimitación de las Áreas de Reparto se presenta otro problema que es preciso señalar, es el derivado de los déficits dotacionales que no pueden cubrirse en el interior de las mismas debido al grado de consolidación alcanzado por la edificación. Son posibles dos soluciones, bien una delimitación de áreas de reparto discontinuas incluyendo las reservas dotacionales en discontinuidad con las áreas edificadas, bien la previsión de un aprovechamiento en exceso con el cual el Ayuntamiento haga frente a los gastos de adquisición de los equipamientos necesarios. Este exceso se traducirá en un sobrante de capacidad máxima que podrá ser adquirido por los propietarios que quieran patrimonializarlo.

El tercer supuesto a comentar es el de los suelos procedentes de Sectores, Polígonos o Unidades de Ejecución en los que ya se ha efectuado el reparto de beneficios y cargas y en los que el aprovechamiento atribuido a cada parcela informa de los terrenos aportados por su propietario al proceso de reparto y que, por consiguiente, puede ser diferente del atribuido a la parcela contigua. Salvo excepciones, el Plan General respeta el perímetro de dichos ámbitos y, en caso de excluir de ellos alguna parte, respetará el aprovechamiento de cada parcela en valores absolutos o, en su caso, relativos.

Además de los tipos de áreas descritos hay que citar las áreas que recogen polígonos o sectores en ejecución, las áreas que constituyen los sectores de nueva clasificación y las áreas que podríamos identificar como estándar cuyo aprovechamiento tipo se calcula con el procedimiento común.

Como último tema hay que hacer mención al alcance temporal del contenido atribuido por el Plan y a los derechos de patrimonialización en relación a futuros cambios de planeamiento o sustitución de edificios por cualquier causa (ruina, envejecimiento... etc). A este respecto debe señalarse:

- 1.- El Plan General fija un contenido urbano del derecho de propiedad y lo garantiza durante el periodo de tiempo señalado por los plazos de edificación, pasados dichos plazos sin que el propietario haya construido, una revisión del planeamiento puede, en base a nuevos objetivos, disminuir el citado contenido

sin que ello suponga derecho a indemnización de ningún tipo, siempre, claro está, que la inactividad constructiva se deba a causas no imputables a la Admón.

Evidentemente, aun manteniendo las determinaciones de aprovechamiento, el incumplimiento de plazos puede dar lugar a las correspondientes sanciones, pero si por las razones que fueren éstas no se producen o hasta tanto se produzcan el propietario puede patrimonializar el aprovechamiento otorgado a la parcela con el cumplimiento de deberes que correspondan.

- 2.- El aprovechamiento patrimonializado lo es por el periodo de vida de la edificación en que se materializa, de manera que transcurrido dicho periodo debe producirse un nuevo proceso de patrimonialización en los términos y con el contenido que entonces tenga vigencia. Este es el significado de la figura de "fuera de ordenación" que viene a garantizar los derechos de conservación del edificio que deberán ser indemnizados en caso de derribo forzoso.

La necesidad de conseguir suelos dotacionales al servicio de unas áreas en otras diferentes, la lógica interrelación de actividades en el conjunto de la ciudad con independencia de las subdivisiones que puedan efectuarse a efectos de gestión o de regulación de la edificabilidad aconsejan unificar lo que pudiéramos llamar "la reserva municipal de aprovechamiento" de manera que pueda ser utilizada en el conjunto de la ciudad con las homogeneizaciones de uso y situación pertinentes. En otras palabras esto significa autorizar la inscripción previa en el registro de aprovechamiento tanto del 10% correspondiente a la Admón. y de los excesos de aprovechamiento previstos en las diferentes parcelas (diferencias entre el aprovechamiento máximo y el asignado, con independencia del área de reparto en la que sea generado). Asimismo el Plan General autoriza al Ayuntamiento las transferencias que pudiéramos llamar "transitorias" entre áreas de reparto, en lo que sería una especie de adelantamiento" del aprovechamiento transferible desde otra área antes de que se haya obtenido en aquella en que se sitúa la parcela receptora.

El Plan General atribuye a la ciudad esa bolsa de aprovechamiento destinado a los siguientes fines:

- 1.- Posibilitar la ampliación de instalaciones industriales existentes en parcelas con aprovechamiento asignado agotado pero en las que el Plan General autoriza un aprovechamiento máximo mayor, cuando no sea posible su ampliación en parcelas colindantes y la restricción al crecimiento pueda suponer riesgo económico o problemas de mantenimiento de puestos de trabajo, evitando así el cierre o el traslado previa regulación de puestos de trabajo fuera del municipio.
- 2.- Posibilitar la legalización cuando la citada ampliación haya sido realizada ilegalmente, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan.

- 3.- Posibilitar la ocupación ilegal de buhardillas, cerramientos de terrazas, allí donde el Plan General lo permita, asimismo previas las sanciones que correspondan.
- 4.- Posibilitar los cambios de usos autorizados en edificaciones con aprovechamiento asignado agotado.
- 5.- Posibilitar la ocupación de zonas porticadas en bajos de edificaciones con aprovechamiento asignado ya patrimonializado, cuando lo autorice el Plan General.
- 6.- Posibilitar la construcción de aparcamientos para residentes cuando el número de plazas exceda de las obligatorias para las viviendas existentes en las comunidades promotoras.

En ningún caso estas transferencias de aprovechamiento podrán dar lugar a un aumento del número de viviendas o del aprovechamiento máximo fijado por el Plan General para la parcela o parcelas de que se trate a través de la ordenanza particular correspondiente.

En relación con este tema se sitúa el concepto de suelo consolidado por la urbanización. De las diferentes interpretaciones de la Ley 6/1998 deberá prevalecer aquella de la que se no se deduzca la inconstitucionalidad del texto estatal. En este sentido, debe entenderse que **suelo consolidado es aquel que por el grado de urbanización alcanzado, ha consolidado el derecho a la edificación. Es decir, terrenos con proceso de distribución de beneficios y cargas aprobado y finalizado dentro del periodo en que debiera cumplirse la obligación de edificar.** La consolidación aparece, en consecuencia, en todos los suelos de actuación asistemática y en aquellos suelos en que la unidad de ejecución se delimita exclusivamente para la completación de la urbanización o cesión de viales de borde.

En el resto de los suelos de actuación sistemática la finalidad de la unidad es la ejecución del planeamiento por exigir ésta, una ordenación diferente, con usos distintos y una urbanización completa.

Cuando la reordenación y el cambio de uso, vinieran impuestos por el planeamiento (y no se tratase, en consecuencia, de opción alternativa a la actual) sobre un suelo consolidado para un determinado uso, aprovechamiento y ordenación, deberá considerarse esta consolidación, a efectos de cesión de aprovechamiento de la unidad de actuación.

2. CIRCUNSTANCIAS EN LAS QUE SON APLICABLES LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

Las transferencias de aprovechamiento son necesarias cuando no existe coincidencia entre el aprovechamiento resultante de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en que se ubique la parcela a la superficie inicial de la misma y la cabida del sólido capaz resultante de la aplicación de las determinaciones de volumen de la Ordenanza Particular correspondiente.

Llamando AT al aprovechamiento resultante de la aplicación del Aprovechamiento Tipo y AR a la cabida del sólido capaz.

En actuaciones sistemáticas si $0,90 AT > AR$, el propietario contará con un aprovechamiento transferible a otra parcela de la misma Área de Reparto previas las homogeneizaciones pertinentes igual a $AR - 0,90 AT$, y el Ayuntamiento contará con un remanente de $0,10 AT$ utilizable de la misma forma.

Si $0,90 AT = AR$, el propietario ha agotado el aprovechamiento susceptible de apropiación y el Ayuntamiento contará con un remanente de $0,10 AT$ transferible a otras parcelas previas las homogeneizaciones que correspondan.

Si $AT < AR$, el propietario, dado que el Plan General no señala sólidos capaces obligatorios, podrá optar por:

- Edificar tan sólo AT, adquiriendo, en su caso, del Ayuntamiento el $0,10 AT$ que corresponde a esta Administración.
- Edificar $0,90 AT$ y ceder suelo al Ayuntamiento para que edifique su $0,10 AT$.
- Adquirir del Ayuntamiento o de otros propietarios (en situación $0,89 AT > AR$) todo o parte del aprovechamiento, diferencia $AR-AT$ y adquirir del Ayuntamiento el $0,10 AT$.

En actuaciones asistemáticas si $AT > AR$, el aprovechamiento contará con un aprovechamiento transferible a otra parcela de la misma Área de Reparto, previas las homogeneizaciones pertinentes igual a $AR - AT$.

Si $AT = AR$ el propietario ha agotado el aprovechamiento susceptible de apropiación.

Si $AT < AR$ el propietario podrá optar por:

- Edificar tan sólo AT.
- Edificar AR en cuyo caso deberá adquirir del Ayuntamiento, o de otros propietarios en situación de $AT > AR$ el exceso de aprovechamiento.

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO. DELIMITACIÓN ÁREAS DE REPARTO

3.1. USOS CARACTERÍSTICOS CONTEMPLADOS Y HOMOGENEIZACIÓN GLOBAL

Los usos característicos contemplados por el Plan General son los siguientes:

Residencial multifamiliar libre
Residencial multifamiliar de precio tasado
Residencial multifamiliar de V.P.O.
Residencial multifamiliar Régimen Especial
Residencial unifamiliar aislada
Residencial unifamiliar pareada
Residencial unifamiliar adosada
Industrial/Almacenes/Talleres industriales
Terciario de oficinas
Terciario industrial/Industria de alta tecnología
Comercial/Hostelero y Espectáculos
Dotacional privado
Hotelero
Aparcamientos y servicios.

3.2. OBSERVACIONES GENERALES

Para el cálculo del aprovechamiento tipo se han considerado los siguientes tipos de Áreas de Reparto:

A) Aprovechamiento totalmente patrimonializado sin o con proceso previo de reparto de beneficios y cargas.

Cuando en el Área de Reparto no existe suelo a obtener, el aprovechamiento se encuentra totalmente patrimonializado y el Plan General lo incorpora a la ordenación, la fijación del aprovechamiento tipo cobra sentido exclusivamente para casos de derribo o ruina sobrevenida. En estos casos:

1. Si esa patrimonialización no ha sido precedida de un proceso reglado y conocido de reparto de beneficios y cargas, el Plan General recoge el aprovechamiento originario que sirvió de base para el reparto de beneficios y cargas que dio lugar a la asignación de las superficies edificables a las parcelas existentes en la actualidad, ya patrimonializadas y si éste no se ha podido determinar con exactitud se toma como referencia las determinaciones del Plan General de 1986.
2. Si no existió este proceso previo de reparto, el Plan General recoge el aprovechamiento otorgado por la correspondiente licencia de obras y cuando

se produzca la desaparición de un edificio existente, el aprovechamiento patrimonializable se calculará sobre la base del edificio que desaparece. A estos efectos en la solicitud de licencia de derribo se presentará un levantamiento y medición del edificio, firmado por técnico competente. Cuando la desaparición fuere sobrevenida y no fuera posible el levantamiento previo, se tomará como referencia la superficie autorizada en la licencia correspondiente y si no existiere documentación de la misma se inferirá de la huella de ocupación y la altura que tuvo el edificio, a más de toda la documentación existente que los servicios técnicos municipales consideren que aporta información al respecto.

B) Área de Reparto correspondiente a unidades, polígonos y sectores en ejecución.

El Plan recoge como Áreas en Ejecución las unidades, polígonos y sectores que no han finalizado su desarrollo, iniciados bajo la vigencia del antiguo texto legal. En estos casos señala el aprovechamiento correspondiente a cada parcela o conjunto de parcelas, según el reparto de beneficios y cargas ya efectuado, siendo de aplicación, una vez construidas, lo dispuesto para las áreas con aprovechamiento totalmente patrimonializado. Como Aprovechamiento Tipo, recoge el de los citados ámbitos.

C) Ordenaciones finalizadas procedentes de procesos de reparto de beneficios y cargas efectuados bajo la vigencia del texto legal anterior pero con aprovechamiento no totalmente patrimonializado.

En estos casos el Plan General mantiene el aprovechamiento por parcela asignado en el reparto de beneficios y cargas efectuado con anterioridad en caso de incorporar la ordenación íntegramente. En caso de que exista la decisión previa de disminuir el aprovechamiento se atribuye a cada parcela el aprovechamiento que le fue asignado en el proceso anterior multiplicado por el coeficiente de reducción general. En parcelas edificadas, se mantiene la edificación, existente durante todo el periodo de vida de la edificación, debiendo construirse con el nuevo contenido en caso de desaparición del edificio.

Una vez patrimonializado todo el aprovechamiento se estará a lo dispuesto para las Áreas descritas en el punto A).

D) Ordenaciones históricas con tejido urbano consolidado, en su estructura general, pero con parcelas/solares vacantes e incluso áreas de suelo no consolidado.

El Plan General, utiliza para el cálculo del Aprovechamiento Tipo las determinaciones de la Ordenanza, por lo que se expresa en parámetros de fondo edificable y número de plantas y, en su caso, en índices aplicables al resto de parcela no incluida en el fondo edificable.

E) Áreas de Reparto comunes.

En estas Áreas de Reparto el Plan General fija el aprovechamiento tipo dividiendo el Aprovechamiento total asignado homogeneizado por la superficie de suelo computable (superficie total del Área excluidas zonas de dotaciones, zonas verdes y viario ya existente).

F) Áreas de Reparto en Sectores no desarrollados.

Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado.- El Plan General incluye el Sector 1 en el 1er. cuatrienio y el resto, los Sectores 2, 3, 4 y 5 en el 2º cuatrienio.

El Plan General, señala una edificabilidad para cada sector, homogeneizada en m² de uso multifamiliar libre que se transformará en una edificabilidad real, utilizando los coeficientes de homogeneización de los diferentes usos en relación al característico. Dentro de esa homogeneización se incluye la correspondiente al 50% destinado necesariamente a viviendas con algún régimen de protección pública. Dado que dentro de ese epígrafe genérico "protección pública" se incluyen viviendas de diferente precio de venta y tamaño, no puede utilizarse un único coeficiente de homogeneización, por lo que el Plan General distingue viviendas de precio tasado, viviendas de régimen general y viviendas de régimen especial, que deberán hacerse corresponder con las categorías en que se concrete la protección en los diferentes gobiernos de la CAM y del Estado.

Sea cuando fuere la proporción entre vivienda de uno u otro tipo de protección y la tipología de la vivienda libre el coeficiente de edificabilidad, homogeneizado en m²/m² de uso multifamiliar libre deberá ser el indicado por el Plan para cada Sector. Basta, en consecuencia, manejar este coeficiente para calcular el aprovechamiento medio.

1er. cuatrienio.-

El Aprovechamiento Medio coincide con el aprovechamiento tipo del único sector SUP-R1 y los Sistemas Generales adscritos al mismo.

$$A. \text{ tipo} = \frac{\text{Superficie neta} \times \text{edificabilidad neta}}{\text{Superf. Sector} + \text{Sistemas Grles.}} = \frac{51.715 \times 0,64}{51.715 + 7.376} = 0,56 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

2º cuatrienio.-

$$A. \text{ medio} = \frac{SR_2 \times ER_2 + SR_3 \times ER_3 + SR_4 \times ER_4 + SR_5 \times ER_5}{SR_2 + SR_3 + SR_4 + SR_5 + SG}$$

$$\begin{aligned}
& \frac{329.800 \times 0,566 + 151.603 \times 0,661 + 190.562 \times 0,650 + 170.900 \times 0,647}{361.624 + 155.360 + 190.562 + 251.292 + 225.894} \\
& = \frac{186.666,8 + 100.209,583 + 123.865,3 + 110.572,3}{1.184.732} = \frac{521.313,983}{1.184.732} = 0,44.
\end{aligned}$$

3.3. CÁLCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

3.3.1. Consideraciones generales

El Plan General fija para cada Área de Reparto un uso predominante y un uso característico que sirven de referencia para el cálculo del aprovechamiento tipo. Junto con el uso predominante, en cada zona coexisten otros usos compartidos tanto en el mismo edificio como en edificio exclusivo. Dentro de los usos compartidos el Plan General distingue los usos compatibles y los complementarios. Son complementarios los que forman parte del uso principal tal y como se ha considerado para calcular su coeficiente de homogeneización con relación al resto de los usos. Son compatibles los restantes usos compartidos. Los usos complementarios están funcionalmente ligados al predominante en el edificio de que se trate. El conjunto de esos usos no podrá superar, salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular, el 30% de la superficie total construida sobre rasante del uso predominante. Este porcentaje será aplicable también (a efectos de otros usos en el mismo edificio) respecto a los usos compatibles admitidos en edificio exclusivo. Esta circunstancia se hará constar en la licencia dándose comunicado al registro y a la notaría para que no se produzcan segregaciones ni ventas fraudulentas. El resto de los usos o el exceso sobre el citado porcentaje requiere homogeneización relativa con relación al uso industrial o con respecto al que fuese el característico del área de reparto. A estos efectos el Plan, tal como se señala en otro apartado, establece unos coeficientes de homogeneización generales entre los diferentes usos considerados. El paso del ámbito general al ámbito local se efectúa por mediación de un coeficiente de situación relativo de cada uso en las diferentes zonas, a través del cual se calcula el valor de su aprovechamiento en cada zona, que relacionado con el coeficiente de equivalencia intrazonal permite obtener el valor del uso característico y, a partir de él, el de todos los usos.

Los valores de homogeneización resultantes, se aplican tanto para evaluar la edificabilidad patrimonializable, como para evaluar el costo de adquisición al o por el Ayuntamiento de los defectos o excesos de aprovechamiento respecto a la capacidad real de la parcela de que se trate.

Los coeficientes de situación pueden, eventualmente, sufrir modificaciones para alguno de los usos permitidos lo que podrá reflejarse en una modificación de dicho índice, modificación que se considera de nivel local. Finalmente, el precio fijado

por el Plan para la compra y la venta de aprovechamiento está en relación con la ponencia catastral y variará cuando ésta varíe. Para la venta del aprovechamiento municipal el Plan General incluye un coeficiente de coyuntura fijado por el Pleno Municipal cada año en base a la situación general de la economía y su reflejo en el municipio. Este coeficiente permite adaptar el precio del aprovechamiento a la evolución del mercado. Asimismo este coeficiente podrá individualizarse por zonas cuando las diferentes características socioeconómicas de la población no queden suficientemente reflejadas en los coeficientes de situación fijados por el Catastro, en relación a los objetivos del modelo territorial del Plan.

3.3.2. Cálculo de coeficientes y valores del aprovechamiento

Los valores catastrales de Torrejón de Ardoz no están revisados desde hace más de ocho años y aunque se procede anualmente a su actualización, han perdido validez para servir de base al cálculo de precios de aprovechamiento.

Ante esta situación, el Plan General, en base al estudio inmobiliario incluido en la Información Urbanística ha efectuado un cálculo utilizando como referencia las distintas Áreas de Reparto, y obteniendo un valor medio a veces modificado en base a los objetivos del Plan sobre la zona, con objeto de incentivar el uso concreto de que se trate.

Se trata, evidentemente, de unos valores con carácter transitorio hasta que se lleve a cabo la revisión de valores de la ponencia, momento en el cual deberá procederse a un recálculo de los coeficientes de homogeneización. Asimismo podrá procederse por el Pleno Municipal a una revisión parcial o total del valor del aprovechamiento de los diferentes usos a efectos de valoración de las transferencias, cuando los valores incluidos en el Plan General se hubieran quedado claramente obsoletos por la evolución del mercado.

Debe tenerse en cuenta ,en cualquier caso, que la aplicación directa de los valores catastrales al precio del aprovechamiento es compleja y exige algunas aclaraciones e, incluso, convenciones previas, por varias razones.

1ª. Porque el modelo de ciudad diseñado por el Plan a largo plazo puede no coincidir con el existente y el papel, o la situación de los diferentes polígonos en relación a la estructura urbana será diferente.

2ª. Porque el catastro a veces no contempla todos y/o los mismos usos que el Plan General.

3ª. Porque el Plan General incluye en ocasiones usos complementarios que el catastro considera compatibles o compartidos.

4ª. Porque en ocasiones la ponencia catastral maneja el tamaño de parcela para la valoración y el Plan General puede considerarlo irrelevante respecto al precio del aprovechamiento.

Así las cosas para la adaptación de valores, el Plan General de Torrejón entiende que:

1º. El uso predominante con sus complementarios debe considerarse como una unidad. La existencia de calles en las que uno de los usos complementarios (por ejemplo el comercial respecto a la vivienda en edificación multifamiliar) tiene un valor diferencial, provocará un aumento proporcional del valor del aprovechamiento de la parcela para cesiones del 10%, pero no para excesos de aprovechamiento (admite que estos excesos son en plantas altas y del uso característico).

Si el valor diferencial fuese del uso predominante sí modificaría el valor del aprovechamiento en la parcela.

2º. El valor de un uso característico o exclusivo no contemplado en la ponencia debe obtenerse a partir del/de los usos contemplados, mediante un coeficiente de homogeneización que señala el propio Plan General.

3º. El Plan maneja siempre valores de repercusión por lo que deberán transformarse en esta forma de expresión todos los valores de la ponencia, para lo cual se compararán parcelas medias en los diferentes polígonos y, siempre que sea posible, de igual tamaño.

4. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO

1º. Expresado el valor como repercusión, la ponencia distingue construcción y suelo. El Plan General debe diferenciar dentro de este último concepto al menos los siguientes componentes:

Suelo sin aprovechamiento	5%
Urbanización	20%
Gestión, proyecto, planificación	10%
Aprovechamiento	65%
TOTAL	100%.

El valor del aprovechamiento a efectos de transferencia no incluirá la gestión, y la urbanización dependerá de las características concretas de la parcela transmisora.

2º. Dentro de cada Área de Reparto, el Plan fija unos coeficientes de homogeneización relativa entre los diferentes usos permitidos como compatibles dentro de la misma a efectos de cómputo de edificabilidad construida o construible.

3°. Solicitada una licencia: se distinguirán los usos que se pretende construir, agrupando cada uno con sus complementarios y se procederá a la homogeneización de todos ellos con relación al uso característico del Área de Reparto, para lo cual se multiplicará la superficie correspondiente a cada uno por el coeficiente de homogeneización relativo y por el coeficiente de idoneidad.

4°. Una vez sumados todos los aprovechamientos homogeneizados, se comparará el resultado con el aprovechamiento asignado a la parcela, los excesos deberán ser adquiridos por transferencia.

5°. Para la valoración de estos aprovechamientos, dado que ya se han homogeneizado, se multiplicará el monto total por el valor de referencia de ese uso característico en esa ubicación concreta que una vez revisado el catastro será el valor catastral.

6°. Cuando la transferencia no proceda de la Administración o del fondo municipal, es decir, cuando proceda de otra parcela, deberá valorarse en la situación de la otra parcela y hacer equivalentes las cantidades transferidas, de manera que una transferencia desde parcelas más centrales a otras menos centrales se traducirá de "facto" en una "expansión" del aprovechamiento, e inversamente en una "reducción".

7°. El valor de la urbanización se tendrá en cuenta respecto de la parcela transmisora y ello en el caso de que existieran obligaciones en la misma. Debe entenderse que el que adquiere aprovechamiento lo adquiere con sus obligaciones de urbanización.

5. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

A continuación se expone, en primer lugar, un cuadro de cuadro de coeficientes de equivalencia entre usos dentro de cada Área de Reparto. Se comparan usos permitidos como exclusivos o compartidos, nunca los complementarios ya que se consideran incluidos en el principal. Los coeficientes comparativos se han redondeado en dos decimales (dado que se trata de comparar metros cuadrados) y se han expresado con referencia al uso característico.

En segundo lugar, se incluye un cuadro de coeficientes de equivalencia de usos a nivel ciudad calculados teniendo en cuenta: La estructura urbana prevista en el Plan General. Se trata de una relación cuya validez también es subsidiaria respecto al Catastro, o a la que pueda resultar de la revisión de coeficientes de uso por variaciones del mercado que provocaran su obsolescencia manifiesta.

Con objeto de potenciar la adopción de soluciones edificatorias y constructivas que supongan ahorro energético y respecto al Medio Ambiente se establece con carácter general en Suelos Urbanizables un coeficiente de homogeneización de 0,9 para

todas las actuaciones destinadas a viviendas bioclimáticas o biológicas. Será de aplicación una vez que se haya establecido la normativa que definirá las condiciones constructivas que acreditarán una edificación como bioclimática.

A efectos de coeficientes de homogeneización la vivienda unifamiliar en casco o en barrios con alineación a fachada se asimila a vivienda multifamiliar.

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE CADA USO EN LA CIUDAD

Uso Característico

Compatible	Áreas de Reparto							
	1	2.1	2.2	3	4	5	6	7.1
Dotacional Privado	1	0,95	0,7	1	0,8	0,7	0,85	0,8
Almacén e Industrias								
Estaciones de Transporte								
Terciario Industrial								
Ind. Escaparate								
Aparcamiento		1	0,7		0,8	0,7	0,9	
Serv. Edificio								
Estaciones de Servicio		1	1			0,75	1	
Residencial Multifamiliar Libre	1	0,85	0,65	1	0,9	0,75	1	0,75
Residencial Multifamiliar VPT	1	1	1	1	1	1	1	1
Residencial Multifamiliar VPO	1	1	1	1	1	1	1	1
Residencial Unifamiliar Adosada	1							0,8
Residencial Unifamiliar Aislada								
Residencial Condominio								
Hostelero-Ocio Comercial Espectáculos		1	0,8	1,1	0,9		1	
Hotelero	1	0,85	0,6	1	0,9	0,5	0,9	0,75
Oficinas	1	0,75	0,58	1	0,9	0,52	0,9	0,6

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE CADA USO EN LA CIUDAD

Uso Característico

Uso Característico	Áreas de Reparto							
	8.2	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6.1	7.6.2	8.1
Dotacional Privado		0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,85
Almacén e Industrias								1
Estaciones de Transporte								1
Terciario Industrial								1
Ind. Escaparate								0,9
Aparcamiento								1
Serv. Edificio								1
Estaciones de Servicio								1
								0,9
Residencial Multifamiliar Libre		0,75	0,75	0,65	0,65	0,65	0,65	0,9
								0,9
Residencial Multifamiliar VPT		1	1	1	1	1	1	1
Residencial Multifamiliar VPO		1	1	1	1	1	1	1
Residencial Unifamiliar Adosada		0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	
Residencial Unifamiliar Aislada							1	
Residencial Condominio						0,7	0,7	
Hostelero-Ocio Comercial Espectáculos								0,9
								0,8
Hotelero		0,75	0,75	0,58	0,58	0,58	0,58	0,9
								0,7
Oficinas		0,6	0,6	0,59	0,59	0,59	0,59	0,81
								0,72

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE CADA USO EN LA CIUDAD

Uso Característico

Uso Característico	Áreas de Reparto						
	8.3	9.1	9.2	10	11.1	11.2	11.3
Dotacional Privado		0,9	0,8	0,8			
Almacén e Industrias	0,8	1	0,9		0,9	0,7	1
Estaciones de Transporte							
Terciario Industrial	0,8	1	0,8		0,9	0,6	0,9
Ind. Escaparate							
Aparcamiento	0,8	1	1	0,8			
Serv. Edificio							
Estaciones de Servicio	1	1	1	1			
Residencial	0,9			0,8			
Multifamiliar Libre							
Residencial	1			1			
Multifamiliar VPT							
Residencial	1			1			
Multifamiliar VPO							
Residencial				0,8			
Unifamiliar Adosada							
Residencial							
Unifamiliar Aislada							
Residencial							
Condominio							
Hostelero-Ocio	0,8	1	0,9				
Comercial							
Espectáculos							
Hotelero	0,8	1	0,9	0,8			
Oficinas	0,63	1	0,9	0,8	0,8	0,6	1

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE CADA USO EN LA CIUDAD

Uso Característico

Uso Característico	Áreas de Reparto							
	12	13.1	13.2	13.3	13.4	14	15	16.1
Dotacional Privado		0,9	0,8	0,9	1		0,85	0,8
Almacén e Industrias						1		
Estaciones de Transporte								
Terciario Industrial						0,9		
Ind. Escaparate								
Aparcamiento	1	1	0,8	1		1	0,9	0,8
Serv. Edificio								
Estaciones de Servicio						1		
Residencial	1	0,9	0,80	0,85	1		0,85	0,9
Multifamiliar Libre								
Residencial	1	1	1	1	1		1	1
Multifamiliar VPT								
Residencial	1	1	1	1	1		1	1
Multifamiliar VPO								
Residencial								
Unifamiliar Adosada								
Residencial								
Unifamiliar Aislada								
Residencial							1	
Condominio								
Hostelero-Ocio								
Comercial	1,1							
Espectáculos								
Hotelero	1	0,7	0,7	0,75	1		0,85	0,9
Oficinas	1	1	0,72	0,72	0,76	1	0,85	0,9

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE CADA USO EN LA CIUDAD

Uso Característico

Uso Característico	Áreas de Reparto									
	16.2	16.3	16.4	16.5	17	18	19	20	21	
Dotacional Privado	0,85	0,8	0,8	0,85	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9
Almacén e Industrias										
Estaciones de Transporte										
Terciario Industrial										
Ind. Escaparate										
Aparcamiento	0,9	0,8	1	0,9		0,8	0,8	0,9	1	
Serv. Edificio										
Estaciones de Servicio						0,9	1	1	1	
Residencial Multifamiliar Libre	1	0,9	0,9		0,75	0,65	0,70	0,70	0,9	
Residencial Multifamiliar VPT	1	1	1		1	1	1	1	1	
Residencial Multifamiliar VPO	1	1	1		1	1	1	1	1	
Residencial Unifamiliar Adosada					0,8		1			
Residencial Unifamiliar Aislada										
Residencial Condominio							1			
Hostelero-Ocio Comercial Espectáculos			1	1,1			1		1,1	
Hotelero	0,9	0,8	0,9	1,1	0,8	0,7	0,5	0,5	0,7	
Oficinas	0,9	0,72	0,9	0,8	0,6	0,45	0,56	0,56	0,8	

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE CADA USO EN LA CIUDAD

Uso Característico

Uso Característico o Compatible	Áreas de Reparto						
	22	23	24	25	26	27	28
Dotacional Privado	0,9		0,8	0,8	0,8		1
Almacén e Industrias Estaciones de Transporte	1	1				0,9	
Terciario Industrial Ind. Escaparate		0,9				0,9	
Aparcamiento Serv. Edificio	1		0,8	0,9	0,8		1
Estaciones de Servicio	1	1	0,9		1	0,9	1
Residencial Multifamiliar Libre	0,9		0,80	0,85	0,80		
Residencial Multifamiliar VPT	1		1	1	1		
Residencial Multifamiliar VPO	1		1	1	1		
Residencial Unifamiliar Adosada			0,9	0,9			
Residencial Condominio							
Residencial Unifamiliar Aislada							
Hostelero-Ocio Comercial Espectáculos	1			1			1
Hotelero	0,9		0,64	0,7	0,64		1
Oficinas	0,8	1	0,64	0,68	0,64	0,7	1

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE CADA USO EN LA CIUDAD

Uso Característico

Uso Característico o Compatible	Áreas de Reparto				
	29	30.1	30.2	30.3	30.4
Dotacional Privado	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9
Almacén e Industrias Estaciones de Transporte					
Terciario Industrial Ind. Escaparate					
Aparcamiento Serv. Edificio	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9
Estaciones de Servicio	0,9	0,9	1	0,9	1
Residencial Multifamiliar Libre	0,75	0,8	0,80	0,80	0,85
Residencial Multifamiliar VPT	1	1	1	1	1
Residencial Multifamiliar VPO	1	1	1	1	1
Residencial Unifamiliar Adosada		0,9	0,9		
Residencial Unifamiliar Aislada		1	1		
Residencial Condominio		0,9	0,9		1
Hostelero-Ocio Comercial Espectáculos			1	1	1
Hotelero	0,52	0,8	0,8	0,8	0,9
Oficinas	0,52			0,8	0,85

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE CADA USO EN LA CIUDAD

Uso Característico

Uso Característico	Áreas de Reparto			
	31	32.1	32.2	32.3
Dotacional Privado	0,8		0,8	0,8
Almacén e Industrias		0,9	1	1
Estaciones de Transporte				
Terciario Industrial		0,9	1	1
Ind. Escaparate				
Aparcamiento	0,9		0,9	0,9
Serv. Edificio				
Estaciones de Servicio	1	0,9	1	1
Residencial Multifamiliar Libre	0,85			
Residencial Multifamiliar VPT	1			
Residencial Multifamiliar VPO	1			
Residencial Unifamiliar Adosada	0,9			
Residencial Unifamiliar Aislada	1			
Residencial Condominio	0,9			
Hostelero-Ocio			0,8	0,8
Comercial Espectáculos			1	1
Hotelero	0,76		0,8	0,8
Oficinas	0,75	0,7	0,75	0,75

**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE
REPARTO**

Uso Característico

0 Compatible	Áreas de Reparto							
	1	2.1	2.2	3	4	5	6	7.1
Dotacional Privado	0,6	0,6	0,65	0,6	0,7	0,65	0,5	0,65
Almacén e Industrias Estaciones de Transporte								
Terciario Industrial Ind. Escaparate								
Aparcamiento Serv. Edificio	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	
Estaciones de Servicio		2	2		2	2	2	
Residencial Multifamiliar Libre	1	1	1	1	1	1	1	1
Residencial Multifamiliar VPT	0,9	1	1	0,9	0,9	1	1	1
Residencial Multifamiliar VPO	0,8	0,9	0,8	0,75	0,8	0,9	0,9	0,9
Residencial Multifamiliar Rég. Esp.	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
Residencial Unifamiliar Adosada	1,5							1,3
Residencial Unifamiliar Aislada								
Residencial Condominio								
Hostelero-Ocio Comercial Espectáculos		1,2	1	1,2	1,1		1,2	
Hotelero	0,9	0,9	0,9	1	0,9	0,7	0,9	0,75
Oficinas	0,9	0,9	0,9	1	0,9	0,7	0,9	1

**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE
REPARTO**

Uso Característico

0 Compatible	Áreas de Reparto							
	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6.1	7.6.2	8.1	8.2
Dotacional Privado	0,65	0,65	0,73	0,73	0,73	0,73	0,56	0,56
Almacén e Industrias Estaciones de Transporte							0,6	0,7
Terciario Industrial Ind. Escaparate							0,8	0,8
Aparcamiento Serv. Edificio							0,4	0,4
Estaciones de Servicio							2	2
Residencial Multifamiliar Libre	1	1	1	1	1	1	1	1
Residencial Multifamiliar VPT	1	1	1	1	1	1	0,9	1
Residencial Multifamiliar VPO	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8
Residencial Multifamiliar Rég. Esp.	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5
Residencial Unifamiliar Adosada	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3		
Residencial Unifamiliar Aislada							1,2	
Residencial Condominio					1,2	1,2		
Hostelero-Ocio Comercial Espectáculos							0,8	0,8
Hotelero	0,75	0,75	0,58	0,58	0,58	0,58	0,5	0,7
Oficinas	1	1	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8

**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE
REPARTO**

Uso Característico

0 Compatible	Áreas de Reparto						
	8.3	9.1	9.2	10	11.1	11.2	11.3
Dotacional Privado	0,56	0,9	0,4	0,4			
Almacén e Industrias Estaciones de Transporte	0,7	1	1		1	1	1
Terciario Industrial Ind. Escaparate	0,8	1	1	1	1	1	1
Aparcamiento Serv. Edificio	0,4	0,4	0,4	0,3			
Estaciones de Servicio	2	2	2	2			
Residencial Multifamiliar Libre	1			0,8			
Residencial Multifamiliar VPT	1			0,8			
Residencial Multifamiliar VPO	0,9			0,7			
Residencial Multifamiliar Rég. Esp.	0,6			0,4			
Residencial Unifamiliar Adosada				1			
Residencial Unifamiliar Aislada							
Residencial Condominio							
Hostelero-Ocio Comercial Espectáculos	0,7	1	1				
Hotelero	0,8	1	1	0,8			
Oficinas	0,7	1	1	0,8	0,9	0,8	1

