



Ayuntamiento de Leganés

DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL
PLANEAMIENTO



SUELO URBANO



PLANES ESPECIALES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

En Suelo Urbano se plantean varias operaciones que requieren un Sistema de Actuación para su desarrollo. Se delimitan cinco ámbitos de Plan Especial de Reforma Interior y cinco ámbitos recogidos en Unidades de Ejecución.

- **PERI1** Plan Especial de Reforma Interior del casco urbano (la almendra central).
- **PERI2** Plan Especial de Reforma Interior de la plataforma del ferrocarril, en el espacio liberado por el soterramiento de las vías.
- **PERI3** Plan Especial de Reforma Interior "Operación Centro". Terrenos ocupados por el Campo Municipal de Deportes y el colegio público Marqués de Leganés.
- **PERI4** Cementerio. Desarrollo Residencial.
- **PERI5** Los Frailes. Desarrollo Residencial.
- **UE9** Ámbito de la UA9 del PGOU de 1985, entre la Av. de Fuenlabrada y la calle Getafe.



- **UE11** Ámbito de la UA11 del PGOU de 1985, calles Guante, Gobernador y Pluma.
- **UE13** Avenida de Fuenlabrada.
- **UE14** Avenida de Fuenlabrada.
- **UE15** Entorno de la Ermita de San Nicasio.

Parte de las Unidades de Actuación no desarrolladas del Plan General de 1985 se han incluido en el ámbito del PERI1 del casco, pretendiendo que el Plan Especial plantee una solución de conjunto del centro de la ciudad.

La delimitación del Plan Especial de Reforma Interior de la plataforma del ferrocarril (PERI2), tiene como objetivo la ordenación del espacio que quede liberado por el soterramiento de las vías a su paso por el centro de la ciudad.

El PERI3 corresponde a la iniciativa municipal de intervención en el casco con la llamada "Operación Centro".

Los PERI's 4 y 5 plantean la ordenación residencial de dos áreas de suelo urbano que requieren establecimiento de viario y alineaciones.

Las unidades UE9 y UE11 recogen los ámbitos de las ya planteadas por el PGOU de 1985 (UA9 y UA11), buscando nuevas soluciones.

Las unidades UE13, UE14 y UE15 se localizan en nuevos ámbitos que se han delimitado tratando de resolver problemas puntuales de la ordenación.

La determinación del sistema de actuación de las Unidades de Ejecución no se efectúa en el presente Plan General, sino que se llevará a cabo junto con la delimitación de cada Unidad.

En los ámbitos cuyo sistema de actuación sea el de **compensación**, los propietarios afectados deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los espacios destinados a nuevas calles y espacios libres públicos y costear la urbanización.

A efectos de facilitar la ejecución del Plan en ese ámbito, el Ayuntamiento podrá acordar una nueva delimitación de la Unidad de Ejecución o su subdivisión, siguiendo



los procedimientos legalmente establecidos y siempre que no suponga alteración, en perjuicio de ninguna de las unidades resultantes, del equilibrio entre beneficios y cargas según resulta del presente Plan General.

Hasta tanto no se abran al público las calles de nueva creación y los espacios libres públicos previstos, y hasta tanto no se regularicen las parcelas y se redistribuya la edificabilidad sobre las zonas señaladas como edificables por el Plan General, no se considerarán urbanizados los terrenos afectados que carecerán, por tanto, de la condición de solar.



**FICHAS DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR
Y DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO URBANO. PERI1

SITUACIÓN

Almendra central del casco, delimitada por las calles Santa Rosa, Avd. de la Universidad, Avd. de Fuenlabrada, Pizarro, Paseo Colón, Santa Teresa.
Se delimita gráficamente en el plano que se adjunta a esta ficha.

SUPERFICIE

Superficie total del ámbito del Plan Especial: 285.800 m²

CLASE DE SUELO

Suelo Urbano

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Cooperación.

Las Unidades de Ejecución que delimite el PERI podrán desarrollarse mediante otros sistemas de actuación.

