



ARCHIVO

Ac. 294/02

Ayuntamiento de Leganés

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS



El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha

13 NOV. 2001

SEI. 2001 El Secretario



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS, EN LA REDACCIÓN DE
LA NORMATIVA COMPRENDIDA EN EL APARTADO B. ANEXO
A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL IA-6 POLVORANCA,
PUNTO 1**



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS, EN LA REDACCIÓN DE LA NORMATIVA COMPRENDIDA EN EL APARTADO B. ANEXO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL IA-6 POLVORANCA, PUNTO 1

CIF P - 2807400-C

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 13 Nov. 2001
El Secretario

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES DE FECHA 12.11.02
Madrid, 13.11.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
Resolución 184/02, BOCM 5/8/02



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO REGIONAL

- 7 OCT. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

**3.- CAUSAS QUE MOTIVAN LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL**

4.- CONSIDERACIONES DE ORDEN URBANÍSTICO-SOCIAL

5.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

6.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

7.- MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

8.- CONCLUSIÓN

ANEXO I

ANEXO II

ANEXO III

ANEXO IV

El presente documento fue
aprobado en sesión del
Ayuntamiento Pleno de
fecha 13 Nov. 2001
11 SET. 2001 El Secretario



Ayuntamiento de Leganés

1.- ANTECEDENTES:

El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado con fecha 14 de Marzo de 1985, clasificaba como Suelo Urbanizable Programado, para uso de Industrias y Almacenes, el Sector denominado IA-6 Polvoranca, popularmente conocido por Polígono Industrial de Tabacalera, debido a la implantación dentro del ámbito de una importante industria perteneciente a esta empresa (actualmente LOGISTA S.A.).

El Sector está situado en el Noroeste del Casco Urbano, apoyado en la vía de Circunvalación de Alcorcón a Leganés y Getafe, actual M-406.

La Delimitación del polígono fue aprobada con fecha 8 de Octubre de 1997. La superficie del Sector es de 341.400,00 m2.

El Plan Parcial del Sector fue aprobado con fecha 30 de Noviembre de 1988. Las superficies de las distintas zonas son las siguientes:

Industrial:	265.584,40 m2
Red Viaria:	27.967,80 m2
Comercial:	3.414,00 m2
Deportivo:	6.838,30 m2
Cívico-Social:	3.418,50 m2
Zona Verde:	34.177,00 m2
Total	341.400,00 m2

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 12.11.02
Madrid 13.11.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA REPA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMAS (BOCM 5/5/89)



11 SET. 2001 18 NOV. 2001

- 7 OCT. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

CIF P - 2807400-C



Ayuntamiento de Leganés

(ANEXO I: Plan Parcial (Ordenanzas Regulatoras, Plano nº 1. Situación y Plano nº

9.Zonificación).

En las Normas Particulares de cada zona. Zona de Industrias y Almacenes. Punto nº 6. Parcela mínima, se hace mención expresa a la parcela nº 1 (Parcela 27 del Proyecto de Compensación), de 150.034 m2, considerándola indivisible.

El Ayuntamiento de Leganés remitió a la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid un ejemplar del Plan Parcial, debidamente diligenciado, con fecha de entrada, en el registro de ese organismo, el 8 de Marzo de 1991.

RECORRIDO POR ORDEN DEL CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES DE FECHA: 12.11.02 Madrid, 13.11.02 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

El Secretario General del Consejo de Administración de Tabacalera S.A., remitió al Ayuntamiento de Leganés un certificado, con fecha de entrada en el registro municipal el 25 de Noviembre de 1988, en el que se pone de manifiesto la aprobación de un presupuesto para la adquisición de una parcela de 150.000,00 m2 en los terrenos del Sector IA-6 Polvoranca, del término de Leganés, para la ubicación del Centro Industrial Tabaquero de Madrid, compuesto de Almacén Regional de la Zona Centro, Fábrica de Filtros y Cigarrillos, Centro de Comunicación e Información y Centro de Investigación y Desarrollo.

