

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES
2. OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN
3. MODIFICACIÓN PROPUESTA. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DESTINADA A RED DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (DEPORTIVO) PARA SER DESTINADA A RED DE SERVICIO (VIVIENDAS PÚBLICAS)
4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN. CUADRO DE SUPERFICIES DEL PP MODIFICADO.

5. ANEXOS:

Nº 1: NORMAS REGULADORAS. CRITERIOS GENERALES Y APARTADO B. ACTUAL

Nº 2: INFORMES DE LA DELEGACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL PATRONATO DE DEPORTES

Nº 3: CUADRO DE SUPERFICIES DEL PP ACTUAL

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO 3 ACTUAL (MOD 1). DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ZONIFICACIÓN.

PLANO 4 ACTUAL (MOD 1). ORDENACIÓN Y ALINEACIONES.

PLANO 5 ACTUAL (MOD 1). PLANIMETRÍA.

PLANO 6 ACTUAL (MOD 1). ALTIMETRÍA.

PLANO 7 ACTUAL (MOD 1). IMAGEN.

PLANO 3 MODIFICADO 2. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ZONIFICACIÓN.

PLANO 4 MODIFICADO 2. ORDENACIÓN Y ALINEACIONES.

PLANO 5 MODIFICADO 2. PLANIMETRÍA.

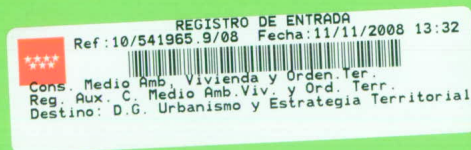
PLANO 6 MODIFICADO 2. ALTIMETRÍA.

PLANO 7 MODIFICADO 2. IMAGEN.

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2

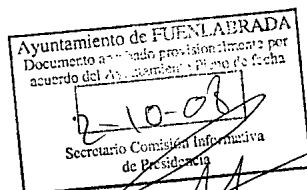
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL POLÍGONO
ESTE UNIVERSIDAD
(PP I-7)



MAYO - 08

BD

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA

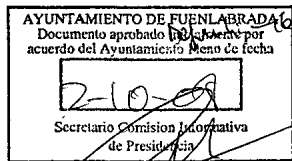


MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL POLÍGONO
ESTE UNIVERSIDAD
(PP I-7)

MAYO - 08

BU



1. INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector de suelo urbanizable programado PP I-7 Universidad fue formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Fuenlabrada, aprobándose definitivamente por el Pleno Municipal el 30 de julio de 2001, en desarrollo de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana aprobada por Orden del Consejero de Obras Públicas Urbanismo y Transportes el 18 de junio de 2001.

El 30 de enero de 2004 se aprobó la primera modificación del Plan Parcial para adecuar la parcela CPOJ destinada a vivienda colectiva a la definitiva posición que adoptó la salida de la estación de Metrosur que se localiza en el vértice noroeste del ámbito.

En la actualidad el polígono PP I-7 Universidad se encuentra completamente urbanizado y edificado aproximadamente en un 90%, estando pendiente de construir algunas parcelas destinadas a vivienda unifamiliar y colectiva.

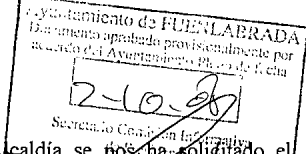
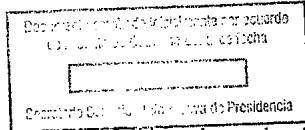
2. OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN

El presente documento tiene por objetivo la formulación y tramitación de la modificación nº 2 en el Plan Parcial del sector PP I-7 "Universidad", con la finalidad de posibilitar la realización de viviendas públicas destinadas a paliar la deficiente situación de acceso a la vivienda que sufren fundamentalmente las capas más jóvenes de la población.

En efecto, tras el fuerte incremento de precios que el mercado de la vivienda ha venido experimentando en los años 2000 - 2007, fruto del cual es la actual situación de crisis del mercado inmobiliario por puro agotamiento de la demanda y del sector financiero, muchas y variadas son las iniciativas que desde las administraciones públicas se emprenden para resolver el problema que constituye para la sociedad la dificultad de acceso a una vivienda digna, principalmente para la población joven que necesita acceder por vez primera a la vivienda.

Entre estas iniciativas está la de posibilitar dicho acceso mediante la fórmula del alquiler a precios reducidos y en régimen transitorio (por plazo limitado), para facilitar el proceso de emancipación de la población joven y en su incorporación a la vida laboral.

Por tanto, la implantación de edificios públicos que alberguen viviendas/alojamientos sociales o protegidas sobre parcelas dotacionales de titularidad municipal, da respuesta a las necesidades concretas de aquellas personas que por su edad demandan alojamientos de reducido tamaño (apartamentos o en todo caso viviendas de no más de un dormitorio) en régimen de alquiler con carácter transitorio y a precios asequibles; se aumenta la oferta de viviendas de este tipo en consonancia con las políticas del Ministerio de Vivienda de ayuda a la emancipación y apoyo al alquiler; facilita a los jóvenes lugares de residencia con una disposición, características y servicios adecuados a sus necesidades; y respeta el destino social e interés público que por su naturaleza tienen las parcelas de carácter dotacional.



Inciendo en estas políticas de ayuda, desde Alcaldía se nos ha solicitado el estudio de la posibilidad de realizar viviendas y apartamentos de Protección Pública para jóvenes en régimen de alquiler en la parcela municipal calificada como equipamiento deportivo en el Plan Parcial.

En relación con la adecuación al planeamiento y la legislación urbanística, la Ley 9/2001, del suelo, de la Comunidad de Madrid, en su regulación y definición de los suelos de carácter dotacional público (artículo 36) define como red pública de servicios, la red de viviendas públicas o de integración social, entendiendo por red pública "el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral". Así, el uso de vivienda, entendido desde su condición pública para atender necesidades concretas de la población, se conceptualiza como un uso dotacional más del planeamiento, siendo por tanto posible su intercambio con otros usos dotacionales, respetando en todo caso los estándares mínimos que la legislación establece.

3. MODIFICACIÓN PROPUESTA. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DESTINADA A RED DE EQUIPAMIENTO SOCIAL (DEPORTIVO) PARA SER DESTINADA A RED DE SERVICIO (VIVIENDAS PÚBLICAS)

La presente modificación del Plan Parcial del sector PP I-3 Universidad, cambia la calificación de la parcela destinada a equipamiento deportivo para ser sustituida por el uso de viviendas públicas o de integración social, el cual a través de la Ley 9/2001, también tiene carácter dotacional.

La ordenación de la parcela se plantea según dos volúmenes de edificación en bloque lineal de baja altura, sin retranqueo hacia la calle E del Plan Parcial (actualmente calle de los Institutos), y con la misma tipología edificatoria que para la parcela CPOJ: Edificación Colectiva en Bloques.

Para formalizar dicho cambio, se sustituye la calificación de la parcela en el plano nº 3 del Plan Parcial "Delimitación del Plan Parcial. Zonificación", adaptando además la grafía correspondiente en los planos 4, 5, 6 y 7 a la ordenación prevista para los dos volúmenes edificatorios a implantar en la misma.