OBJETIVOS

El Plan Especial de Reforma Interior tiene como objetivo principal la reestructuración del área central del casco para la revitalización del tejido, incluyendo:

- Soluciones a los problemas existentes de circulación y aparcamiento
- Elaboración de la Ordenanza de edificación para el ámbito
- Establecimiento de actuaciones aisladas, entre ellas las que desarrollen las operaciones planteadas por el Plan General de 1985, buscando una solución de conjunto
- Delimitación de ámbitos de protección de la edificación
- Potenciación de los espacios libres de uso público y de los principales itinerarios del casco
- Estudio de usos de equipamiento asignados a edificaciones

ORDENACIÓN

A establecer por el Plan Especial



USOS E INTENSIDADES

1. Uso característico: Residencial.
tipo B: vivienda multifamiliar
2. Usos compatibles permitidos
 - a) En parcela/edificio compartido o exclusivo:
 - Residencial:
tipo B: vivienda multifamiliar
 - Hostelería:
tipo B: grandes locales de esparcimiento
tipo C: hoteles
 - Equipamientos.
 - Espacios libres y zonas verdes:
tipo A: parques y jardines
tipo B: espacios ajardinados
tipo C: áreas de juego y recreo de niños
 - Servicios del automóvil:
tipo D: aparcamiento público subterráneo
 - b) Sólo en parcela/edificio exclusivo:
 - Residencial:
tipo C: vivienda colectiva
 - Servicios del automóvil:
tipo C: edificios de garaje-aparcamiento
 - c) Sólo en parcela/edificio compartido con el uso característico:
 - Oficinas:
tipo A: oficinas en general
tipo B: despachos profesionales domésticos
 - Comercial:
tipo A: pequeño comercio en bajos
tipo B: comercio en general
 - Industrial:
tipo B: talleres
 - Servicios del automóvil:
tipo A: garaje-aparcamiento en general
tipo B: garaje familiar
 - Hostelería:
tipo A: bares, restaurantes y locales recreativos
3. Usos prohibidos: Todos los demás.



4. Aprovechamiento:

Aprovechamiento lucrativo máximo 533.488 m²c del uso característico
55% Residencial
40% (máximo) Terciario
5% (máximo) Industrial

Área de reparto PERI1
Aprovechamiento tipo 2,67 m²c/m² del uso característico

Coefficientes de ponderación:

| | |
|--|-------|
| Residencial vivienda libre | 1,000 |
| Residencial vivienda de protección pública | 0,769 |
| Terciario | 1,154 |
| Industrial | 0,615 |

5. Alineaciones de la edificación

El Plan Especial señalará gráficamente las alineaciones exteriores en los planos de Ordenación y en las fichas de las Unidades de Ejecución que delimite.

6. Condiciones de volumen

- a) El Plan Especial establecerá las alturas máximas en función del ancho de calle, con los siguientes criterios:
- 4 plantas (Baja+3; 13 m), en calles de anchura mayor o igual a 10 metros.
 - 3 plantas (Baja+2; 10 m) + ático retranqueado 3 m, en calles de anchura mayor ó igual a 8 m y menor de 10 m.
 - 3 plantas (Baja+2; 10 m) en calles de anchura mayor ó igual a 6 m y menor de 8 m.
 - 2 plantas (Baja+1; 7 m) en calles de anchura menor de 6 m.
- Cuando una parcela edificable tenga frente a dos calles con altura máxima permitida distinta, podrá mantener la mayor altura en la calle más restringida en una longitud igual al fondo máximo edificable.
- b) Fondo máximo edificable. El Plan Especial deberá establecer un fondo máximo de 12 m, contemplando casos particulares en función de la edificación existente y de la ordenación de las Unidades de Ejecución.
- c) Ocupación máxima en planta baja: 100% de la superficie de parcela. Se permitirá la edificación en planta baja en los patios de manzana para uso no residencial, garantizando la iluminación y ventilación adecuada de las piezas que deban hacerlo a través de dicho patio.
- d) La ocupación máxima en plantas bajo rasante será la misma que la definida para la planta baja. En cualquier caso, para el uso de garaje podrá ser del