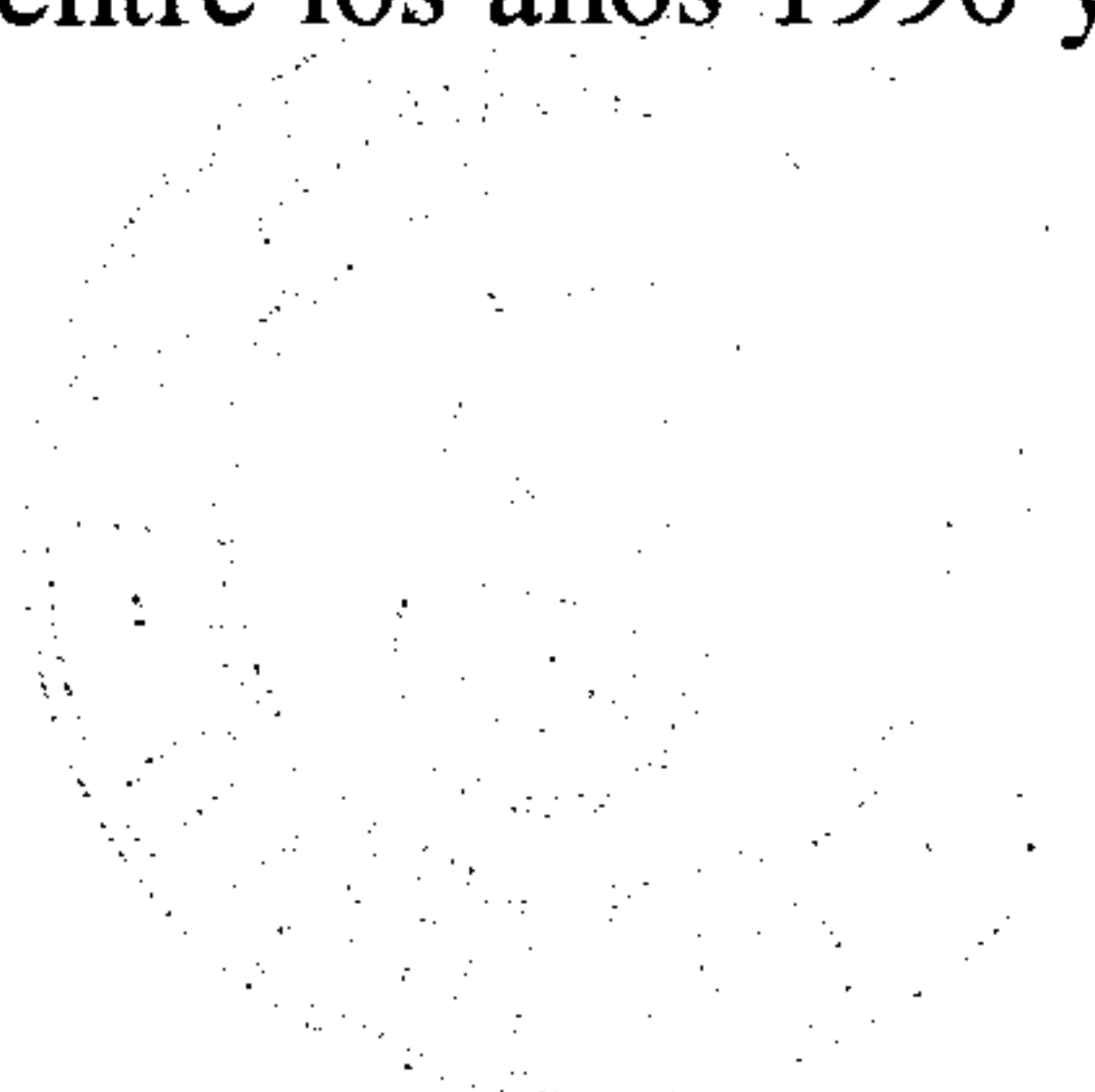


COMUNIDAD DE MADRID CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL

- 7 OCT. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

El Ayuntamiento ha ido concediendo Licencias de Obras, a Tabacalera S.A., para urbanizar interiormente, construir diversos edificios e instalaciones auxiliares, y posteriores ampliaciones, entre los años 1990 y 1999, en la parcela 27 del Proyecto de



El presente documento ha sido aprobado en sesión del Ayuntamiento de Leganés de fecha

13 NOV. 2001

11 SET. 2001

Secretario



Ayuntamiento de Leganés

Compensación, de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector IA-6 Polvoranca.

