

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

48**LEGANÉS****URBANISMO**

En cumplimiento del acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 13 de junio de 2013 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 157, de 4 de julio de 2013), por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés en el ámbito de Suelo Urbanizable Programado, Sector PP-4 “Puerta de Fuenlabrada”, se procede a la publicación del contenido íntegro de la referida modificación, conforme dispone el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, en anexo adjunto.

7.- MODIFICACIÓN PROPUESTA

7.1.- NUEVA FICHA DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-4 PUERTA DE FUENLABRADA

Para la modificación propuesta la ficha de características del Sector PP-4 Puerta de Fuenlabrada queda de la siguiente forma:

PP-4 PLAN PARCIAL PUERTA DE FUENLABRADA	
SITUACIÓN: Terrenos situados al Sur del núcleo urbano, al Este del Hospital Severo Ochoa	
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
GESTIÓN Sistema de Actuación: A determinar al delimitar la actuación	
CUATRIENIO	PRIMERO
OBJETIVOS Ordenación del Sector para su desarrollo con uso característico Residencial.	
CRITERIOS DE ORDENACIÓN Solución de las conexiones viarias, desdoblamiento en bulevar de la carretera de Fuenlabrada Se creará una zona verde entre la ordenación a realizar y la M-406 Se creará una zona verde como prolongación del Parque Miguel de Cervantes.	
USOS Y TIPOLOGÍAS Residencial plurifamiliar y unifamiliar Uso terciario Equipamientos Zonas Verdes y Espacios Libres	
DATOS NUMÉRICOS	
SUPERFICIE TOTAL	173.355 m ² _s
SUPERFICIES DE CESIÓN Las reservas para equipamientos y espacios libres públicos cumplirán con las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.	
SUPERFICIES MÁXIMAS CONSTRUIDAS Vivienda Libre. VL Terciario Viviendas de Protección Pública. VPP	13.440,00 m ² _c 28.163,33 m ² _c 70.300,00 m ² _c
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	----
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	852 Viv. (como mínimo 60% de VPP)
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA TOTAL	111.903 m ² _c
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	130.017 m ² _c del uso característico (U.A.)
ÁREA DE REPARTO	SUP1
APROVECHAMIENTO TIPO	0,4153 m ² _c /m ² _s del uso característico
REDES PUBLICAS GENERALES ASIGNADAS	135.513,85 m ² _s
REDES PUBLICAS SUPRAMUNICIPALES	Según el documento de Delimitación y Redefinición de Redes Públicas Generales a Supramunicipales del P.G.O.U, en cumplimiento de la Ley 9/2.001 (4.211,15 m ² _s)
continúa...	

CONDICIONANTES:

Este sector participará en los costes de las Infraestructuras Generales Hidráulicas (aducción, regulación, distribución y depuración) señaladas en el programa de Actuación del presente Plan General. Su participación se determinará tal y como establece en la Adenda al Convenio de Gestión Integral de la Red de Distribución suscrito entre el Ayuntamiento de Leganés y el Canal de Isabel II

El desarrollo de este polígono deberá contemplar los condicionantes a la ordenación establecidos en los informes sectoriales, que se adjuntan como anexo al presente documento, siendo estos:

- 1.- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 17 de julio de 2.006.
- 2.- Informe de Canal de Isabel II de fecha 18 de enero de 2.006, sobre abastecimiento (viabilidad de suministro).
- 3.- Informe de la Consejería de Cultura y Turismo, de fecha 10 de septiembre de 2.007 de autorización de las obras solicitadas.
- 4.- Informe de Canal de Isabel II, de fecha 14 de diciembre de 2.005.

Las superficies máximas construidas para cada tipología y en total, es un valor máximo, quedando el cálculo real, pendiente de la delimitación del sector mediante medición del terreno.