**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE
REPARTO**

Uso Característico

o Compatible	Áreas de Reparto					
	12	13.1	13.2	13.3	13.4	14
Dotacional Privado		0,6	0,6	0,63	0,6	
Almacén e Industrias Estaciones de Transporte						1
Terciario Industrial Ind. Escaparate						1
Aparcamiento Serv. Edificio	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Estaciones de Servicio						2
Residencial Multifamiliar Libre	1	1	1	1	1	
Residencial Multifamiliar VPT	0,9	1	1	1	0,9	
Residencial Multifamiliar VPO	0,8	0,9	1	0,9	0,8	
Residencial Multifamiliar Rég. Esp.	0,5	0,6	0,7	0,6	0,5	
Residencial Unifamiliar Adosada						
Residencial Unifamiliar Aislada						
Residencial Condominio						
Hostelero-Ocio Comercial Espectáculos	1,2					
Hotelero	1	0,8	0,9	0,9	0,9	
Oficinas	1	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9

**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE
REPARTO**

Uso Característico

Compatible	Áreas de Reparto							
	15	16.1	16.2	16.3	16.4	16.5	17	18
Dotacional Privado	0,6	0,7	0,5	0,56	0,9	0,9	0,64	0,73
Almacén e Industrias								
Estaciones de Transporte								
Terciario Industrial								
Ind. Escaparate								
Aparcamiento	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4		0,4
Serv. Edificio								
Estaciones de Servicio								2
Residencial Multifamiliar Libre	1	1	1	1	1		1	1
Residencial Multifamiliar VPT	0,9	1	1	1	1		1	1
Residencial Multifamiliar VPO	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9		0,9	1
Residencial Multifamiliar Rég. Esp.	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6		0,6	0,7
Residencial Unifamiliar Adosada							1,2	
Residencial Unifamiliar Aislada								
Residencial Condominio	1,1							
Hostelero-Ocio								
Comercial Espectáculos					1,2	1,2		
Hotelero	1	1	0,9	0,9	1	1	0,8	0,7
Oficinas	1	1	0,9	1	1	1	0,8	0,7

**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE
REPARTO**

Uso Característico

o Compatible	Áreas de Reparto						
	19	20	21	22	23	24	25
Dotacional Privado	0,8	0,8	0,6	0,6		0,6	0,4
Almacén e Industrias Estaciones de Transporte				0,8	1		
Terciario Industrial Ind. Escaparate				0,9	0,9		
Aparcamiento Serv. Edificio	0,4	0,4	0,4	0,4		0,4	0,3
Estaciones de Servicio	2	2	2	2	2	2	
Residencial Multifamiliar Libre	1	1	1	1		1	0,8
Residencial Multifamiliar VPT	1	1	1	1		1	1
Residencial Multifamiliar VPO	0,9	0,9	0,9	0,9		0,9	0,9
Residencial Multifamiliar Rég. Esp.	0,6	0,6	0,6	0,6		0,6	0,6
Residencial Unifamiliar Adosada	1,5					1,2	1
Residencial Unifamiliar Aislada							
Residencial Condominio	1,1						
Hostelero-Ocio Comercial Espectáculos	1,1			1,1			1,1
Hotelero	0,8	0,8	1	1		0,8	0,8
Oficinas	0,8	0,8	0,9	0,9		0,8	0,7

**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE
REPARTO**

Uso Característico

o

Compatible

Áreas de Reparto

	26	27	28	29	30.1	30.2	30.3
Dotacional Privado	0,6		1	0,64	0,9	0,8	0,8
Almacén e Industrias Estaciones de Transporte		1					
Terciario Industrial Ind. Escaparate		1					
Aparcamiento Serv. Edificio	0,4		0,3	0,4	0,4	0,3	0,4
Estaciones de Servicio	2	2	2	2	2	2	2
Residencial Multifamiliar Libre	1			1	1	1	1
Residencial Multifamiliar VPT	1			1	1	1	1
Residencial Multifamiliar VPO	0,9			1	0,9	0,9	0,9
Residencial Multifamiliar Rég. Esp.	0,7			0,7	0,6	0,6	0,6
Residencial Unifamiliar Adosada					1,25	1,2	1,2
Residencial Unifamiliar Aislada					1,4	1,5	
Residencial Condominio					1,1	1,1	
Hostelero-Ocio			1		1,2	1,2	1,2
Comercial Espectáculos			1	1,1	1,2	1,2	1,2
Hotelero	0,9		0,9	0,7	1	1	1
Oficinas	0,9	0,9	0,9	0,7	1	1	1

**COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE
REPARTO**

Uso Característico

o Compatible	Áreas de Reparto				
	30.4	31	32.1	32.2	32.3
Dotacional Privado	0,9	0,8			
Almacén e Industrias Estaciones de Transporte			1	1	1
Terciario Industrial			0,9	1	1
Ind. Escaparate					
Aparcamiento Serv. Edificio	0,4	0,4			
Estaciones de Servicio	2	2	2	2	2
Residencial Multifamiliar Libre	1	1			
Residencial Multifamiliar VPT	1	0,9			
Residencial Multifamiliar VPO	0,9	0,75			
Residencial Multifamiliar Rég. Esp.	0,6	0,6			
Residencial Unifamiliar Adosada		1,25			
Residencial Unifamiliar Aislada		1,3			
Residencial Condominio	1,1	1,1			
Hostelero-Ocio	1,2	1,2		1,2	1,2
Comercial Espectáculos	1,2	1,2		1,2	1,2
Hotelero	1	0,9		1	1
Oficinas	1	0,9	0,8	0,8	0,8

6. VALORES DE REFERENCIA

Hasta tanto se lleve a cabo la revisión del catastro el Plan General indica los valores de referencia de los polígonos que se indican, a partir de los cuales y por mediación de los cuadros a que se hace referencia en el punto nº 5, se puede calcular el precio del aprovechamiento en cualquier punto, a efectos de transferencia.

Una vez finalizada la revisión se utilizarán los valores de la ponencia desagregados como sigue:

Valor de referencia: $P \times 0,7 = A$

Suelo: 5% A

Gestión: 10% A

Urbanización: 20% A

Aprovechamiento: 65% A

siendo P el valor de referencia (marcado) utilizado por la ponencia de valores catastrales.

Uso Dotacional Privado

Se ha tomado como valor de referencia el del Área de Reparto nº 1: 20.000 Pts./m².

Valor Base	-	$20.000 \times 0,7 =$	14.400 Pts./m ² .
Suelo 5%	-		700 Pts./m ² .
Gestión 10%	-		1.400 Pts./m ² .
Urbanización 20%	-		2.800 Pts./m ² .
Aprovechamiento 65%	-		9.100 Pts./m ² .

Uso Almacenes. Industria/Talleres industriales

Se ha tomado como referencia el del Área de Reparto n° 11.2: 23.000 Pts./m2.

Valor Base	-	$23.000 \times 0,7 =$	16.100 Pts./m2.
Suelo 5%	-		805 Pts./m2.
Gestión 10%	-		1.610 Pts./m2.
Urbanización 20%	-		3.220 Pts./m2.
Aprovechamiento 65%	-		10.465 Pts./m2.

Uso Aparcamiento y Usos Complementarios de Servicios del Edificio

Se ha calculado como el 40% del Uso Característico de cada Área de Reparto.

Tomando como referencia el del Área n° 1: 16.000 Pts./m2.

Valor Base	-	$16.000 \times 0,7 =$	11.200 Pts./m2.
Suelo 5%	-		500 Pts./m2.
Gestión 10%	-		1.120 Pts./m2.
Urbanización 20%	-		2.240 Pts./m2.
Aprovechamiento 65%	-		7.240 Pts./m2.

Uso Estación de Servicio

Se considera el de mayor valor de los usos contemplados por la escasa necesidad de aprovechamiento edificativo.

Dada la diferencia existente entre las distintas calles se ha optado por valorarlo dentro de cada área como doble del Uso Característico, y en toda la ciudad (a efectos de transferencias municipales) con un valor similar excepto en áreas de reparto puntuales, claramente con menor funcionalidad para este Uso.

El valor de referencia es de: 65.000 Pts./m².

Valor Base	-	$65.000 \times 0,7 =$	45.500 Pts./m ² .
Suelo 5%	-		2.275 Pts./m ² .
Gestión 10%	-		4.550 Pts./m ² .
Urbanización 20%	-		9.100 Pts./m ² .
Aprovechamiento 65%	-		29.575 Pts./m ² .

Uso Residencial Multifamiliar Libre

Se toma como referencia el del Área de Reparto n° 1 Casco Antiguo, como valor más alto: 40.000 Pts./m².

Valor Base	-	$40.000 \times 0,7 =$	28.000 Pts./m ² .
Suelo 5%	-		1.400 Pts./m ² .
Gestión 10%	-		2.800 Pts./m ² .
Urbanización 20%	-		5.600 Pts./m ² .
Aprovechamiento 65%	-		18.200 Pts./m ² .

Uso Residencial Multifamiliar VPT

Es un valor igual en toda la ciudad: 36.000 Pts./m².

Valor Base	-	$36.000 \times 0,7 =$	25.200 Pts./m ² .
Suelo 5%	-		1.260 Pts./m ² .
Gestión 10%	-		2.520 Pts./m ² .
Urbanización 20%	-		5.040 Pts./m ² .
Aprovechamiento 65%	-		16.380 Pts./m ² .

Uso Residencial Multifamiliar VPO

Es un valor igual en toda la ciudad: 31.000 Pts./m².

Valor Base	-	$31.000 \times 0,7 =$	21.700 Pts./m ² .
Suelo 5%	-		1.085 Pts./m ² .
Gestión 10%	-		2.170 Pts./m ² .
Urbanización 20%	-		4.340 Pts./m ² .
Aprovechamiento 65%	-		14.105 Pts./m ² .

Uso Residencial Multifamiliar Régimen Especial

Es un valor igual en toda la ciudad: 24.800 Pts./m².

Valor Base	-	$24.800 \times 0,7 =$	17.360 Pts./m ² .
Suelo 5%	-		868 Pts./m ² .
Gestión 10%	-		1.736 Pts./m ² .
Urbanización 20%	-		3.472 Pts./m ² .
Aprovechamiento 65%	-		11.284 Pts./m ² .

Uso Residencial Unifamiliar Adosada

Se toma como valor de referencia el del Área de Reparto n° 1: 60.000 Pts./m².

Valor Base	-	$60.000 \times 0,7 =$	42.000 Pts./m ² .
Suelo 5%	-		2.100 Pts./m ² .
Gestión 10%	-		4.200 Pts./m ² .
Urbanización 20%	-		8.400 Pts./m ² .
Aprovechamiento 65%	-		27.300 Pts./m ² .

Uso Residencial Unifamiliar Aislada

Se toma como valor de referencia el de la Unifamiliar Adosada aumentada en un 15%: 69.000 Pts./m².

Valor Base	-	$69.000 \times 0,7 =$	48.300 Pts./m ² .
Suelo 5%	-		2.415 Pts./m ² .
Gestión 10%	-		4.830 Pts./m ² .
Urbanización 20%	-		9.660 Pts./m ² .
Aprovechamiento 65%	-		31.395 Pts./m ²

Uso Residencial Condominio

Se toma como valor de referencia el del Área de Reparto nº 15: 54.000 Pts/m².

Valor Base	-	$54.000 \times 0,7 =$	37.800 Pts./m ² .
Suelo 5%	-		1.890 Pts./m ² .
Gestión 10%	-		3.780 Pts./m ² .
Urbanización 20%	-		7.500 Pts./m ² .
Aprovechamiento 65%	-		24.570 Pts./m ²

Uso Comercial/Espectáculos/Hostelero

Se toma como referencia el valor adquirido en el Área de Reparto 9.1: 30.000 Pts./m².

Valor Base	-	$30.000 \times 0,7 =$	21.800 Pts./m ² .
Suelo 5%	-		1.050 Pts./m ² .
Gestión 10%	-		2.100 Pts./m ² .
Urbanización 20%	-		4.200 Pts./m ² .
Aprovechamiento 65%	-		13.650 Pts./m ²

Uso Hotelero

Se toma como referencia el valor del Uso en el Área de Reparto nº 0: 36.000 Pts./m2.

Valor Base	-	$36.000 \times 0,7 =$	25.200 Pts./m2.
Suelo 5%	-		1.260 Pts./m2.
Gestión 10%	-		2.520 Pts./m2.
Urbanización 20%	-		5.040 Pts./m2.
Aprovechamiento 65%	-		16.380 Pts./m2

Uso Oficinas

Se toma como referencia el valor del Uso en el Área de Reparto nº 0: 36.000 Pts./m2.

Valor Base	-	$36.000 \times 0,7 =$	25.200 Pts./m2.
Suelo 5%	-		1.260 Pts./m2.
Gestión 10%	-		2.520 Pts./m2.
Urbanización 20%	-		5.040 Pts./m2.
Aprovechamiento 65%	-		16.380 Pts./m2

NOTA: A la hora de valorar el Aprovechamiento, debe tenerse en cuenta si se trata de exceso sobre el patrimonializable, en cuyo caso debe suponerse que el solicitante o adquirente cuenta con suelo urbanizado y gestionado, con lo que el precio debe ser exclusivamente el Aprovechamiento.

Si se trata de la adquisición del 10% correspondiente al Ayuntamiento, debe valorarse incluyendo todos los conceptos ya que se trata de cesión de suelo urbanizado y gestionado.

En situaciones intermedias se incluirán varios de los sumandos según corresponda.

7. CONSIDERACIONES GENERALES A TODAS LAS ÁREAS DE REPARTO A EFECTOS DEL APROVECHAMIENTO TIPO

1ª. Para cambios de uso con diferente coeficiente de homogeneización se adquirirá del Ayuntamiento el aprovechamiento que en su caso fuera necesario. Si como consecuencia del cambio de uso se produjera un sobrante de aprovechamiento quedará en propiedad del propietario del suelo para ser transferido, en su caso, en el interior del Área de Reparto. Dado que dicho cambio de uso es voluntario el agente actuante asumirá los riesgos de la operación, entre ellos la eventual imposibilidad de transferir el aprovechamiento sobrante en el interior del Área de Reparto durante el periodo de vigencia de la regulación normativa de dicha Área. En otras palabras, el Ayuntamiento sólo garantiza la patrimonialización del Aprovechamiento en el uso característico del Área de Reparto, bien es verdad que como se dice más abajo se ha previsto una holgura de seguridad entre el Aprovechamiento total asignado al Área a partir del Aprovechamiento tipo y la capacidad de los sólidos capaces definidos por la Ordenanza.

2ª. Sólo se aplicarán diferentes coeficientes de homogeneización cuando se trate de distintos usos predominantes o compartidos, entendiéndose que los usos complementarios tienen el mismo coeficiente de homogeneización que el predominante.

3ª. La diferencia entre el aprovechamiento real (otorgado por la Ordenanza) y el aprovechamiento patrimonializable pertenece al Ayuntamiento y a él deberá serle adquirido cuando voluntariamente se pretenda su agotamiento. A estos efectos, el Plan General establece las determinaciones de Ordenanza con una "holgura de seguridad" que garantice, en la medida de lo razonable, que

a) La renuncia al agotamiento de la diferencia entre el AT o, en su caso, del 90% del tipo y el aprovechamiento real por un propietario no impide la patrimonialización del aprovechamiento que les corresponde a propietarios de parcelas con aprovechamiento asignado inferior al AT.

b) Pueda permitirse un cierto margen de cambios de uso con aprovechamiento diferente al característico y de menor valor relativo que éste.

c) Pueda concederse un cierto margen de libertad compositiva al arquitecto, en determinados casos y circunstancias.

4ª. Salvo decisión en contrario del Ayuntamiento, es obligatorio el agotamiento del aprovechamiento asignado a cada parcela. En consecuencia, el hecho de que un propietario no quiera consumir el patrimonializable que le corresponde no le exime de la adquisición, si procede, del 10% correspondiente al Ayuntamiento de la cesión del suelo correspondiente para su edificación. Asimismo no podrá transferirse el aprovechamiento patrimonializable si éste puede ser edificado en la parcela a la que estuviese asignado.

8. ÁMBITOS DE DESARROLLO SISTEMÁTICO

8.1. EN SUELO URBANO

El Plan General, contempla tres tipos de ámbitos de desarrollo.

1. Ámbitos de Ejecución de Ordenación Diferida - AE-OD.

Aquellos ámbitos cuyo desarrollo se debe llevar a cabo mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior. El Plan General puede definir un esquema de ordenación indicativo y unas determinaciones de uso y volumen, o tan sólo estas últimas. El PERI puede delimitar una o varias Unidades de Ejecución.

2. Ámbitos de Ordenación, previa modificación puntual - AM.

Aquellos ámbitos en los que, sin alterar el modelo territorial, puede modificarse el uso y la ordenación previa modificación puntual del Plan General que define una ordenación indicativa como referencia para el planeamiento de desarrollo. Si este planeamiento es un PERI, podrá delimitar una o varias Unidades de Ejecución.

3. Unidades de Ejecución - UE.

Son ámbitos de distribución de beneficios y cargas en los que se plantea una reordenación del tejido urbano existente que bien se encuentran en curso de ejecución, ya sea como antiguas unidades (UE-CE) o sectores de Suelo Urbanizable Programado (UE-SUP-CE) o son delimitados "ex novo" por el Plan General definiendo una nueva ordenación que pueda ser modificada mediante Estudio de Detalle, respetando la altura máxima, la superficie de cesión verde y/o dotacional y justificando la coherencia de la ordenación alternativa con el modelo territorial del Plan General UE-DB.

4. Unidades de Gestión - UG-DB.

Ámbitos de distribución de beneficios y cargas en los que se mantiene la ordenación y el uso preexistentes con modificaciones en el tejido urbano no sustanciales que exigen la cesión y/o la urbanización de alguna superficie de suelo (viario y/o dotaciones).

8.2. EN SUELO URBANIZABLE

El ámbito del Plan Parcial es el Sector, que en general se hace coincidir con la Unidad de Ejecución, si bien en algunos casos se sugiere la posibilidad de la delimitación de dos unidades que, en cualquier caso, pueden ser delimitadas por el procedimiento previsto en la legislación urbanística.

En el Suelo Urbanizable No Programado (o no sectorializado) el Sector debe delimitarse con posterioridad salvo que se haga coincidir con la superficie total del ámbito del SUNP de que se trate.

FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDADES DE EJECUCIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS U.E.D.B.
UNIDADES DE GESTIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS U.G.D.B
ÁMBITOS DE MODIFICACIÓN A.M.

41/1

NOTA GENERAL

1. En todos los ámbitos colindantes con las carreteras estatales y autonómicas deberá respetarse la línea de edificación conforme a lo dispuesto en la legislación de carreteras.

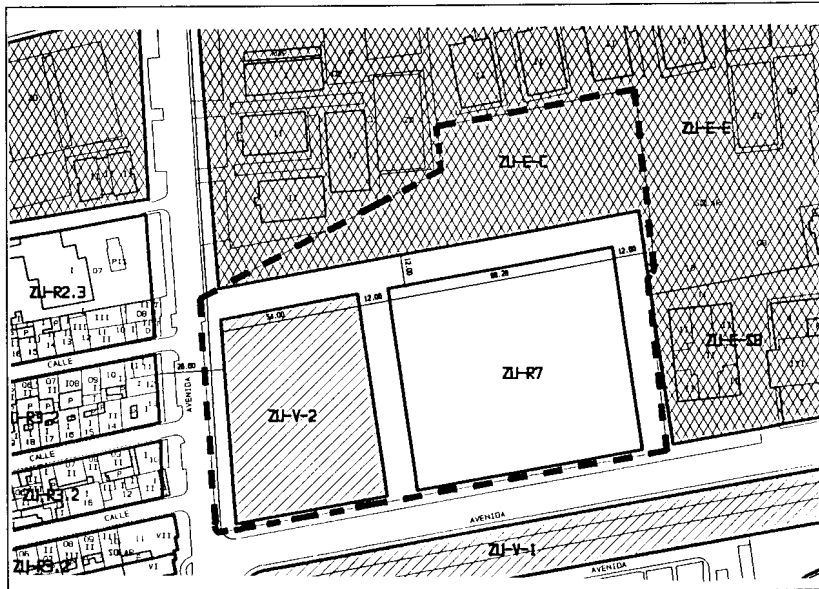
En las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución colindantes con dichas vías se incluye específicamente esta condición.

2. En todos los ámbitos se prestará especial atención a la protección contra el ruido, debiendo justificarse en los proyectos que se han incorporado las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas en base al impacto acústico que sufrirá la zona en que se ubica la edificación, justificando que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso se incorporen las medidas especiales que sean precisas.

En las Unidades cuyo número de viviendas lo justifica deberá aportarse un estudio de ruido tal como se indica en la ficha correspondiente.

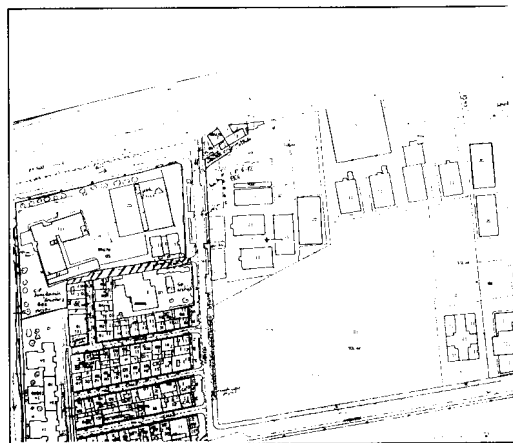
PLAZA DE LOS COLEGIOS

U.E.D.B.- 1



PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/2.000



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/4.000

PLAZA DE LOS COLEGIOS	U.E.D.B.-1
------------------------------	-------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 21.600 m²</p> <p>SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: - ESPACIOS LIBRES: - EQUIPAMIENTO: -</p> <p style="text-align: right;">TOTAL: _____ -</p> <p style="text-align: center;">PATRIMONIAL: -</p> <p>SUELO PRIVADO _____ 21.600 m²</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ 98978 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 01 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____ -</p>
---	---

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

<p>ORDENACIÓN DEL ÁMBITO</p> <p>SUELO LUCRATIVO _____ RESIDENCIAL: 6.662 m² Terciario: - Industrial: - Comercial: - Otros: - TOTAL: 6.662 m²</p> <p>CESIONES _____ VIARIO: 4.958 m² ESPACIOS LIBRES: 4.560 m² EQUIPAMIENTO: 5.420 m² TOTAL: 14.938 m²</p> <p style="text-align: center;">SISTEMA GENERAL INTERIOR -</p>	
--	--

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,68 m²/m² de uso característico multifamiliar libre. ÁREA DE REPARTO: 6

USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R7, ZU-V-2, ZU-E-C

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: -

COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

OESTE DE LA CALLE MADRID	U.E.D.B.- 2
---------------------------------	--------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 386 m2</p> <p>SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: - ESPACIOS LIBRES: - EQUIPAMIENTO: - TOTAL: -</p> <p>PATRIMONIAL: -</p> <p>SUELO PRIVADO _____ 386 m2</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ 91912 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 7, 8, 9. PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____ -</p>
--	---

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	
SUELO LUCRATIVO _____	RESIDENCIAL: 292 m2 TERCIARIO: - INDUSTRIAL: - COMERCIAL: - OTROS: - TOTAL: 292 m2
CESIONES _____	VIARIO: - ESPACIOS LIBRES: 94 EQUIPAMIENTO: - TOTAL: 94 m2
SISTEMA GENERAL INTERIOR -	

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO: EL DEL ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO: 4
USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	
OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO	
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 100 % DEL APROVECHAMIENTO TIPO	

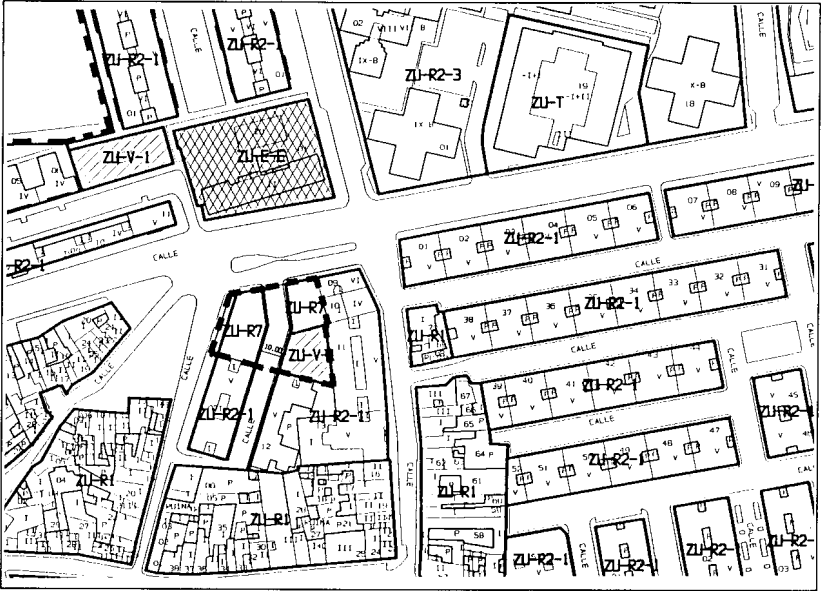
ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R6

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: DOS AÑOS

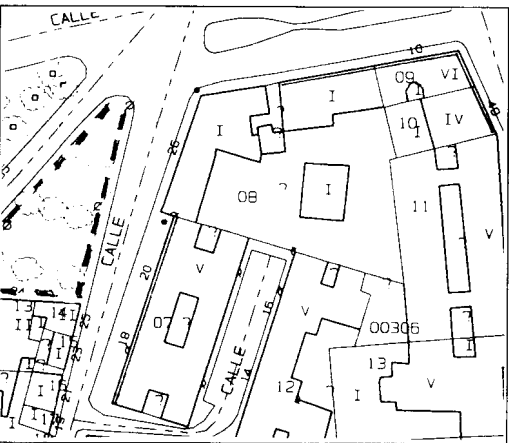
COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

CALLE DEL RINCÓN **U.E.D.B.- 3**



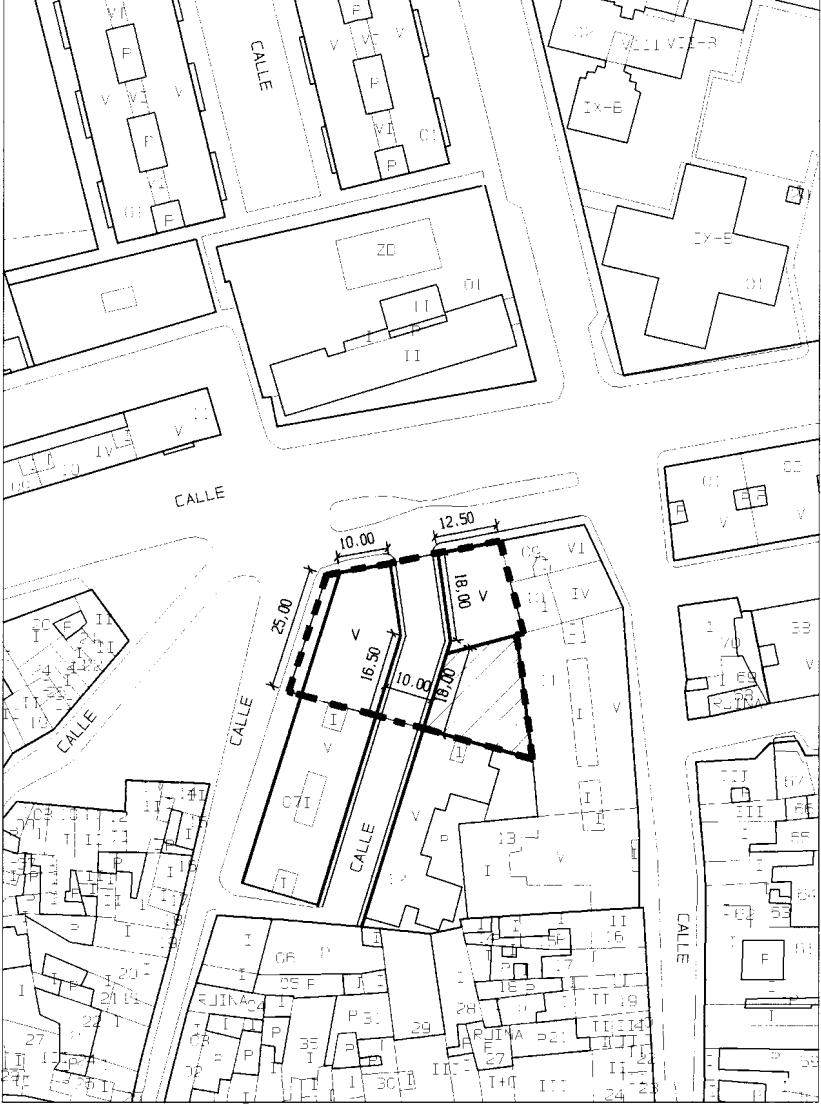
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/2.000



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/1.000



ORDENACION



CALLE DEL RINCÓN	U.E.D.B.- 3
-------------------------	--------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 1.364 m2</p> <p>SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: - ESPACIOS LIBRES: - EQUIPAMIENTO: - TOTAL: -</p> <p>PATRIMONIAL: -</p> <p>SUELO PRIVADO _____ 1.364 m2.</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ 00306 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 8,6 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____ -</p>
---	--

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	
<p>SUELO LUCRATIVO _____</p> <p>CESIONES _____</p>	<p>RESIDENCIAL: 604 m2 TERCIARIO: - INDUSTRIAL: - COMERCIAL: - OTROS: - TOTAL: 604 m2</p> <p>VIARIO: 405 m2 ESPACIOS LIBRES: 355 m2 EQUIPAMIENTO: - TOTAL: 760 m2</p> <p>SISTEMA GENERAL INTERIOR -</p>

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,5 m2/m2 de uso característico multifamiliar libre. AREA DE REPARTO: 16.1

USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R7, ZU-V-1

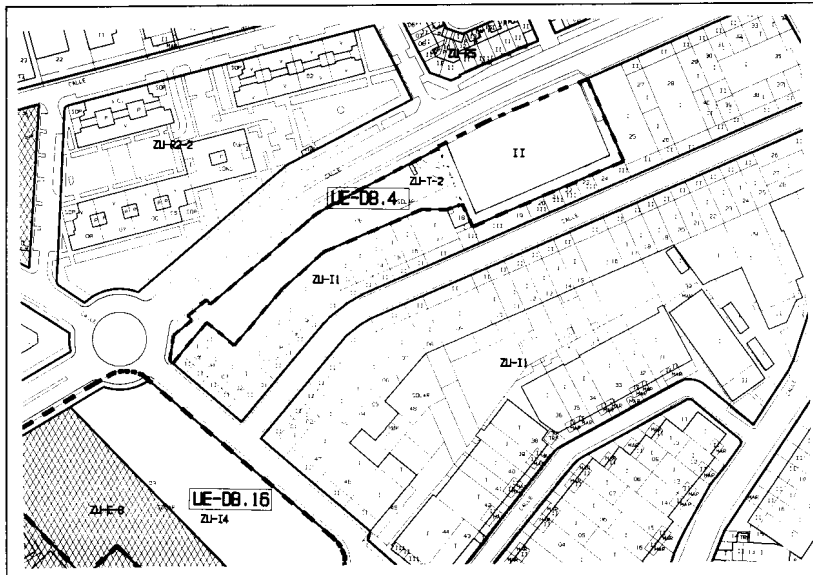
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: -

COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

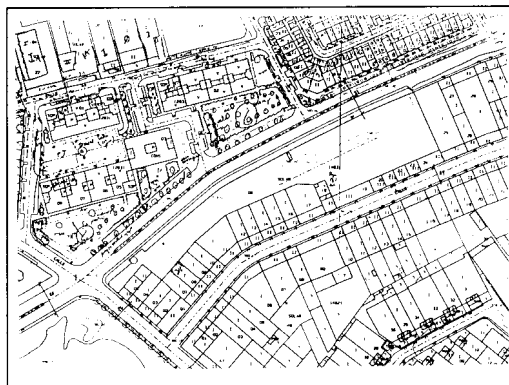
ESTE DE LA CALLE CIRCUNVALACIÓN

U.E.D.B.- 4



PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/2.000

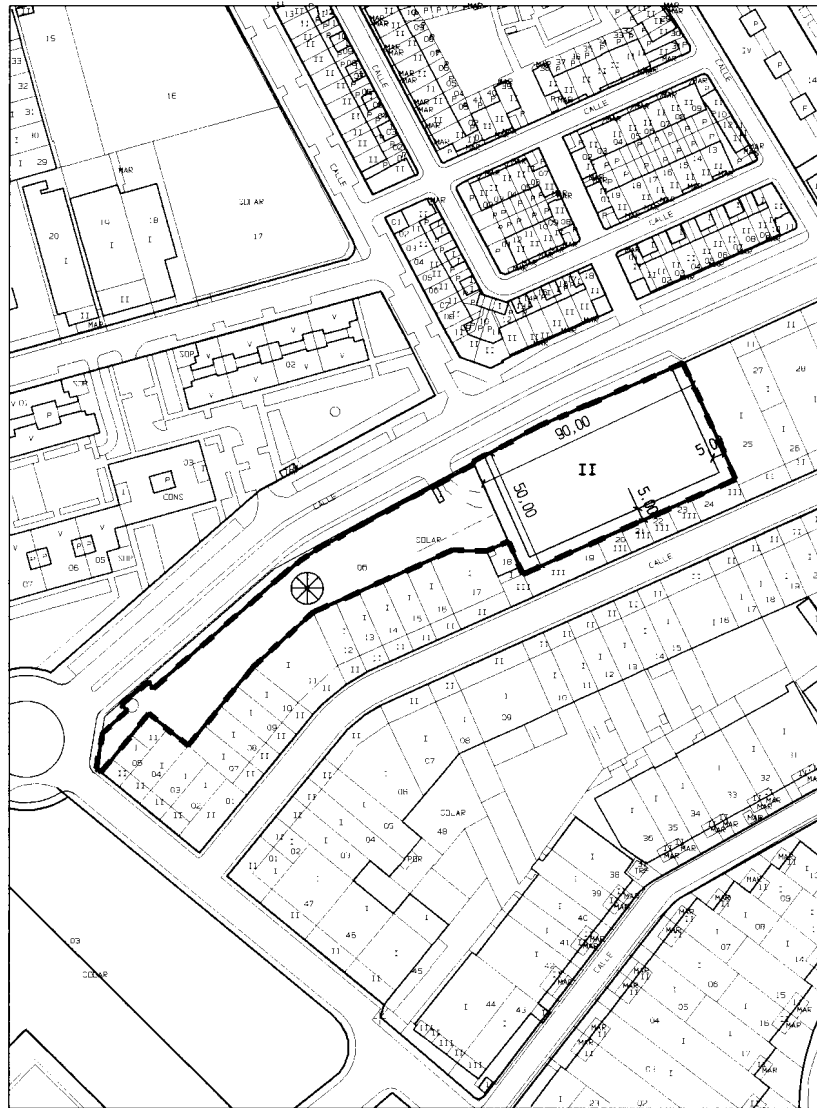


PLANO CATASTRAL

ESC: 1/4.000

ESTE DE LA CALLE CIRCUNVALACIÓN

U.E.D.B.- 4



ORDENACION



 APARCAMIENTO AJARDINADO CON UN UNICO ACCESO

ESTE DE LA CALLE CIRCUNVALACIÓN	U.E.D.B.- 4
--	--------------------

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO	DATOS CATASTRALES
SUPERFICIE TOTAL _____ 8.359 m2	MANZANA _____ -
SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: -	PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 06
ESPACIOS LIBRES: -	PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____ -
EQUIPAMIENTO: -	
TOTAL: -	
PATRIMONIAL: -	
SUELO PRIVADO _____ 8.359 m2	

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO
SUELO LUCRATIVO _____ RESIDENCIAL: -
TERCIARIO: -
INDUSTRIAL: -
COMERCIAL: 8.359 m2
OTROS: -
TOTAL: 8.359 m2
CESIONES _____ VIARIO: -
ESPACIOS LIBRES: -
EQUIPAMIENTO: -
TOTAL: -
SISTEMA GENERAL INTERIOR -

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,7m2/m2 de uso terciario	ÁREA DE REPARTO: 11.2
USO PREDOMINANTE: TERCIARIO	
OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO	
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO	

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-T-2

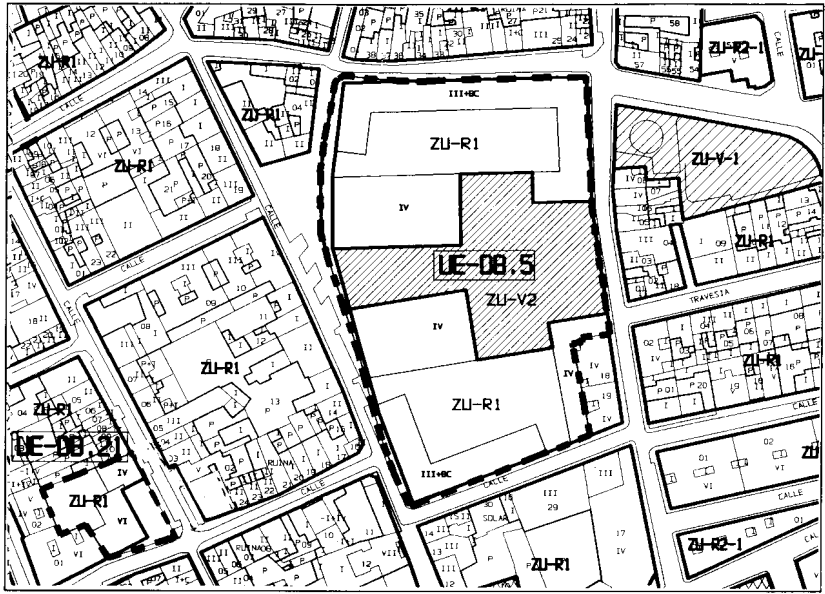
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: -

COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

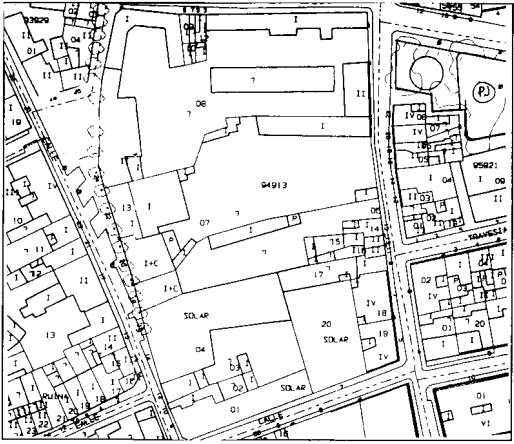
CONDICIONES: Realización de un único acceso y ajardinamiento del aparcamiento.