En la actualidad, aún no están agotadas la ocupación máxima admisible (65 % s/ 150.034,00 m2 = 97.522 m2), ni el volumen máximo construible (97.522,00 m2 x 7,50 m = 731.415,00 m2), de la parcela propiedad de Tabacalera S.A., parcela 27 del Proyecto de Compensación del Sector, en el conjunto de los edificios, con Licencia de Obra, levantados en la misma.

2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL:

El plan General de Leganés ha sido objeto de revisión, habiéndose aprobado en el ámbito del Suelo Urbano, por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, con fecha 22 de Julio de 1999.

El Artículo 118 de la Normativa del Plan General, dice lo siguiente:

El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA-6 Polvoranca, cuyo ámbito se grafía en el plano C, escala 1:10.000, de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo.

Así mismo, dentro de la Normativa, en el Anexo a las Ordenanzas Vigentes de los Distintos Sectores (ANEXO II), se incluye el apartado B. Anexo a las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector IA-6 Polvoranca.

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES DE FECHA 12.11.02 MADRID, 13.11.02 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (BOCM 18/4/99, BOCM 5/5/99)



COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACION REGIONAL

- 7 OCT. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

AL TÉCNICO INFORMANTE

11 SET. 2001

13 NOV. 2001



Ayuntamiento de Leganés

Por Tanto, la parcela de Tabacalera S.A. se encuentra regulada, para su desarrollo urbanístico, por la Normativa específica del Plan Parcial del Sector IA-6 y por el Anexo a las Ordenanzas del Plan Parcial, recogidas ambas en la Normativa del Nuevo Plan General (ANEXOS I Y II de este expediente).

3.- CAUSAS QUE MOTIVAN LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

DEL PLAN GENERAL:

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA: 12.11.02
Redada: 13.11.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
CÁJERA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
(P.O. RESOLUCIÓN 6, BOCM 5/5/89)

Las instalaciones de la Empresa Tabacalera S.A. en la parcela 27 Polvoranca, han pasado a depender de otra empresa, del mismo grupo LOGISTA S.A.



LOGISTA S.A. ha solicitado del Ayuntamiento, con fecha 25 de Mayo de 2000, la modificación de los parámetros urbanísticos que regulan el desarrollo de la parcela, de acuerdo con las necesidades de la actividad. Se adjunta al impreso de solicitud un documento denominado Informe sobre la Situación Actual y Previsiones de la Ampliación de Actividades (Anexo III).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

- 7 OCT. 2002

En el documento se hace alusión a la **implantación de un gran Centro Logístico de Comercio Electrónico**, que conllevaría la creación de **500 puestos de trabajo directos, para el año 2005**. Esto supone la necesidad de un volumen de edificación que excede del máximo permitido por ordenanzas, dada la singularidad de los edificios a construir.

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha

El Secretario

CIF P - 2807400-C



Ayuntamiento de Leganés

El cálculo que se hace de los excesos es de unos 200.000 m3 edificables más de los que corresponden por la aplicación de la ordenanza. El volumen máximo que corresponde por ordenanzas equivale al resultado de multiplicar la altura máxima (7,50 m) por la superficie máxima edificable (65 %).

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA 12.11.02
Madrid, 13.11.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(20 Resolución 1524/89, BOCM 5/3/89)

En todo caso, la altura máxima que se necesita en las nuevas ampliaciones para el Centro Logístico de Comercio Electrónico, no superará los 30 m. Esta altura se permite en casos especiales, según se regula en el artículo 9 de Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector para la Zona de Industrias Almacenes.



4.- CONSIDERACIONES DE ÍNDOLE URBANÍSTICO-SOCIAL:

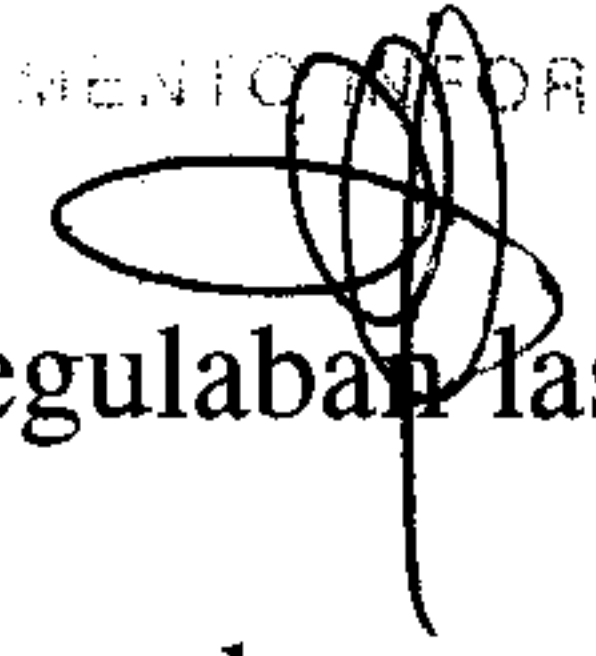
La creación de polígonos industriales, con la consiguiente creación de puestos de trabajo, para equilibrar la población y el empleo, ha sido un objetivo prioritario de la Corporación Municipal, que se ha tenido en cuenta en los sucesivos Planes Generales de Ordenación Urbana de Leganés que se han redactado hasta la fecha.

La canalización del desarrollo urbanístico industrial, complementario del Residencial junto con las dotaciones de zonas verdes y equipamientos, del municipio, ha supuesto un esfuerzo permanente de captación de empresas que se ubiquen en el término municipal.

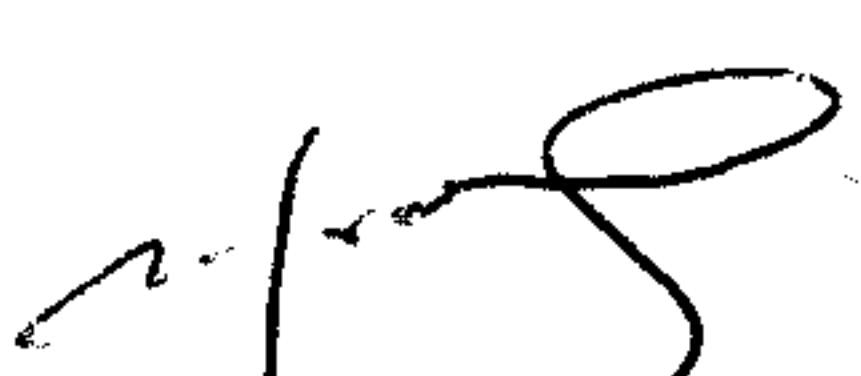
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URB. Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO TERRITORIAL

- 7 OCT. 2002

DOCUMENTO INFORMADO



Las Normas Urbanísticas de los distintos polígonos, redactadas al efecto regulaban las condiciones de implantación, de acuerdo con unas tipologías habituales en el sector



CIF P - 2807400-C



Ayuntamiento de Leganés

Suroeste de la Comunidad de Madrid, donde se sitúa Leganés. Estas tipologías se corresponden con pequeñas y medianas industrias y/o almacenes, con parcelas que oscilan entre los 500 y 10.000 m2, con predominio de las parcelas de 1.000 a 2.500 m2, y de la industria con tipología Nido, en parcelas de 250 m2.

Sin embargo el avance de las nuevas tecnologías pone en evidencia que determinadas empresas necesitan grandes superficies de suelo y unas condiciones urbanísticas de implantación que, de acuerdo con la normativa vigente, no pueden ubicarse en la mayoría de los terrenos calificados para Polígonos Industriales, dada la falta de flexibilidad de las ordenanzas en algunos aspectos: ocupación, edificabilidad, volumen, altura, número de plantas, etc.

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
MADRID, 12.11.02
13.11.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(RD Resolución 18/4/89, BOCM 5/5/89)