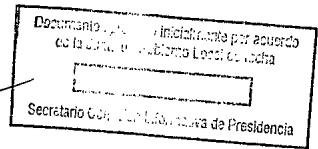
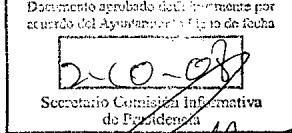
Las Normas Regulatoras de la Edificación, las cuales se acompañan en su actual redacción en el anexo nº 1, cambian su redacción en los siguientes apartados:

CRITERIOS GENERALES:

El segundo párrafo queda redactado de la siguiente forma:

En el caso de las Parcelas Dotacionales de cesión obligatoria correspondientes a los equipamientos sociales y educativos, y a los espacios libres e infraestructuras viarias, no se desarrolla normativa específica, limitándose los elementos reguladores a lo establecido por la Normativa del Plan General. Sin embargo, la parcela destinada a red de servicios para viviendas públicas o de integración social, se regulará por el apartado B de estas Normas: "Edificación colectiva en bloques".

BD



B.- EDIFICACIÓN COLECTIVA EN BLOQUES

Como la ordenanza está redactada refiriéndose a la única parcela (CPOJ) que tenía esta tipología edificatoria, se modifica esta redacción, incorporando a la misma los dos volúmenes edificatorios planteados para la parcela VPIS. Así la referencia que se hace a los tres edificios o volúmenes de la parcela CPOJ a lo largo del texto articulado se hace extensiva a los dos volúmenes de la parcela VPIS. De la misma manera cuando se menciona la calle A para la parcela CPOJ, se debe entender añadida la calle E para la parcela VPIS.

Además:

1.1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Se sustituye el primer párrafo por el siguiente:

Para la posición de la edificación sobre rasante se definen las áreas de movimiento según el plano nº 5 modificado 2, salvo las excepciones a que se haga referencia más adelante.

1.4.- ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

PLANTA BAJA: USOS ADMITIDOS

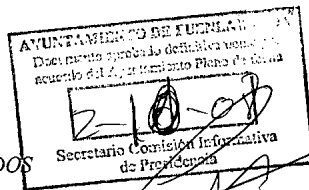
Se sustituyen los tres primeros párrafos por los siguientes:

- * *Para la parcela CPOJ: Locales de negocio (comercial, terciario, dotaciones), con acceso desde la fachada principal (calle A).*
Para la parcela VPIS, podrán disponerse hasta un máximo de 1.500 m² como usos compatibles el dotacional en su clase de equipamiento y el uso de Servicios Terciarios en cualquiera de sus clases. El uso de servicios terciarios no podrá superar en conjunto el 10% de la edificabilidad total de la parcela.
- * *Para la parcela CPOJ, no computarán edificabilidad 20 m² por cada núcleo de comunicaciones verticales sobre rasante (portales, escaleras, núcleos de ascensores y cuartos de instalaciones y servicios de la edificación).*
- * *Para la parcela CPOJ, se admite dotación de uso comunitario, compuesta de sala de reuniones, vestuarios de piscina, gimnasio, punto centralizado de acceso y control, etc., que necesariamente debe ser mancomunada para la totalidad de los residentes en la parcela. (150 m² sin computar edificabilidad). Estas magnitudes corresponden a la totalidad de la parcela. En el caso de que la misma se segregue, las mismas se distribuirán proporcionalmente.*

Se sustituye asimismo la condición sobre la organización de la planta baja, quedando redactada de la siguiente manera:

Deberán ser tratados con ajardinamiento, como mínimo, el 40% del espacio libre interior. Todas las áreas ajardinadas deberán contar con riego automático programable.

BD



PLANTAS BAJO RASANTE: USOS ADMITIDOS

Se sustituye el primer párrafo por el siguiente:

GARAJE APARCAMIENTO. *El número mínimo de plazas de garaje será de 1,5 por cada vivienda del edificio que se proyecte. Dadas las características del espacio público circundante se exime de la obligación de construir plazas de garaje inducidas por la dotación de locales en planta baja.*

PLANTAS DE PISOS: USOS ADMITIDOS

Se sustituye la primera frase del primer párrafo por los siguientes párrafos:

VIVIENDAS. *Es el único uso admitido en las plantas de pisos, que se encuentran por encima de la planta baja, con la limitación del número máximo determinado para la parcela CPOJ y la calificación prevista para la misma en cuanto a régimen de protección (V.P.O., o los equivalentes que la legislación determine en cada momento).*

La parcela VIPS no tiene limitación en cuanto al número de viviendas, toda vez que el objetivo de la Modificación nº 2 del Plan Parcial es posibilitar la realización de alojamientos de reducida dimensión (apartamentos), quedando a la redacción del proyecto el número definitivo de viviendas a realizar. En todo caso no se podrán realizar viviendas de más de un dormitorio.

Se añade un nuevo punto 1.6 a este apartado B:

1.6.- SUPERFICIE EDIFICABLE EN LA PARCELA VPIS

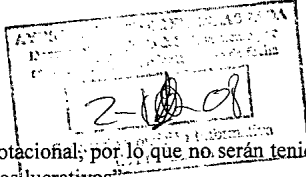
La superficie edificable de la parcela destinada a viviendas públicas o de integración social, será de 5.000 m² para uso de vivienda, incluida la de portales de planta baja, y de 1.500 m² para usos compatibles en planta baja. La superficie edificable en plantas bajo rasante será la que resulte del proyecto edificatorio para el cumplimiento de los estándares de aparcamiento y del resto de la normativa técnica de aplicación.

El resto del articulado del Plan Parcial no se ve alterado por la presente modificación.

4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN. CUADRO DE SUPERFICIES DEL PP MODIFICADO

La modificación propuesta no incide sobre los parámetros del Plan Parcial que afectan al aprovechamiento lucrativo del sector, y a la distribución de superficies en el mismo.

El artículo 91.6 de la Ley 9/2001, del suelo, de la Comunidad de Madrid establece que “los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones



para las redes públicas tendrán carácter dotacional; por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos ilucrativos”.

La incidencia que el aumento del número de viviendas del sector puede tener en las redes de infraestructura de servicio ya ejecutadas es objeto de informe por el Servicio de Infraestructura del Ayuntamiento, el cual se incorpora en el anexo nº 2. Básicamente se informa que la parcela dispone, en sus viales limítrofes, de las infraestructuras necesarias para la dotación de las viviendas, pero que será necesario prever un coste adicional para realizar los armarios, acometidas y centro de transformación de los que el uso a sustituir no dispone.

A efectos urbanísticos la implantación de viviendas públicas en la parcela destinada inicialmente a uso deportivo, no altera el equilibrio de superficies de cesión para dotaciones públicas, pues tanto un uso como otro se entienden dentro de la definición que la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid hace de las redes públicas como elementos cuya finalidad es dar un servicio integral a la población.

En todo caso, el sector PP I-7 cuenta con una superficie de espacios libres ampliamente superior a la necesaria según los estándares legales, tanto los que se aplicaron en su redacción (Reglamento de Planeamiento de 1978), como los vigentes (Ley 9/2001), en los cuales además se han urbanizado sendos espacios con pistas deportivas al aire libre. Además se ha solicitado al Patronato Municipal de Deportes informe en el que exprese la no necesidad de dicha parcela para uso deportivo, al ser éste el organismo que gestiona los espacios de este tipo que se realizan en la ciudad. Dicho informe se acompaña en el anexo nº 2.