MANZANA DE LA CALLE LIBERTAD **U.E.D.B.- 5**



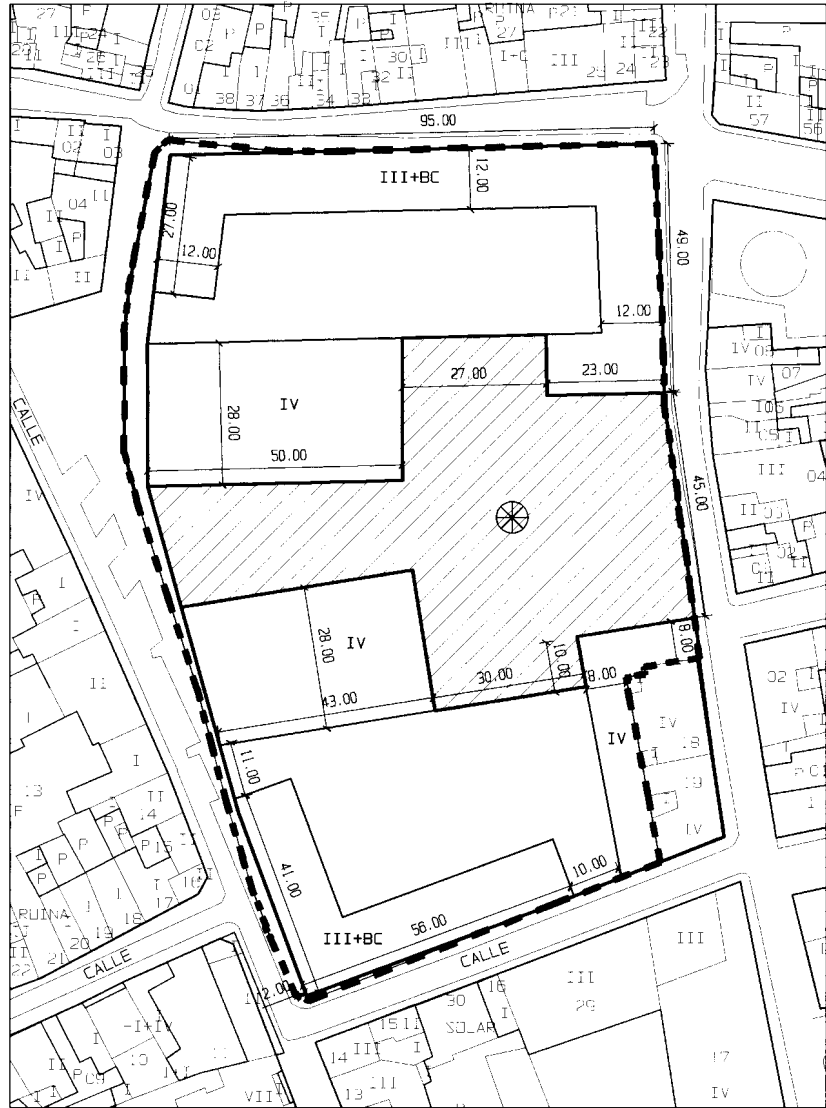
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/2.000



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/2.000

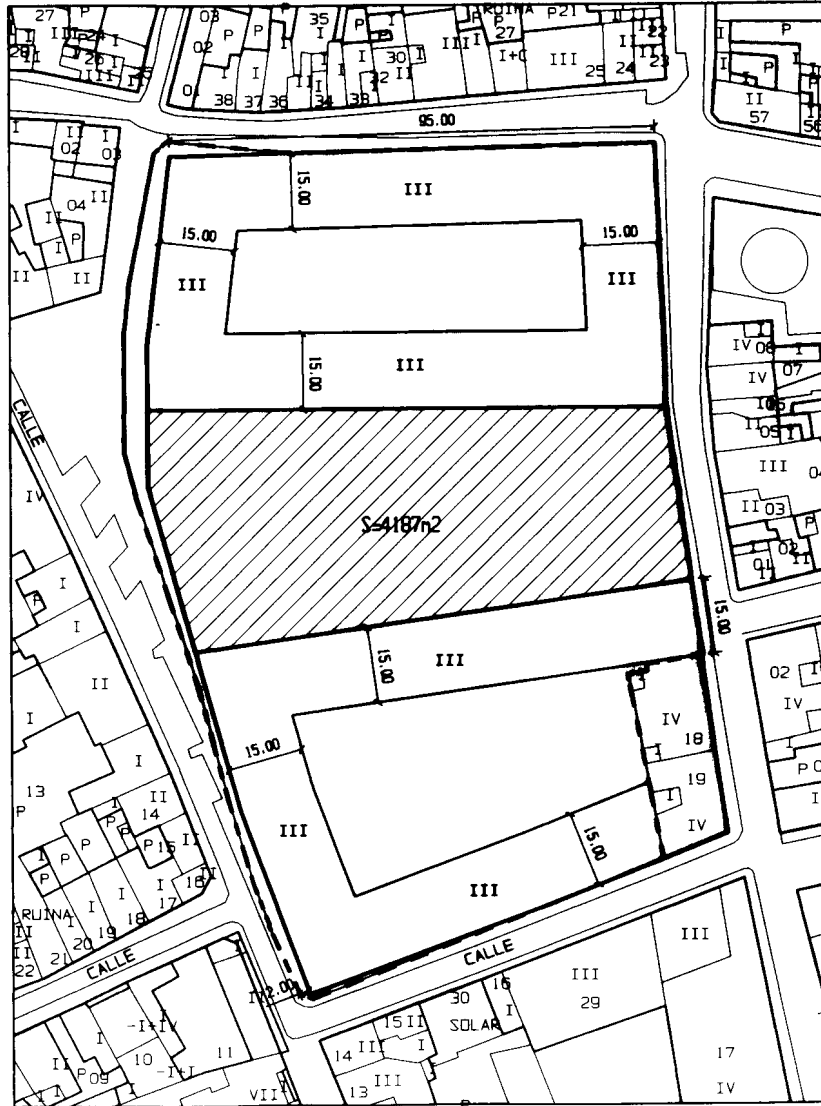


ORDENACION



⊗ MANTENIMIENTO DE LA MASA ARBOLADA,
COMPIENIENDO EN SU CASO LOS EJEMPLARES NECESARIOS

MANZANA DE LA CALLE LIBERTAD U.E.D.B.-5



ESQUEMA DE APLICACION DE LA ORDENANZA ZU-R1
PARA EL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO

55/1

FONDO: 3 n2/n2 RESTO: 0.4 n2/n2

MANZANA DE LA CALLE LIBERTAD	U.E.D.B.- 5
-------------------------------------	--------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 14.941 m²</p> <p>SUELO PÚBLICO _____</p> <p style="margin-left: 40px;">VIARIO: - ESPACIOS LIBRES: - EQUIPAMIENTO: - TOTAL: -</p> <p style="margin-left: 80px;">PATRIMONIAL: -</p> <p>SUELO PRIVADO _____ 14.941 m²</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ 94913</p> <p>PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 01 al 04, 07 al 17, 20</p> <p>PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____ -</p>
---	--

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	
<p>SUELO LUCRATIVO _____</p>	<p>RESIDENCIAL: 10.660 m² Terciario: - Industrial: - Comercial: - Otros: - TOTAL: 10.660 m²</p>
<p>CESIONES _____</p>	<p>VIARIO: 510 m² ESPACIOS LIBRES: 4.187 m² EQUIPAMIENTO: - TOTAL: 4.697 m²</p> <p style="text-align: center;">SISTEMA GENERAL INTERIOR -</p>

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO TIPO: EL DEL ÁREA DE REPARTO ÁREA DE REPARTO: 1

USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

OTROS USOS OBLIGATORIOS: 4 m² POR VIVIENDA DE USO COMERCIAL

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO

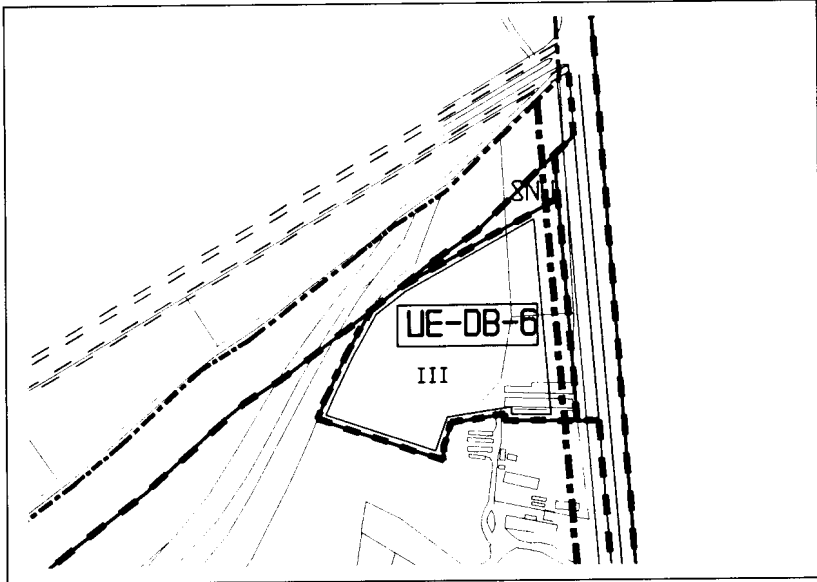
ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R1, ZU-V-2

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: -

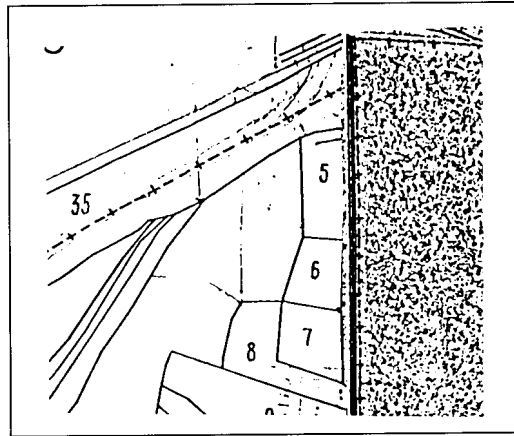
COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

CONDICIONES: Mantenimiento de la masa arbolada, reponiendo, en su caso, los ejemplares necesarios por otros del mismo porte y características similares.



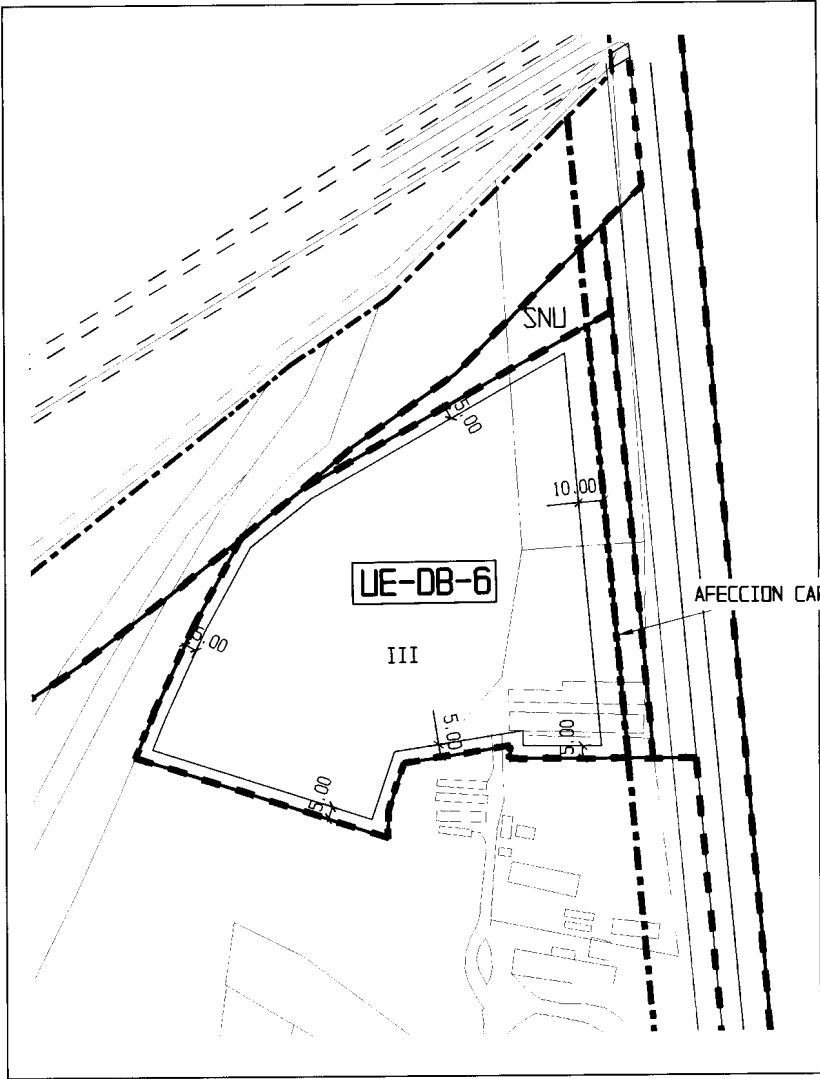
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/5000



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/7.000



ORDENACIÓN

NORTE DE LA LOMA	U.E.D.B- 6
-------------------------	-------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 23.903,28 m2.</p> <p>SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: TOTAL: -</p> <p>PATRIMONIAL: SUELO PRIVADO _____ 23.903,28 m2.</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 5,6 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____ 39</p>
--	---

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	
<p>SUELO LUCRATIVO _____</p> <p>CESIONES _____</p>	<p>RESIDENCIAL: Terciario: Industrial: 13.277 m2 Comercial: Otros: TOTAL: 13.277 m2</p> <p>VIARIO: 1.740,0 m2 ESPACIOS LIBRES: 2.390,8 m2. EQUIPAMIENTO: TOTAL: 4.130,8 m2.</p> <p style="text-align: center;">SISTEMA GENERAL INTERIOR</p>

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO: 1,666 m2/m2 USO PREDOMINANTE: INDUSTRIAL OTROS USOS OBLIGATORIOS: - APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: según Convenio.	ÁREA DE REPARTO: 14

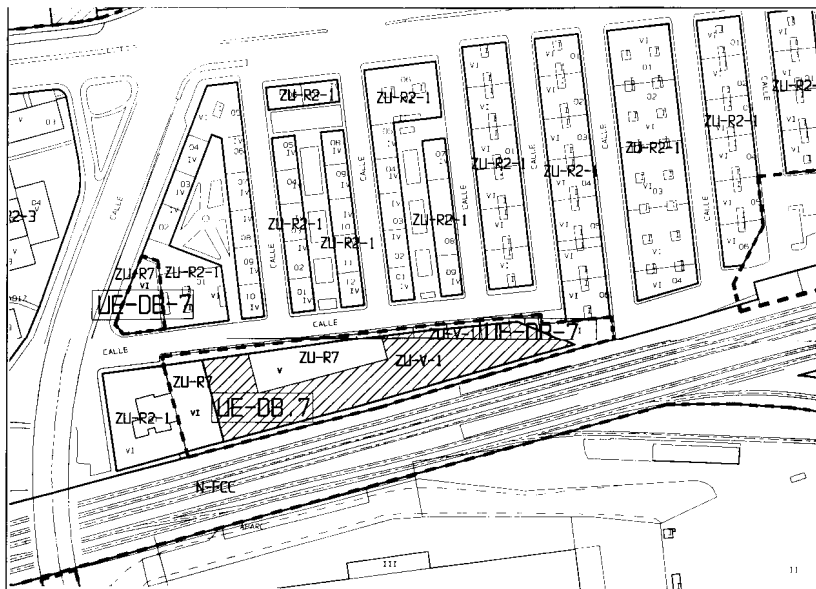
ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-I2; ZU-V-2

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: ----

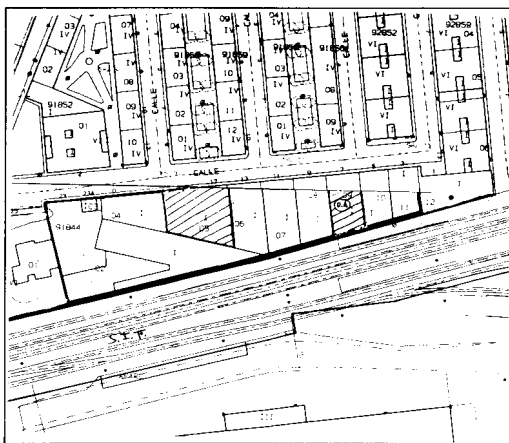
COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

CONDICIONES: según Convenio Urbanístico.



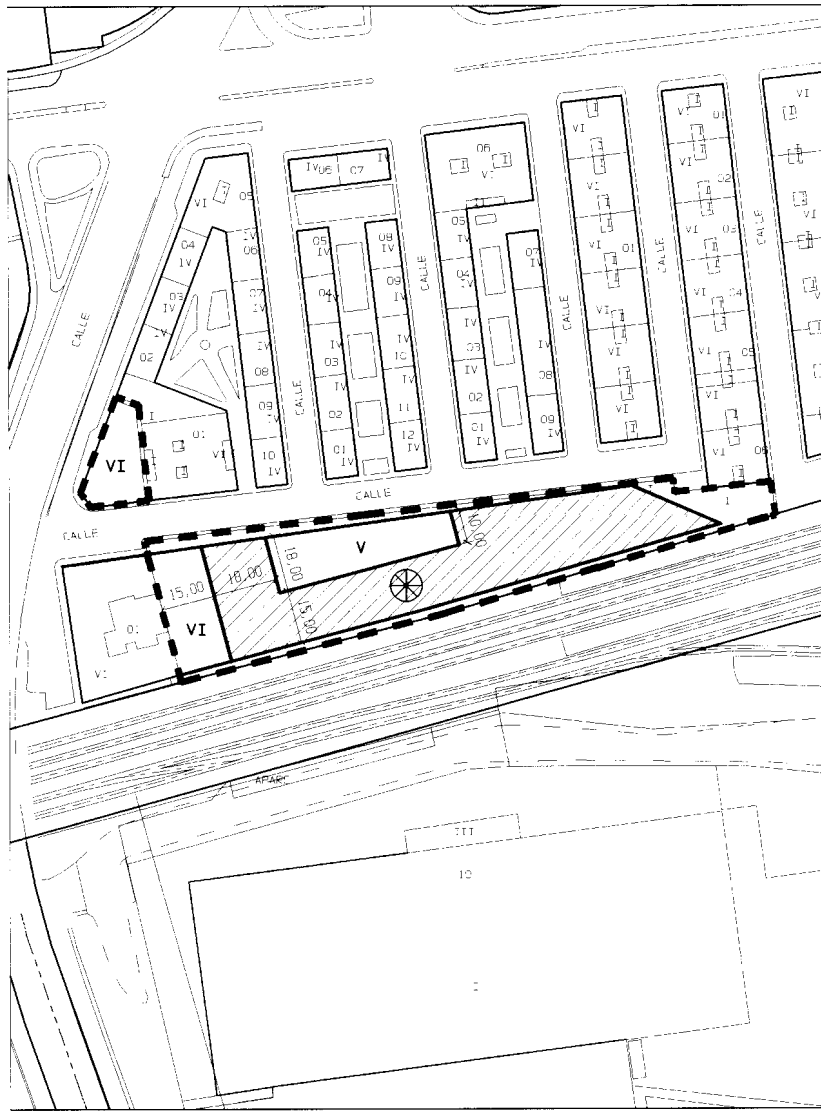
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/2.000




PLANO CATASTRAL

ESC: 1/2.000



ORDENACION

-  REALIZACION DE BARRERAS ACUSTICAS INTEGRADAS EN EL AJARDINAMIENTO



BARRIO DE SAN JOSÉ	U.E.D.B.-7
---------------------------	-------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 5.132 m2.</p> <p>SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: _____ ESPACIOS LIBRES: _____ EQUIPAMIENTO: _____ TOTAL: _____</p> <p>PATRIMONIAL: _____</p> <p>SUELO PRIVADO _____ 5.132 m2 (4.740 + 392 m2.)</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ 91844, 91852 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 02,03,04,05,06,07,08 09,10,11,12 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____</p>
---	---

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	
<p>SUELO LUCRATIVO _____ RESIDENCIAL: 1.256 m2. Terciario: Industrial: Comercial: Otros: _____ TOTAL: 1.256 m2.</p> <p>CESIONES _____ VIARIO: 1.314 m2. ESPACIOS LIBRES: 2.562 m2. EQUIPAMIENTO: _____ TOTAL: 3.876 m2.</p> <p style="text-align: center;">SISTEMA GENERAL INTERIOR</p>	

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,5 m2/m2 de uso característico multifamiliar libre.. ÁREA DE REPARTO: 16.3

USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% DEL APROVECHAMIENTO

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R7, ZU-V-1

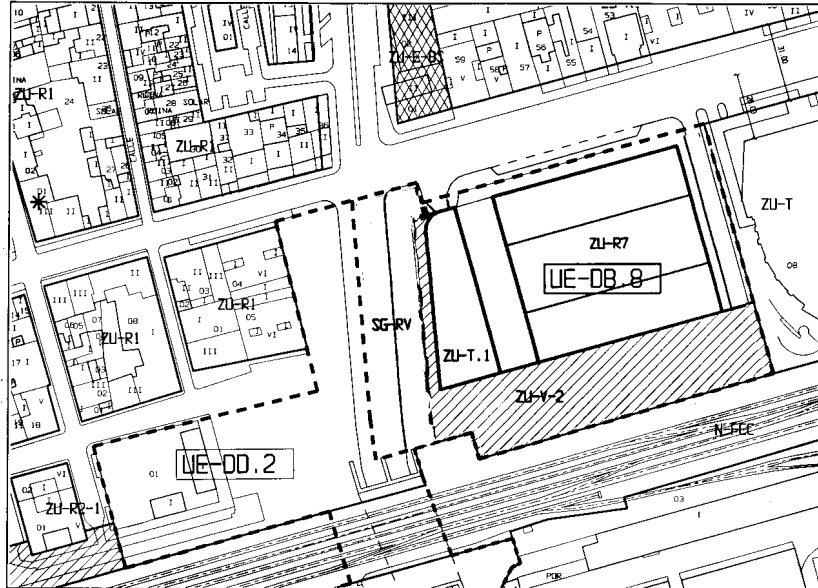
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN

PLAZOS: --

COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

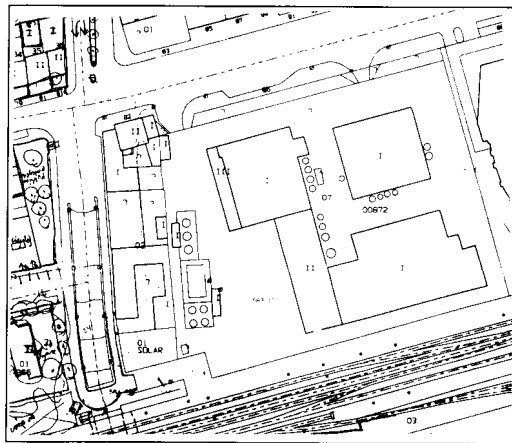
CONDICIONES: Instalación de pantallas acústicas adecuadas en función del ruido generado por el ferrocarril y la altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión, que garanticen la protección de las afecciones derivadas del mismo.
 Deberá respetarse la línea de edificación definida conforme a la Ley de Carreteras y su Reglamento.

AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN **U.E.D.B.-nº 8**



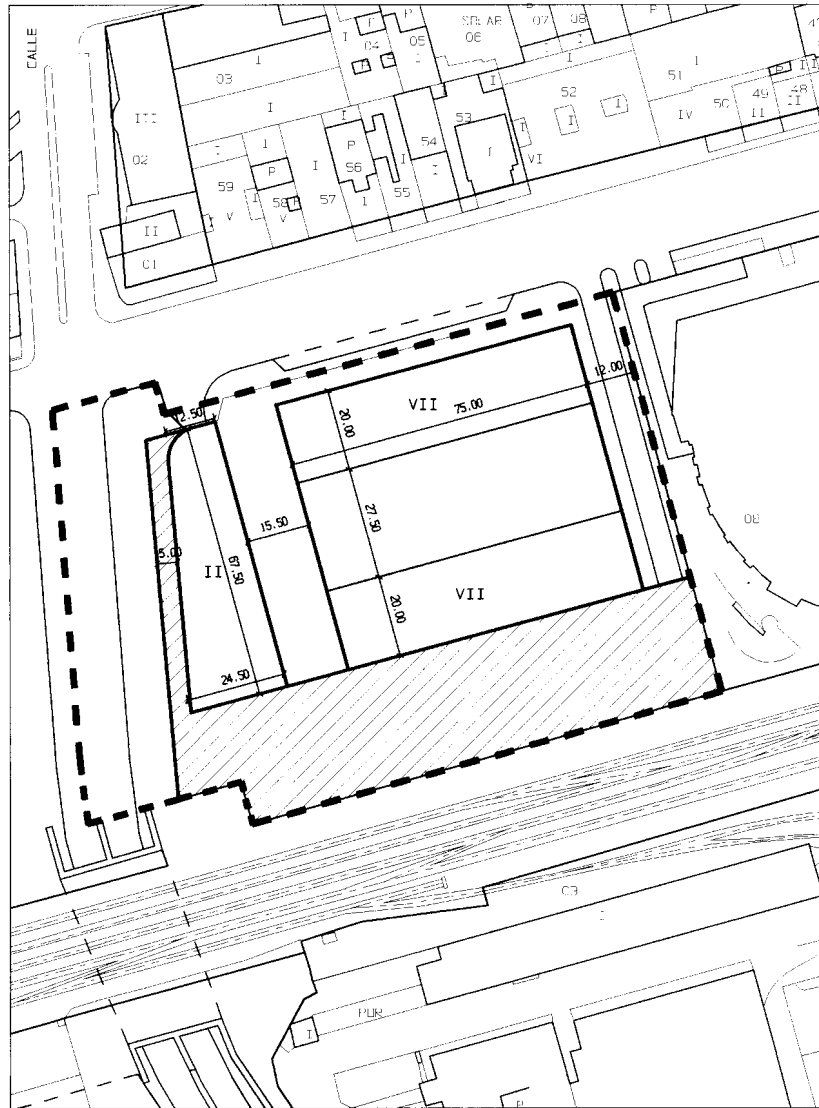
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/2.000

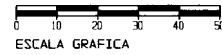


PLANO CATASTRAL

ESC: 1/2.000



ORDENACION



AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN	U.E.D.B.- 8
-----------------------------------	--------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 14.367 m2.</p> <p>SUELO PÚBLICO _____</p> <p style="margin-left: 100px;">VIARIO: -</p> <p style="margin-left: 100px;">ESPACIOS LIBRES: -</p> <p style="margin-left: 100px;">EQUIPAMIENTO: -</p> <p style="margin-left: 100px;">TOTAL: _____</p> <p style="margin-left: 100px;">PATRIMONIAL: _____</p> <p>SUELO PRIVADO _____ 14.367 m2.</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ 00872</p> <p>PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 01, 02, 07</p> <p>PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____ --</p>
---	--

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO CONSOLIDADO

<p>ORDENACIÓN DEL ÁMBITO</p> <p>SUELO LUCRATIVO _____</p> <p style="margin-left: 100px;">RESIDENCIAL: 5.062,5 m2.</p> <p style="margin-left: 100px;">TERCIARIO: _____</p> <p style="margin-left: 100px;">INDUSTRIAL: _____</p> <p style="margin-left: 100px;">COMERCIAL: 1.230 m2</p> <p style="margin-left: 100px;">OTROS: _____</p> <p style="margin-left: 100px;">TOTAL: 6.292,5 m2.</p> <p>CESIONES _____</p> <p style="margin-left: 100px;">VIARIO: 2.279,5 m2.</p> <p style="margin-left: 100px;">ESPACIOS LIBRES: 4.195 m2.</p> <p style="margin-left: 100px;">EQUIPAMIENTO: _____</p> <p style="margin-left: 100px;">TOTAL: 6.474,5 m2.</p> <p style="margin-left: 100px;">SISTEMA GENERAL INTERIOR 1.600 m2.</p>	
--	--

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO TIPO: 1,5 m2/m2 de uso característico multifamiliar libre. ÁREA DE REPARTO: 16 4

USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 100% DEL APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZADO Y 90% DEL EXCESO HASTA EL TIPO

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R7, ZU-V-2, ZU-T-1

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: 2 AÑOS

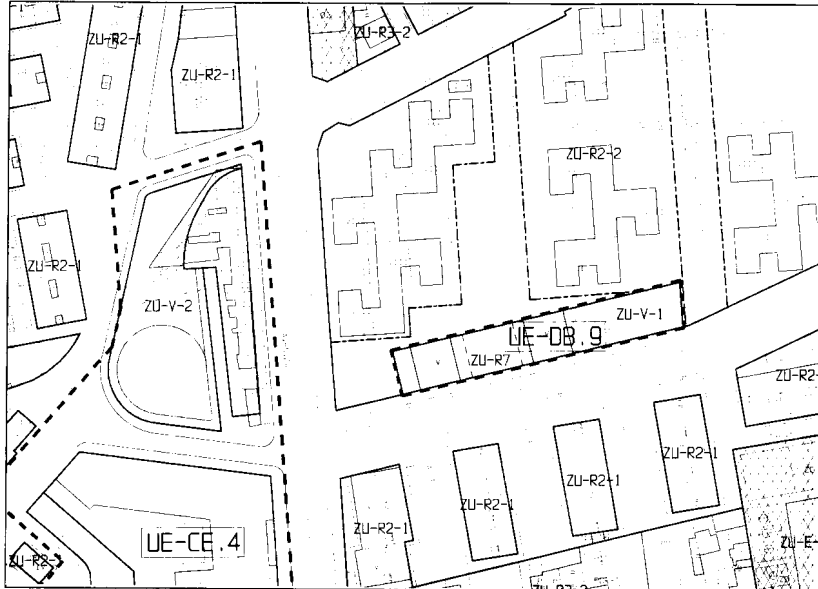
COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

CONDICIONES: La Unidad de Ejecución podrá subdividirse efectuando la cesión al Ayuntamiento del suelo necesario para ubicar el aprovechamiento de la zona consolidada y la compensación por bienes ajenos al suelo.

Deberán instalar pantallas acústicas adecuadas en función del ruido generado por el ferrocarril y la altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión de ruido, que garanticen la protección de las afecciones derivadas del mismo.

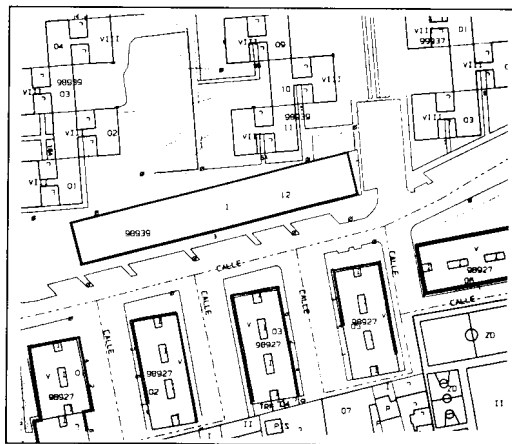
Deberá respetarse la línea de edificación definida conforme a la Ley de Carreteras y su Reglamento.