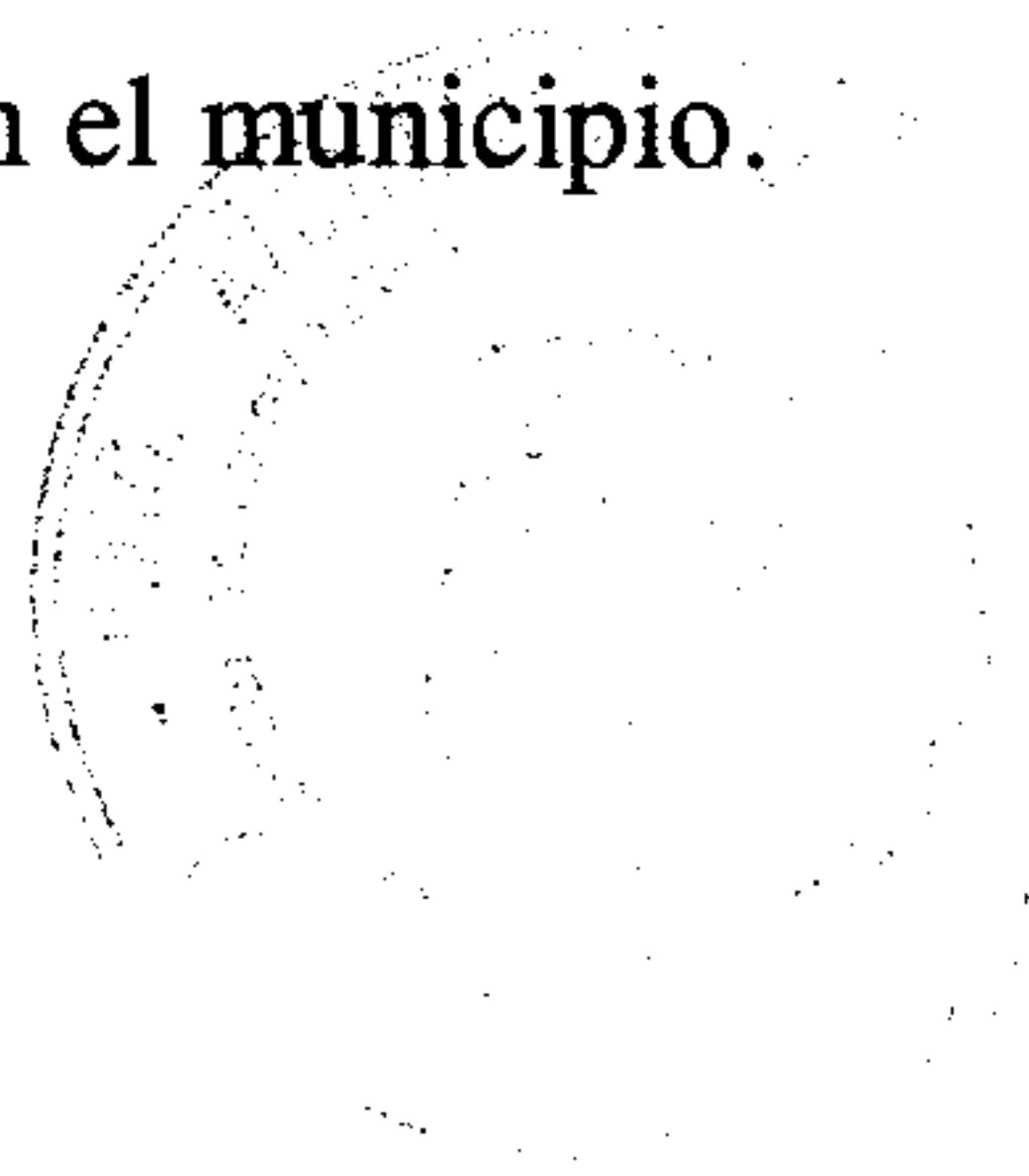


Con objeto de evitar fugas innecesarias a otros municipios, se ha tomado en consideración la necesidad de revisar la normativa vigente par adecuarla a la demanda real del mercado, sin perder de vista el impacto de las posibles implantaciones, en orden a unos resultados urbanísticos idóneos desde el punto de vista medioambiental.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION URBANA
- 7 OCT. 2002

En el caso de LOGISTA S.A. el Ayuntamiento ha firmado un convenio (Anexo IV) en el que, entre otras cláusulas, la empresa se obliga a contratar un porcentaje de los nuevos puestos de trabajo que se generen con la ampliación del Centro Logístico, entre la población en paro censada en el municipio.