El cuadro de superficies se ve alterado en relación con la parcela destinada a equipamiento deportivo al sustituirse este uso e incorporar en el mismo la superficie edificable prevista para la misma. A continuación se acompaña el cuadro de superficies del Plan Parcial en su estado modificado, y en el anexo nº 3 el cuadro de superficies del Plan Parcial actual (modificación 1).

Fuenlabrada, 27 de mayo de 2008

Alberto López Torrellas
ARQUITECTO MUNICIPAL
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CUADRO DE SUPERFICIES MODIFICACION N° 2

AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 Documento aprobado definitivamente por el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 2-10-88
 Secretario Comisión Informativa de Presidencia

PARCELA	RESIDENCIAL						N° MAX DE VIVIENDAS		SUPERFICIE m ² EDIFICABILIDAD			% suelo
	DENOMINACION	USO	TIPO	PROMOCION			SUELO	VIVIENDA	COM. P.B.	TOTAL		
1	UAL 1	RESIDENCIAL	UNIF ADOSADO	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400			
2	UAL 2	RESIDENCIAL	UNIF ADOSADO	LIBRE	6	1.050	840	0	840			
3	UAL 3	RESIDENCIAL	UNIF ADOSADO	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400			
4	UAL 4	RESIDENCIAL	UNIF ADOSADO	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400			
5	UAL 5	RESIDENCIAL	UNIF ADOSADO	LIBRE	6	1.050	840	0	840			
6	UAL 6	RESIDENCIAL	UNIF ADOSADO	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400			
7	UAL 7	RESIDENCIAL	UNIF ADOSADO	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400			
8	UAL 8	RESIDENCIAL	UNIF ADOSADO	LIBRE	6	1.050	840	0	840			
9	UAL 9	RESIDENCIAL	UNIF ADOSADO	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400			
10	UAL 10	RESIDENCIAL	UNIF ADOSADO	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400			
11	UAL 11	RESIDENCIAL	UNIF ADOSADO	LIBRE	6	1.050	840	0	840			
12	UAL 12	RESIDENCIAL	UNIF ADOSADO	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400			
13	CL 1	RESIDENCIAL	COLECTIVA	LIBRE	94	4.799	9.712	600	10.312			
14	CL 2	RESIDENCIAL	COLECTIVA	LIBRE	104	5.856	10.952	600	11.552			
			TOTAL LIBRE		302	30.465	36.224	1.200	36.424			
15	GT 1	RESIDENCIAL	COLECTIVA	V.P.T.	114	5.856	11.775	600	12.375			
16	CT 2	RESIDENCIAL	COLECTIVA	V.P.T.	12	4.481	1.434	0	1.434			
17	UPT 1	RESIDENCIAL	UNIF PAREADO	V.P.T.	12	4.481	1.434	0	1.434			
18	UPT 2	RESIDENCIAL	UNIF PAREADO	V.P.T.	12	3.811	1.434	0	1.434			
			TOTAL V.P.T.		252	20.004	26.418	1.200	27.618			
19	GPO 1	RESIDENCIAL	COLECTIVA	V.P.O.	118	5.856	11.775	600	12.375			
20	GPO J	RESIDENCIAL	COLEC-JOVEN	V.P.O.	78	5.758	5.837	1.200	7.037			
			TOTAL V.P.O.		196	11.614	17.612	1.800	19.412			
			TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA		448	31.618	44.030	3.000	47.030			
			TOTAL RESIDENCIAL		750	62.073	79.254	4.200	83.454	23,7%		
PARCELA	COMERCIAL-TERCARIO						N° MAX DE VIVIENDAS		SUPERFICIE m ² EDIFICABILIDAD			% suelo
	DENOMINACION	USO	TIPO	PROMOCION			SUELO	VIVIENDA	COM. P.B.	TOTAL		
21	C+T 1	COM-TERCARIO	ED EXCLUSIVO	PRIVADA	4	865	4192	0	4192			
22	C+T 2	COM-TERCARIO	ED EXCLUSIVO	PRIVADA	1	165	414	0	414			
			TOTAL COMERCIAL + TERCARIO			6.030	4.606		4.606			
			TOTAL USOS LUCRATIVOS			68.103	79.254	8.806	88.060	2,3%		
PARCELA	DOTACIONAL PRIVADO						N° MAX DE VIVIENDAS		SUPERFICIE m ² EDIFICABILIDAD			% suelo
	DENOMINACION	USO	TIPO	PROMOCION			SUELO	VIVIENDA	COM. P.B.	TOTAL		
23	DP1	DOTACIONAL	E LIBRE VINCULADO A USO RESIDENCIAL	PRIVADA	2	538	2538	0	2538			
24	DP2	DOTACIONAL	E LIBRE VINCULADO A USO RESIDENCIAL	PRIVADA	2	538	2538	0	2538			
25	DP3	DOTACIONAL	E LIBRE VINCULADO A USO RESIDENCIAL	PRIVADA	2	538	2538	0	2538			
26	DP4	DOTACIONAL	E LIBRE VINCULADO A USO RESIDENCIAL	PRIVADA	2	538	2538	0	2538			
			TOTAL DOTACIONAL PRIVADO			10.152				3,9%		

CUADRO DE SUPERFICIES MODIFICACION N° 2

PARCELA		DOTACIONAL PUBLICO				SUPERFICIE m ²	
N°	DENOMINACION	USO	TIPO	PROMOCION	SUELO	EDIFICABILIDAD	
27	EDU 1	DOTACIONAL	EDUCATIVO	PUBLICA	15.922		
28	EDU 2	DOTACIONAL	EDUCATIVO	PUBLICA	16.688		
29	VPI5	DOTACIONAL	VIV. PUBLICAS	PUBLICA	7.530	5.000	6.500
30	SOC 1	DOTACIONAL	SOCIAL	PUBLICA	1.956		1.256
31	SOC 2	DOTACIONAL	SOCIAL	PUBLICA	2.717		1.744
TOTAL DOTACIONAL PUBLICO					44.815		9.500
INFRAESTRUCTURAS							
N°	DENOMINACION	USO	TIPO	PROMOCION	SUP. SUELO		
32	INF	SUBESTACION ELECTRICA	INFRAESTRUCTURA VIARIA		2.862,0		
					73.591,0		
TOTAL INFRAESTRUCTURAS					76.453,0		29,2%
ESPACIOS VERDES LIBRES							
N°	DENOMINACION	USO	TIPO	PROMOCION	SUP. SUELO		
33	V1	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		464		
34	V2	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		24.174		
35	V3	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		3.648		
36	V4	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.678		
37	V5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.462		
38	V6	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.464		
39	V7	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.824		
40	V8	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		5.280		
41	V9	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.496		
42	V10	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.093		
43	V11	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.407		
44	V12	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.250		
45	V13	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.250		
46	V14	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.250		
47	V15	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.250		
	VPA 1	SIST. DE ESPACIOS LIBRES EXPUESTO A CONTAMINACION ACUSTICA			8.509		3,2%
TOTAL ESPACIOS VERDES					57.499		
48	V-SGI 1	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES		3.616		
	VPA-SGI 1	SIST. DE ESPACIOS LIBRES EXPUESTO A CONTAMINACION ACUSTICA	DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES		1.384		0,5%
TOTAL ESPACIOS VERDES S.G.I.					5.000		
ESPACIO VERDE COMPUTABLE					52.606		20,1%
TOTAL POLIGONO					262.022		100%
SUP. DE S.G.EXTERIORES ADSCRITA AL POLIGONO					16.221		
SUPERFICIE TOTAL QUE GENERA EDIFICABILIDAD					278.243		