100%

- e) Se permitirá el uso de sótanos, anexos a planta baja, para locales comerciales (no sólo para almacén, sino también como locales de pública concurrencia), cumpliendo la normativa NBE-CPI vigente (legalizando el uso en edificios construidos con anterioridad al PG y permitiéndolo en los nuevos).
 - f) Se permitirá el uso de oficina (tipo A, oficinas en general) en plantas baja y primera.
El uso de oficina tipo B (despachos profesionales domésticos) podrá realizarse en cualquiera de las plantas de la edificación.
Se permitirá el uso de comercio en planta primera, siempre ligada a la planta baja.
 - g) Se permitirá el uso del bajo cubierta, siempre ligado a la planta contigua inferior.
7. Parcela mínima: Será de 125 m² para las parcelas de nueva creación y de 30 m² para las existentes antes de la aprobación definitiva del Plan General.
8. Edificios catalogados: El Plan Especial elaborará un Catálogo de Edificios Protegidos.
9. Plazas de aparcamiento: Se exigirá en planta baja o plantas bajo rasante, en nueva edificación, dos plazas por vivienda o por cada 100 m²c y dos plazas por cada 60 m²c si el uso es de oficina, hotel, comercial o cualquier uso especificado, siempre que la parcela edificable sea superior a 125 m².

Cuando la parcela sea menor de 125 m² o no puedan cumplirse los estándares, las plazas de aparcamiento podrán localizarse en edificio distinto, siempre que se sitúen dentro de un radio de 500 metros con centro en la parcela.

Cuando la parcela tenga frente a varias calles, el acceso al aparcamiento deberá realizarse obligatoriamente por la calle que tenga menor restricción de tráfico rodado.



| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PLATAFORMA DEL FERROCARRIL. PERI2 | |
|--|--|
| SITUACIÓN | Ámbito comprendido desde el cruce de las vías bajo la Avenida del Mediterráneo, P.K. 12/087, hasta el P.K. 15/045, después del cruce bajo la autovía M-406. |
| CLASE DE SUELO: | Urbano |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: | Cooperación. Las Unidades de Ejecución que delimite el PERI podrán desarrollarse mediante otros sistemas de actuación. |
| ORDENACIÓN: | A establecer por el Plan Especial |
| OBJETIVOS: | Ordenación pormenorizada del espacio del centro de la ciudad que resulte liberado por el soterramiento de las vías del ferrocarril. Potenciación de los espacios libres de uso público y búsqueda de la calidad de la vida urbana. El Plan Especial deberá solucionar la unión de este nuevo espacio con la trama de la ciudad, el nuevo emplazamiento de la estación y la ordenación de nuevas edificaciones. |
| ORDENANZAS: | El Plan Especial establecerá la correspondiente ordenanza |
| USOS E INTENSIDADES: | Terciario (característico), residencial, equipamientos, viario público y espacios libres. |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO: | 60.000 m ² c del uso característico 60% terciario y servicios 40% (máximo) residencial |
| ÁREA DE REPARTO: | PERI2 |
| APROVECHAMIENTO TIPO: | 0,283 m ² c/m ² del uso característico |
| COEFICIENTES DE PONDERACIÓN: | |
| | Terciario..... 1,00 |
| | Residencial vivienda libre 0,87 |
| | Residencial vivienda de protección pública 0,66 |
| LONGITUD DE LAS VÍAS DE RENFE EN EL ÁMBITO |2.958 m |
| SUPERFICIE TOTAL DEL PERI | 21,18 Has |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN: | El Plan Especial establecerá las correspondientes condiciones. |



| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. OPERACIÓN CENTRO. PERI3 | |
|--|---|
| SITUACIÓN: Terrenos actualmente ocupados por los equipamientos de Campo Municipal de Deportes y Pabellón Polideportivo Municipal, Aulas Taller y Colegio Público Marqués de Leganés. | |
| CLASE DE SUELO: Urbano | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación. Las Unidades de Ejecución que delimite el PERI podrán desarrollarse mediante otros sistemas de actuación. | |
| ORDENACIÓN: A establecer por el Plan Especial | |
| OBJETIVOS: Reordenación del espacio central de la ciudad, buscando su revitalización. Creación de una zona de centro de ciudad con un gran espacio libre público, aparcamiento bajo rasante y edificaciones con uso residencial, terciario, comercial, administrativo, servicios municipales, docente, cultural, recreativo, sanitario, asistencial y deportivo. | |
| ORDENANZAS Ordenanza 3. Residencial Edificación Extensiva REE Ordenanza 7. Equipamientos E Ordenanza 8. Terciario T Ordenanza 9. Espacios Libres | |
| USOS: Uso Característico Residencial. Tolerancia de Terciario, Comercial, Administrativo, Servicios Municipales, Docente, Cultural, Recreativo, Sanitario, Asistencial, Deportivo, Garaje aparcamiento bajo espacios libres públicos y bajo edificación. | |
| SUPERFICIE TOTAL DEL PERI 27.450 m2 | |
| INTENSIDADES: SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA - Residencial (más locales) - Terciario Comercial - Terciario Oficinas - Servicios Públicos (*) (*) No computable a efectos lucrativos | 27.450 m2c 21.450 m2c 3.000 m2c 3.000 m2c (*) 5.000 m2c |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 206 viv (60% VPP) |
| ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN - Residencial (más locales) - Terciario Comercial - Terciario Oficinas - Servicios Públicos | V plantas (PB locales+IV residencial) H=16m II plantas H= 8m V plantas H=16m IV plantas H=15m |



COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

| | |
|--|-----|
| Residencial vivienda de protección pública | 1,0 |
| Residencial vivienda libre | 1,3 |
| Terciario | 1,5 |

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| ÁREA DE REPARTO | PERI3 |
| APROVECH. LUCRATIVO (m2c u.c.) | 27.450 m2c |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 1,0000 m2c/m2 del uso característico |

Observación: se mantendrá el equipamiento docente del Colegio Marqués de Leganés en su integridad: solar y edificaciones.



| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. PERI 4 | |
|---|--|
| SITUACIÓN | Parcelas situadas al Oeste del Camino del antiguo Cementerio y al Norte de la Avenida del Mediterráneo, ocupadas por diversos equipamientos |
| CLASE DE SUELO | Urbano |
| ACTUACIÓN | Gestión pública. Actuación Municipal |
| ORDENACIÓN | A definir por el PERI |
| DESARROLLO | - |
| OBJETIVOS | Reordenación y desarrollo residencial de la zona |
| ORDENANZA | El PERI establecerá la Ordenanza aplicable. |
| CALIFICACIÓN | Residencial y compatibles |
| SUPERFICIES | |
| SUPERFICIE TOTAL | 47.971 m2 |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN: | Edificación plurifamiliar en bloques, aislados o formando agrupaciones, y unifamiliar, agrupada o aislada, con espacios libres privados, conformando desarrollos de carácter extensivo. PB+IV |
| - ALTURA MÁXIMA | |
| SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA | 47.971 m2c |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 456 viv (60% VPP) |
| COEFICIENTES DE PONDERACIÓN | |
| Residencial vivienda de protección pública | 1,0 |
| Residencial vivienda libre | 1,3 |
| Terciario | 1,5 |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2c del uso característico) | 47.971 m2c |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO | 1,0000 m2c/m2 del uso característico |
| ÁREA DE REPARTO | PERI4 |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 1,0000 m2c/m2 del uso característico |



| PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. PERI 5 | |
|---|--|
| SITUACIÓN | Terrenos delimitados por las carreteras de Fuenlabrada, de los Frailes y el Instituto Enrique Tierno Galván |
| CLASE DE SUELO | Urbano |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad. |
| ORDENACIÓN | A definir por el PERI |
| DESARROLLO | - |
| OBJETIVOS | Desarrollo residencial de la zona |
| ZONA DE ORDENANZA | El PERI establecerá la Ordenanza aplicable. |
| CALIFICACIÓN | Residencial y compatibles |
| SUPERFICIES | |
| SUPERFICIE TOTAL | 18.426 m ² |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN: | Edificación plurifamiliar en bloques, aislados o formando agrupaciones, y unifamiliar, agrupada o aislada, con espacios libres privados, conformando desarrollos de carácter extensivo. PB+IV |
| - ALTURA MÁXIMA | |
| SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA | 18.426 m ² c |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 175 viv (60% VPP) |
| COEFICIENTES DE PONDERACIÓN | |
| Residencial vivienda de protección pública | 1,0 |
| Residencial vivienda libre | 1,3 |
| Residencial vivienda unifamiliar | 1,4 |
| Terciario | 1,5 |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² c del uso característico) | 18.426 m ² c |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO | 1,0000 m ² c/m ² del uso característico |
| ÁREA DE REPARTO | PERI5 |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 1,0000 m ² c/m ² del uso característico |