7.2.- NUEVO CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PRIMER CUATRIENIO

El cuadro resumen de Suelo Urbanizable Programado del primer cuatrienio se modificaría de la siguiente forma:

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO PRIMER CUATRIENIO

Sector	Superf. suelo(m²)	Usos y coeficientes (m²c) (U.A.)					Sup.Const (m²c)	Aprovechamientos m²c/m²			Sup.Redes Públicas
		Resid. Unif. 1,4	Resid. V. Libre 1,3	Resid. VPP 1,0	Terciario 1,5	Industrial 0,8		Aprovech. Lucrativo U.A.	Ap.Sector/ Ap.Tipo del AR	Ap. lucrativo/ Ap. AR Exceso	
Plan Parcial	Sector (sin SG's)						Total m²c				Redes Púb. asignad
PP1 Ensanche de San Nicasio	237.353		62.661 81.459	93.992 93.992			156.653	175.451	0.7392 0.4153	175.451 98.573 76.878	185.130
PP2 Ampliación del Portillo	600.070					390.046 312.037	390.046	312.130	0.5202 0.4153	312.130 249.209 62.921	151.520
PP3 Puerta de Carabanchel	260.608				130.304 195.456		130.304	195.456	0.7500 0.4153	195.456 108.231 87.225	210.046
PP4 Puerta de Fuenlabrada	173.355		13.440 17.472	70.300 70.300	28.163,33 42.245,00		111.903	130.017	0.7500 0.4153	130.017 71.994 58.023	139.725
TOTAL	1.271.386						-	813.054	-	285.047	686.421

7.3.- REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES ASIGNADAS

En cumplimiento de las reservas de Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales marcadas en la Ley 9/2001 (Art. 91.3, 36.5 y 36.6) en la fecha de la anterior aprobación provisional (abril 2.010), se adjunta el siguiente cuadro, donde:

	Ley 9/2001 (abril 2.010)			PP-4	
	Min (m ² /100m ² c)	SUP (m ²)	%	SUP (m ²)	%
EDIFICABILIDAD REAL				111.903,33	
Red Supramunicipal de Infraestructuras	13,33	14.916,71	4,76		
Red Supramunicipal de Equipamientos					
Red Supramunicipal de Servicios Urbanos					
Red Supramunicipal de Viv Integración Social	6,67	7.463,95	2,38	4.211,15	1,35
REDES SUPRAMUNICIPALES	20	22.380,67	7,15	4.211,15	1,35
Red General de Infraestructuras	20	22.380,67	7,15	28.233,41	9,02
Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres	20	22.380,67	7,15	81.927,59	26,16
Red General de Equipamientos Sociales y Servicios	30	33.571,00	10,72	25.352,85	8,10
REDES GENERALES	70	78.332,33	25,02	135.513,85	43,28
Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres	15	16.785,50	5,36	17.500,00	5,59
Red Local de Equipamientos Sociales	15	16.785,50	5,36	17.500,00 (mínimo 8.406 Equipamiento)	5,59
Red Local de Infraestructuras					
Red Local de Servicios					
REDES LOCALES	30	33.571,00	10,72	35.000,00	11,18
TOTAL REDES PÚBLICAS	120	134.284,00	42,89	174.725,00	55,81

Se puede observar en lo referente a las redes públicas generales, aplicables en abril 2.010, lo siguiente:

		Según ley 9/2001	MODIFICACION	DIFERENCIA
REDES GENERALES	70	78.332,33	135.513,85	57.181,52
Red General de Infraestructuras	20	22.380,67	28.233,41	5.852,74
Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres	20	22.380,67	81.927,59	59.546,92
Red General de Equipamientos Sociales y Servicios	30	33.571,00	25.352,85	-8.218,15

Como puede apreciarse en el Cuadro, existe un déficit en la Red General de Equipamientos Sociales y de Servicios de 8.218,15 m² mientras que en el resto de Redes Generales, en concreto en Zonas Verdes y Espacios Libres e Infraestructura, existe un exceso de 59.546,92 m² y 5.852,74 m² respectivamente.

El deber de cesión de los de 8.218,15 m² de suelo de déficit de Red General de Equipamientos Sociales y de Servicios, se sustituirá por el pago a la Administración Municipal de su equivalente económico, del modo establecido en el artículo 91, apartados 4 y 5 de la Ley 9/2001.