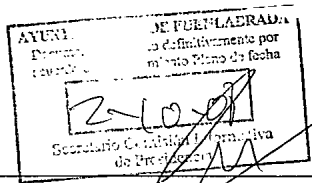
AYUNTAMIENTO DE PLAZA DE ARMAS
 Documento e informacion de carácter por
 acuerdo del Ayuntamiento de 10/10/2018 fecha
 2018
 Secretaria General de Informatica
 de Plazuela

ANEXO N° 2

**INFORMES DE LA DELEGACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DEL
PATRONATO DE DEPORTES**



Ayuntamiento de
FUENLABRADA
Concejalía de Urbanismo,
Obras Públicas y
Mantenimiento Urbano



Nº:

Fecha: 23 de mayo de 2008

ASUNTO: Informe sobre suficiencia de servicios para la parcela deportiva del Plan Parcial PP I-7 Universidad.

Remitente: Urbanismo-Infraestructuras

Destinatario: Urbanismo-PLANEAMIENTO

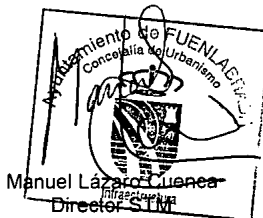
En relación al asunto de referencia os respondo que;

La parcela actualmente calificada como de equipamiento deportivo en el PP I-7 se encuentra en suelo urbano y, en consecuencia es apta para la realización de la nueva edificabilidad planteada, teniendo infraestructuras y servicios de todo tipo en, al menos, alguna de sus fachadas.

Sin embargo, las dotaciones infraestructurales, (caudal de agua, potencia eléctrica, residuos de alcantarillado, etc) de la misma parcela son radicalmente distintas según su uso, siendo mucho más elevadas para edificar 100 viviendas y 1500 m2 de comercial que para implantar unas pistas deportivas. Ello supone la necesidad de estudiar, conjuntamente con las compañías suministradoras, las modificaciones o ampliaciones de las redes de su responsabilidad, y, en consecuencia, implicará costes de obra de urbanización aún por valorar.

Atendiendo la solicitud de Alcaldía, vamos a comenzar a hablar con las distintas compañías en aras de definir a la mayor brevedad los costes de que podemos estar hablando.

Un saludo



AYUNTAMIENTO DE FUENLABRADA
 El presente expediente se findicó válidamente por
 acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha
 21/10/2010
 Secretario Comisión Informativa
 de Presidencia

**COMPARATIVA ACOMETIDAS DE SERVICIO A PARCELA DEPORTIVA DE CALLE DE LOS INSTITUTOS DEL BARRIO DE LA UNIVERSIDAD PP.1-7
 DE 7.500 M2 DE SUPERFICIE APROXIMADA**

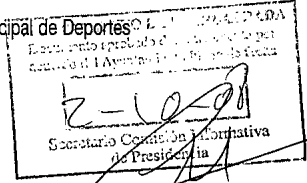
SERVICIOS URBANOS NECESARIOS	USO DEPORTIVO	USO RESIDENCIAL (100 Viviendas multifamiliares) Suponiendo 4 Portales
ABASTECIMIENTO DE AGUA	NO	4 Armarios acometidas ø 63 Suministro 4 Armarios acometidas ø 50 Contraincendio
SANEAMIENTO Y DRENAJE	2 Acometidas ø 300 Pluviales 2 Acometidas ø 300 Fecales	4 Acometidas ø 300 Pluviales 4 Acometidas ø 300 Fecales
ENERGIA ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN	NO	Centro de transformación de 400 KVAS de Potencia
GAS NATURAL	NO	4 Armarios acometidas ø 40
TELECOMUNICACIONES	NO	4 Acometidas con 2 tubos ø 110 Telefónica y 2 tubos ø 110 ONO.

Fdo: David Castro Izquierdo, ICCP
 Técnico Municipal
 Ayuntamiento de Fuenlabrada



Ayuntamiento de
FUENLABRADA
Concejalía de Deportes

Patronato Municipal de Deportes



ATT. ACISCLO GÓMEZ MAHEDERO
ASESOR EJECUTIVO DE URBANISMO

Estimado Acisclo:

Por medio de la presente le infomo que por parte del Patronato Municipal de Deportes no se va utilizar el solar ubicado dentro del Plan Parcial PP I - 7 Universidad, por lo que pueden disponer de él para realizar viviendas y apartamentos de Protección Pública para jóvenes en régimen de alquiler.

Atentamente.

Fuenlabrada, 23 de Mayo de 2008



A.C.

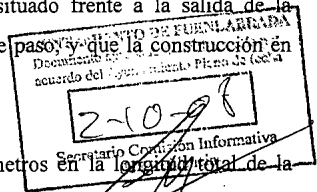
BD



ANEXO N° 1

NORMAS REGULADORAS. CRITERIOS GENERALES Y APARTADO B. ACTUAL

La dimensión de estos 15 metros se considera necesaria para mantener una distancia suficiente de separación con el primer bloque edificado situado frente a la salida de la estación, sin ocasionar un excesivo estrangulamiento en este **paso y que la construcción en altura no se “encime” sobre dicha salida.**



La repercusión que tiene esta disminución de 15 metros **en la longitud total de la** parcela, se refleja en la correlativa disminución de los tres cuerpos edificados propuestos sobre la misma, pasando cada uno de ellos de 75,00 a 70,00 metros de longitud.

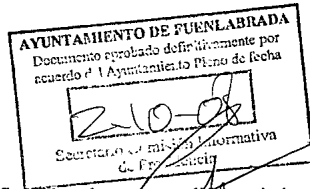
Para que esta disminución de longitud de las áreas de movimiento de la edificación no afecte a la ordenación de volúmenes (cuatro plantas con esponjamiento de la edificación mediante huecos abiertos y terrazas), se propone aumentar el fondo máximo edificable sobre rasante de diez a once metros. Así, al mantener la edificabilidad total de la parcela (7.037 m²) se sigue manteniendo igualmente un área de movimiento lo suficientemente amplia que posibilite distintas alternativas volumétricas en la composición edificatoria de la misma.

3. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN. APARTADO B. “EDIFICACIÓN COLECTIVA EN BLOQUES”

Queda modificado el punto 1.1. de las normas reguladoras del Plan Parcial en su apartado B, “Edificación colectiva en bloques”, que se adjunta en su actual redacción en el anexo n° 2 de la presente memoria:

Punto 1.1.- Posición de la edificación en la parcela: En el primer párrafo, se sustituye “...con un fondo edificable de 10 metros”, por “...con un fondo edificable de 11 metros”. Asimismo, se sustituye “...cuyas plantas están inscritas en tres rectángulos de 75 m. de longitud, apoyados en el lindero de la calle A y 10 m. de fondo, salvo las excepciones a que se haga referencia más adelante.” por “...cuyas plantas están inscritas en tres rectángulos de 70 m. de longitud, apoyados en el lindero de la calle A y 11 m. de fondo, salvo las excepciones a que se haga referencia más adelante.”