EL TÉCNICO
INFORMANTE
[Signature]



El presente convenio fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 13 de Julio 2001
11 de Septiembre 2001
El Secretario

[Signature]

CIF P - 2807400-C



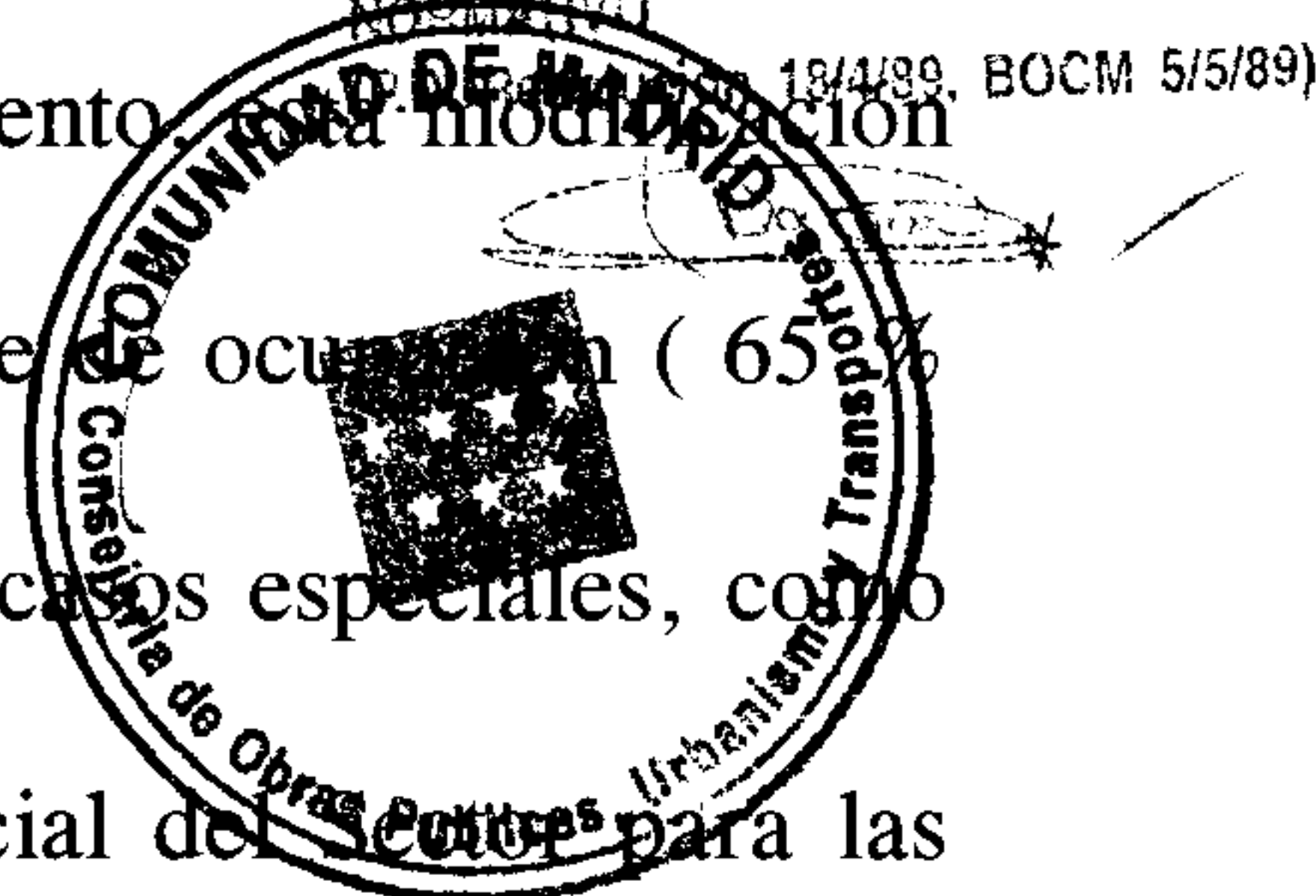
Ayuntamiento de Leganés

5.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

El presente documento tiene por objeto la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado, en lo que concierne al Suelo Urbano, por la Comisión de Urbanismo de La Comunidad de Madrid, el 22 de Julio de 1999, en la redacción de la normativa comprendida en el Apartado B. Anexo a las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector IA-6 Polvoranca (ANEXO II).

ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES, DE
FECHA 12.11.02
Madrid, 13.11.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

De acuerdo con lo expuesto en los puntos 3 y 4 de este documento se concreta en la posibilidad de que, sin modificar la superficie ocupada (65 %), el número de plantas permitido (2) y la altura máxima en casos especiales, como se especifica en el artículo 9 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector para las Zonas de Industrias y Almacenes (30 m) (ANEXO I), se pueda aumentar el volumen máximo construible (65 % de la superficie de parcela multiplicado por la altura máxima de 7,50 m).