En cuanto a las Redes Supramunicipales, el PGOU, aprobado definitivamente, con condiciones, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, con fecha 18 de mayo de 2.000, no se encuentra adaptado a los contenidos de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que no contempla cesión alguna para Redes Supramunicipales. Sin embargo, los Planes Parciales que desarrollan el mismo, contienen cuadros de adaptación parcial a la LSCM 9/2001, adaptándose a los estándares nuevos de cesión de Redes Generales y Supramunicipales que suman la superficie de las obligaciones. Es decir, la cesión en los citados Planes Parciales se produce con carácter de Sistema General no adaptado, remitiéndose a una fase posterior la adaptación de la calificación de parte de los Sistemas Generales a obtener con cargo a estos desarrollos en Supramunicipales previo acuerdo o Convenio con la Comunidad de Madrid, de conformidad en la localización física de las mismas, y así señalan los Planes Parciales: "La dotación de Redes Supramunicipales se encuentra incluida en los Sistemas Generales Adscritos designados por el Plan General. La materialización de las mismas se realizará entre las dos Administraciones, es decir, Ayuntamiento y Comunidad de Madrid". De este modo se ha reparcelado a nombre del Ayuntamiento de Leganés, que actúa como recolector de estos suelos, para su posterior entrega, una vez definida su localización, a la Comunidad de Madrid.

La entrega de las Redes Supramunicipales a la Comunidad de Madrid se materializa en el denominado "Documento de Delimitación y Redefinición de Redes Públicas Generales a Supramuni-

cipales del P.G.O.U”, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno el 9 de noviembre de 2.010, que legaliza la obligación de cesión de Redes Supramunicipales por parte de los Planes Parciales incluidos en el mismo, entre los que se encuentra el PP-4.

Para el caso del PP-4, la Red Supramunicipal pendiente de localizar prevista en el citado documento de Delimitación y Redefinición de Redes es de 17.335,60 m2s antes de la modificación, ya que la edificabilidad para el uso Terciario previsto en el P.G.O.U es de 86.678,00 m2. Dicho documento contiene la previsión de mencionar la tramitación de esta modificación, cuyo objeto consiste en un cambio de uso del suelo, que lleva aparejada un aumento de edificabilidad que en su totalidad suma 111.903,33 m2, y, como consecuencia, el incremento de las obligaciones de cesión de Redes Supramunicipales en 5.045.066 m2.

Este aumento en las obligaciones de cesión de Red Supramunicipal, resultante de la aprobación de la presente modificación, se compensa con el exceso de metros cuadrados cedidos para Redes Supramunicipales previsto en el apartado 5 del citado Documento de Delimitación y Redefinición de Redes (en concreto un exceso de 20.600,31 m2).

De este modo, el cumplimiento del deber de cesión de Red Supramunicipal del presente Plan Parcial, queda satisfecho con la obtención por el mismo de la Parcela 107 del Polígono 11 (4.211,15 m2), tal como consta en el Documento de Delimitación y Redefinición de Redes, liberando al PP-4 del resto de cesión de Redes Supramunicipales que les corresponden.

En el plano 2 “REDES PUBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES DEL PLAN GENERAL EN LAS QUE SE ASIGNAN LAS DEL SECTOR PP-4 “PUERTA DE FUENLABRADA” se representa la RPS-1 ámbito en el que se integra la obligación de cesión de la Redes Supramunicipales del PP-4 y el resto de los sectores objeto del Documento de Delimitación y Redefinición de Redes.

La superficie total de las cesiones de Redes Públicas Generales asignadas a este sector, se encuentran dentro de las Redes Públicas Generales del Documento de Delimitación y Redefinición de Redes Públicas Generales a Supramunicipales de Suelos del Plan General, si bien en dicho documento solamente se asigna la superficie total, en el cuadro adjunto se pormenorizan las superficies asignadas a cada una de las RPG (es necesario puntualizar que las superficies que figuran en el cuadro adjunto corresponden a superficies tomadas del catastro, pudiendo no coincidir con las superficies reales, por ello podrán modificarse las mismas, de acuerdo a la realidad siempre que no se modifiquen los totales asignados).