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN



CRITERIOS GENERALES:

Se redactan las siguientes normas reguladoras de la edificación, de manera diferenciada para las siete distintas tipologías edificatorias que contempla el plan. Las mismas, en lo que no regulan de forma específica se complementan con la normativa propia del Plan General, del que este documento es desarrollo.

En el caso de Parcelas Dotacionales de cesión obligatoria, no se desarrolla normativa específica, limitándose los elementos reguladores a lo establecido por la Normativa del Plan General.

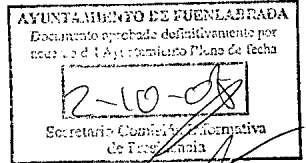
A.- EDIFICACIÓN COLECTIVA EN MANZANAS CERRADAS

1.-CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1.1.-POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS

La posición de los edificios, en las parcelas se define, tanto sobre, como bajo rasante, mediante el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores. El espacio existente entre ambas alineaciones será el área de movimiento en que se desarrolle la edificación, con las excepciones que más adelante se establecen respecto de rampas, ascensores y escaleras; y con los elementos de regulación que a continuación se desarrollan.

El perímetro de las parcelas quedará perfectamente delimitado e independizado del espacio público, en cada caso de la manera que resulte adecuada: en las zonas en que la alineación esté retranqueada, mediante vallas, y en las demás mediante la propia edificación, o bien, también mediante vallas, o puertas que, en caso de existir soportales o pasos, hagan que estos sean interiores y diferenciados del espacio público. Solamente en los puntos de acceso peatonal se permiten los retranqueos necesarios de vallas y puertas, para que el acceso se haga a cubierto, y en las rampas de garaje para que la plataforma horizontal de las mismas quede como prolongación del espacio público. En consecuencia



B.- EDIFICACIÓN COLECTIVA EN BLOQUES

1.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1.1.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Para la posición de la edificación sobre rasante se definen tres áreas de movimiento, que abarcan longitudinalmente la totalidad de la parcela, con un fondo edificable de 10 metros y dos separaciones entre las tres áreas edificables de 16,36 metros. De este modo la edificación sobre rasante se configura como tres volúmenes cuyas plantas están inscritas en tres rectángulos de 75 m. de longitud, apoyados en el lindero de la calle A y 10 m. de fondo, salvo las excepciones a que se haga referencia más adelante.

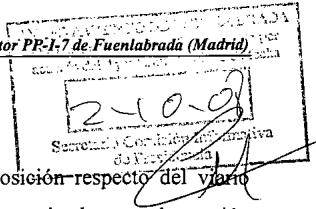
Bajo rasante el fondo edificable se amplía hasta 16 metros y no son obligatorias las interrupciones de la edificación, pudiendo constituirse un único cuerpo lineal de la longitud suma de la de los tres volúmenes sobre rasante y los espacios libres intermedios.

Los retranqueos que los proyectos arquitectónicos realicen de las fachadas apoyadas en la alineación exterior, por encima de la planta baja, no podrán suponer más del 50% de la misma.

1.2.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Se realiza una regulación de las alturas de plantas del edificio, que permita alcanzar el objetivo de que cada uno de los tres edificios que se definen sobre rasante, sean de cornisa a altura constante. Ello no quiere decir que tengan que tener sus plantas y en concreto la última, construidas en su totalidad. Precisamente el número de alturas que se autoriza permite esponjar la edificación, organizar terrazas a cielo abierto, vinculadas a viviendas, etc.

El número de plantas bajo rasante es libre, con la limitación de que se destinen a los usos asignados a esa posición y otras limitaciones que se deriven de este texto y de las Normas del P.G.



Las plantas bajo rasante se organizarán de modo que su posición respecto del viario circundante siga en todo lo posible las pendientes de este, manteniendo en cada sección transversal a la crujía una cota igual a la de las aceras, con una tolerancia de 30 cm. De este modo tanto los suelos de los sótanos serán superficies homotécicas con el plano de la calle A en que se apoya la edificación, e igualmente los techos en la parte que no esté sobre rasante ocupada por edificación. De este modo se alcanzará el objetivo de que los porches diáfanos de planta baja, en caso de existir, no tengan saltos en su pavimento, configurándose como un área transitable continua en la totalidad de la edificación.

Por el contrario el techo de la planta baja, que configura el plano de arranque de las plantas de pisos, deberá estar a una única cota en cada uno de los tres volúmenes, y esto determina la edificación con cornisa constante. Dicho plano, es decir, la cara inferior de forjado del suelo de planta primera, deberá situarse a una cota mínima de 3.40 m. y máxima de 4.00 m., respecto del vértice de la planta de cada uno de los tres volúmenes que se encuentre a mayor cota. De este modo la altura mínima de planta baja estará entre los 3.4 y los 4.0 metros; y la altura máxima de esta planta en cada uno de los tres volúmenes, será la que se derive de arrastrar esta posición de techo horizontal al vértice que se encuentre a menor cota en cada uno de los tres volúmenes sin sobrepasar nunca los 5,50 m.. Por debajo del plano de techo así definido, en las zonas porticadas se realizarán falsos techos de ocultación de instalaciones, que no podrán descolar más de 60 cm. y que tendrán que estar ocultos desde las fachadas exterior e interior por descuelgues de la fachada, que al menos los superen en 10 cm. de descuelgue. Las instalaciones que discurren por techos de porches deberán quedar siempre ocultas; mediante falsos techos, u otro procedimiento.

Sobre la planta baja se autorizan tres plantas, de las alturas establecidas por las normas del Plan General.

Sobre el techo de la tercera planta solo se autorizan los elementos e instalaciones previstas para esta posición por el Plan General, incluso trasteros, que de existir, podrán situarse en esta posición, con la regulación que más adelante se realiza, o bajo rasante.

12-10-11

Secretaría Comisión Informativa de Fuenlabrada

1.3.- CUBIERTAS

Las cubiertas de la edificación serán planas, al objeto de homogeneizar la imagen volumétrica de la edificación colectiva del polígono. Estarán rematadas perimetralmente por un peto ciego, prolongación de los muros de fachadas, con una altura constante sobre el último forjado de 70 cm., que será suplementado con las barandillas o elementos de seguridad que sean pertinentes. La modificación de estos determinantes de la tipología de cubierta no podrá ser realizada mediante Estudio de Detalle. La cubierta general del edificio, sobre la tercera planta no será asignable a usos privativos, ni comunitarios de los residentes, excepto los trasteros en caso de existir.

1.4.- ELEMENTOS REGULADORES DE USOS

PLANTA BAJA: USOS ADMITIDOS

*Locales de negocio (comercial , terciario, dotaciones), con acceso desde la fachada principal (calle A).

*Portales, escaleras, núcleos de ascensores y cuartos de instalaciones y servicios de la edificación. (20 m² por cada núcleo de comunicaciones verticales sobre rasante, sin computar edificabilidad).

*Dotación de uso comunitario, compuesta de sala de reuniones, vestuarios de piscina, gimnasio, punto centralizado de acceso y control, etc., que necesariamente debe ser mancomunada para la totalidad de los residentes en la parcela. (150 m² sin computar edificabilidad). Estas magnitudes corresponden a la totalidad de la parcela. En el caso de que la misma se segregue, las mismas se distribuirán proporcionalmente.