| UNIDAD DE EJECUCIÓN UE9 | |
|--|--|
| SITUACIÓN | Ámbito de la UA9 del PGOU de 1985. Av. de Fuenlabrada y calle Getafe. |
| CLASE DE SUELO | Urbano |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad. |
| ORDENACIÓN | Estudio de Detalle |
| OBJETIVOS | Reordenación de la edificación, delimitando las alineaciones al ya existente Callejón de Getafe. |
| ZONA DE ORDENANZA | Ordenanza 1. RCA |
| CALIFICACIÓN | Usos Residencial y compatibles |
| SUPERFICIES | |
| SUPERFICIE TOTAL | 2.700 m ² |
| SUPERFICIES DE CESIÓN: - VIARIO Observación: Se garantizará la correspondiente urbanización de la calle privada y sus accesos. | 90 m ² |
| SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE: | 2.610 m ² |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN: - ALTURA MÁXIMA - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE - ÁREA DE MOVIMIENTO | PB+III+BC 12 m La señalada gráficamente |
| SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA | 6.960 m ² c |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 58 (60% VPP) |
| COEFICIENTES DE PONDERACIÓN Residencial vivienda libre..... Residencial vivienda de protección pública..... Terciario..... Industrial..... | 1,000 0,769 1,154 0,615 |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² c del uso característico) | 6.960 m ² c |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO | 2,5778 m ² c/m ² del uso característico |



| | |
|--|--|
| ÁREA DE REPARTO | UE9 |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 2,5778 m2c/m2 del uso característico |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN UE11 | |
| SITUACIÓN | Ámbito de la UA11 del PG 1985 Calles Guante, Gobernador y Pluma |
| CLASE DE SUELO | Urbano |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad. |
| ORDENACIÓN | Estudio de Detalle |
| OBJETIVOS | Nuevo viario de conexión de la calle Guante y el callejón de la Pluma. Regularización de las alineaciones de la calle Gobernador. Ordenación de la parcelas edificables. |
| ZONA DE ORDENANZA | Ordenanza 1. RCA |
| CALIFICACIÓN | Usos Residencial y compatibles |
| SUPERFICIES | |
| SUPERFICIE TOTAL | 1.775 m2 |
| SUPERFICIES DE CESIÓN: - VIALES - ESPACIOS LIBRES - OTRAS | 360 m2 - - |
| SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE: | 1.415 m2 |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN: - ALTURA MÁXIMA - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE - ÁREA DE MOVIMIENTO | PB+III+BC 10 m La señalada gráficamente |
| SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA | 4.532 m2c |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 37 (60% VPP) |
| COEFICIENTES DE PONDERACIÓN | |
| Residencial vivienda libre | 1,000 |
| Residencial vivienda de protección pública | 0,769 |
| Terciario | 1,154 |
| Industrial | 0,615 |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2c del uso característico) | 4.532 m2c |



| | | |
|--------------------------|--------|-------------------------------|
| APROVECHAMIENTO UNITARIO | 2,5532 | m2c/m2 del uso característico |
| ÁREA DE REPARTO | UE11 | |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 2,5532 | m2c/m2 del uso característico |

| UNIDAD DE EJECUCIÓN UE13 | |
|---|---|
| SITUACIÓN | Avenida de Fuenlabrada |
| CLASE DE SUELO | Urbano |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad. |
| ORDENACIÓN | Estudio de Detalle |
| OBJETIVOS | Reordenación de la edificación, regularizando alineaciones |
| ZONA DE ORDENANZA | Ordenanza 1. RCA |
| CALIFICACIÓN | Usos Residencial y compatibles |
| SUPERFICIES | |
| SUPERFICIE TOTAL | 1.250 m2 |
| SUPERFICIES DE CESIÓN: | |
| - VIALES | 172 m2 |
| - ESPACIOS LIBRES | 562 m2 |
| - OTRAS | - |
| SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE: | 516 m2 |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN: | |
| - ALTURA MÁXIMA | PB+III+BC |
| - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE | 12 m (16,5 m en bajo rasante) |
| - ÁREA DE MOVIMIENTO | La señalada gráficamente |
| SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA | 2.064 m2c |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 17 (60% VPP) |
| COEFICIENTES DE PONDERACIÓN | |
| Residencial vivienda libre..... | 1,000 |
| Residencial vivienda de protección pública..... | 0,769 |
| Terciario..... | 1,154 |
| Industrial..... | 0,615 |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2c del uso característico) | 2.064 m2c |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO | 1,6512 m2c/m2 del uso característico |



| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| ÁREA DE REPARTO | UE13 |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 1,6512 m2c/m2 del uso característico |