CALLE DE LA VEREDILLA **U.E.D.B.-nº 9**



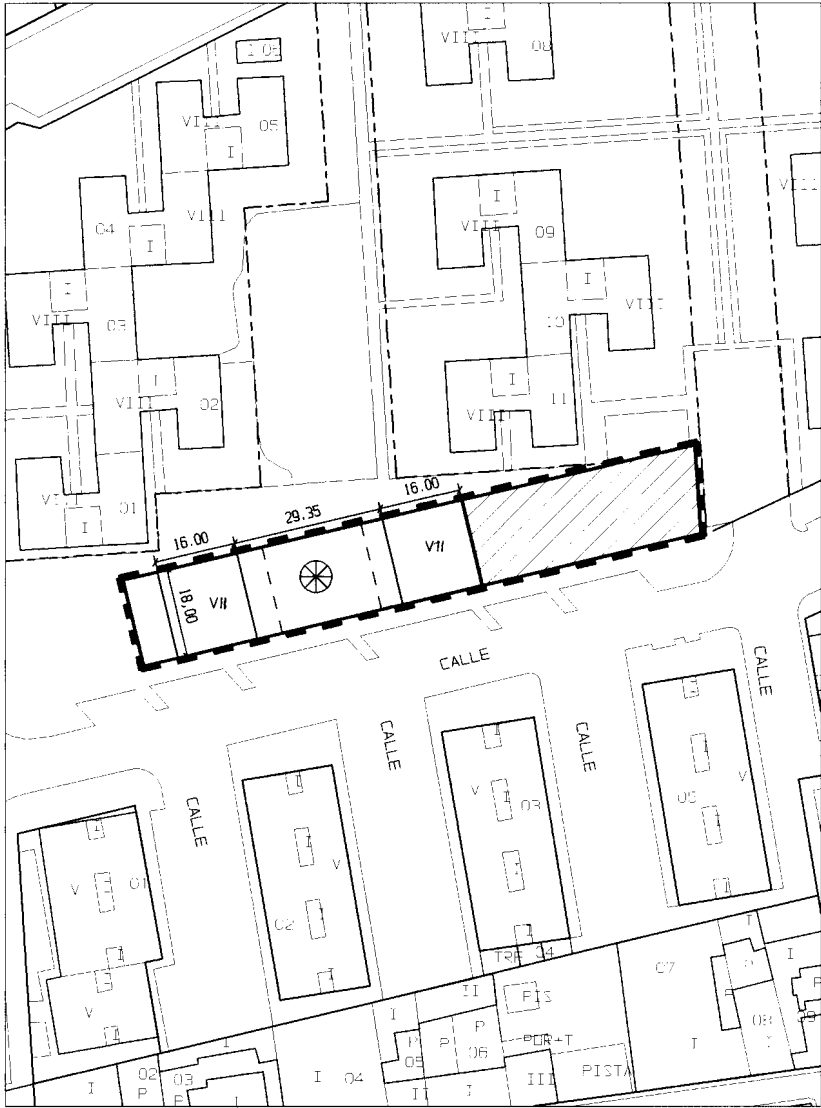
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/2.000



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/2.000



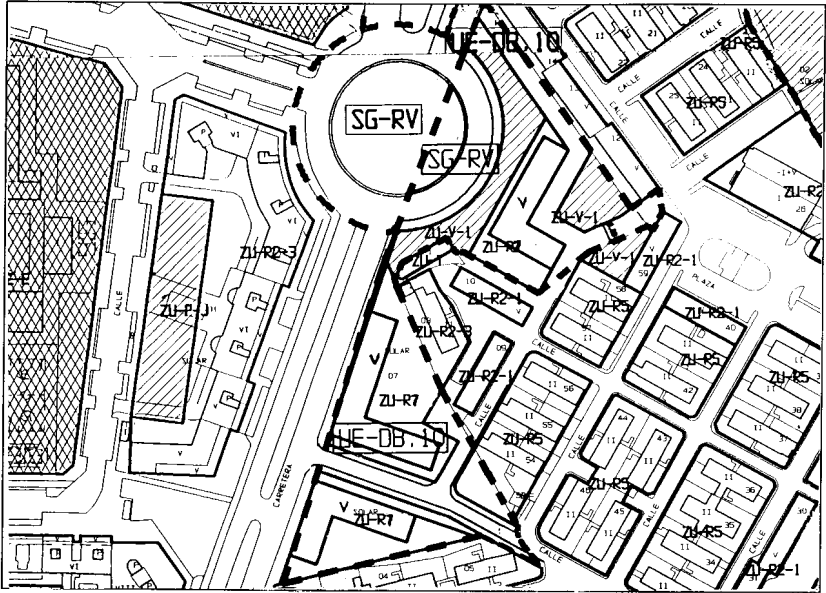
ORDENACION

⊗ SERVIDUMBRE DE PASO PUBLICO SOBRE ZONA AJARDINADA,
MINIMO 20m. DE ANCHO



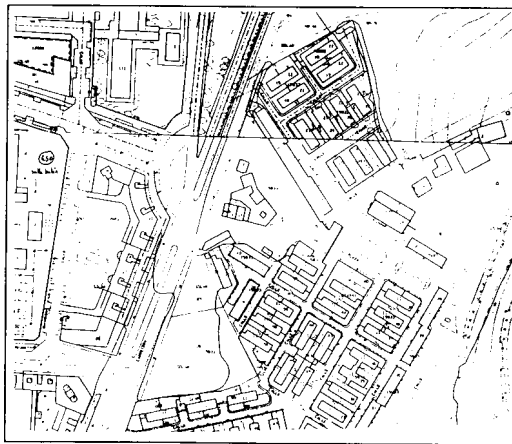
CALLE DE LA VEREDILLA	U.E.D.B.- 9		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO SUPERFICIE TOTAL _____ 2.111 m2. SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: _____ TOTAL: _____ PATRIMONIAL: SUELO PRIVADO _____ 2.111 m2. </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> DATOS CATASTRALES MANZANA _____ 98939 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 12 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____ </td> </tr> </table>		SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO SUPERFICIE TOTAL _____ 2.111 m2. SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: _____ TOTAL: _____ PATRIMONIAL: SUELO PRIVADO _____ 2.111 m2.	DATOS CATASTRALES MANZANA _____ 98939 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 12 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____
SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO SUPERFICIE TOTAL _____ 2.111 m2. SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: _____ TOTAL: _____ PATRIMONIAL: SUELO PRIVADO _____ 2.111 m2.	DATOS CATASTRALES MANZANA _____ 98939 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 12 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____		
TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
ORDENACIÓN DEL ÁMBITO SUELO LUCRATIVO _____ RESIDENCIAL: 1.230 m2. TERCIARIO: INDUSTRIAL: COMERCIAL: OTROS: _____ TOTAL: 1.230 m2. CESIONES _____ VIARIO: ESPACIOS LIBRES: 881 m2. EQUIPAMIENTO: _____ TOTAL: 881m2. SISTEMA GENERAL INTERIOR			
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO TIPO: 1,5 m2/m2 m2 de uso característico multifamiliar libre. ÁREA DE REPARTO: 16.2 USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO			
ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R7, ZU-V-1º			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN			
PLAZOS: 2 AÑOS			
COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES			
CONDICIONES: Servidumbre de paso público sobre zona ajardinada con un ancho mínimo de 20 m.			

BARRIO DE LOS AMERICANOS **U.E.D.B-nº 10**



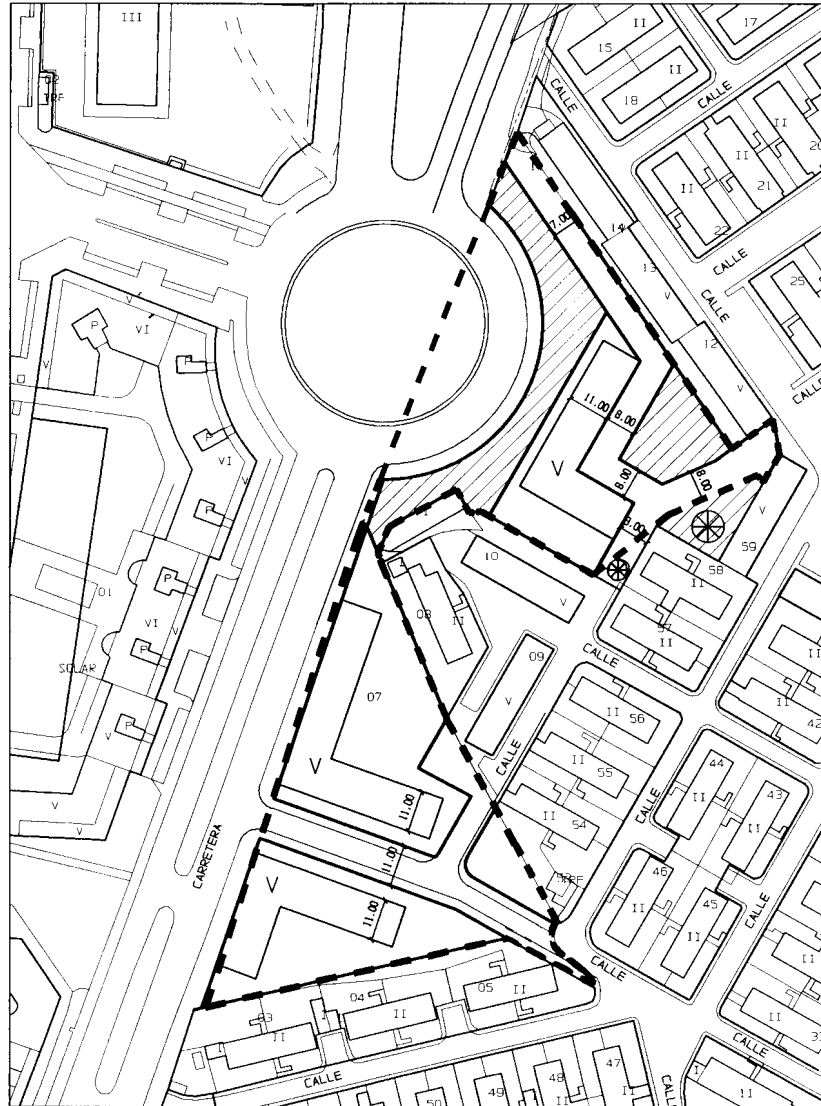
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/2.000



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/4.000



ORDENACION

 URBANIZACION DE ZONAS EXTERIORES, A CARGO DE LA UE-08-10

0 10 20 30 40 50
ESCALA GRAFICA

BARRIO DE LOS AMERICANOS	U.E.D.B-10
---------------------------------	-------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 11.376 m2.</p> <p>SUELO PÚBLICO _____</p> <p style="margin-left: 150px;">VIARIO: _____ ESPACIOS LIBRES: _____ EQUIPAMIENTO: _____</p> <p style="margin-left: 150px;">TOTAL: _____</p> <p style="margin-left: 150px;">PATRIMONIAL: 5.248 m2.</p> <p>SUELO PRIVADO _____ 6.128 m2.</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ 15933 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 06, 07, 11 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____ 05</p>
--	--

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

<p>ORDENACIÓN DEL ÁMBITO</p> <p>SUELO LUCRATIVO _____</p> <p style="margin-left: 150px;">RESIDENCIAL: 5.368 m2. TERCARIO: _____ INDUSTRIAL: _____ COMERCIAL: _____ OTROS: _____</p> <p style="margin-left: 150px;">TOTAL: 5.368 m2.</p> <p>CESIONES _____</p> <p style="margin-left: 150px;">VIARIO: 2.670 m2. ESPACIOS LIBRES: 2.220 m2. EQUIPAMIENTO: _____</p> <p style="margin-left: 150px;">TOTAL: 4.890 m2.</p> <p style="margin-left: 150px;">SISTEMA GENERAL INTERIOR 770</p>	
--	--

<p>PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO</p> <p>APROVECHAMIENTO TIPO: 1 m2/m2 m2 de uso característico multifamiliar libre.</p> <p>USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR</p> <p>OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO</p> <p>APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO</p>	<p>ÁREA DE REPARTO: 10</p>
--	----------------------------

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R7, ZU-V-1, SG-RV

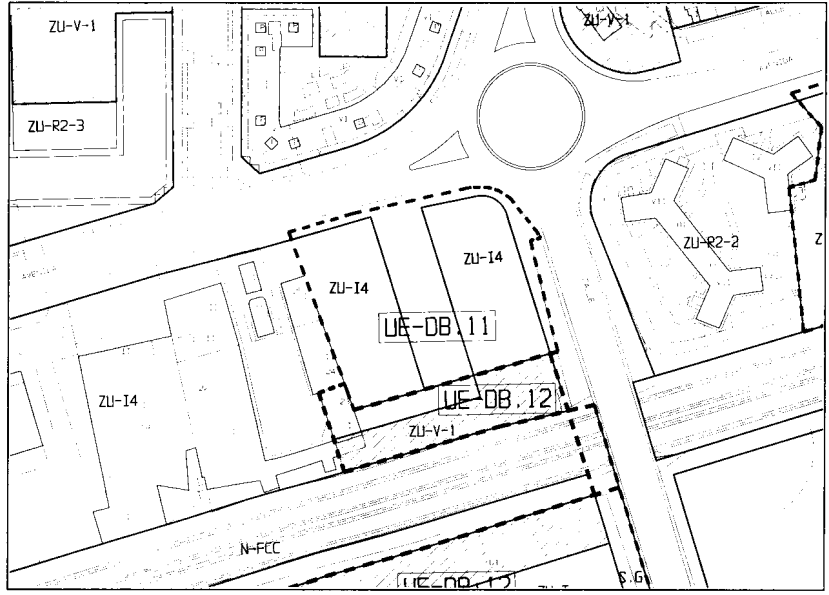
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: 2 AÑOS

COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

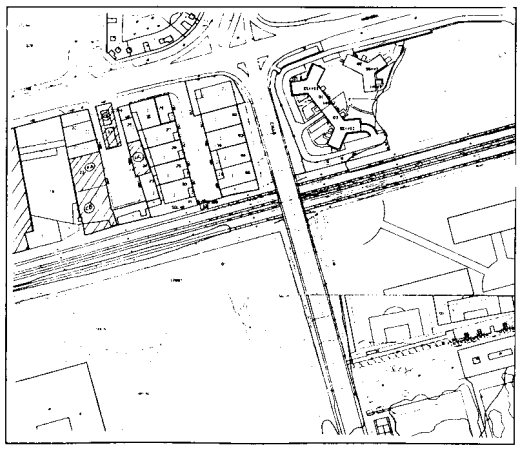
CONDICIONES: Urbanización de zonas exteriores, indicadas en plano de la ordenación, a cargo de la UE-DB.

PASO ELEVADO NORTE **U.E.D.B-nº 11**



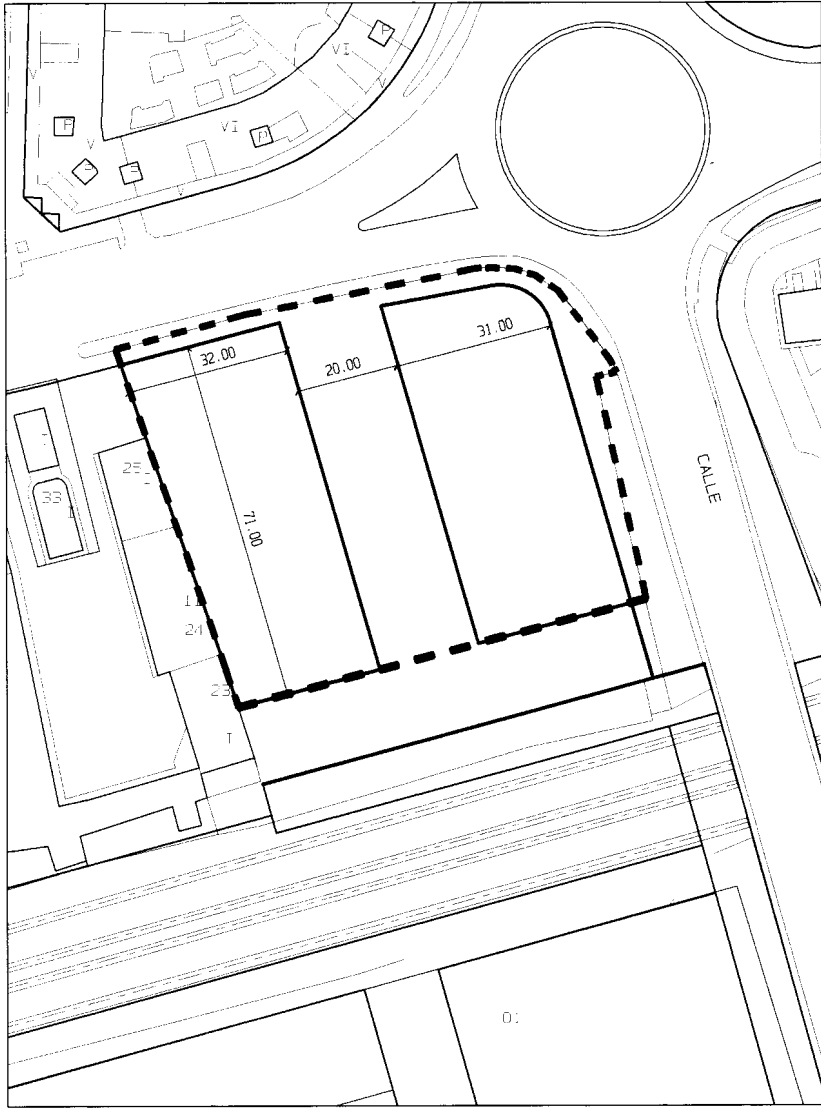
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/2.000

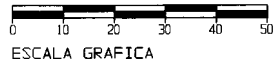


PLANO CATASTRAL

ESC: 1/4.000



ORDENACION



PASO ELEVADO NORTE	U.E.D.B- 11
---------------------------	--------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 6.386 m2.</p> <p>SUELO PÚBLICO _____</p> <p style="margin-left: 40px;">VIARIO: _____ 1.760m2.</p> <p style="margin-left: 40px;">ESPACIOS LIBRES: _____</p> <p style="margin-left: 40px;">EQUIPAMIENTO: _____</p> <p style="margin-left: 80px;">TOTAL: 1.760 m2.</p> <p style="margin-left: 40px;">PATRIMONIAL: _____</p> <p>SUELO PRIVADO _____ 4.626 m2.</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ 00388, 13911</p> <p>PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 01,02,03,04,05,26,27</p> <p style="margin-left: 40px;">28,29</p> <p>PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____</p>
---	--

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO CONSOLIDADO

<p>ORDENACIÓN DEL ÁMBITO</p> <p>SUELO LUCRATIVO _____</p> <p style="margin-left: 40px;">RESIDENCIAL: _____</p> <p style="margin-left: 40px;">TERCIARIO: _____</p> <p style="margin-left: 40px;">INDUSTRIAL: _____</p> <p style="margin-left: 40px;">COMERCIAL: _____</p> <p style="margin-left: 40px;">OTROS: _____</p> <p style="margin-left: 80px;">TOTAL: 4.349 m2. del Uso Característico Autorizado en Ordenanza ZU-14</p> <p>CESIONES _____</p> <p style="margin-left: 40px;">VIARIO: _____ 2.037 m2</p> <p style="margin-left: 40px;">ESPACIOS LIBRES: _____</p> <p style="margin-left: 40px;">EQUIPAMIENTO: _____</p> <p style="margin-left: 80px;">TOTAL: 2.037 m2</p> <p style="text-align: center;">SISTEMA GENERAL INTERIOR</p>
--

<p>PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO</p> <p>APROVECHAMIENTO TIPO: EL DEL ÁREA DE REPARTO ÁREA DE REPARTO: 9.1</p> <p>USO PREDOMINANTE: EL AUTORIZADO EN LA ORDENANZA ZU-14</p> <p>OTROS USOS OBLIGATORIOS: TERCIARIO, COMERCIAL Y OCIO EN UN 50%</p> <p>APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 100% DEL APROVECHAMIENTO TIPO</p>
--

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-14

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

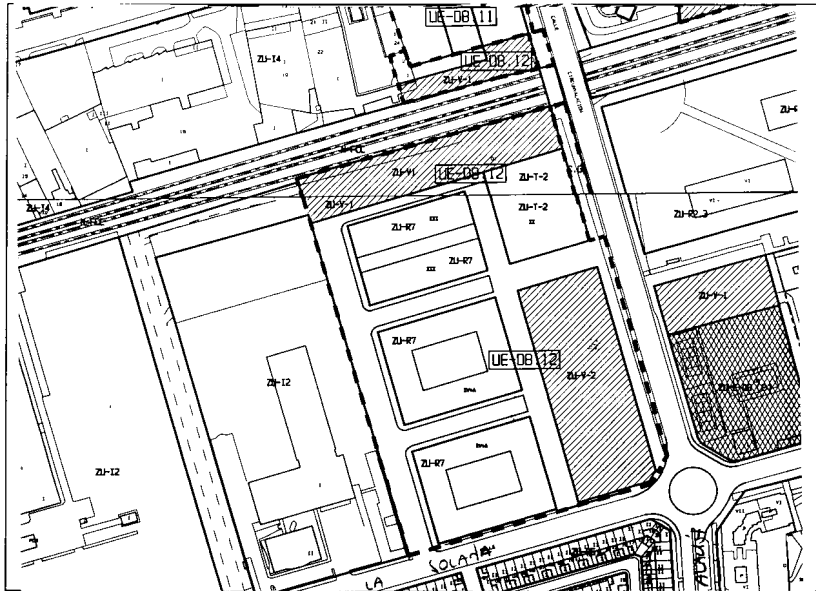
PLAZOS: -----

COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

CONDICIONES: Deberá respetarse la línea de edificación definida conforme a la Ley de Carreteras y su Reglamento.

PASO ELEVADO SUR

U.E.D.B-nº 12

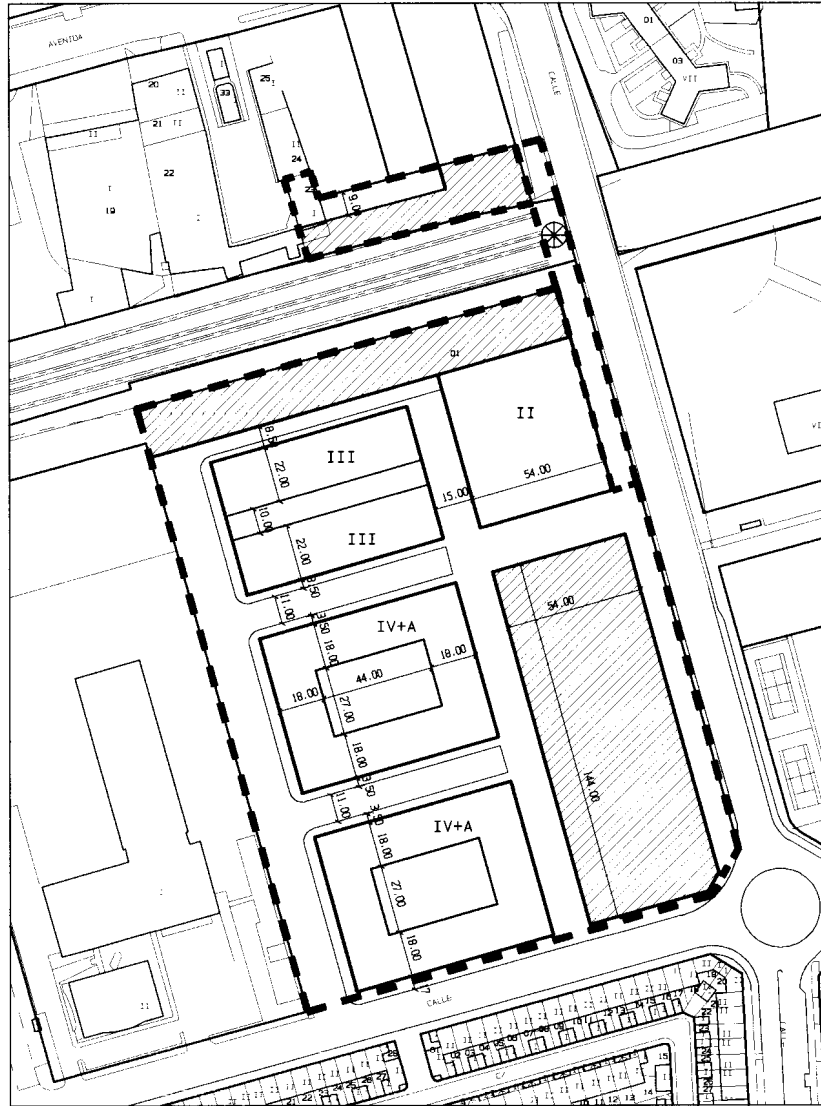


PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/4.000



ORDENACION



 EJECUCION DEL PASO ELEVADO A CARGO DE LA UE-08-12

PASO ELEVADO SUR**U.E.D.B- 12****SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO**SUPERFICIE TOTAL _____ 48.049 m²SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: 660 m²
ESPACIOS LIBRES: _____
EQUIPAMIENTO: _____
TOTAL: 660 m²PATRIMONIAL: _____
SUELO PRIVADO _____ 47.389 m²**DATOS CATASTRALES**MANZANA _____ 12891, 00388
PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 01, 21, 30, 5, 23
PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____**TIPO DE SUELO:** SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**ORDENACIÓN DEL ÁMBITO**SUELO LUCRATIVO _____ RESIDENCIAL: 14.400 m².
TERCIARIO: _____
INDUSTRIAL: _____
COMERCIAL: 3.375 m².
OTROS: _____
TOTAL: 17.775 m².CESIONES _____ VIARIO: 15.978 m².
ESPACIOS LIBRES: 12.616 m².
EQUIPAMIENTO: _____
TOTAL: 28.594 m².SISTEMA GENERAL INTERIOR 1.680 m².**PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**APROVECHAMIENTO TIPO: 1 m²/m² de uso característico multifamiliar libre. ÁREA DE REPARTO: 19

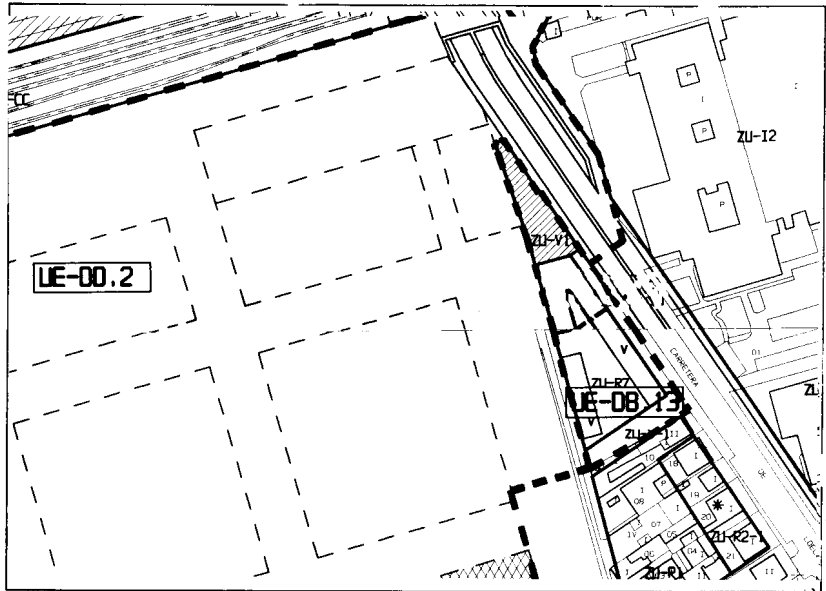
USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

OTROS USOS OBLIGATORIOS: BAJA DENSIDAD EN PEQUEÑOS BLOQUES (ZU-R4). SEGÚN ORDENACIÓN
COMERCIAL 3.456 m².

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO

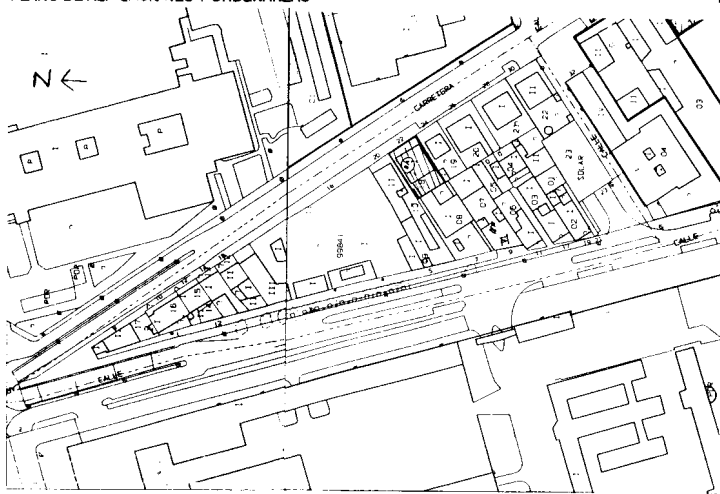
ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R7, ZU-V-2, ZU-T-2, ZU-V-1.**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** COMPENSACIÓN**PLAZOS:****COMPROMISOS:** URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES**CONDICIONES:** Ejecución del paso elevado a cargo de la UE-DB-12**CONDICIONES:** Instalación de pantallas acústicas adecuadas en función del ruido generado por el ferrocarril y la altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión, que garanticen la protección de las afecciones derivadas del mismo. Los instrumentos de ordenación deberán incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, que se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas.

NORTE DE LA CALLE DEL RÍO U.E.D.B-nº 13



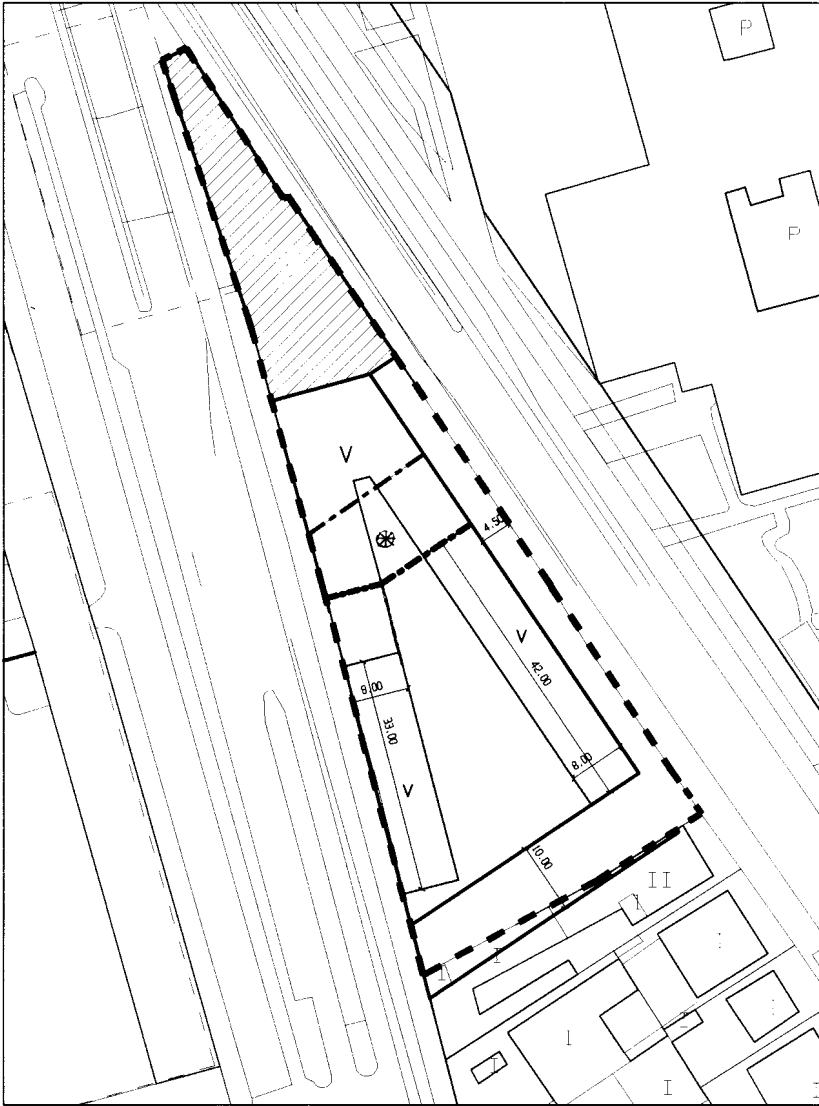
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/2.000



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/2.000



ORDENACION

★ SUELO DE CESIÓN CASO DE SUBDIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.



ESCALA GRAFICA

NORTE DE LA CALLE DEL RÍO	U.E.D.B- 13
----------------------------------	--------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 3.185 m2.</p> <p>SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: _____ ESPACIOS LIBRES: _____ EQUIPAMIENTO: _____</p> <p style="text-align: center;">TOTAL: _____</p> <p style="text-align: center;">PATRIMONIAL: _____</p> <p>SUELO PRIVADO _____ 3.185 m2.</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ 99841 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 11 al 17 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____</p>
--	---

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	
<p>SUELO LUCRATIVO _____</p> <p>CESIONES _____</p>	<p>RESIDENCIAL: 2.290m2. TERCIARIO: INDUSTRIAL: COMERCIAL: OTROS: _____ TOTAL: 2.290 m2.</p> <p>VIARIO: 315 m2. ESPACIOS LIBRES: 580 m2 EQUIPAMIENTO: _____ TOTAL: 895 m2.</p> <p style="text-align: center;">SISTEMA GENERAL INTERIOR</p>

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO	
<p>APROVECHAMIENTO TIPO: 1,5 m2/m2 m2 de uso característico multifamiliar libre.</p> <p>USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE</p> <p>OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO</p> <p>APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 100% DEL APROVECHAMIENTO TIPO</p>	<p>ÁREA DE REPARTO: 16.1</p>

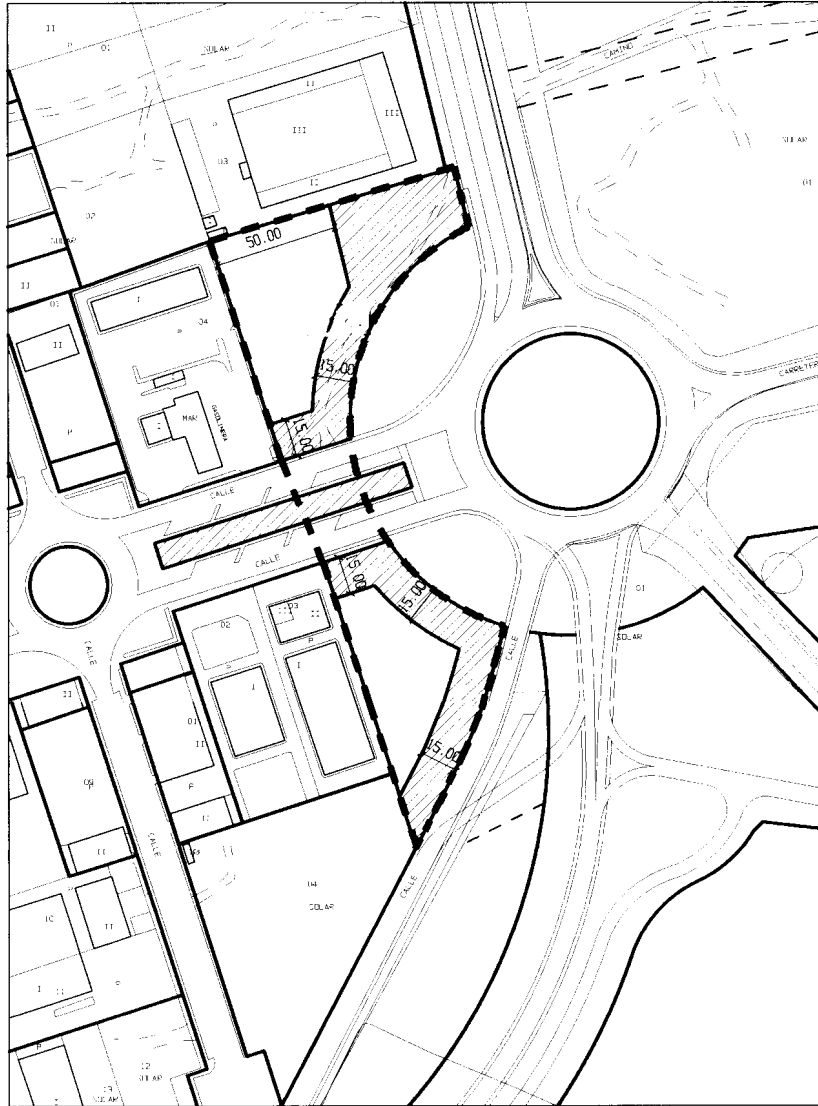
ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R7, ZU-V-1

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

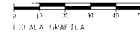
PLAZOS: 2 AÑOS

COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

CONDICIONES: Podrá subdividirse la unidad por la línea indicada en el plano concentrando en depósito al Ayuntamiento el suelo para la ubicación de la edificación de la otra Unidad.