La organización de la planta baja se realizará con cumplimiento de las condiciones que a continuación se detallan.

El coeficiente de ocupación máxima del área de movimiento determinada que define los tres volúmenes edificables sobre rasante es para esta planta baja, del 80 % sin contar pilares exentos y elementos de recubrimiento de los mismos. El resto de la superficie estará destinada a zonas porticadas interiores al cierre de la parcela, respecto del espacio público exterior de las aceras. Estas zonas porticadas se pueden configurar como soportales vinculados a la fachada posterior, que se articulen con el espacio libre privado.

Fuera de los límites del área de movimiento solo se pueden situar los elementos de comunicaciones verticales, (escaleras y conductos de ascensores) que pueden superar la alineación interior sobre rasante (no la exterior ni las laterales), siempre que los elementos que lo hagan no sean exentos y sobresalgan como máximo 3 metros. Estos elementos que superan la alineación interior, pueden, lógicamente proseguirse en las demás plantas, con la dimensión referida.

Las rampas y escaleras de acceso a sótano se situarán preferentemente en los espacios interbloques y podrán rebasar la alineación interior bajo rasante, con los límites de 2.50 m., 4.50 m. y 7,00 m. de ancho libre, para escaleras, rampas unidireccionales y rampas bidireccionales respectivamente. Podrán estar situadas en los espacios vacíos sobre rasante entre los tres volúmenes y en el espacio de parcela anexo al acceso a la universidad, o en cualquier otra posición con las limitaciones dimensionales antes expuestas.

Salvo las rampas y escaleras anteriormente citadas, en el espacio libre posterior de la parcela no se autorizan construcciones, sobre ni bajo rasante, y sí se autorizan piscinas y pequeñas instalaciones deportivas y de juegos a cielo abierto, que podrán de ser mancomunadas para el conjunto de residentes de la parcela.

Deberán ser tratados con ajardinamiento, bien sobre el terreno o sobre el forjado, como mínimo, el 20 % de la superficie diáfana de porches de la planta baja y el 40% del espacio libre interior, una vez descontada la superficie de lámina de agua de la piscina. Todas las áreas ajardinadas deberán contar con riego automático programable.

21-08-08
Secretaría General de Urbanismo
de Fuenlabrada

Queda prohibido situar en planta baja grupos de presión de ~~las instalaciones de agua y depuradoras de piscinas~~. Ambas instalaciones, de existir, deben situarse bajo rasante.

Los linderos de parcela en que no exista edificación, deben estar delimitados respecto del espacio público exterior por vallas de una altura mínima de 2 metros, cuya superficie opaca no supere los 100 cm. de altura en ningún punto; resolviéndose el resto mediante elementos metálicos de gran transparencia. Tras esta valla deberán plantarse setos vegetales que filtren la visión del espacio interior.

Quedan prohibidos en esta planta usos distintos a los descritos y expresamente el residencial, que deberá situarse en las plantas superiores, y los de aparcamiento de vehículos, que deberán situarse bajo rasante, y de trasteros que se situarán en la misma posición o en cubierta.

PLANTAS BAJO RASANTE : USOS ADMITIDOS.

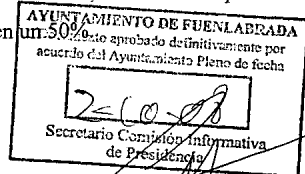
*GARAJE APARCAMIENTO. El número mínimo de plazas de garaje será igual al de viviendas del edificio que se proyecte y el máximo al doble. Dadas las características del espacio público circundante se exime de la obligación de construir plazas de garaje inducidas por la dotación de locales de negocio del edificio.

*TRASTEROS. El número máximo de trasteros será igual al de viviendas del edificio que se proyecte. Los trasteros deberán encontrarse vinculados a las viviendas y la superficie interior de cada uno no superará los 6 metros cuadrados.

*CUARTOS DE INSTALACIONES COMUNES. Además de otros cuartos de instalaciones que se determinen en el proyecto, en caso de existir grupos de presión de agua o/y depuradoras de piscinas, deberán estar en posición de primer sótano.

*DOTACIÓN DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD. La dotación prevista en planta baja de servicios mancomunados, vestuarios de piscinas, gimnasio, etc., podrá situarse, en todo o en parte, en el primer sótano, con patio inglés y/o iluminación cenital, siempre que sus

accesos sean independientes o previos, mediante vestíbulos, a los de los otros usos de esta planta. En esta posición el techo de 150 m² con destino a este uso, incluso si en parte el mismo se desarrolla en planta baja, se podrá incrementar en un 50%.



PLANTAS DE PISOS: USOS ADMITIDOS.

*VIVIENDAS. Es el único uso admitido en las plantas de pisos, que se encuentran por encima de la planta baja, con la limitación del número máximo determinado para cada parcela y la calificación prevista para la misma en cuanto a régimen de protección (V.P.O., o los equivalentes que la legislación determine en cada momento). En el cómputo de superficies, a efectos de los límites establecidos de edificabilidad, para cada parcela, se establecen las siguientes excepciones: los cuartos destinados a tendaderos y lavaderos, anexos a las cocinas, no computarán edificabilidad en sus primeros 3 m² útiles por vivienda. En caso de que en los mismos, los proyectos organicen la localización, a nivel de preinstalación, de la maquinaria para aire acondicionado individual, sin impactos visuales desde el exterior de las viviendas, la superficie no computable de esta dependencia podrá alcanzar los 5 m². Como condición adicional para ello, el proyecto preverá la ejecución, como elemento a realizar en obra, la red de conductos de distribución de aire acondicionado a todas las habitaciones de cada vivienda, y la de conexiones entre cada vivienda y la cubierta del edificio para colocar en esta la maquinaria pertinente, en el momento en que se complete la preinstalación.

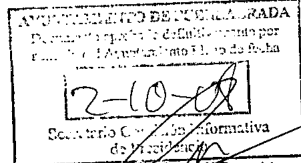
Asimismo las superficies de terrazas vinculadas a las viviendas, que se encuentren en la misma planta que estas, no computarán el 100% de su superficie útil, en caso de no estar cubiertas, y el 50% en caso de estarlo.

Salvadas estas excepciones, la medición del cómputo de superficies, a efectos de cálculo de la edificabilidad se regirá por lo establecido en las normas del Plan General.