| UNIDAD DE EJECUCIÓN UE14 | |
|--|---|
| SITUACIÓN | Avenida de Fuenlabrada |
| CLASE DE SUELO | Urbano |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad. |
| ORDENACIÓN | Estudio de Detalle |
| OBJETIVOS | Reordenación de la edificación, regularizando alineaciones |
| ZONA DE ORDENANZA | Ordenanza 1. RCA |
| CALIFICACIÓN | Usos Residencial y compatibles |
| SUPERFICIES | |
| SUPERFICIE TOTAL | 780 m ² |
| SUPERFICIES DE CESIÓN: - VIALES - ESPACIOS LIBRES - OTRAS | 100 m ² - - |
| SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE: | 680 m ² |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN: - ALTURA MÁXIMA - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE - ÁREA DE MOVIMIENTO | PB+III+BC 12 m La señalada gráficamente |
| SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA | 960 m ² c |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 8 (60% VPP) |
| COEFICIENTES DE PONDERACIÓN | |
| Residencial vivienda libre..... | 1,000 |
| Residencial vivienda de protección pública..... | 0,769 |
| Terciario..... | 1,154 |
| Industrial..... | 0,615 |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² c del uso característico) | 960 m ² c |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO | 1,2307 m ² c/m ² del uso característico |
| ÁREA DE REPARTO | UE14 |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 1,2307 m ² c/m ² del uso característico |



| UNIDAD DE EJECUCIÓN UE15 | |
|--|---|
| SITUACIÓN | Entorno de la Ermita de San Nicasio |
| CLASE DE SUELO | Urbano |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad. |
| ORDENACIÓN | Estudio de Detalle |
| OBJETIVOS | Reordenación del entorno de la Ermita |
| ZONA DE ORDENANZA | Ordenanza 4. REU |
| CALIFICACIÓN | Residencial unifamiliar |
| SUPERFICIES | |
| SUPERFICIE TOTAL | 1.125 m2 |
| SUPERFICIES DE CESIÓN: | |
| - VIALES | - |
| - ESPACIOS LIBRES | 280 m2 |
| - OTRAS | - |
| SUPERFICIES DE PARCELA EDIFICABLE: | 845 m2 |
| CONDICIONES DE ORDENACIÓN: | |
| - ALTURA MÁXIMA | PB+I+BC |
| - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE | - |
| - ÁREA DE MOVIMIENTO | La señalada gráficamente |
| 4 viviendas adosadas con frente a la calle Ferrocarril | |
| 2 viviendas pareadas con frente a la calle Mendiguchía Carriche y retranqueo lateral mínimo de 3 m | |
| SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA | 720 m2c |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 6 |
| COEFICIENTE DE PONDERACIÓN | Residencial unifamiliar..... 1 |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2c del uso característico) | 720 m2c |
| APROVECHAMIENTO UNITARIO | 0,6400 m2c/m2 del uso característico |
| ÁREA DE REPARTO | UE15 |
| APROVECHAMIENTO TIPO | 0,6400 m2c/m2 del uso característico |



ÁREAS DE REPARTO. SUELO URBANO
ÁMBITOS DE PLAN ESPECIAL Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

En suelo urbano se establecen 10 áreas de reparto correspondientes a los ámbitos de los 5 Planes Especiales de Reforma Interior y a las 5 Unidades de Ejecución definidos en el presente Plan General.

| ÁREA DE REPARTO | USO CARACTERÍSTICO | SUPERFICIE TOTAL m2 | APROVECH. LUCRATIVO MÁXIMO m2c u.c. | APROVECH. TIPO m2c/m2 u.c. |
|------------------------|---------------------------|--------------------------------|--|---------------------------------------|
| PERI 1 CASCO | Residencial | 285.800 | 533.488 | 2,6700 |
| PERI 2 FFCC | Terciario | 211.800 | 60.000 | 0,2830 |
| PERI 3 Op. Centro | Residencial | 27.450 | 27.450 | 1,0000 |
| PERI 4 | Residencial | 47.971 | 47.971 | 1,0000 |
| PERI 5 | Residencial | 18.426 | 18.426 | 1,0000 |
| UE9 | Residencial | 2.700 | 6.960 | 2,5778 |
| UE11 | Residencial | 1.775 | 4.532 | 2,5532 |
| UE13 | Residencial | 1.250 | 2.064 | 1,6512 |
| UE14 | Residencial | 780 | 960 | 1,2307 |
| UE15 | Residencial | 1.125 | 720 | 0,6400 |