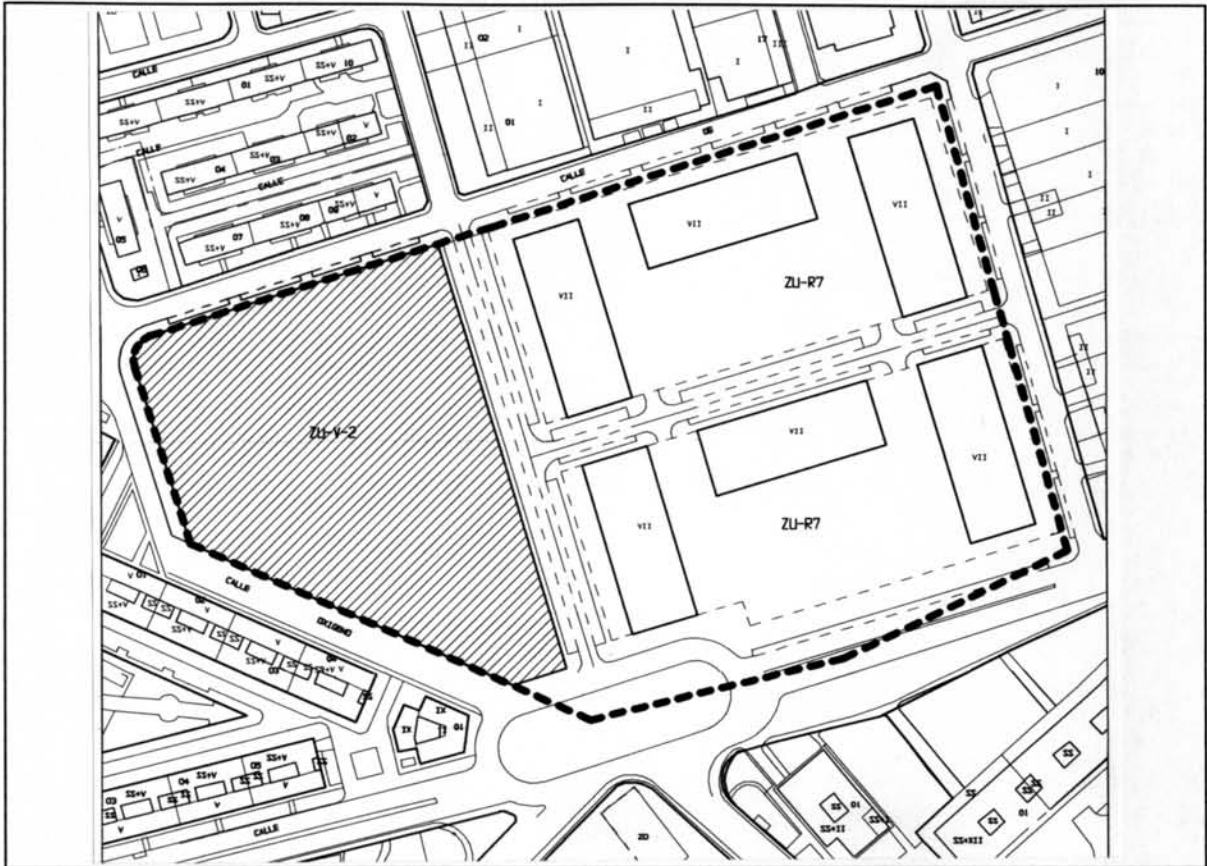


ORDENACION

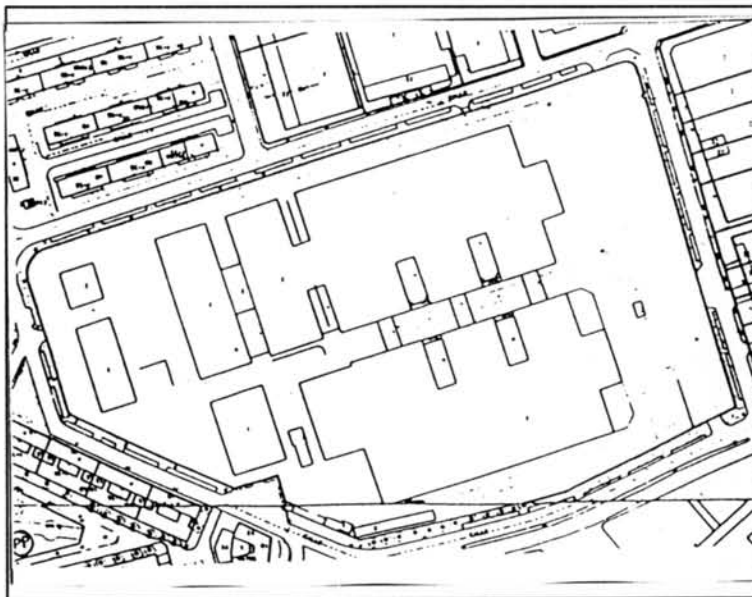


MANZANA DE LA CALLE FORJA

U.E.D.B- 15



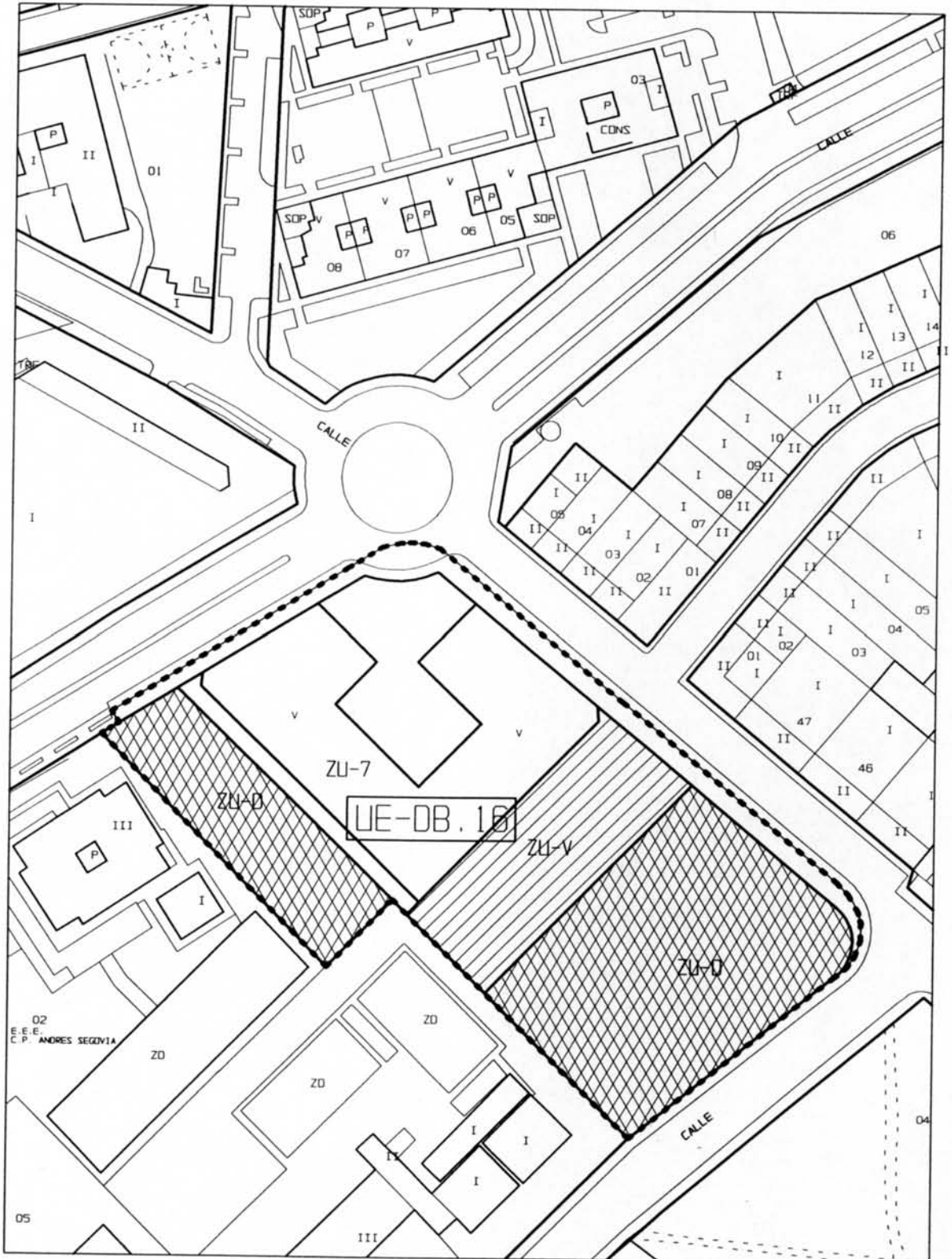
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS



PLANO CATASTRAL

CALLE DEL HIERRO

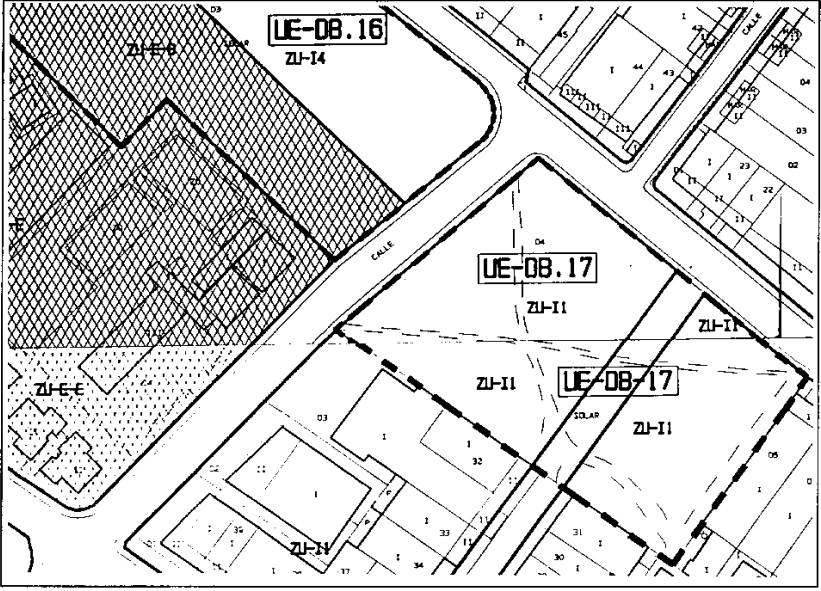
Hoja modificada
U.E.D.B.-16



ORDENACION

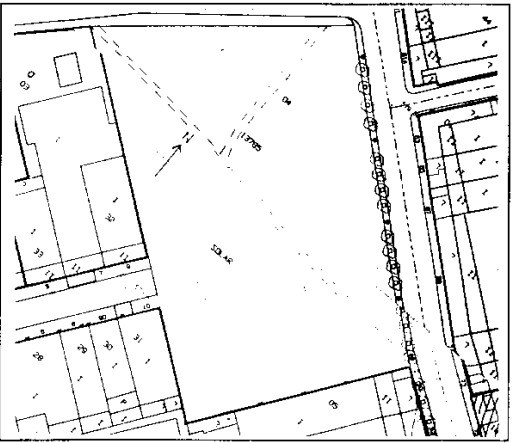


CALLE DE LA ORFEBRERÍA **U.E.D.B.nº 17**



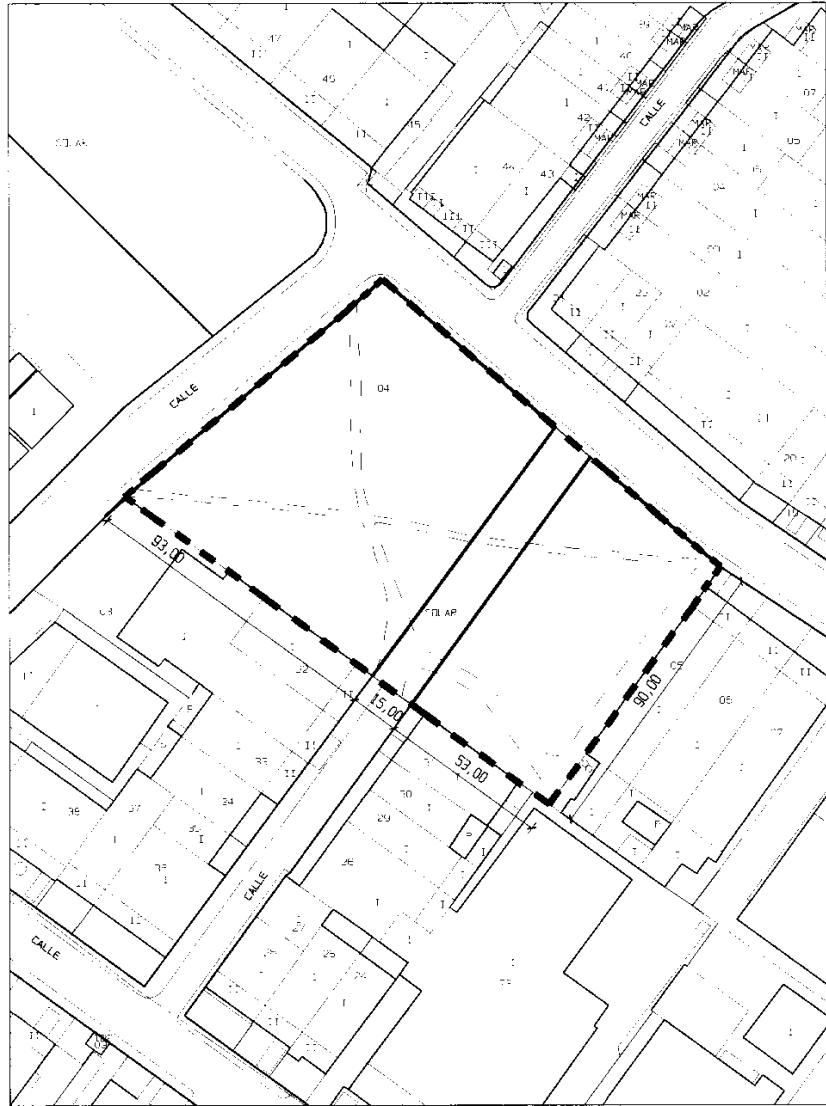
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/2.000



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/2.000



ORDENACION



CALLE DE LA ORFEBRERÍA	U.E.D.B- 17
-------------------------------	--------------------

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO SUPERFICIE TOTAL _____ 14.124 m2. SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: _____ TOTAL: _____ PATRIMONIAL: SUELO PRIVADO _____ 14.124 m2.	DATOS CATASTRALES MANZANA _____ 13785 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 04 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____ --
---	---

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	
SUELO LUCRATIVO _____	RESIDENCIAL: TERCIARIO: INDUSTRIAL: 12.324 m2. COMERCIAL: OTROS: _____ TOTAL: 12.324 m2.
CESIONES _____	VIARIO: 1.800 m2. ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: _____ TOTAL: 1.800 m2. SISTEMA GENERAL INTERIOR

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO: 1 m2/m2 de uso característico industrial	ÁREA DE REPARTO: 11.2.
USO PREDOMINANTE: INDUSTRIAL	
OTROS USOS OBLIGATORIOS: --	
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO	

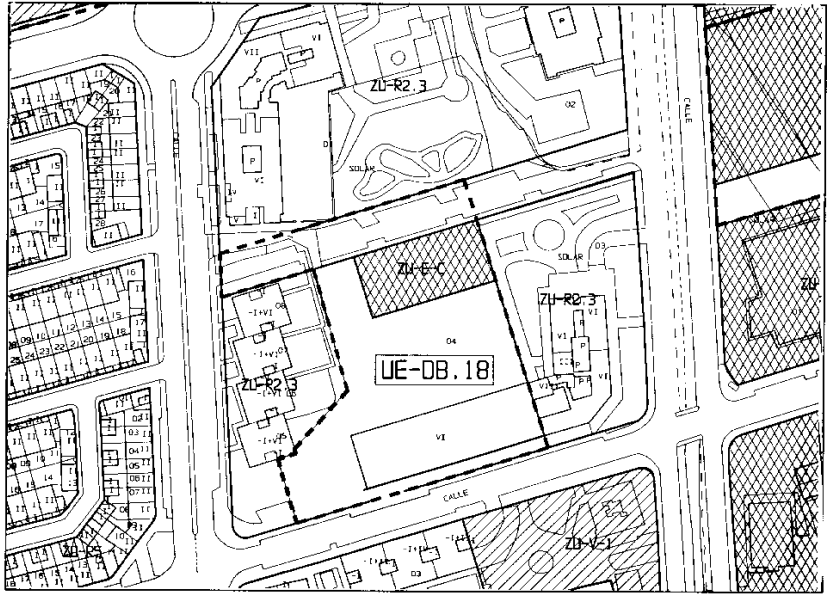
ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-11

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: --

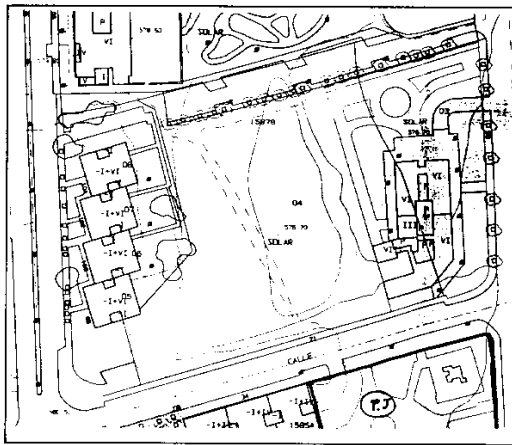
COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

CALLE DE LA PLATA **U.E.D.B. nº 18**



PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/2.000



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/2.000

CALLE DE LA PLATA	U.E.D.B- 18
--------------------------	--------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 9.231 m2</p> <p>SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: TOTAL: _____</p> <p>PATRIMONIAL: SUELO PRIVADO _____ 9.231 m2.</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ 15878 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 4 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____</p>
---	--

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	
<p>SUELO LUCRATIVO _____</p> <p>CESIONES _____</p>	<p>RESIDENCIAL: 6.110 m2. TERCIARIO: INDUSTRIAL: COMERCIAL: OTROS: TOTAL: 6.110 m2.</p> <p>VIARIO: 1.871 m2. ESPACIOS LIBRES: - EQUIPAMIENTO: 1.250 m2. TOTAL: 3.121 m2.</p> <p>SISTEMA GENERAL INTERIOR</p>

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO TIPO: 1 m2/m2 m2 de uso característico multifamiliar libre. ÁREA DE REPARTO: 19

USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

OTROS USOS OBLIGATORIOS: NINGUNO

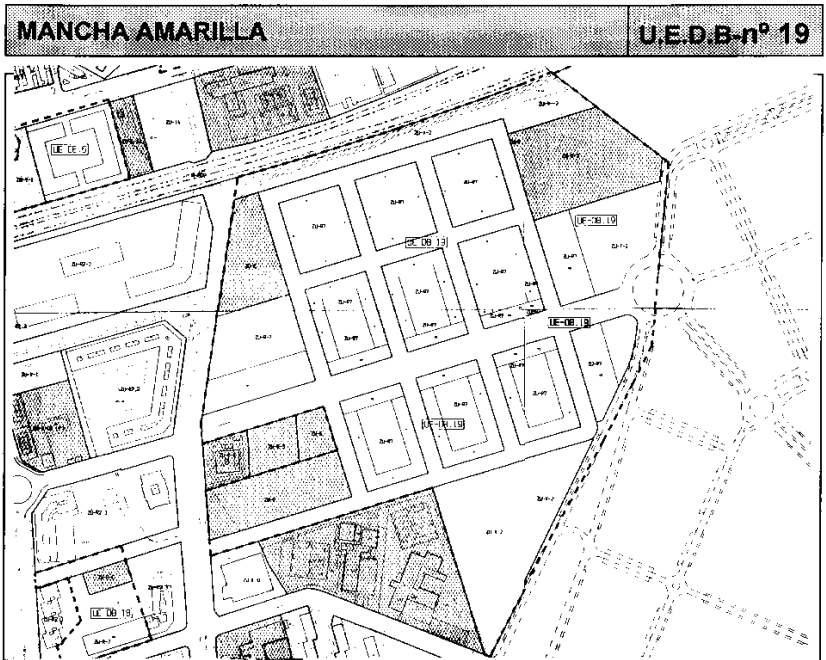
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-E-C; ZU-R2-3

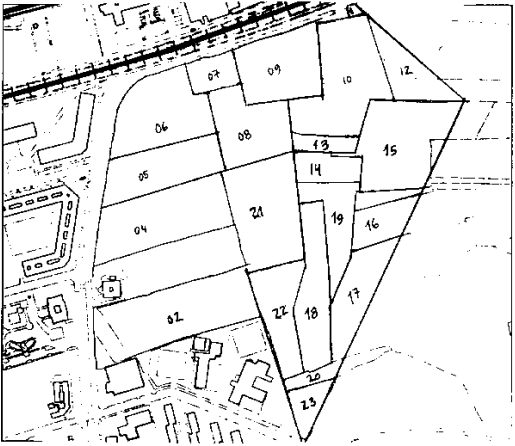
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: 2 AÑOS

COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

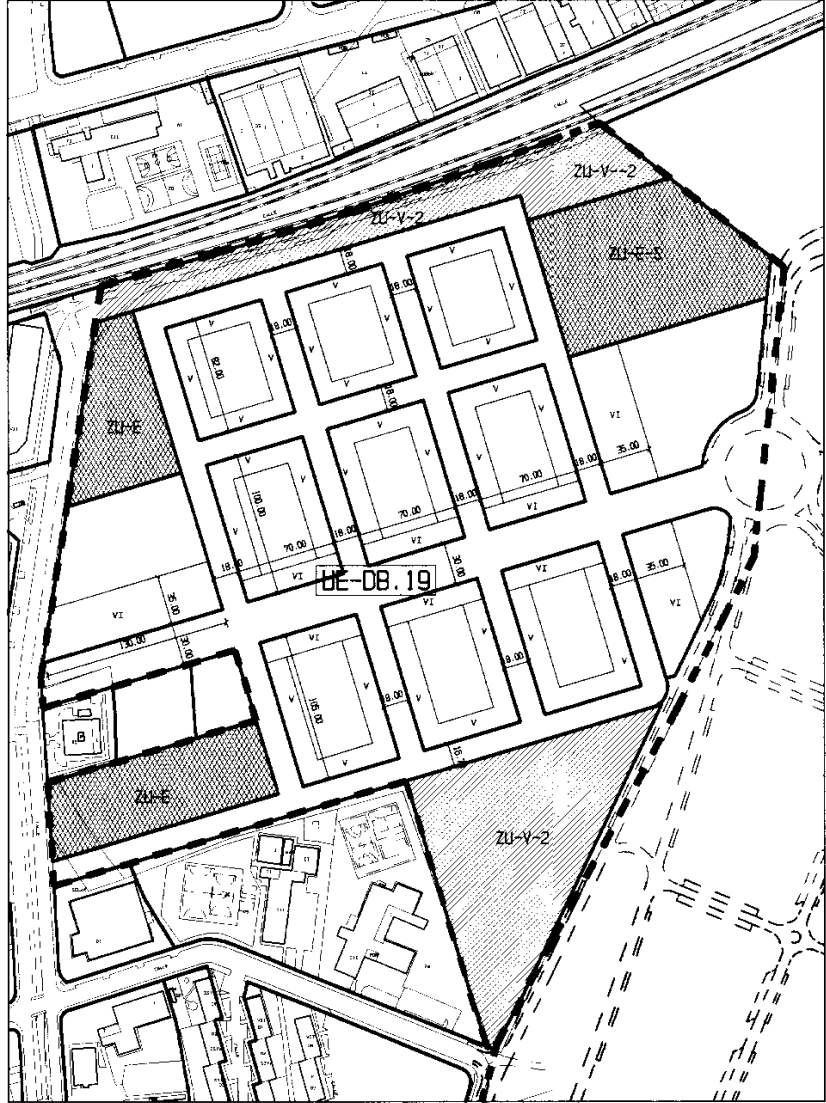


PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS



PLANO CATASTRAL

ESC: 1/7.000



ORDENACION



MANCHA AMARILLA	U.E.D.B- 19
------------------------	--------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 194.300 m2.</p> <p>SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: TOTAL: _____</p> <p>PATRIMONIAL: 100.258</p> <p>SUELO PRIVADO _____ 94.042 m2.</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 02, 04 al 23 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____</p>
---	---

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	
<p>SUELO LUCRATIVO _____</p> <p>CESIONES _____</p>	<p>RESIDENCIAL: 71.990 m2. TERCIARIO: INDUSTRIAL: COMERCIAL: 6.000 m2. OTROS: TOTAL: 77.990 m2.</p> <p>VIARIO: 57.310 m2. ESPACIOS LIBRES: 30.500 m2 EQUIPAMIENTO: 28.500m2. TOTAL: 116.310 m2.</p> <p>SISTEMA GENERAL INTERIOR</p>

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO	
<p>APROVECHAMIENTO TIPO: 0,67 m2/m2 de uso característico multifamiliar libre</p> <p>USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR</p> <p>OTROS USOS OBLIGATORIOS: 20% DE USO COMERCIAL</p> <p>APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO</p>	<p>ÁREA DE REPARTO: 20</p>

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R7, ZU-V-2, ZU-E-B, ZU-E-C, ZU-E-E, ZU-T2

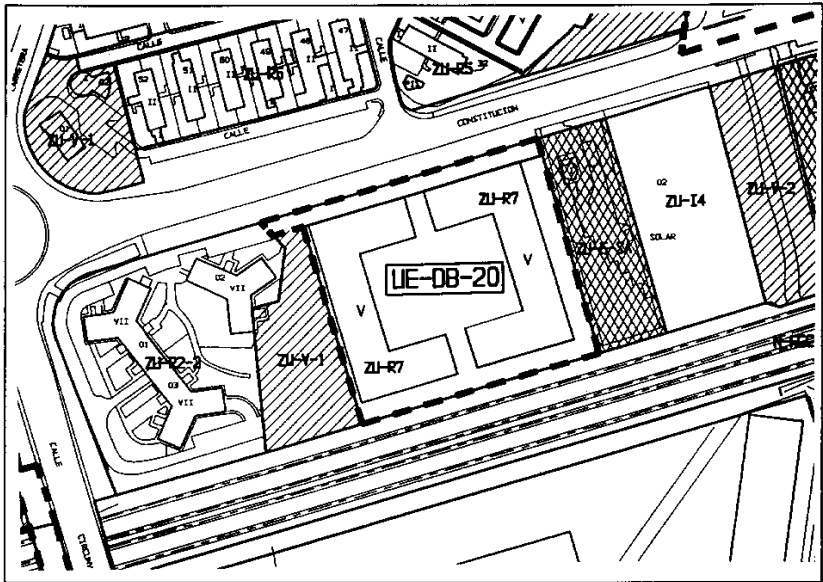
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN

PLAZOS:

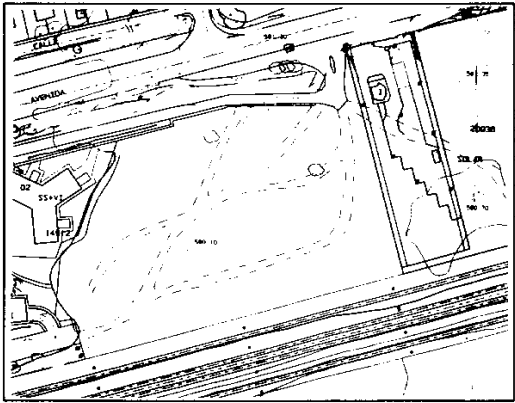
COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

CONDICIONES: Instalación de pantallas acústicas adecuadas en función del ruido generado por el ferrocarril y la altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión, que garanticen la protección de las afecciones derivadas del mismo.

Los instrumentos de ordenación deberán incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, que se incorporan las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas.



PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS



PLANO CATASTRAL

ESTE DE LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN **U.E.D.B- 20**

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO		DATOS CATASTRALES
SUPERFICIE TOTAL _____	12.135 m2.	
SUELO PÚBLICO _____	VIARIO: 580 m2	MANZANA _____ 20936
	ESPACIOS LIBRES:	PARCELA INCLUIDA TOTAL _____
	EQUIPAMIENTO:	PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____
	TOTAL: 580 m2	
	PATRIMONIAL: -	
SUELO PRIVADO _____	11.555 m2.	

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	
SUELO LUCRATIVO _____	RESIDENCIAL: 11.555 m2. TERCIARIO: INDUSTRIAL: COMERCIAL: OTROS: TOTAL: 11.555 m2.
CESIONES _____	VIARIO: ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: TOTAL: _____
	SISTEMA GENERAL INTERIOR

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO	
APROVECHAMIENTO TIPO: 2 m2/m2	ÁREA DE REPARTO: 13.3
USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	
OTROS USOS OBLIGATORIOS:	
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: EL 90% DEL APROVECHAMIENTO TIPO	

ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R7.

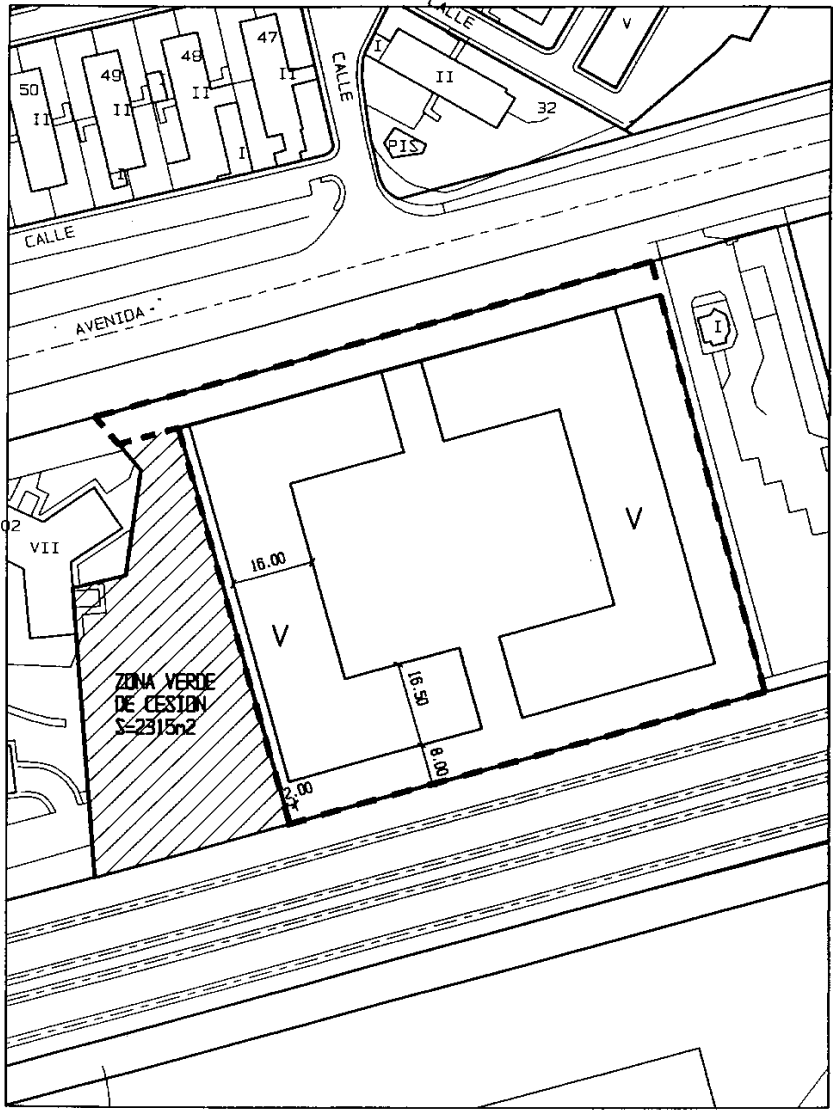
SISTEMA DE ACTUACIÓN: CONVENIO URBANÍSTICO

PLAZOS:

COMPROMISOS: CESIÓN Y URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES, MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA DEL FFCC.

CONDICIONES: EXISTE CONVENIO FIRMADO CON EL AYUNTAMIENTO POR EL QUE SE CEDEN 2.315 m2 DE ZONA VERDE.
 Instalación de pantallas acústicas adecuadas en función del ruido generado por el ferrocarril y la altura y distancia de las edificaciones a las fuentes de emisión, que garanticen la protección de las afecciones derivadas del mismo.
 Deberá respetarse la línea de edificación definida conforme a la Ley de Carreteras y su Reglamento.
 Los instrumentos de ordenación deberán incluir un estudio en el que se justifique que no se sobrepasan los niveles sonoros medios de 55 dBA y, en su caso, que se incorporen las medidas especiales de corrección acústica que sean precisas.

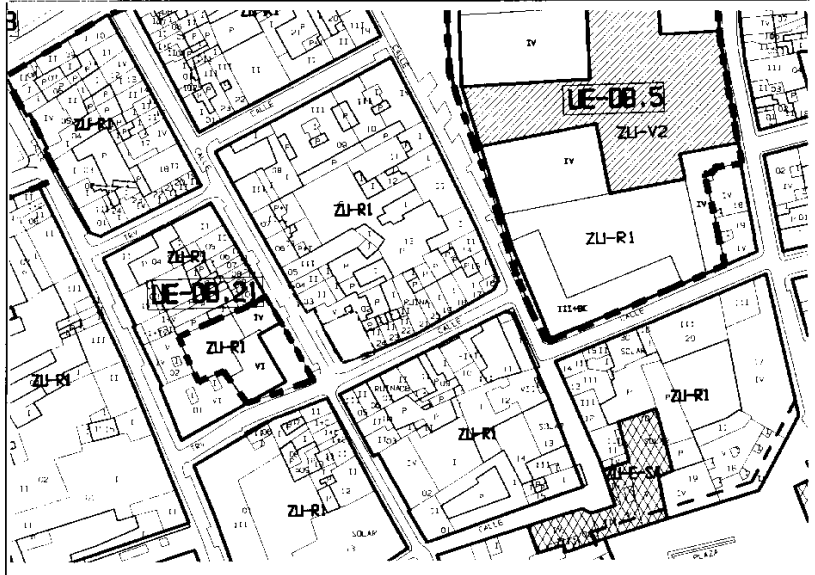
ESTE DE LA AVDA. DE LA CONSTITUCION UE-DB-20



ORDENACION



CASA DEL PUEBLO **U.E.D.B-21**



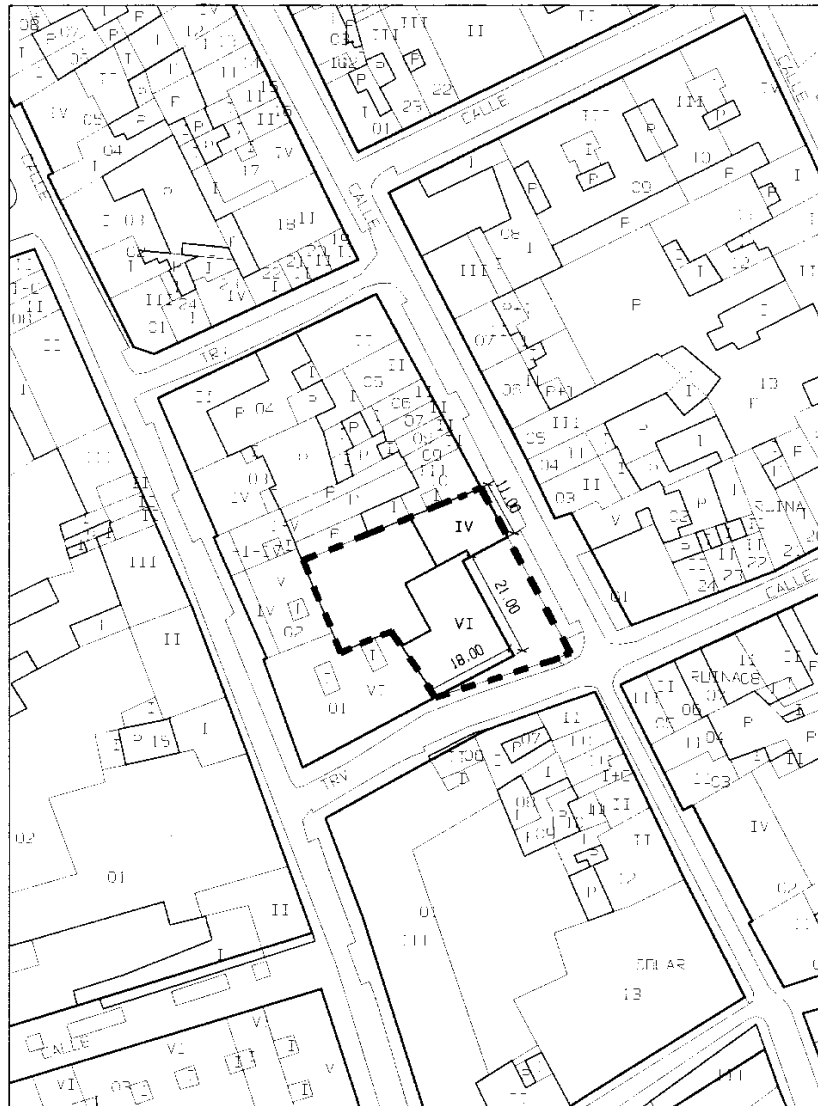
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/5000

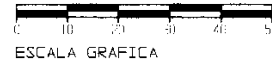


PLANO CATASTRAL

ESC: 1/7000



ORDENACION



CASA DEL PUEBLO **U.E.D.B- 21**

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO SUPERFICIE TOTAL _____ 1.240,97 m2. SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: TOTAL: _____ PATRIMONIAL: SUELO PRIVADO _____ 1.240,97 m2.	DATOS CATASTRALES MANZANA _____ 92918, 93919 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 11, 12, 1 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____
---	--

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO SUELO LUCRATIVO _____ RESIDENCIAL: 990,49m2. TERCIARIO: INDUSTRIAL: COMERCIAL: OTROS: TOTAL: 990,49 m2. CESIONES _____ VIARIO: ESPACIOS LIBRES: 249,62 m2. EQUIPAMIENTO: - TOTAL: 249,62 m2 SISTEMA GENERAL INTERIOR
--

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO
APROVECHAMIENTO TIPO: 2,1 m2/m2 m2 de uso característico multifamiliar libre ÁREA DE REPARTO: 13.4
USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE
OTROS USOS OBLIGATORIOS: -
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 90% DEL APROVECHAMIENTO

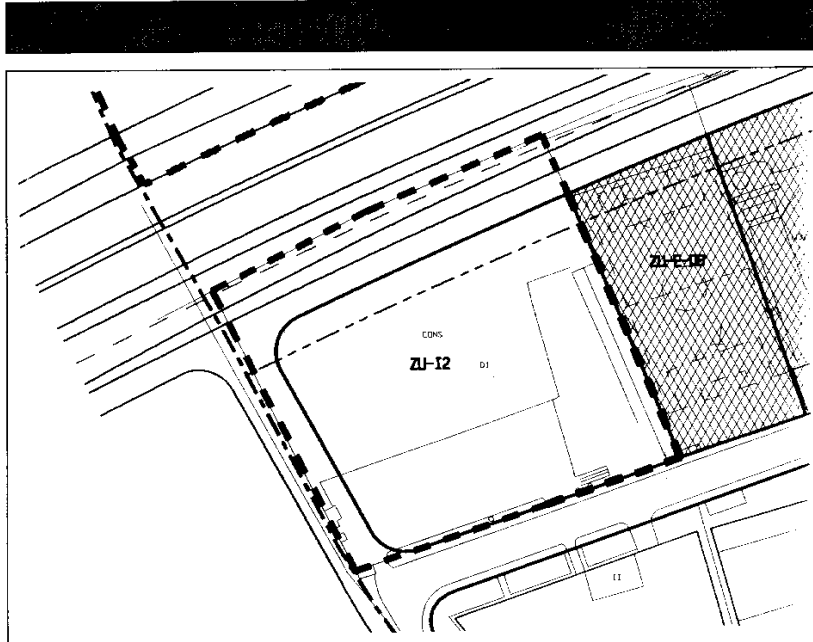
ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-R1, ZU-V1

SISTEMA DE ACTUACIÓN: CONVENIO URBANÍSTICO

PLAZOS:

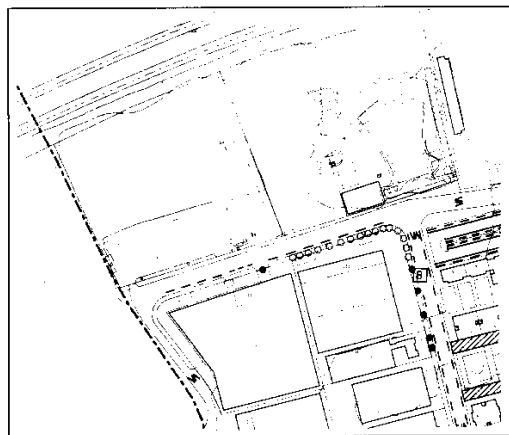
COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

CONDICIONES: EL FRENTE A LA PLAZA, DE LA EDIFICACIÓN CON VI ALTURAS, SERÁ PORTICADO.
SERÁN DE APLICACIÓN LAS DETERMINACIONES DEL CONVENIO.