DESCRIPCIÓN		Polígono		Parcela	RPG-EL-2	RPG-EL-3	RPG-1-7	RPG-EL-7	RPG-EL-8	RPG-EL-9	RPG-EL-11	RPG-EQ-8	RPG-EQ-5	RPG-EQ-6	Conexión M-50
Ref. Catastral															
4031105VK364350001TL		20		49					8.486,00						
3752812VK363550001YE		21		86				1.297,18				7.569,54			
3752814VK363550001OE		24-25		21								11.105,00			
3250408VK363550001AE		26		43					7.571,85				15,15		
3833905VK363350001HG		28		3 (50%)											
1721302VK361250001JD (31,21%)		28		30 (69,19%)											
1721342VK361250001HD (69,19%)		28		36 (50%)											
1721325VK361250001OD (60,65%)		30		1G											
28074A030000010000UW (19,75%)		6		49a 1/3	4.035,87							2.858,69			
6571305VK366750001OE (34,79%)		6		8 (10,67458%)	518,94							5.814,24			
6571303VK366750001YE (11,43%)		9		39 (56,25%)	2.074,42	360,00						1.156,56			
8274605VK368750001OA (68,23%)		16		9											
5239901VK365450001GI (88,29%)		16		181						2.788,29					
		16		12						1.269,03					
		16								1.972,67					
1931102VK361350001TU (parte)		29		33								5.193,82			
28074A0290003300001UO (parte)		29		98								1.109,00			
1730401VK361350001IU		29		86								2.116,00			
1931101VK361350001IU		28		56								1.755,00			
28074A028000560000UO		30		IC-resto (61,21%)								4.750,00			
1721335VK361250001ED		28		H (15,3065%)											
28074A030000010000UW (3,37%)		28		IE (parte)											
1626101VK361250001PD (16,45%)		30													
28074A030000010000UF (parte)		30													
28074A030000010000UW (parte)		Total		135,513,85	4.554,81	2.074,42	360,00	1.297,18	16.057,85	6.029,99	51.913,34	18.674,54	15,15	6.663,16	27.873,41

Los datos facilitados en las columnas DESCRIPCIÓN corresponde a la referencia catastral del catastro vigente y al polígono y parcela del catastro de 1.945.

Se reitera que las superficies que incluyen en el cuadro corresponden a las superficies del catastro que se encuentra vigente, pudiendo modificarse dichas superficies al ejecutarse el sector, por no coincidir con la realidad física. No obstante el total de suelo cedido como Redes Públicas deberá ser el total que se describe en el presente documento, no pudiéndose de ningún modo modificar dicho dato.

En el Plano 2 denominado "REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES DEL PLAN GENERAL EN LAS QUE SE ASIGNAN LAS DEL SECTOR PP-4 "PUERTA DE FUENLABRADA" se representaban las Redes Supramunicipales asignadas al PP-4 y se sitúan la totalidad de las Redes Públicas Generales asignadas también al PP-4, en la RPG-EL-2, RPG-EL-3, RPG-1-7, RPG-EL-7, RPG-EL-8, RPG-EL-9, RPG-EL-11, RPG-EQ-8, RPG-EQ-5 y RPG-EQ-6 y Conexión M-50.

7.4.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DEL PLAN GENERAL RELATIVA AL USO RESIDENCIAL**CAPITULO IV****Ordenanza 3: Residencial Edificación Extensiva REE****Artículo 99. Ámbito de aplicación**

Será de aplicación en todas las zonas delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación a escala 1/10.000 y 1/1.000 como ámbito REE, en zonas de nuevos desarrollos y en el Sector PP-4 "Puerta de Fuenlabrada"

Edificación plurifamiliar en bloques, aislados o formando agrupaciones, y unifamiliar, agrupada o aislada, con espacios libres privados, conformando desarrollos de carácter extensivos (hilera no superior a 12 viviendas).

Artículo 100. Condiciones de uso

- 1.- Uso característico: Residencial.
- 2.- Usos pormenorizados permitidos
 - a) En parcela/edificio compartido o exclusivo
 - Residencial, tipos A y B
 - Servicios del automóvil, tipo D.
 - Espacios libres y zonas verdes tipos A, B y C.
 - b) En parcela/edificio exclusivo.
 - Residencial, tipo C
 - Hostelería, tipos B y C.
 - Equipamientos.
 - c) Solo en parcela/edificio compartido con el uso característico:
 - Industrial, tipo B.
 - Oficinas, tipos A y B
 - Servicios del automóvil, tipos A y B
 - Hostelería, tipo A.
- 3.- Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 101. Condiciones de edificabilidad**1.- Alineaciones de la edificación**

Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación incluidos en este Plan.

La alineación de fachada es libre, debiendo ser la distancia de la edificación al eje de la calle igual o mayor de 3/4 h. La distancia entre edificaciones será mayor de 3/4 de la suma de las alturas.

Retranqueo a linderos: 3/4 h (min. 4,5 m)

Para la edificación unifamiliar agrupada, la situación de fachada respecto al frente de parcela será libre, respetando las alineaciones exteriores, con un retranqueo de 3 m del lindero posterior. Para la vivienda unifamiliar aislada, se deberá guardar una distancia mínima de 3 m a los linderos lateral y posterior.