* TRASTEROS. Se admitirán trasteros sobre la última planta que se construya, retranqueados 3 metros tanto a la alineación exterior como a la interior, Quiere ello decir que en las zonas en que puedan existir retranqueos de fachada respecto de la alineación

marcada por este plan, el retranqueo citado es respecto de la alineación, y no respecto de la posición real de la fachada. Deberán estar directamente vinculados a los núcleos verticales de comunicaciones sin que se tenga que pasar por la cubierta para acceder a ellos. No computarán edificabilidad. Tendrán una superficie interior, cada uno de ellos que no supere los 6 metros cuadrados, y una superficie total incluida parte proporcional de pasillos de un máximo de 8 metros cuadrados. El número de trasteros que se podrá desarrollar en cada núcleo de comunicaciones verticales, no superará el número de viviendas que se sirven del núcleo

1.5.- PARCELA MÍNIMA



La regulación que se realiza para la ejecución del proyecto, y de la edificación de la parcela, contempla la edificación resultante como consecuencia de una actuación unitaria de proyecto y de obra. Sin embargo se puede dar la circunstancia de que la misma se deba subdividir en varias actuaciones, coincidentes o no con los tres volúmenes definidos en la ordenación. En tal caso la garantía de obtención de los objetivos urbanísticos que se proponen se alcanzará del siguiente modo: En el caso de que se mantenga la Ordenación definida en este Plan, la actuación se podrá separar para cada uno de los tres volúmenes, segregando las parcelas por la línea media de los espacios interbloques (línea discontinua en la ficha) y desarrollando proyectos y obras independientes. En este caso la edificabilidad, número de viviendas, y demás parámetros urbanísticos se repartirán en partes iguales entre los tres volúmenes resultantes, y las parcelas segregadas serán totalmente independientes. En el caso de que se modifique la ordenación será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, en que se subdivida la parcela y se desarrolle una Ordenación de los Volúmenes asignados a cada sector segregado. El estudio deberá establecer las cotas de cara superior de todos los forjados de cada edificio, y la posición del techo del garaje en todos sus puntos. La ordenación debe estar acompañada de unos esquemas de comprobación que garanticen la viabilidad de cada una de las fases o partes en que se subdivida la actuación, tanto sobre como bajo rasante.

Aceptados los volúmenes establecidos en el plan, o bien organizados unos nuevos del modo antedicho, cada volumen definido se podrá subdividir en parcelas, del modo y con

los fines antes expuestos para las manzanas. Pero con la diferencia de que el espacio de parcela no edificable, se podrá mantener en un proindiviso equivalente al patio central de las manzanas, o en varios correspondientes a los bloques definitivos de la ordenación; o bien subdividirse de modo que cada parcela en que se haya subdividido cada volumen, tenga su parte correspondiente de zona no edificable. Esta fórmula puede hacerse compatible con la existencia de rampas comunes de acceso a garaje, segregando y manteniendo en proindiviso, únicamente lo necesario a tal fin.

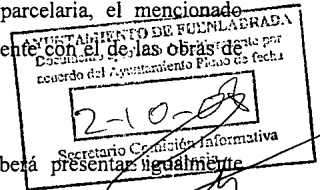
La parcela mínima a que se puede llegar es la correspondiente a una línea de fachada de 12 metros. Las parcelas serán rectangulares y dependiendo de que se haya optado por mantener la zona no edificable en proindiviso mancomunado, o en incorporarla a las distintas segregaciones, el fondo de la parcela alcanzará hasta la alineación posterior de bajo rasante, o hasta al fondo de la finca matriz, pudiendo existir en este caso vallas intermedias de separación entre estas.

Cada parcela debe satisfacer los estándares de aparcamiento generados por sus viviendas.

En el caso de que la segregación de parcelas o sectores en que se subdivida una manzana, no se haya realizado con anterioridad a la redacción del citado Estudio de Detalle; sino que sea el propio E. de D. el que se ocupe de ajustar una parcelación, que responda a los objetivos que se persigan, además de desarrollar todas las tareas propias de estos documentos y relacionadas más arriba, los servicios técnicos municipales podrán autorizar parcelas de dimensión inferior a la mínima establecida anteriormente, siempre que en el propio documento, mediante un estudio tipológico, quede demostrada la viabilidad proyectual de la parcela, no solo en cuanto a su capacidad de asumir la edificabilidad de usos que se le asigna, sino de asumir bajo rasante las plazas de garaje correspondientes.

En el caso de que se opte por que la zona no edificable se mantenga mancomunada entre todas o algunas de las parcelas segregadas, se exigirá como condición para las licencias de edificación la previa o simultánea tramitación del proyecto de las obras de urbanización del espacio interior mancomunado. Dicho proyecto en el supuesto de alteración de los volúmenes propuestos en el Plan, deberá tramitarse por el conjunto de propietarios de las

parcelas, mancomunadamente, conjunta y simultáneamente con el Estudio de Detalle requerido como condición para este supuesto. Dicho proyecto podrá proponer distintas fases de urbanización, dependiendo de la división de las parcelas. En el supuesto de actuación sobre el conjunto de la parcela sin subdivisión parcelaria, el mencionado proyecto de obras de urbanización podrá tramitarse conjuntamente con el de las obras de la edificación.



Con la primera solicitud de licencia de edificación se deberá presentar igualmente solicitud de licencia de urbanización del espacio común, o en su caso, de la fase correspondiente a tal iniciativa edificatoria según el desarrollo por fases que haya establecido el proyecto de urbanización, aportándose al efecto las garantías que el Ayuntamiento haya establecido en la adjudicación de las parcelas. Se realizará asimismo la limpieza y explanación a cotas definitivas, del conjunto del suelo libre interior. Igualmente se procederá al cercado provisional de altura de 2,00 metros, del perímetro de la manzana no construida.

Al objeto de garantizar la correcta urbanización de los espacios comunes de parcela o manzana, el Ayuntamiento deberá fijar en el documento que acredite la entrega de las parcelas (dado el sistema de actuación establecido), la obligación de aportación de avales, con las siguientes condiciones:

- El aval se aportará a la solicitud de la licencia de edificación, y urbanización correspondiente. El mismo no prescribirá, ni se cancelará, hasta que las obras se hayan ejecutado totalmente, sin que pueda existir liberación previa.
- El valor del aval a depositar en cada caso se calculará con referencia al Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Urbanización del espacio común, incrementándose con los porcentajes de contrata y ajustes por IPC, a la fecha prevista de finalización de las obras.
- Los avales se liberarán, todos los correspondientes a cada manzana por el Ayuntamiento, una vez que las obras que garantizan estén ejecutadas.

2-10-08

Secretario Comisión Informativa
de Presidencia

- En el caso de que las obras de urbanización del espacio común, o en su caso, la fase de obra correspondiente, no se hayan concluido al momento de solicitarse la 1ª ocupación de las viviendas, el Ayuntamiento ejecutará los avales presentados y realizará o acabará las obras procediendo posteriormente a la liquidación de las mismas con los promotores, no concediéndose aquella licencia hasta la total finalización de las obras.

Una vez cumplida la obligación de urbanizar por el promotor y recepcionada por el Ayuntamiento la obra de urbanización, los adquirentes se subrogarán en la obligación de conservar y mantener los espacios comunes, debiendo constituirse, en su caso, una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

Mientras que el destino de esta parcela es la ejecución de Viviendas de Protección Oficial, como determinación de planeamiento de este Plan, existe una determinación indicativa, no vinculante, de destinarla a programas especiales de viviendas para jóvenes, o cualquier otro de carácter social que el Excmo. Ayuntamiento determine.