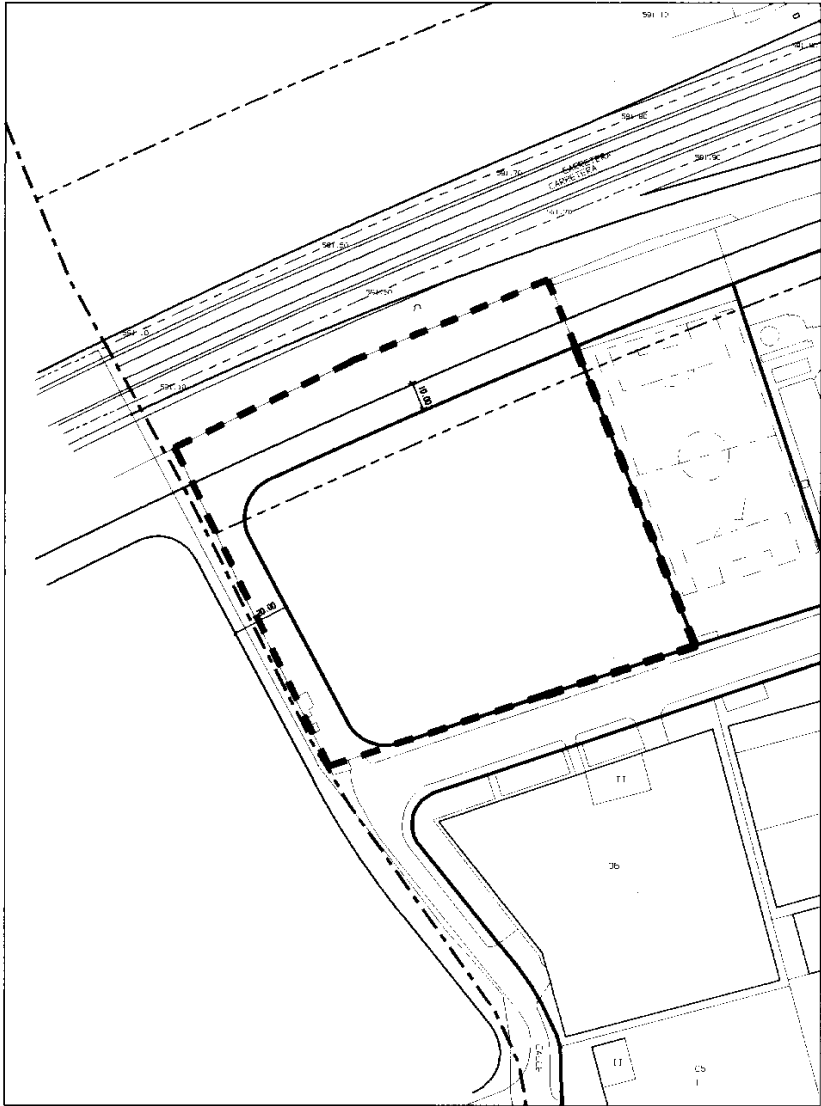
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/5000

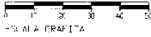


PLANO CATASTRAL

ESC: 1/7.000



ORDENACION



OESTE DE LA CALLE SAN FERNANDO	U.G.D.B-1
---------------------------------------	------------------

<p>SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO</p> <p>SUPERFICIE TOTAL _____ 18.200 m2.</p> <p>SUELO PÚBLICO _____ VIARIO: _____ ESPACIOS LIBRES: _____ EQUIPAMIENTO: _____</p> <p style="text-align: center;">TOTAL: _____</p> <p style="text-align: center;">PATRIMONIAL: _____</p> <p>SUELO PRIVADO _____ 18.200 m2.</p>	<p>DATOS CATASTRALES</p> <p>MANZANA _____ 86934 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 1 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____</p>
--	--

TIPO DE SUELO: SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO	
<p>SUELO LUCRATIVO _____</p> <p>CESIONES _____</p>	<p>RESIDENCIAL: _____ TERCARIO: _____ INDUSTRIAL: 13.144 m2 COMERCIAL: _____ OTROS: _____ TOTAL: 13.144 m2.</p> <p>VIARIO: 5.056m2. ESPACIOS LIBRES: _____ EQUIPAMIENTO _____</p> <p style="text-align: center;">TOTAL: 5.056 m2.</p> <p style="text-align: center;">SISTEMA GENERAL INTERIOR: -</p>

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO	
<p>APROVECHAMIENTO TIPO: 1 m2/m2 de uso característico industrial</p> <p>USO PREDOMINANTE: INDUSTRIAL</p> <p>OTROS USOS OBLIGATORIOS:</p> <p>APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE: 100% DEL APROVECHAMIENTO</p>	<p>ÁREA DE REPARTO: 11.3</p>

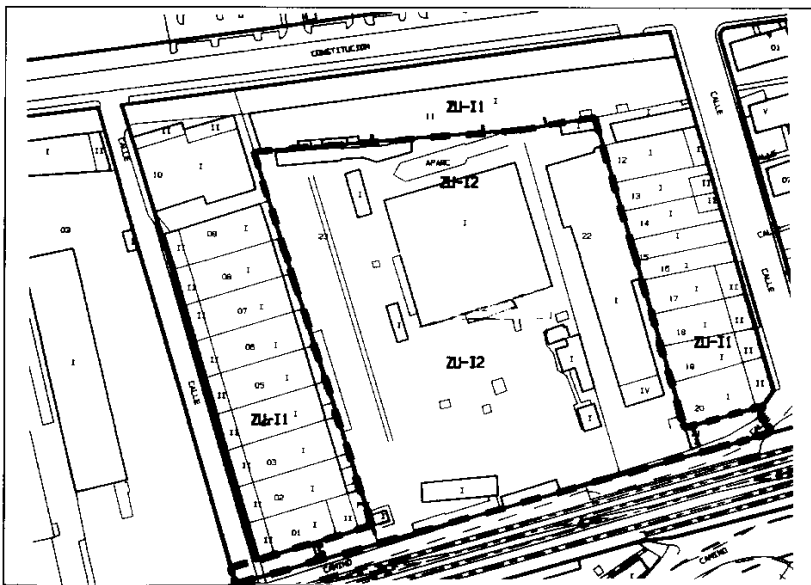
ORDENANZAS DE APLICACIÓN: ZU-I2

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN

PLAZOS:

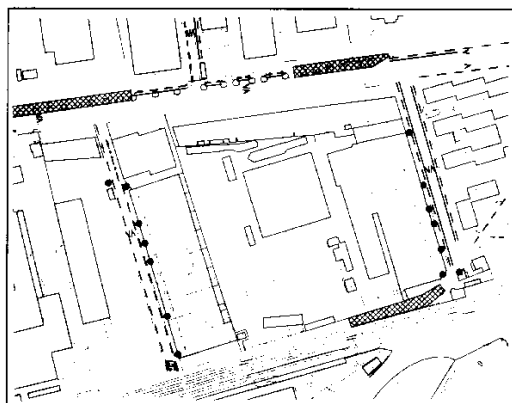
COMPROMISOS: URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

CONDICIONES: Deberá respetarse la línea de edificación definida conforme a la Ley de Carreteras y su Reglamento.



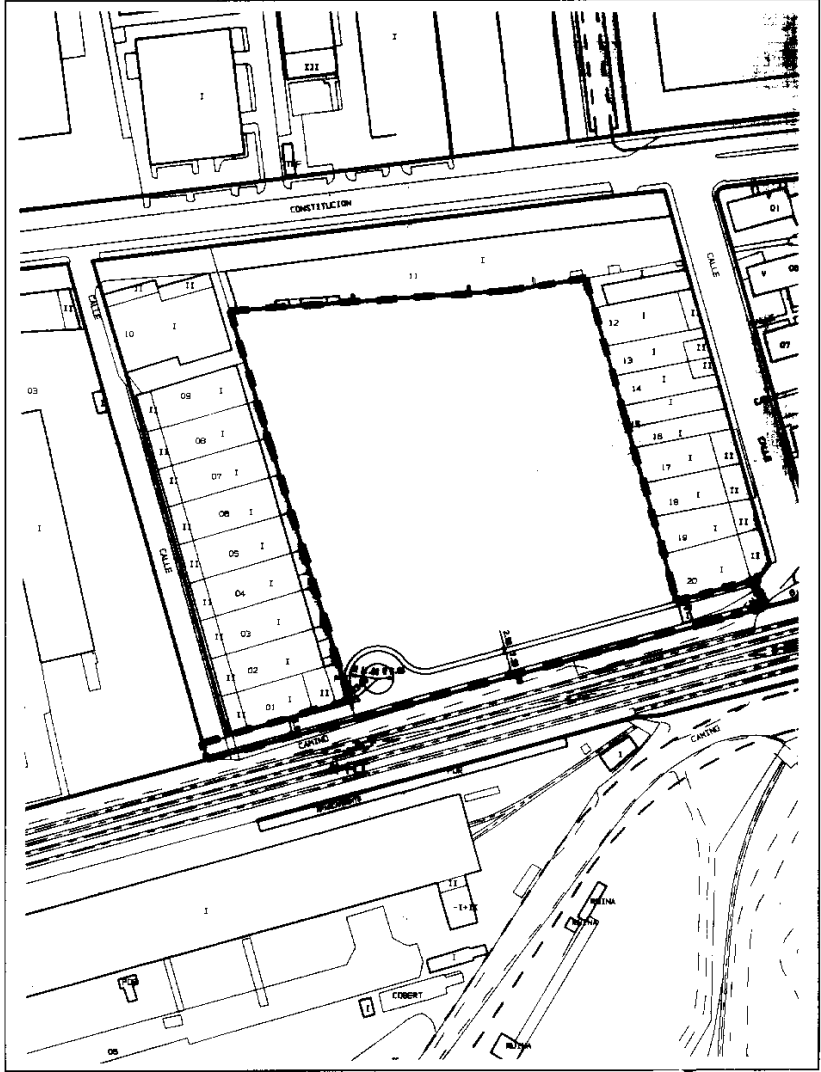
PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/5000



PLANO CATASTRAL

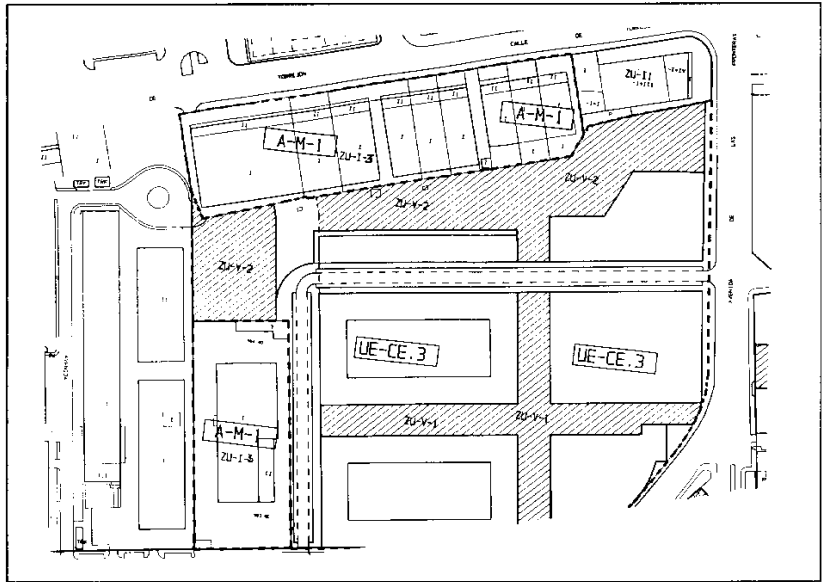
ESC: 1/7.000



ORDENACIÓN

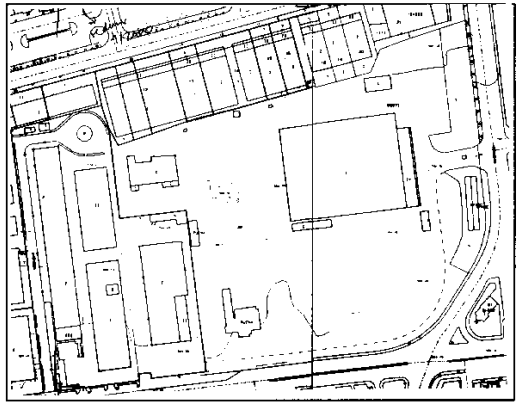


CALLE TORREJÓN **AM-1**



PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/5000

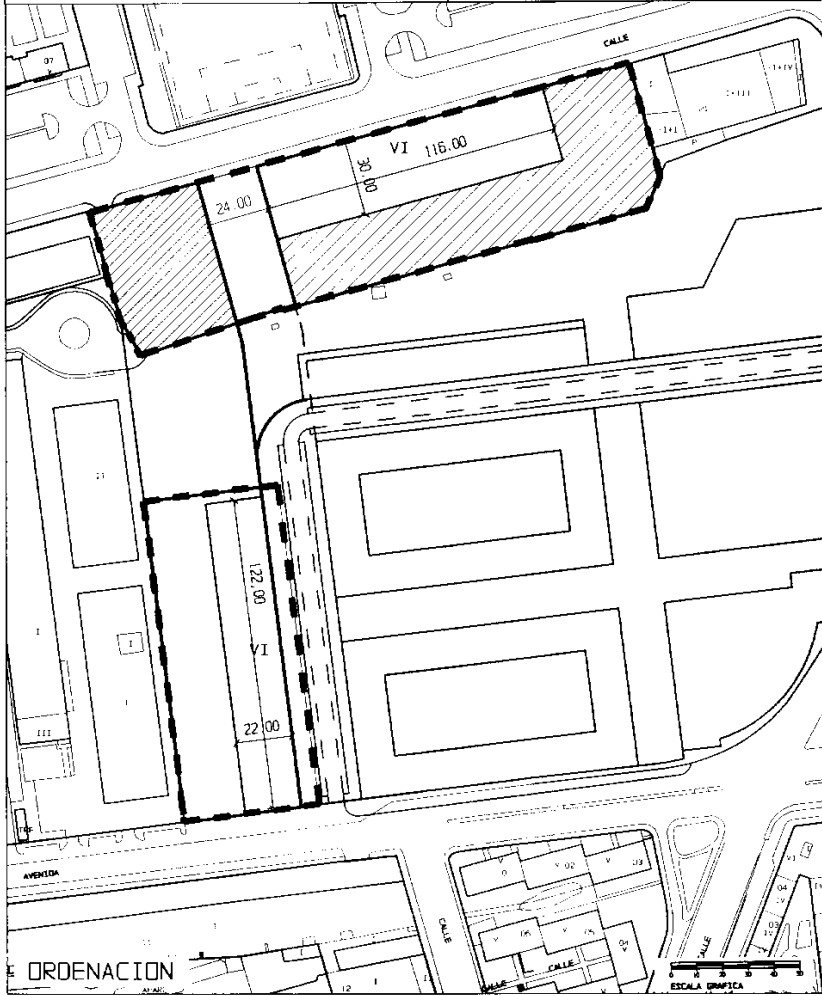


PLANO CATASTRAL

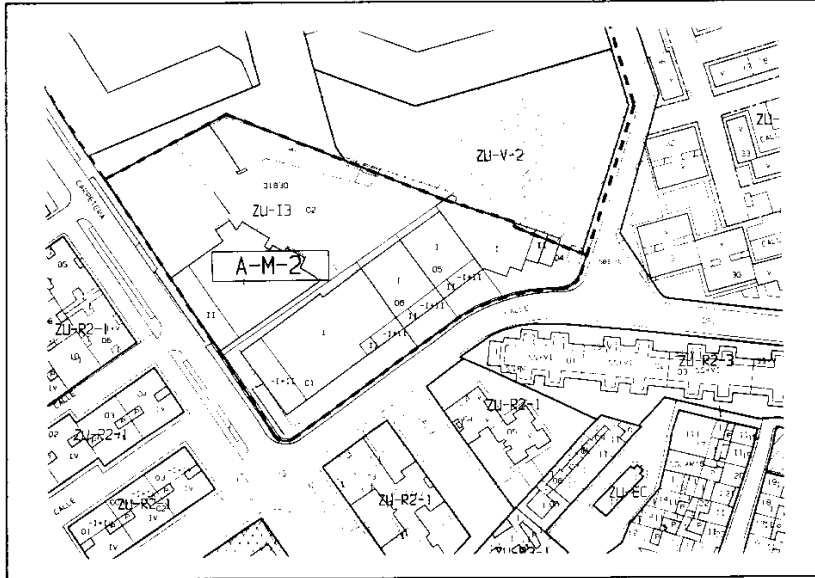
ESC: 1/7.000

CALLE DE TORREJÓN **A.M-1**

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO		DATOS CATASTRALES
SUPERFICIE TOTAL	19.178 m2.	
SUELO PÚBLICO	VIARIO: ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: TOTAL:	
	PATRIMONIAL:	
SUELO PRIVADO	19.178 m2.	
		MANZANA 88871 PARCELA INCLUIDA TOTAL 12,13,14,15,16,17,18 19, 20, 23 PARCELA INCLUIDA PARCIAL -

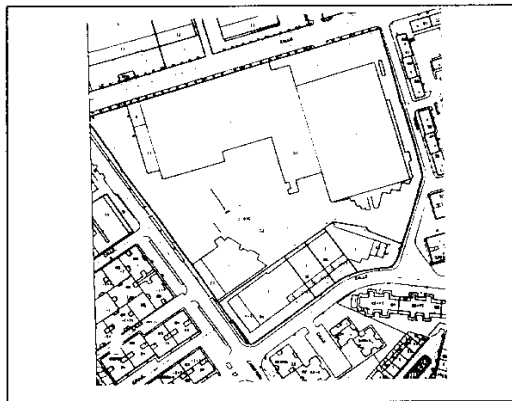


CARRETERA DE LOECHES A.M. 2



PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/5000

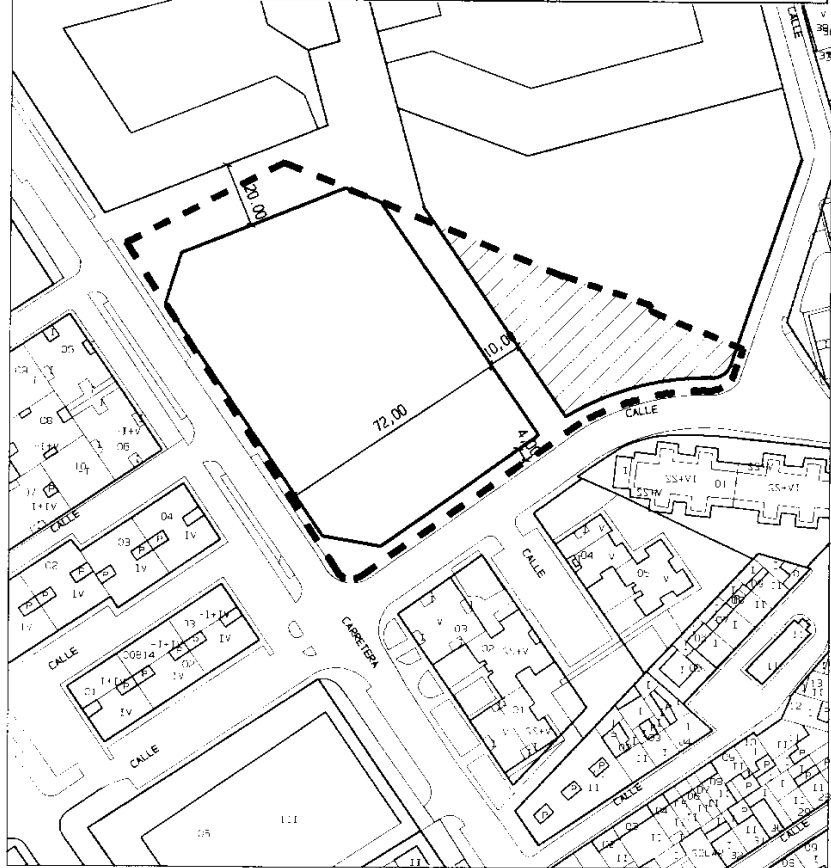


PLANO CATASTRAL

ESC: 1/7.000

CARRERA DE LOECHES **A.M.-2**

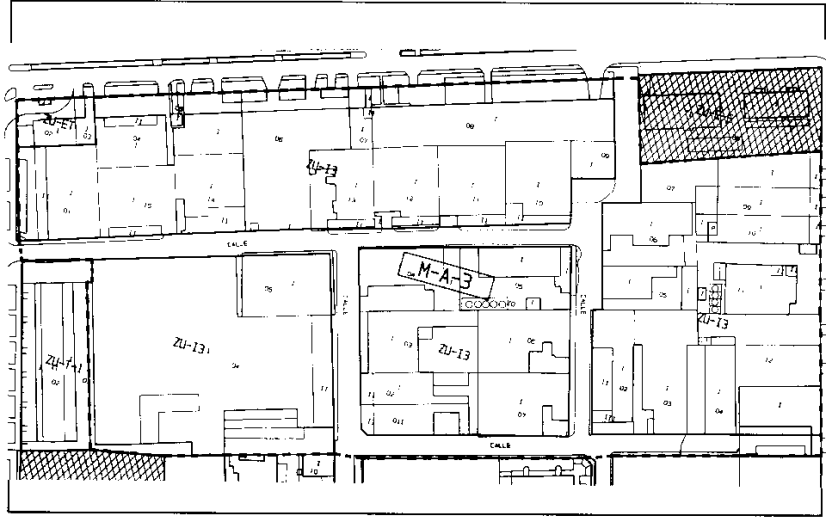
SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO		DATOS CATASTRALES
SUPERFICIE TOTAL _____	11.700 m ² .	
SUELO PÚBLICO _____	VIARIO: ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: TOTAL: _____	
SUELO PRIVADO _____	PATRIMONIAL: 11.700 m ² .	
		MANZANA _____ 01830 PARCELA INCLUIDA TOTAL _____ 1, 2, 4, 5, 6 PARCELA INCLUIDA PARCIAL _____



ORDENACION

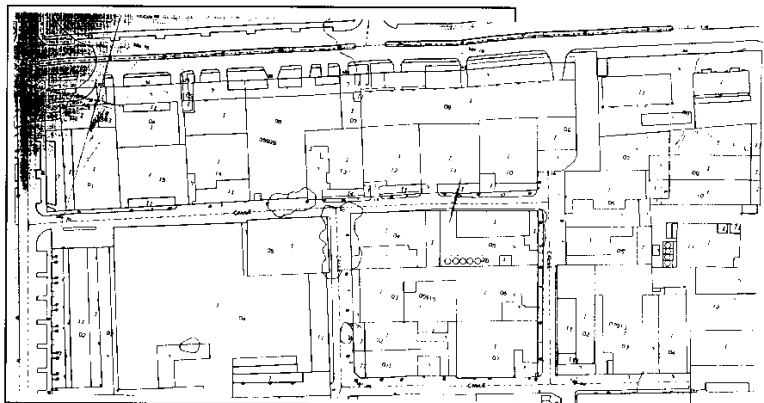


POLIGONO DE LOS GIRASOLES **A.M. - 3**



PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENANZAS

ESC: 1/5000

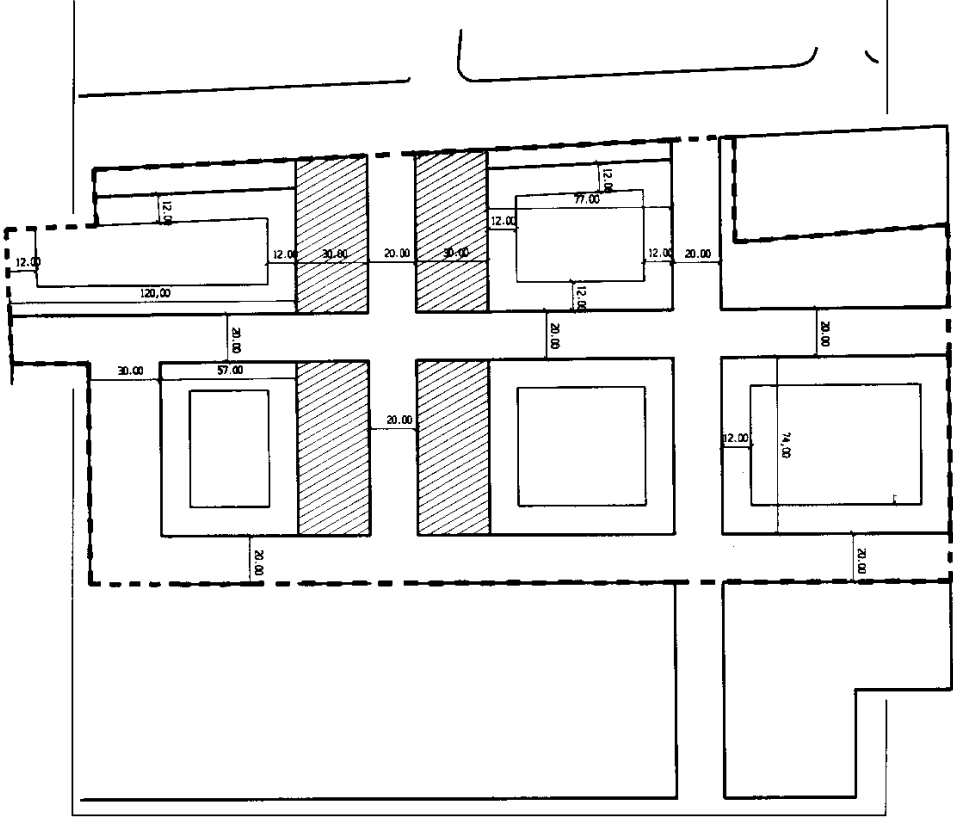


PLANO CATASTRAL

ESC: 1/7.000

POLIGONO DE LOS GIRASOLES **M.A.-3**

SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO		DATOS CATASTRALES
SUPERFICIE TOTAL	78.448 m2.	
SUELO PÚBLICO	VIARIO: 7.100 m2 ESPACIOS LIBRES: EQUIPAMIENTO: TOTAL: 7.100 m2	
SUELO PRIVADO	PATRIMONIAL: 71.348 m2.	
		MANZANA 05929, 04905 05915, 07913 PARCELA INCLUIDA TOTAL 01-15, 04-05, 01-07, 02-07, 09-12 PARCELA INCLUIDA PARCIAL

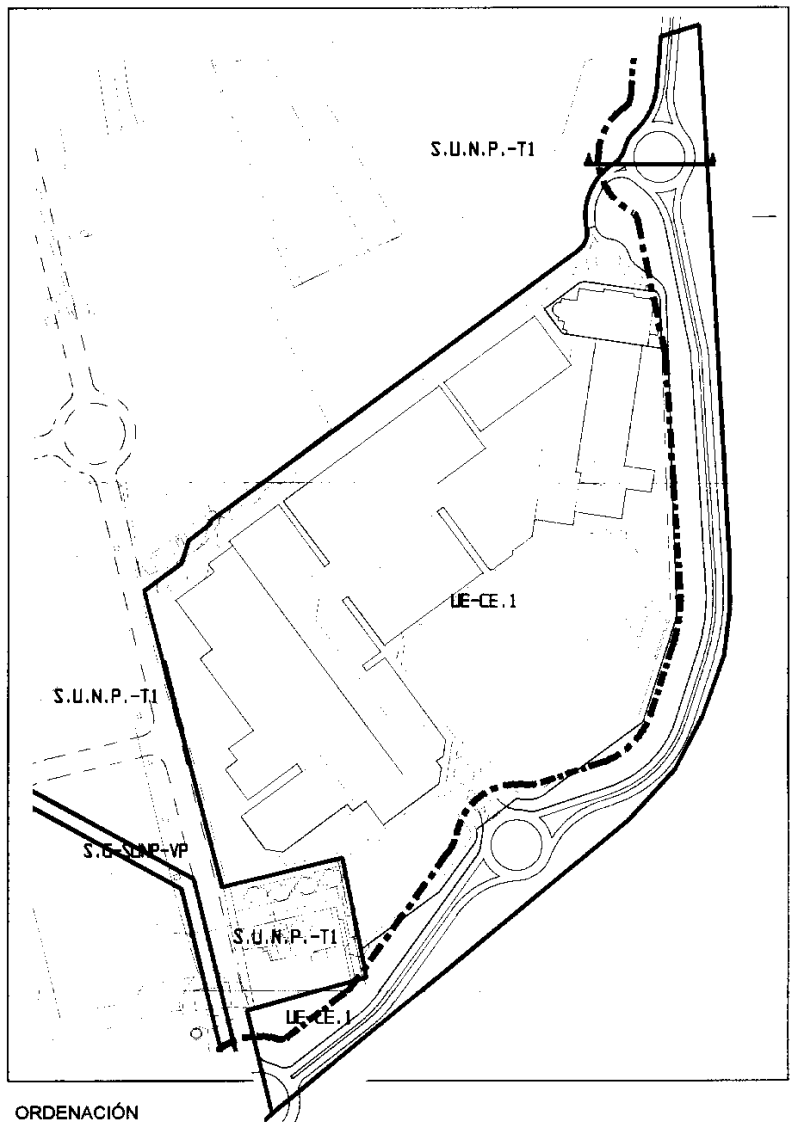


ORDENACIÓN

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN CURSO DE EJECUCIÓN
U.E-C.E**

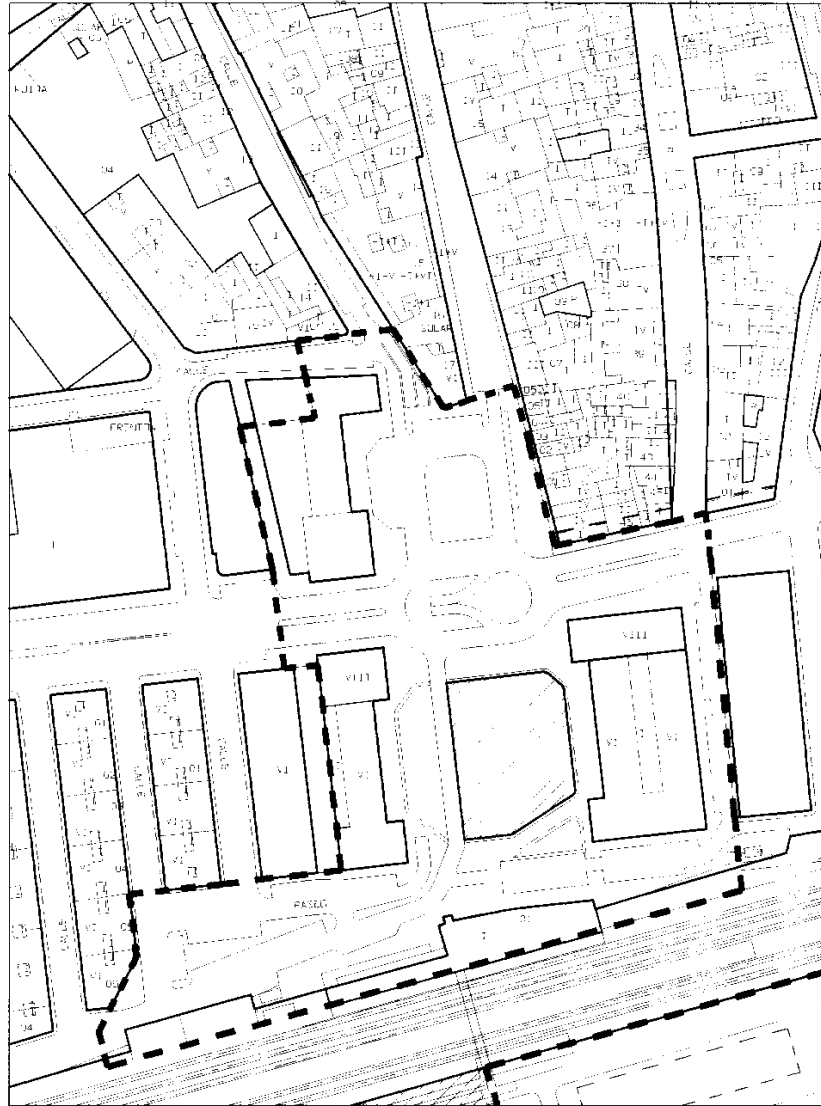
Unidades que concretan y desarrollan convenios urbanísticos anteriores a la Aprobación Inicial, que se incorporan al Plan General con todas sus determinaciones.