En ausencia de alineación definida en los planos, se considerará como tal la de la edificación existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

2.- Altura máxima

Plurifamiliar, 5 plantas (16 m) como máximo.

Unifamiliar, máxima de 6,50 m, permitiéndose el uso de sótano o semisótano para garaje, instalaciones y trasteros. Altura mínima libre para cada planta será de 2,50 m.

3.- Parcela mínima

Parcela mínima: plurifamiliar, la señalada en los PPs correspondientes.

Unifamiliar, 200 m². Si existen zonas libres privadas comunes para núcleo de unifamiliares, la superficie de parcela más la parte proporcional de aquellas, no será inferior a los 200 m².

4.- Densidad máxima de viviendas

55 viv/Ha

Artículo 102. Condiciones particulares**1.- Condiciones estéticas y de composición**

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo. No se permiten cerramientos ciegos de más de 1 metro de altura en frentes de calles y en linderos con otras parcelas.

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

2.- Plazas de aparcamiento: se exige, en nueva edificación, 1,5 plazas por vivienda, 100 m² construidos, ó 60 m² construidos si el uso es de oficina, hotel, comercial o cualquier otro uso especificado.

Artículo 103. Ordenanza 3: Residencial Edificación Extensiva REE en ámbitos específicos

El presente Plan General reconoce como vigente la siguiente normativa específica derivada de los correspondientes Planes Parciales:

- Normativa específica de Campo de Tiro
- Normativa específica de Leganés Norte
- Normativa específica de Extensión de La Fortuna
- Normativa específica del Sector I Municipal
- Normativa específica del Sector III Valdepeñal
- Normativa específica del Sector IV Dehesillas.

7.5.- CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN DEL PP-4 “PUERTA DE FUENLABRADA”

Considerando los artículos 34 y 42 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde se define que el Plan General, para el suelo urbanizable sectorizado, contendrá las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística municipal, señalando, para cada sector el uso global y el aprovechamiento unitario y considerando el artículo 47 de la Ley que señala que el Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos en suelo urbanizable. El artículo 48 dispone que el Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística recogidas en el Capítulo II del Título II de la Ley y que el Plan Parcial, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, salvo que la Administración competente manifieste su intención de acometer su ordenación a través de un Plan Especial.

Por ello el Sector PP-4 “Puerta de Fuenlabrada” es un sector objeto de redacción de un Plan Parcial como instrumento de planeamiento de desarrollo. En el Plan Parcial se tendrá en cuenta lo estipulado en la ficha de desarrollo que se encuentra en el epígrafe 0 7.1.- NUEVA FICHA DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-4 PUERTA DE FUENLABRADA

Los datos numéricos descritos en la ficha de desarrollo deben tenerse como meramente orientativos, quedando el cálculo real, pendiente de la delimitación del sector mediante medición del terreno. Deberá mantenerse en equilibrio la relación del sector del PP-4 con los restantes “Suelos Urbanizables Programados”- Primer Cuatrienio del Plan General, manteniéndose sin modificación el Área de Reparto, el Aprovechamiento máximo y el Aprovechamiento Tipo.

El Plan Parcial desarrollará el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada del sector completo, para ello cumplirá lo establecido en la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. No obstante como criterios de ordenación deberán tenerse en cuenta los siguientes:

- a) Se solucionarán las conexiones viarias, en concreto se desdoblará en bulevar la carretera de Fuenlabrada.
- b) Se creará una zona verde a modo de cinturón entre la zona ordenada y la M-406.
- c) Se creará una zona verde como prolongación del Parque Miguel de Cervantes.

Deberán considerarse todos los condicionantes de ordenación que surjan de los Informes Sectoriales, que se adjuntan como anexo, siendo estos:

- 1.- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de fecha 17 de julio de 2006.
- 2.- Informe de Canal de Isabel II de fecha 18 de enero de 2006, sobre abastecimiento (viabilidad de suministro).
- 3.- Informe de la Consejería de Cultura y Turismo, de fecha 10 de septiembre de 2007 de autorización de las obras solicitadas.
- 4.- Informe de Canal de Isabel II, de fecha 14 de diciembre de 2005

Leganés, a 25 de octubre de 2013.—El concejal-delegado de Urbanismo e Industrias, Miguel Ángel Recuenco Checa.

(02/8.411/13)