ANEXO N° 3

CUADRO DE SUPERFICIES DEL PP ACTUAL

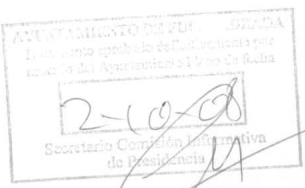
CUADRO DE SUPERFICIES MODIFICADO

AYUNTAMIENTO DE FIGUERAS
 Dirección General de Urbanismo y Obras Públicas
 2-10-08
 Secretaría de Urbanismo Informativa
 de Presidencia

PARCELA	RESIDENCIAL					SUPERFICIE m ²		%		
	Nº	DENOMINACION	USO	TIPO	PROMOCION	Nº MAX DE VIVIENDAS	SUELO		VIVIENDA	EDIFICABILIDAD
1	UAL 1	RESIDENCIAL	UNIF.ADOSADO	LIBRE	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400
2	UAL 2	RESIDENCIAL	UNIF.ADOSADO	LIBRE	LIBRE	6	1.050	840	0	840
3	UAL 3	RESIDENCIAL	UNIF.ADOSADO	LIBRE	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400
4	UAL 4	RESIDENCIAL	UNIF.ADOSADO	LIBRE	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400
5	UAL 5	RESIDENCIAL	UNIF.ADOSADO	LIBRE	LIBRE	6	1.050	840	0	840
6	UAL 6	RESIDENCIAL	UNIF.ADOSADO	LIBRE	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400
7	UAL 7	RESIDENCIAL	UNIF.ADOSADO	LIBRE	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400
8	UAL 8	RESIDENCIAL	UNIF.ADOSADO	LIBRE	LIBRE	6	1.050	840	0	840
9	UAL 9	RESIDENCIAL	UNIF.ADOSADO	LIBRE	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400
10	UAL 10	RESIDENCIAL	UNIF.ADOSADO	LIBRE	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400
11	UAL 11	RESIDENCIAL	UNIF.ADOSADO	LIBRE	LIBRE	6	1.050	840	0	840
12	UAL 12	RESIDENCIAL	UNIF.ADOSADO	LIBRE	LIBRE	10	1.950	1.400	0	1.400
13	CL 1	RESIDENCIAL	COLECTIVA	LIBRE	LIBRE	94	4.799	9.712	600	10.312
14	CL 2	RESIDENCIAL	COLECTIVA	LIBRE	LIBRE	104	5.856	10.952	600	11.552
			TOTAL LIBRE			302	30.455	35.224	1.200	36.424
15	CT 1	RESIDENCIAL	COLECTIVA	V.P.T.	V.P.T.	114	5.856	11.775	600	12.375
16	CT 2	RESIDENCIAL	COLECTIVA	V.P.T.	V.P.T.	114	5.856	11.775	600	12.375
17	UPT 1	RESIDENCIAL	UNIF.PAREADO	V.P.T.	V.P.T.	12	4.481	1.434	0	1.434
18	UPT 2	RESIDENCIAL	UNIF.PAREADO	V.P.T.	V.P.T.	12	3.811	1.434	0	1.434
			TOTAL V.P.T.			252	20.004	26.418	1.200	27.618
19	CPO 1	RESIDENCIAL	COLECTIVA	V.P.O.	V.P.O.	118	5.856	11.775	600	12.375
20	CPO J	RESIDENCIAL	COLEC-JOVEN	V.P.O.	V.P.O.	78	5.758	5.837	1.200	7.037
			TOTAL V.P.O.			196	11.614	17.612	1.800	19.412
			TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA			448	31.618	44.030	3.000	47.030
			TOTAL RESIDENCIAL			750	62.073	79.254	4.200	83.454
			TOTAL RESIDENCIAL - TERCARIO							23,7%
PARCELA	COMERCIAL-TERCIARIO					SUPERFICIE m ²		%		
	Nº	DENOMINACION	USO	TIPO	PROMOCION	SUELO	EDIFICABILIDAD			
21	C+T 1	COM-TERCIARIO	ED EXCLUSIVO	PRIVADA	PRIVADA	4.865	4.192			
22	C+T 2	COM-TERCIARIO	ED EXCLUSIVO	PRIVADA	PRIVADA	1.165	414			
			TOTAL COMERCIAL + TERCARIO			6.030	4.606			
			TOTAL USOS LUCRATIVOS			68.103	79.254	8.806	88.060	2,3%
PARCELA	DOTACIONAL PRIVADO					SUP. m ²		%		
	Nº	DENOMINACION	USO	TIPO	PROMOCION	SUELO	EDIFICABILIDAD			
23	DP1	DOTACIONAL	E LIBRE VINCULADO A USO RESIDENCIAL	LIBRE VINCULADO	PRIVADA	2.538	2.538			
24	DP2	DOTACIONAL	E LIBRE VINCULADO A USO RESIDENCIAL	LIBRE VINCULADO	PRIVADA	2.538	2.538			
25	DP3	DOTACIONAL	E LIBRE VINCULADO A USO RESIDENCIAL	LIBRE VINCULADO	PRIVADA	2.538	2.538			
26	DP4	DOTACIONAL	E LIBRE VINCULADO A USO RESIDENCIAL	LIBRE VINCULADO	PRIVADA	2.538	2.538			
			TOTAL DOTACIONAL PRIVADO			10.152	10.152	3,9%		

CUADRO DE SUPERFICIES MODIFICADO

PARCELA		DOTACIONAL PUBLICO				SUPERFICIE m2 EDIFICABILIDAD	
Nº	DENOMINACION	USO	TIPO	PROMOCION	SUELO		
27	EDU 1	DOTACIONAL	EDUCATIVO	PUBLICA	15.922		
28	EDU 2	DOTACIONAL	EDUCATIVO	PUBLICA	16.688		
29	DEP	DOTACIONAL	DEPORTIVO	PUBLICA	7.530		
30	SOC 1	DOTACIONAL	SOCIAL	PUBLICA	1.958		1.256
31	SOC 2	DOTACIONAL	SOCIAL	PUBLICA	2.717		1.744
		TOTAL DOTACIONAL PUBLICO			44.815		3.000
INFRAESTRUCTURAS							
Nº	DENOMINACION	USO	TIPO	PROMOCION	SUP. SUELO		
32	INF	SUBESTRUCTURA ELECTRICA			2.862,0		
		INFRAESTRUCTURA VIARIA			73.591,0		
		TOTAL INFRAESTRUCTURAS			76.453,0		
ESPACIOS VERDES LIBRES							
Nº	DENOMINACION	USO	TIPO	PROMOCION	SUP. SUELO		
33	V1	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		464		
34	V2	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		24.174		
35	V3	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		3.648		
36	V4	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.678		
37	V5	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.462		
38	V6	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.464		
39	V7	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.824		
40	V8	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		5.280		
41	V9	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.496		
42	V10	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.093		
43	V11	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.407		
44	V12	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.250		
45	V13	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.250		
46	V14	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.250		
47	V15	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO		1.250		
	VPA 1	SIST. DE ESPACIOS LIBRES EXPUESTO A CONTAMINACION ACUSTICA			8.509		
		TOTAL ESPACIOS VERDES			57.499		
48	V-SGI 1	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOMINIO Y USO PUBLICO DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES		3.616		
	VPA-SGI 1	SIST. DE ESPACIOS LIBRES EXPUESTO A CONTAMINACION ACUSTICA DE SISTEMAS GENERALES INTERIORES			1.384		
		TOTAL ESPACIOS VERDES S.G.I.			5.000		
		ESPACIO VERDE COMPUTABLE			52.606		
		TOTAL POLIGONO			282.022		
		SUP. DE S.G.EXTERIORES ADSCRITA AL POLIGONO			16.221		
		SUPERFICIE TOTAL QUE GENERA EDIFICABILIDAD			278.243		
							17,1%
							29,2%
							3,2%
							0,5%
							20,1%
							100%


 SECRETARÍA DE LA COMISIÓN INTERINA DE ADMINISTRACIÓN DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS RÍOS DE GUAYAQUIL