PARQUE CORREDOR	U.E.-C.E-1
-----------------	------------



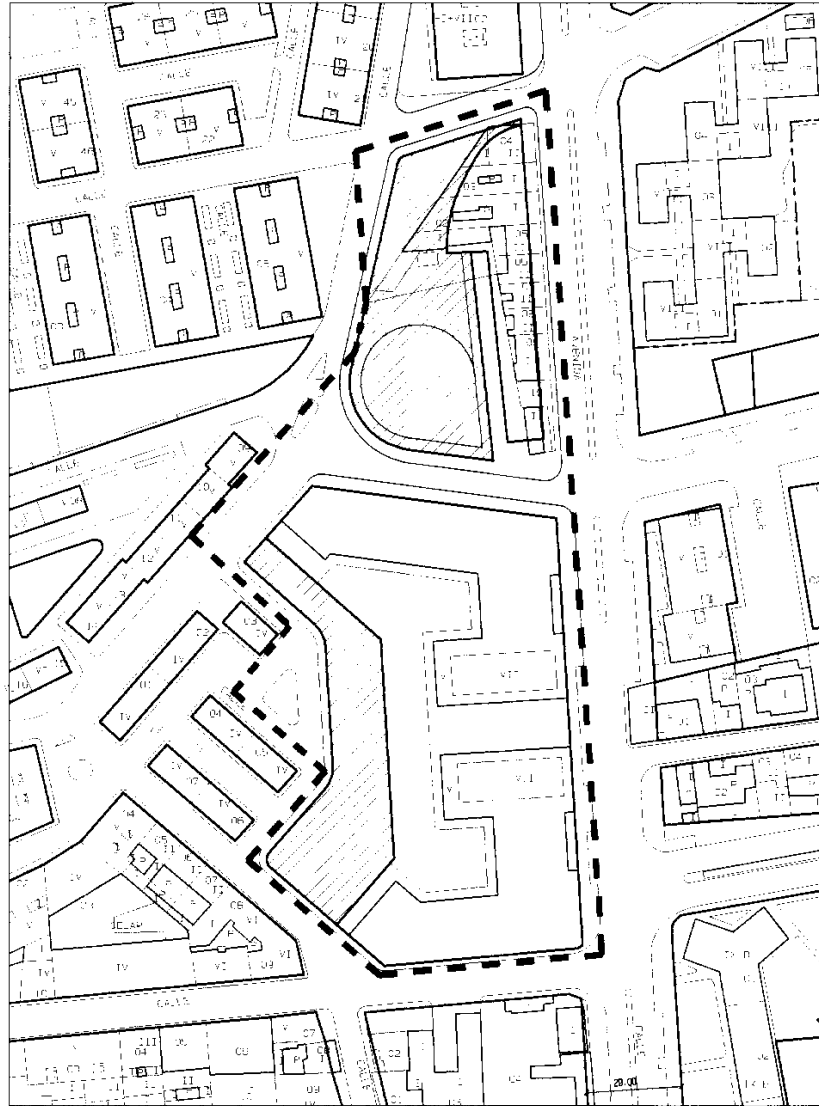
LA ESTACIÓN

U.E.-C.E-2



ORDENACION

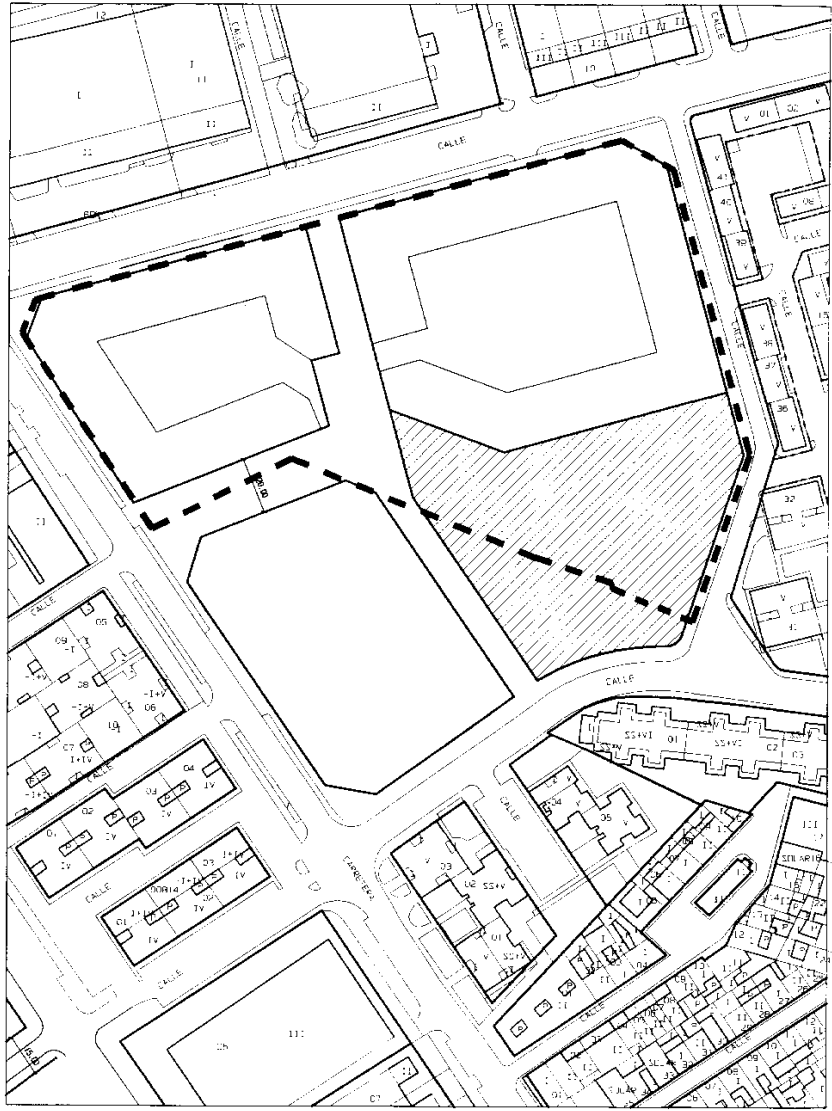




ORDENACION



CARRETERA DE LOECHES	U.E.-C.E-5
-----------------------------	-------------------

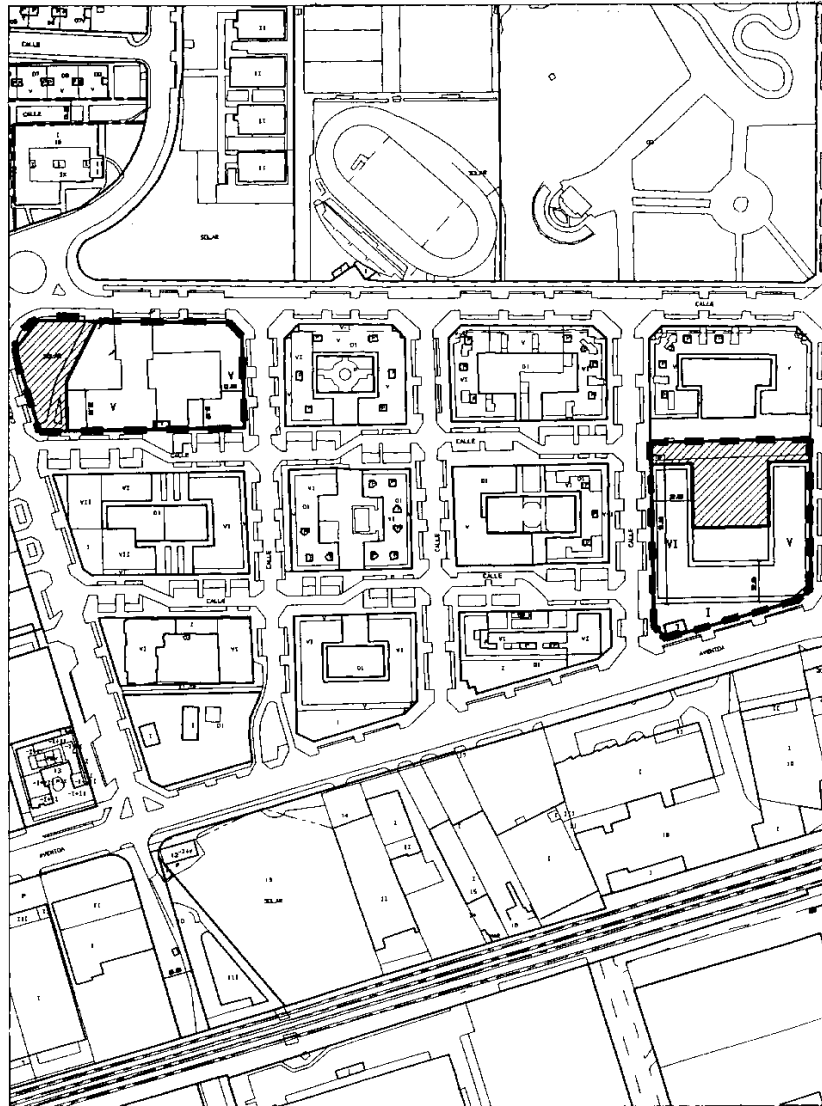


ORDENACION

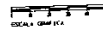


EL JUNCAL

U.E-C.E-6



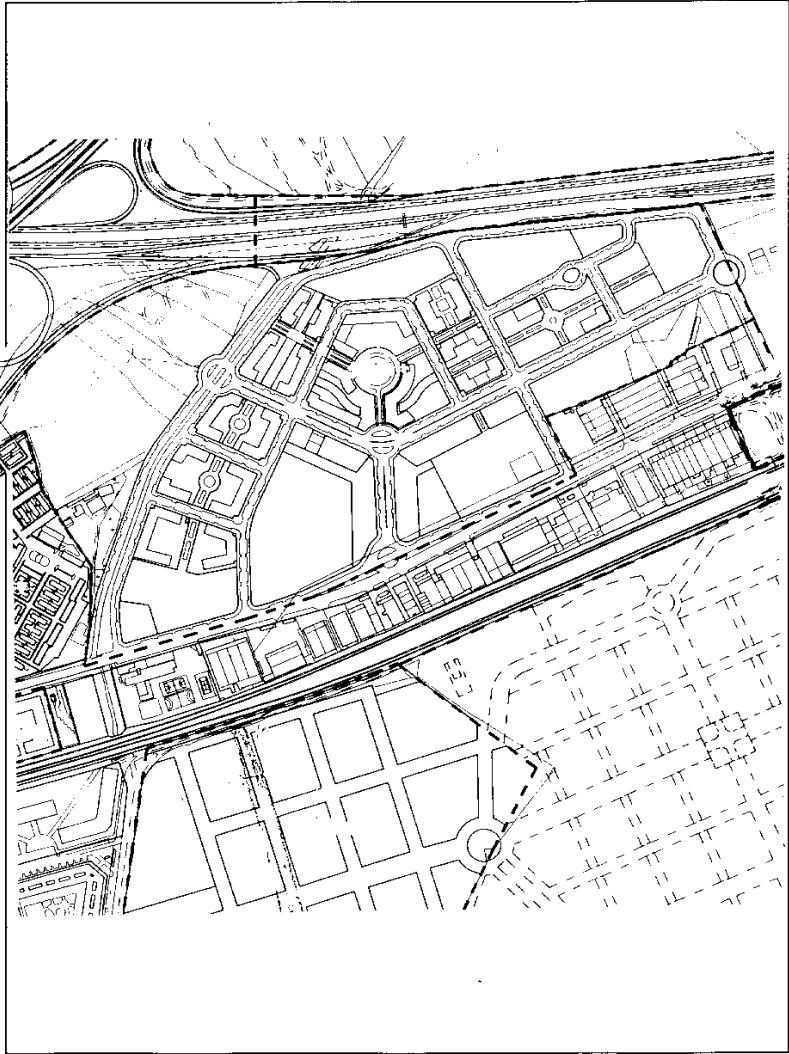
ORDENACION



**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE EN CURSO DE EJECUCIÓN
U.E-S.U.P-C.E**

121

LA ZARZUELA	U.E-S.U.P-C.E-1
-------------	-----------------



LOCALIZACIÓN

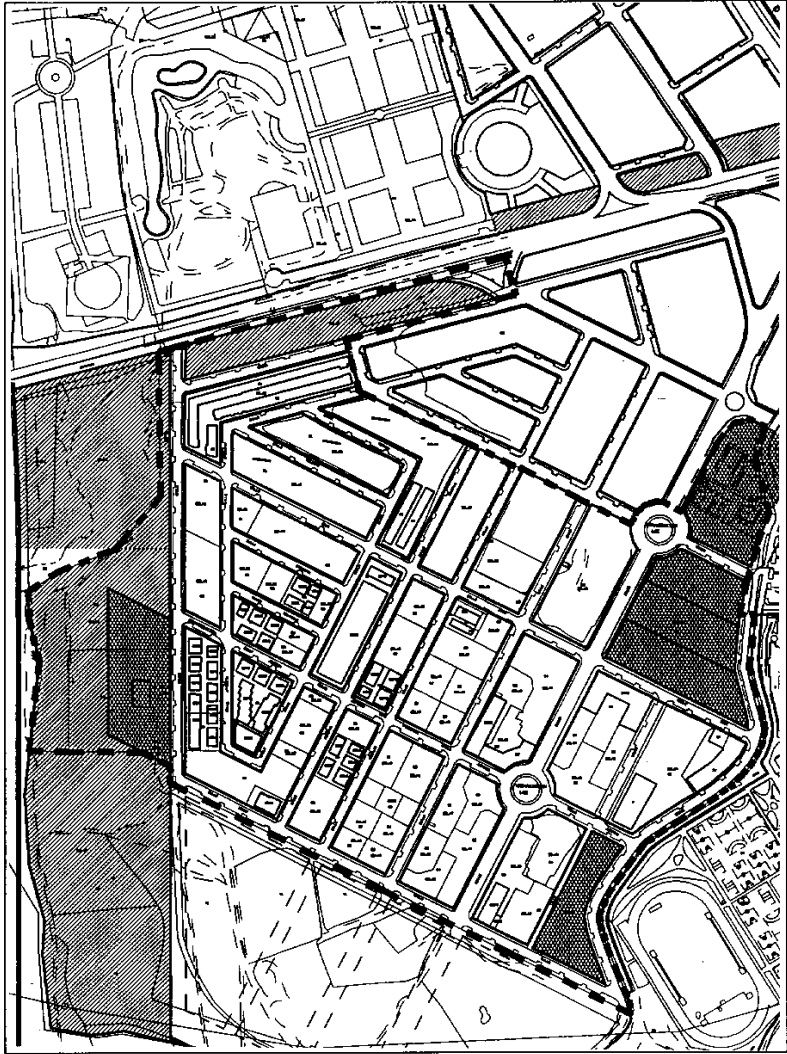
FRESNOS I

U.E-S.U.P-C.E-2



LOCALIZACIÓN

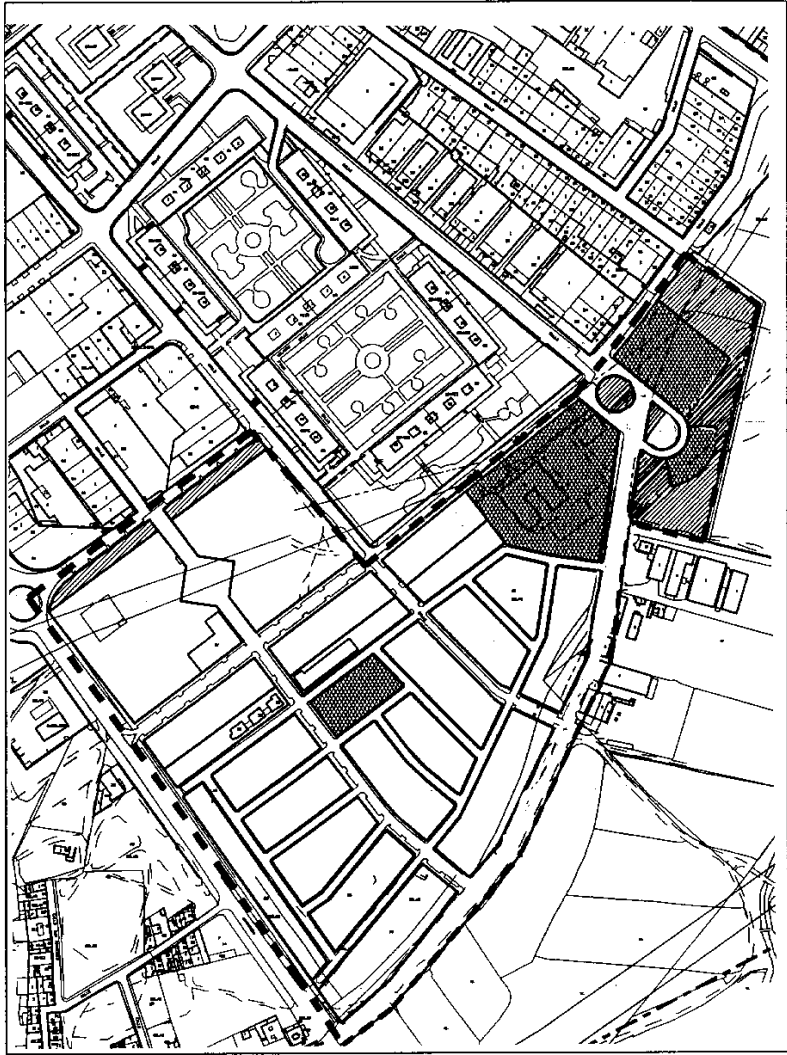
FRESNOS II	U.E-S.U.P-C.E-3
------------	-----------------



LOCALIZACIÓN



LAS NIEVES	U.E-S.U.P-C.E-5
------------	-----------------



LOCALIZACIÓN

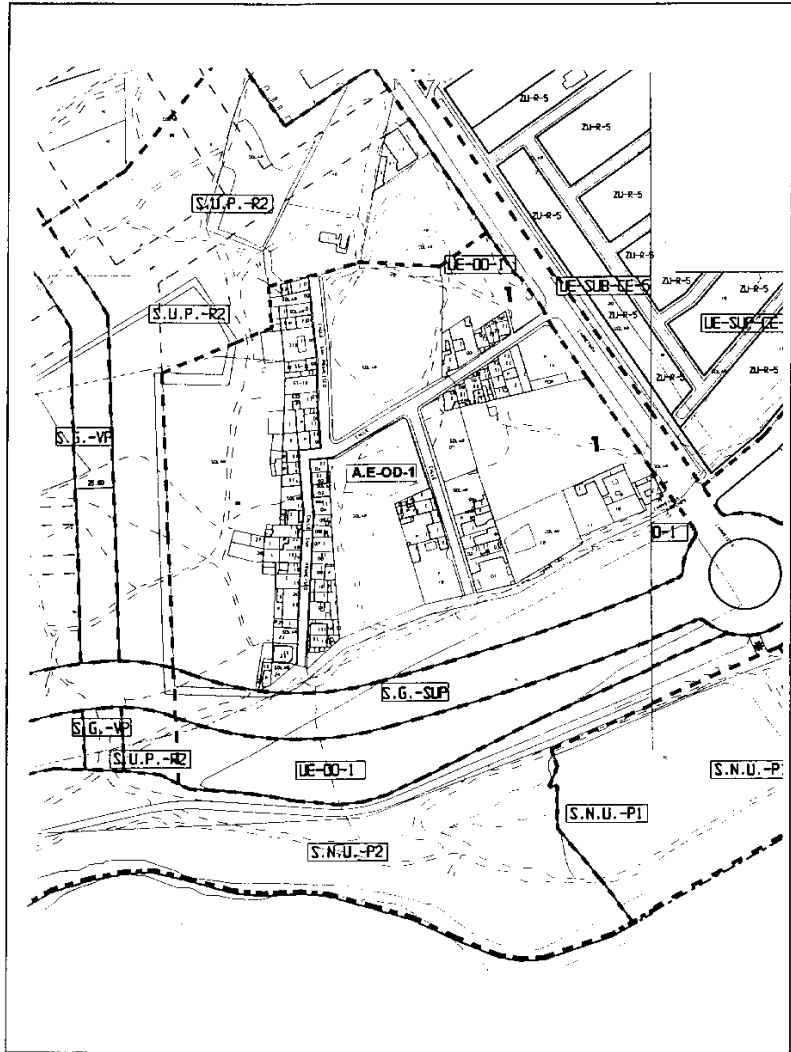
**ÁMBITOS DE EJECUCIÓN DE ORDENACIÓN DIFERIDA
A.E-OD**

127

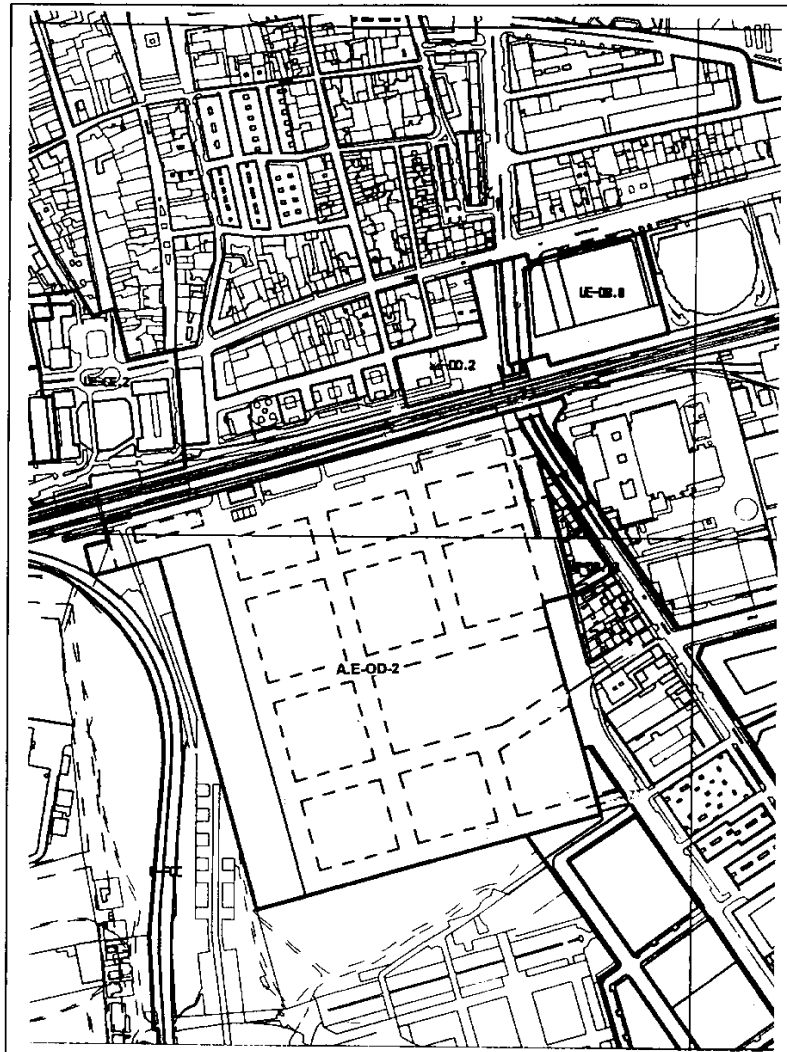


LOCALIZACIÓN

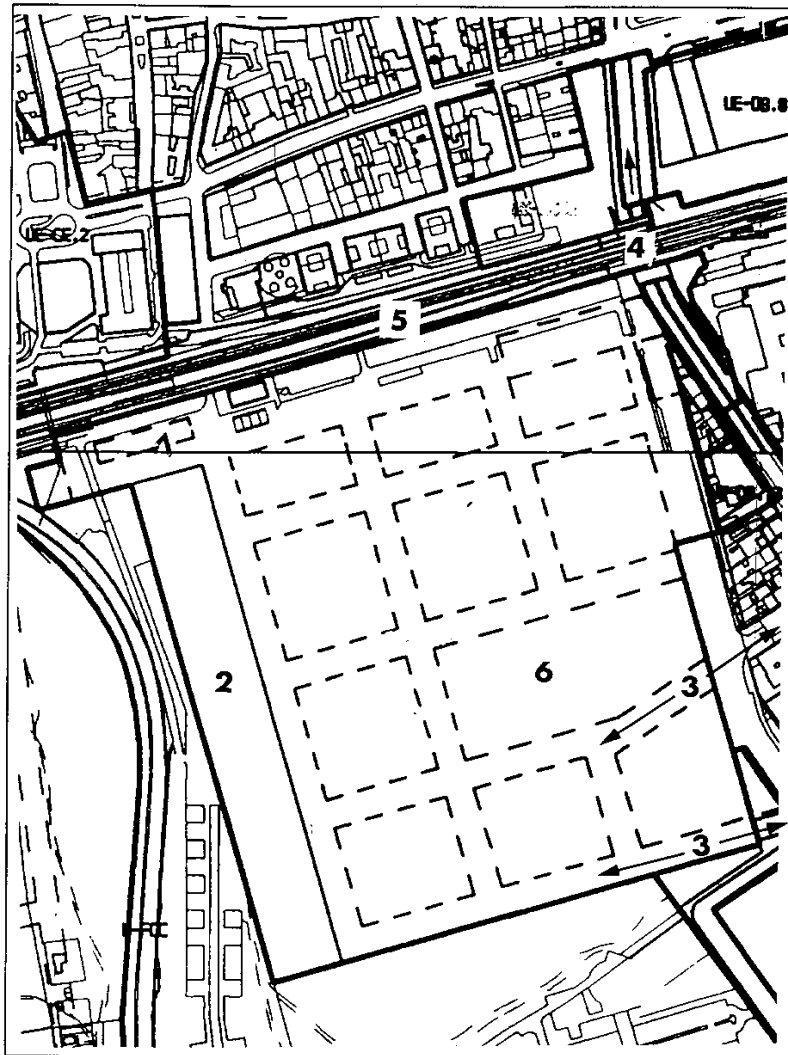
P.E.R.I. BARRIO DE SAN BENITO	A.E.O.D-1
--------------------------------------	------------------



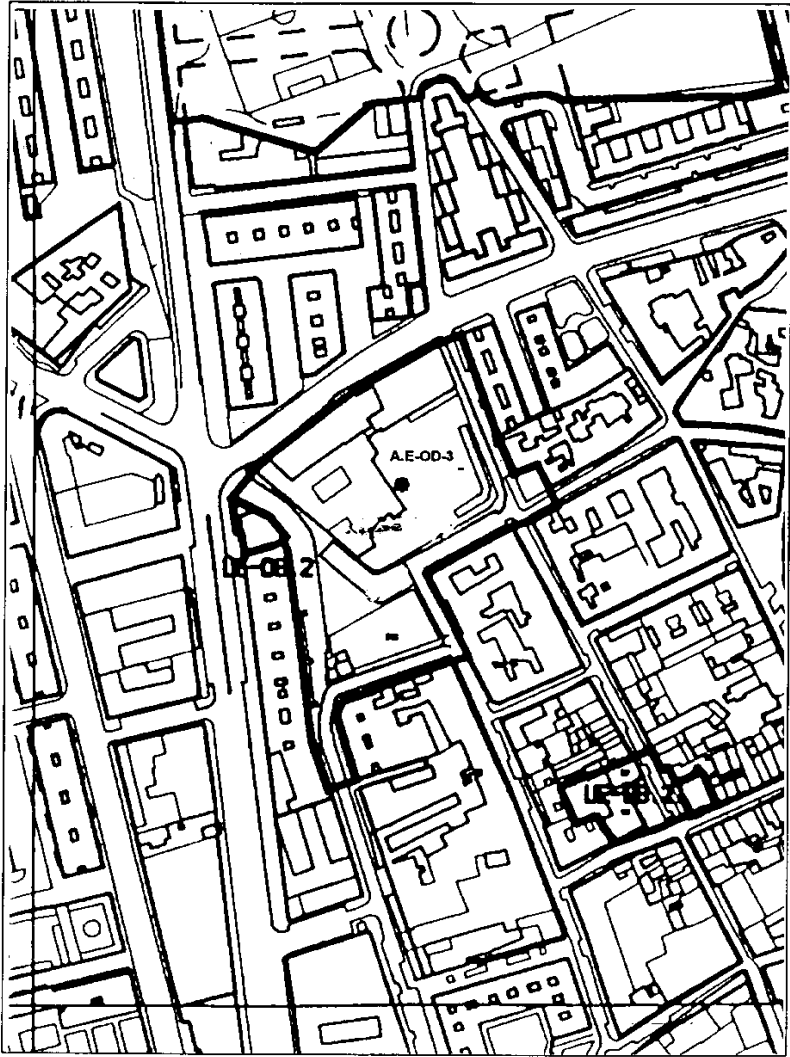
ORDENACIÓN.



LOCALIZACIÓN

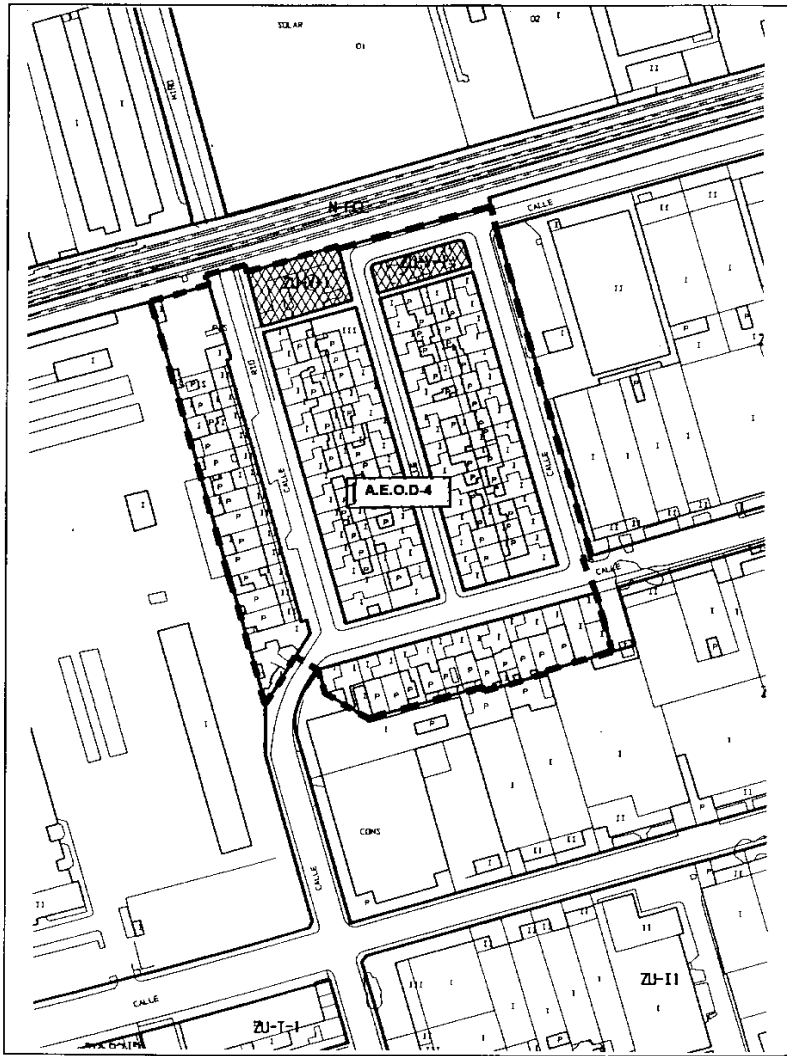


ORDENACIÓN.



LOCALIZACIÓN

P.E.R.I. BARRIO DE LA ZAPATERIA **A.E.O.D-4**



LOCALIZACIÓN

**SUELOS URBANIZABLES PROGRAMADOS
S.U.P.**

135

NORTE DEL BARRIO VERDE

S.U.P.-R1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R1.
PLAN PARCIAL.

NOMBRE: NORTE DEL BARRIO VERDE.

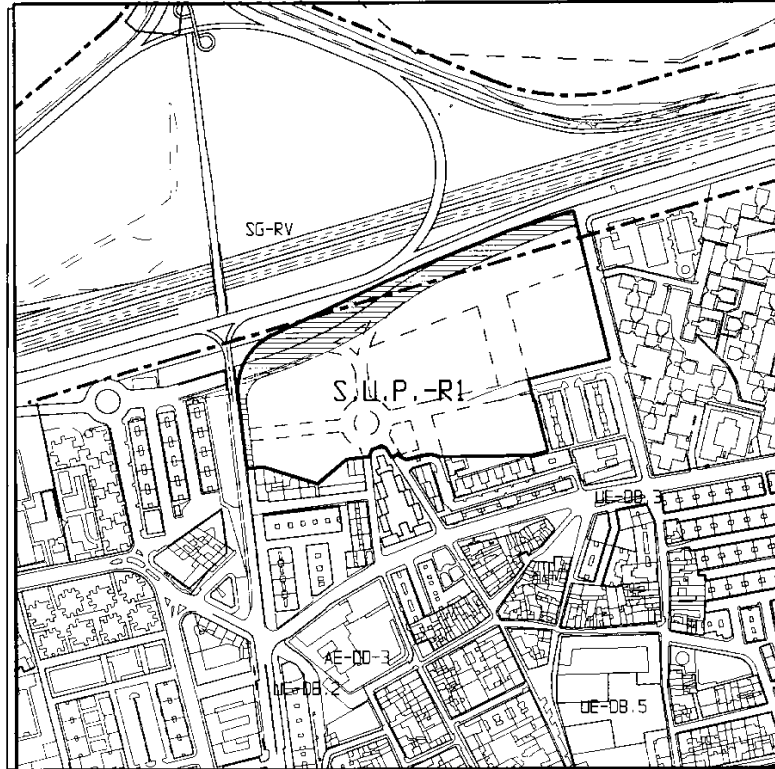
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 51.715 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 7.376 m².




SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: - -

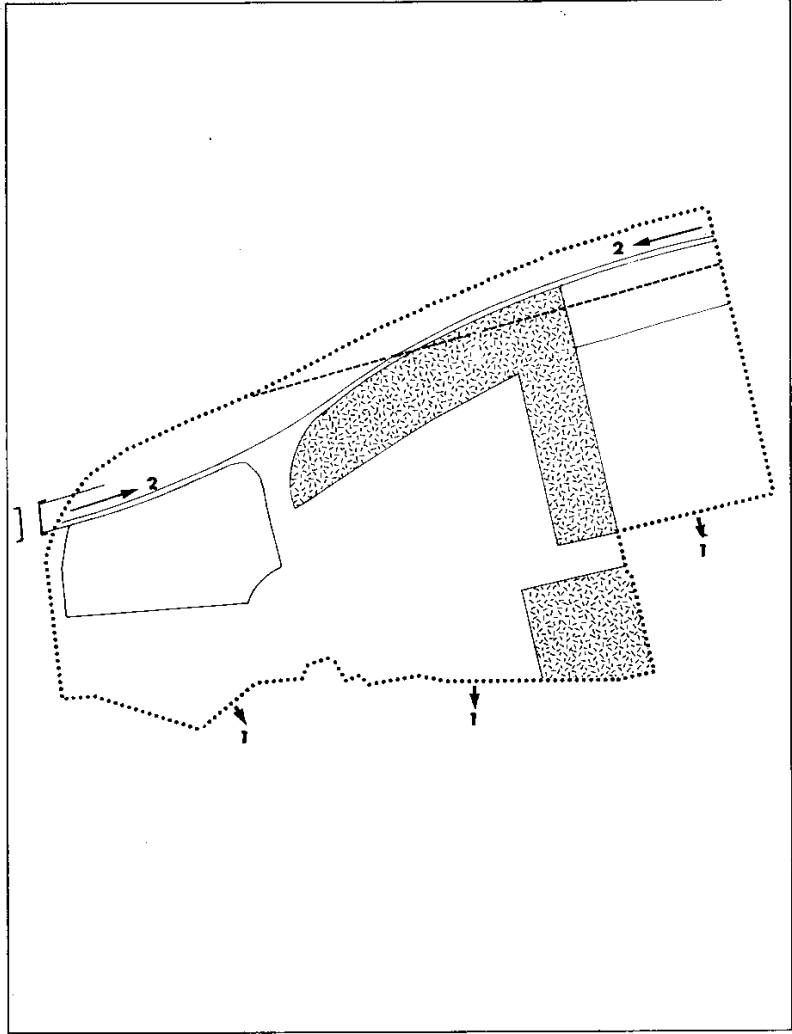
SUPERFICIE DEL SECTOR: 59.091 m².

LOCALIZACIÓN: AL NORTE DEL CASCO URBANO JUNTO AL NUDO ESTE DE ACCESO
DESDE LA NACIONAL II.



PLANO DE SITUACIÓN

	SISTEMA GENERAL VIARIO
	SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR
	TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO



CONDICIONES DE DISEÑO

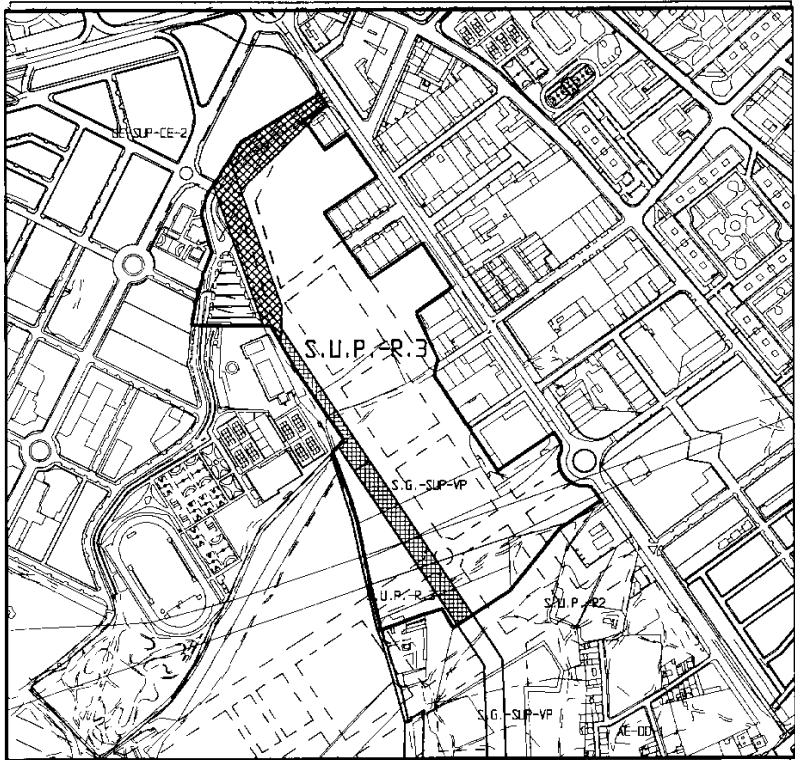
ESTE DE LOS FRESNOS	S.U.P.-R3
----------------------------	------------------

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R3. PLAN PARCIAL.

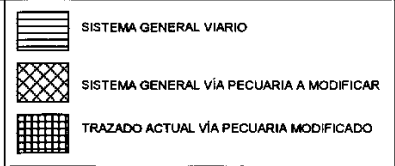
NOMBRE: ESTE DE LOS FRESNOS.

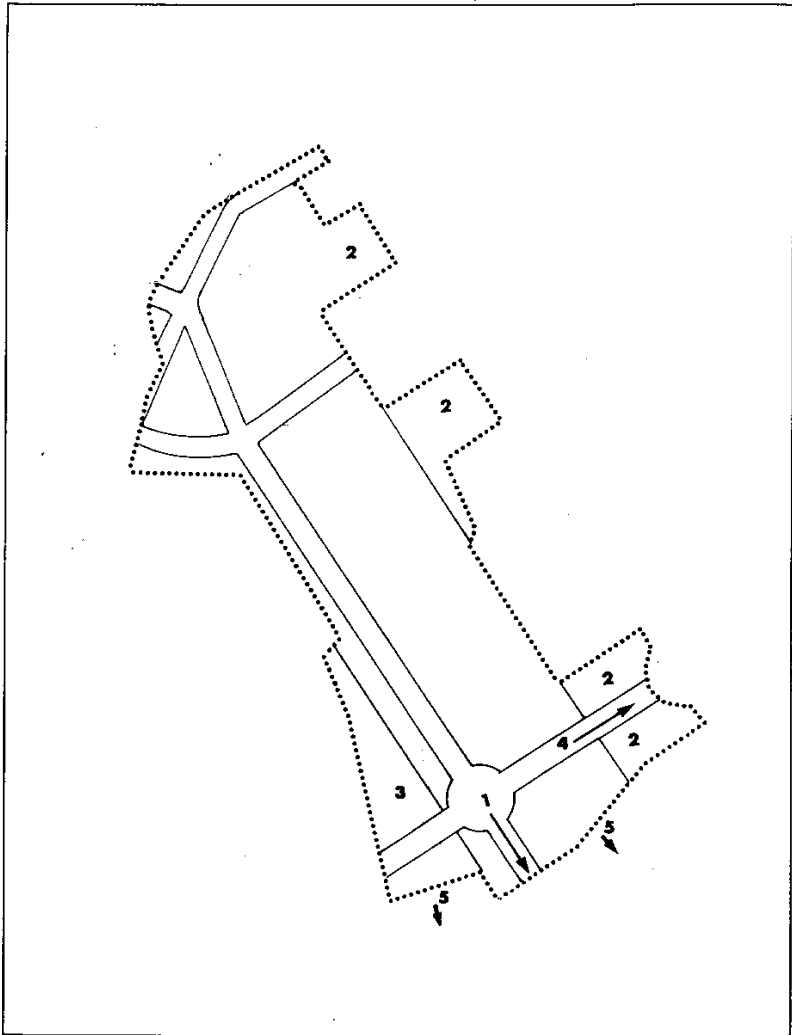
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 151.603 m².
 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 3.757 m².
 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 72.356 m².
 SUPERFICIE DEL SECTOR: 227.716 m².

LOCALIZACIÓN: AL NORTE DEL BARRIO DE SAN BENITO.



PLANO DE SITUACIÓN





CONDICIONES DE DISEÑO

SUR DE LOS FRESNOS

S.U.P.-R4

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R4.
PLAN PARCIAL.**

NOMBRE: SUR DE LOS FRESNOS.

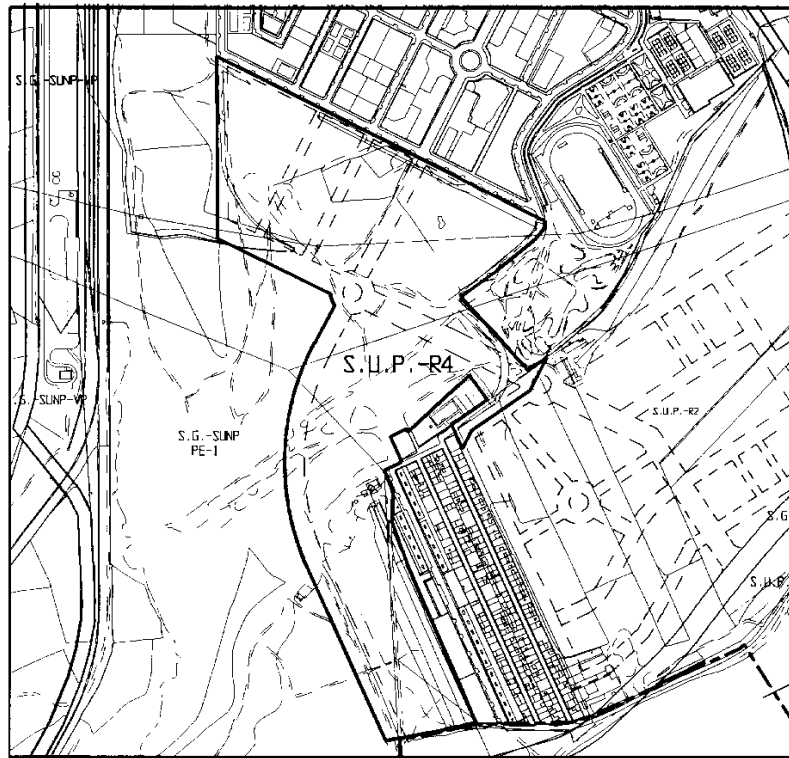
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 190.562 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: - -

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 90.950 m².

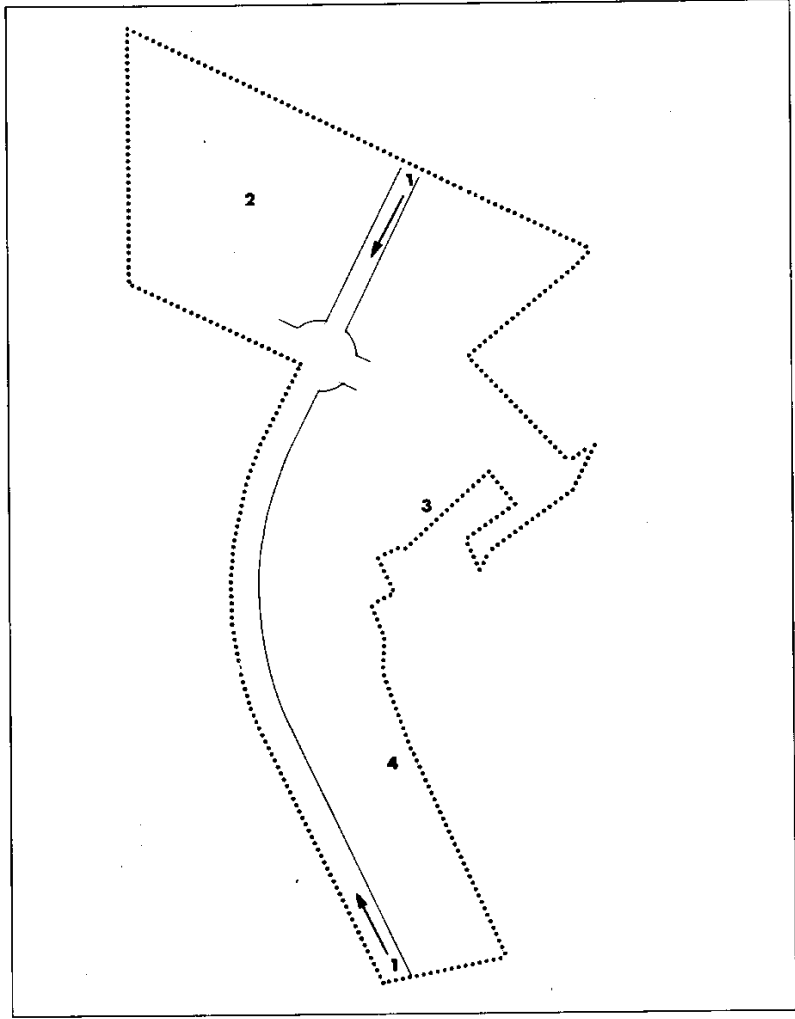
SUPERFICIE DEL SECTOR: 281.512 m².

LOCALIZACIÓN: AL SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL, AL NOROESTE DEL BARRIO DEL CASTILLO.



PLANO DE SITUACIÓN

	SISTEMA GENERAL VIARIO
	SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR
	TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

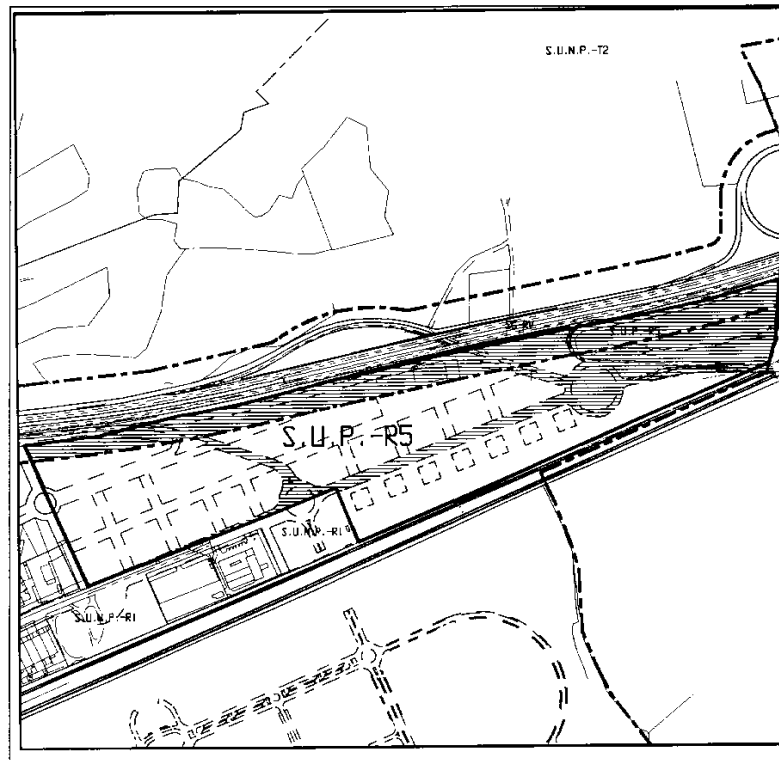
CONEXIÓN ALCALÁ	S.U.P.-R5
------------------------	------------------

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP-R5. PLAN PARCIAL.

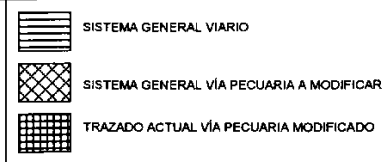
NOMBRE: CONEXIÓN ALCALÁ.

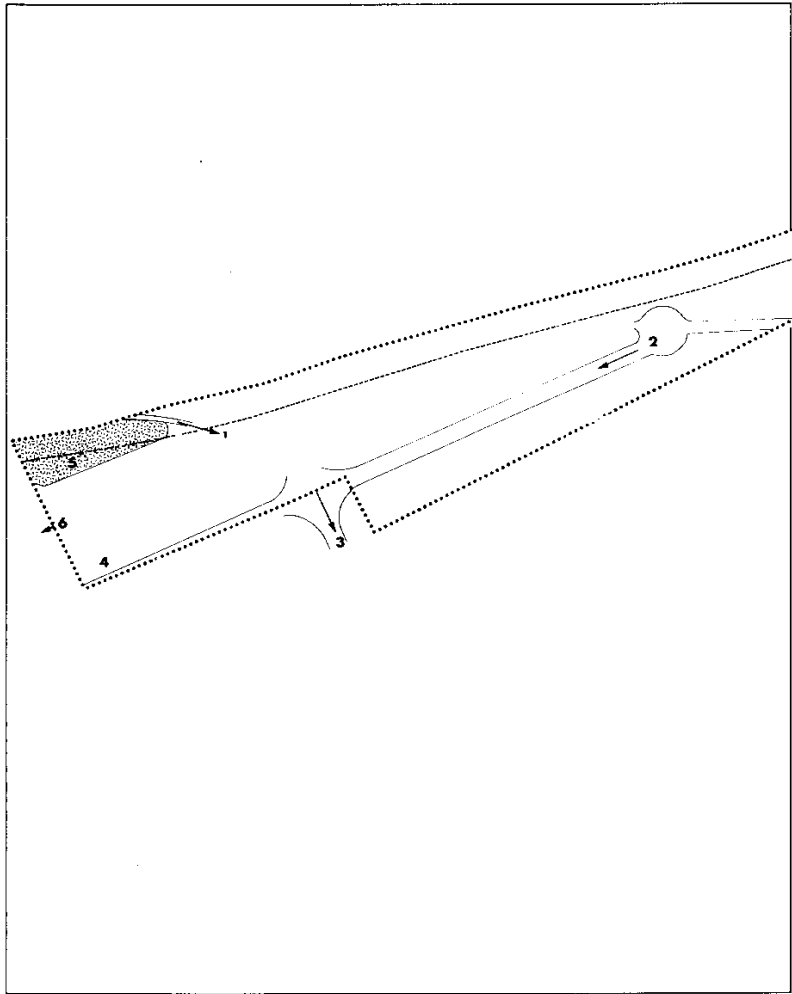
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 170.900 m2.
 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 80.392 m2.
 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: - -
 SUPERFICIE DEL SECTOR: 251.292 m2.

LOCALIZACIÓN: AL ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, JUNTO AL BARRIO DE LA ZARZUELA.



PLANO DE SITUACIÓN





CONDICIONES DE DISEÑO

**SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS
S.U.N.P.**

145

SOTO DEL HENARES

S.U.N.P.-R1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-R1.

NOMBRE: SOTO DEL HENARES

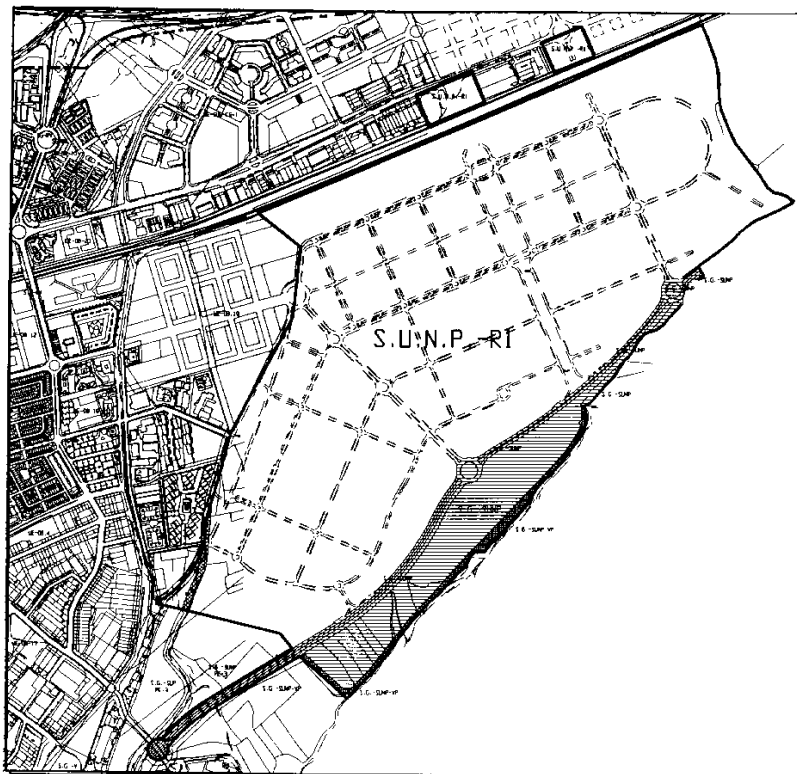
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 1.481.300 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 215.000 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 13.500 m².

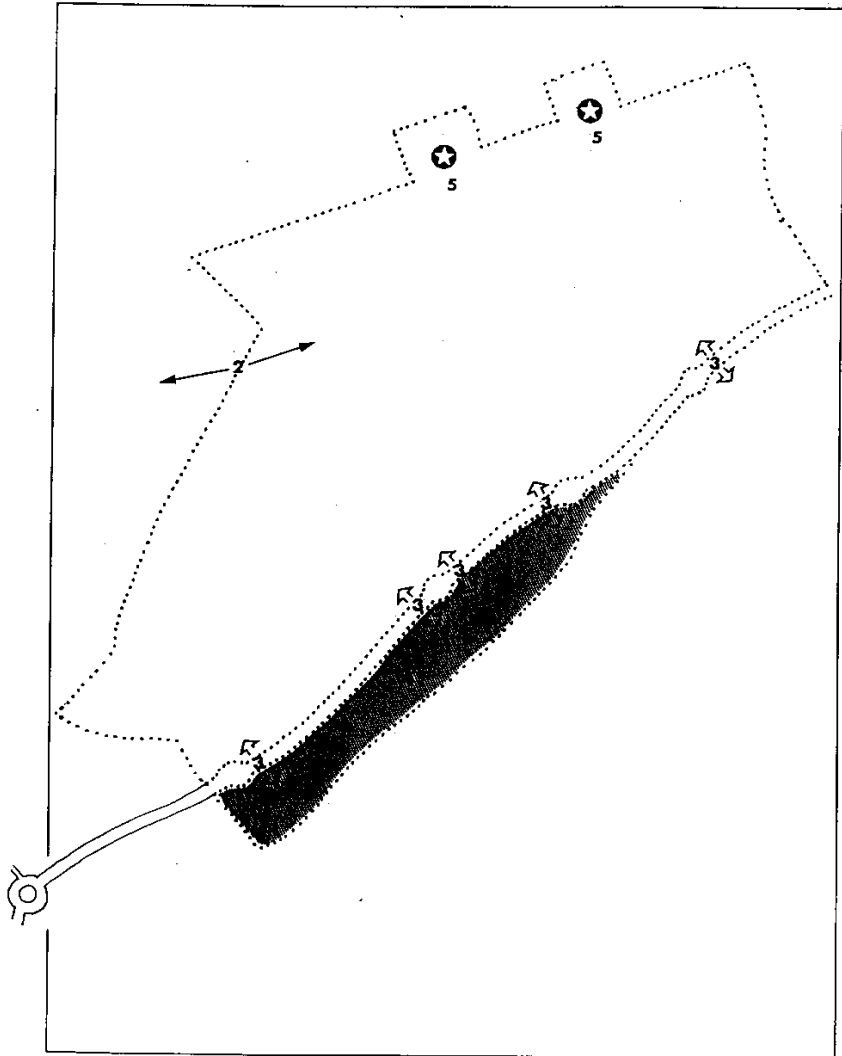
SUPERFICIE DEL SECTOR: 1.709.800 m².

LOCALIZACIÓN: AL ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.



PLANO DE SITUACIÓN

	SISTEMA GENERAL VIARIO
	SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR
	TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO



CONDICIONES DE DISEÑO

NOROESTE

S.U.N.P.-T1

CONDICIONES ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-T1.

NOMBRE: NOROESTE.

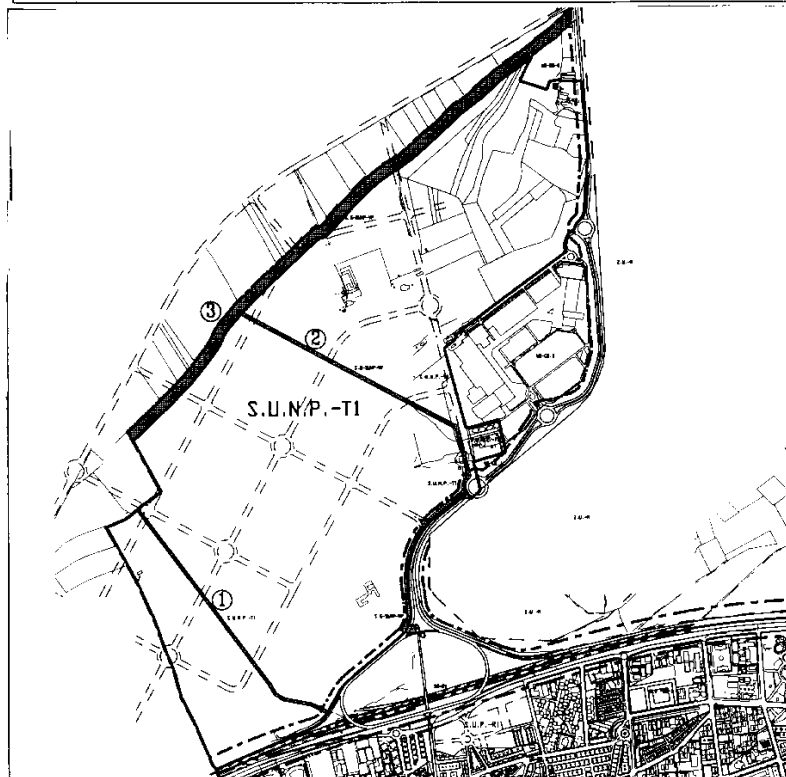
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 1.425.109 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: Vía Pecuaría: 22.503 m².
Zonas Verdes: 406.190 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 112.030 m².

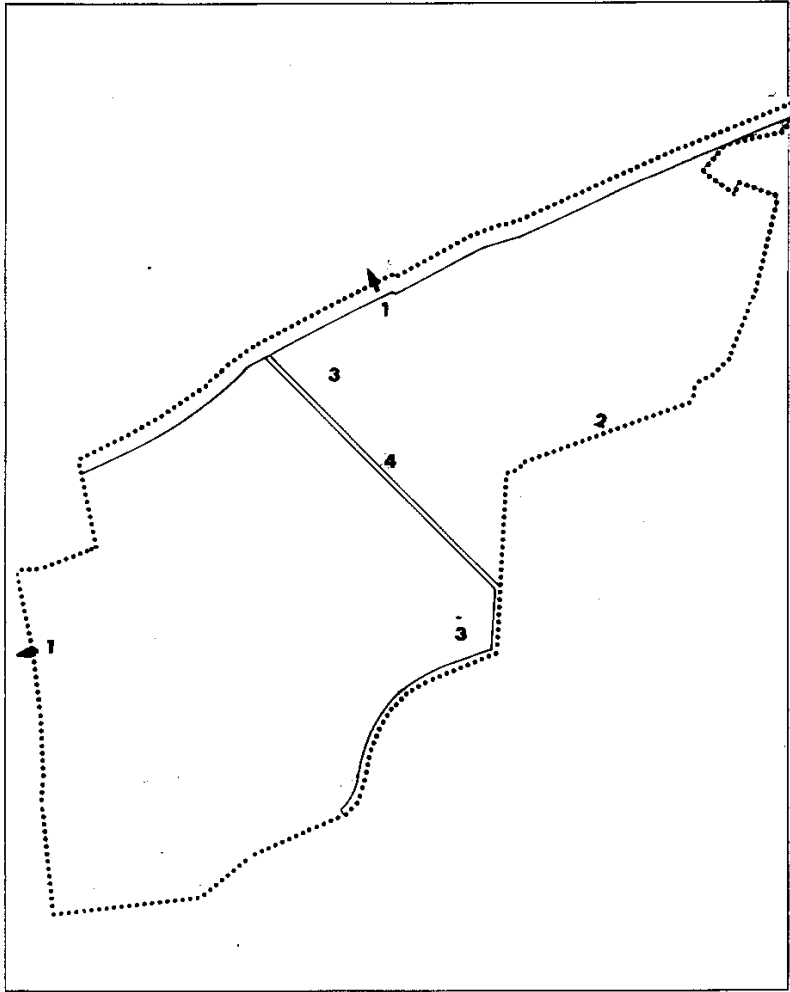
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 1.965.832 m².

LOCALIZACIÓN: AL NOROESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, JUNTO A "PARQUE CORREDOR"



PLANO DE SITUACIÓN

	SISTEMA GENERAL VIARIO
	(1) SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR
	(2) TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO
	(3) TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO O QUE SE MANTIENE



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

NORESTE

S.U.N.P.-T2

CONDICIONES ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-T2.

NOMBRE: NORESTE.

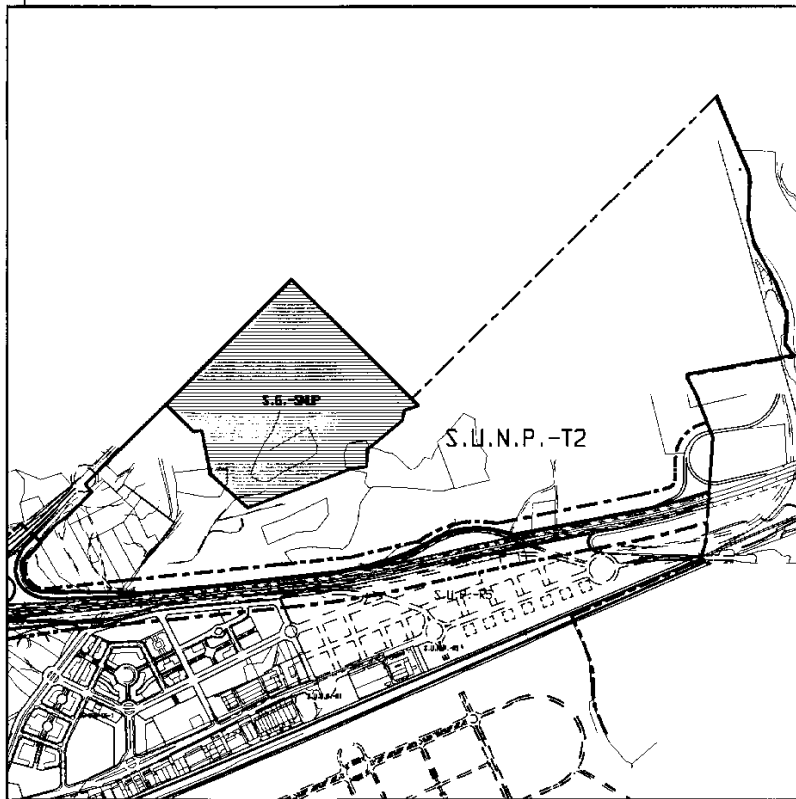
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 1.174.290 m².

SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES: 200.000 m².




SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 227.015 m².

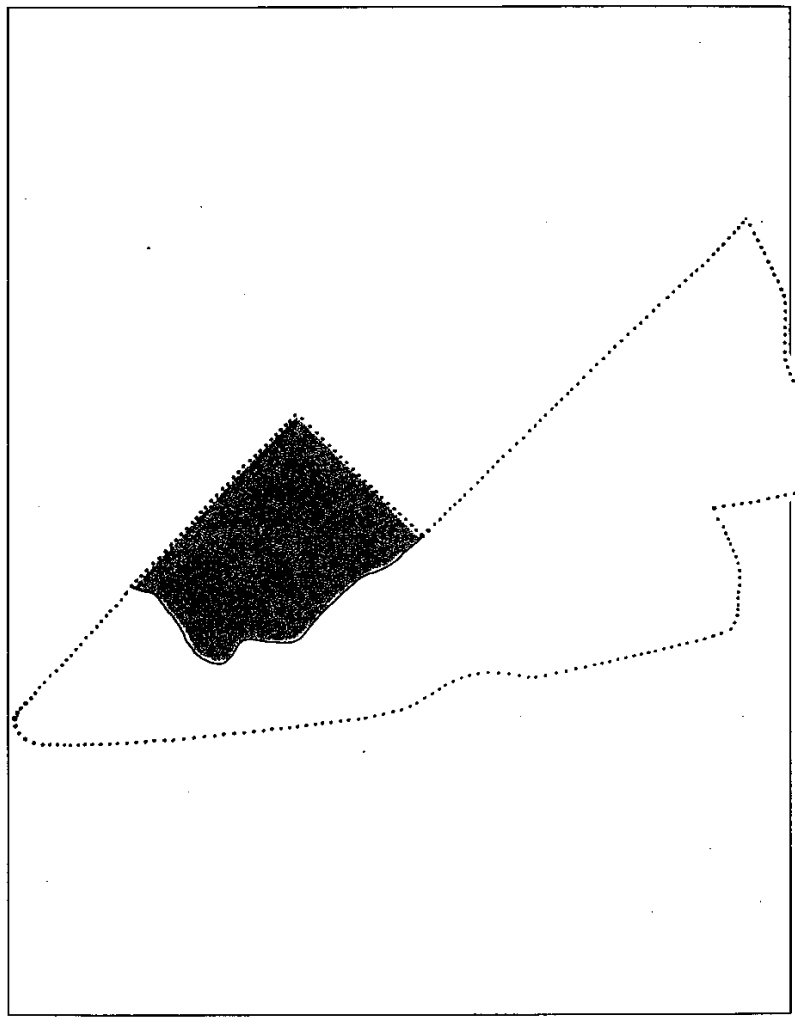
SUPERFICIE DEL SECTOR: 1.601.305 m².

LOCALIZACIÓN: AL NORESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.



PLANO DE SITUACIÓN

	SISTEMA GENERAL VIARIO
	SISTEMA GENERAL VÍA PECUARIA A MODIFICAR
	TRAZADO ACTUAL VÍA PECUARIA MODIFICADO



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

LOS ALMENDROS

S.U.N.P.-II

CONDICIONES ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-II.

NOMBRE: LOS ALMENDROS.

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 631.000 m².

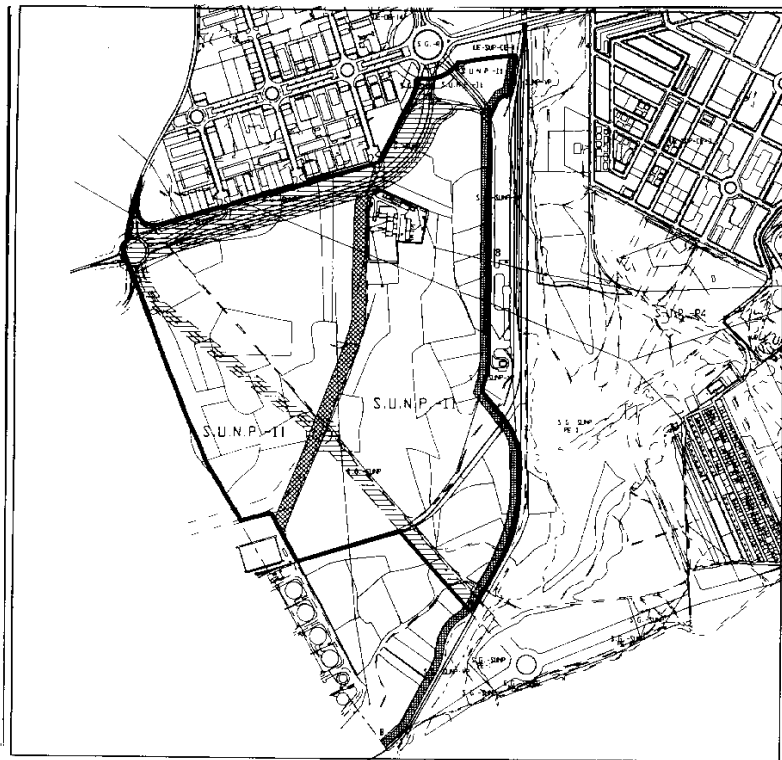
SUPERFICIE VÍA PECUARIA A RELOCALIZAR: 23.000 m².

SUP. SISTEMAS GENERALES INTERIORES EXCEPTO VÍA PECUARIA: 113.000 m².

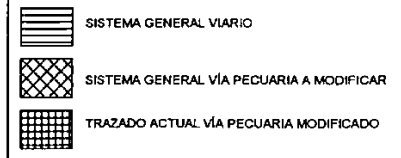
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 116.455 m².

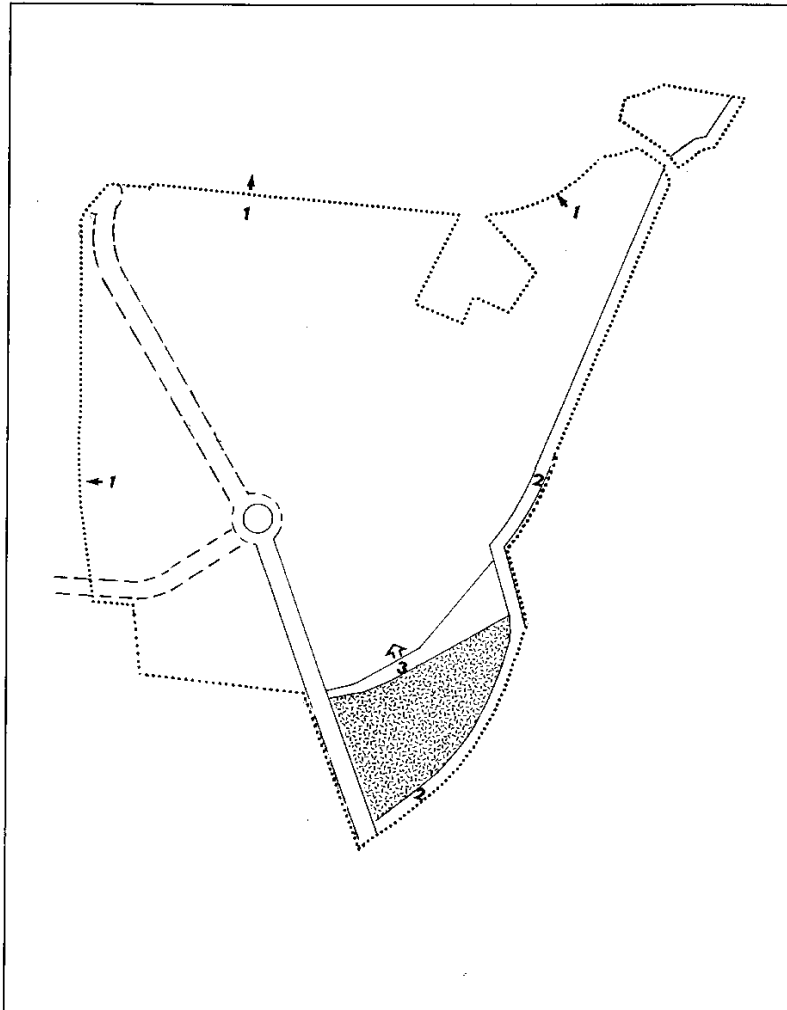
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 883.455 m².

LOCALIZACIÓN: AL SUR DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE "LAS MONJAS".



PLANO DE SITUACIÓN





CONDICIONES DE ORDENACIÓN