La modificación consiste en la nueva redacción del punto nº 1 del apartado B. Anexo a las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector IA-6 Polvoranca.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 11 SET. 2001
El Secretario

Actualmente el punto está redactado de la siguiente manera:

1.- Dentro de la altura máxima permitida, de 7,50 m, podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4,00 m

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

- 7 OCT. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE



Ayuntamiento de Leganés

Podrá construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por ordenanzas.

APROBADO POR ORDEN DEL
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES, DE
FECHA 12.11.02
Madrid, 13.11.02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, BOCM 5/5/89)

6.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:

El ámbito de la modificación es exclusivamente el que abarca los terrenos incluidos en el Plan Parcial del Sector IA-6 Polvoranca, aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Leganés el 30 de Noviembre de 1988, y diligenciado a la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid el 8 de Marzo de 1991.



7.- MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE:

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha

11 SET. 2001

El Secretario

Teniendo en cuenta las causas que motivan la toma en consideración de la revisión de las ordenanzas del Sector IA-6, en lo relativo al volumen edificable en las Zonas de Industria y Almacenes, se propone una nueva redacción del punto 1, del Anexo a las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector IA-6 Polvoranca, que quedaría como sigue:

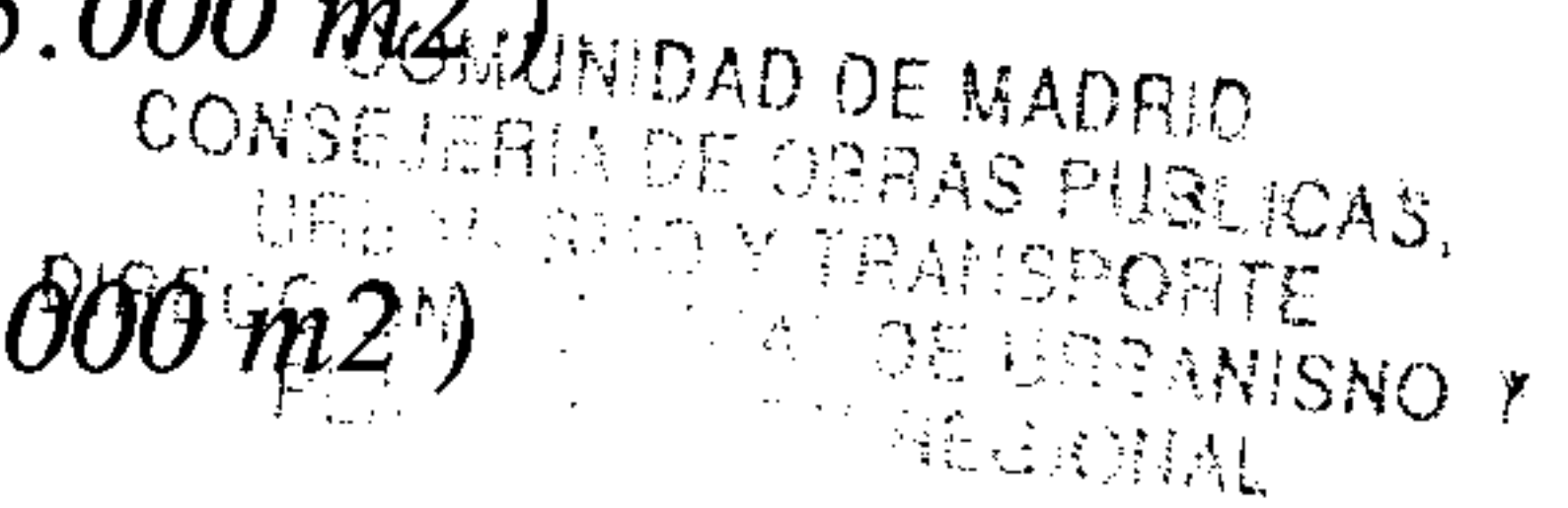
1.- Se establecen tres grados de parcelas industriales:

Grado 1º: Agrupación de naves (Industria Nido en parcelas de 1.000 a 20.000 m2)

Grado 2º: Pequeña Industria (Nave Aislada en parcelas de 1.000 a 5.000 m2)

Grado 3º: Industria Media (Nave aislada en parcelas de 5.000 a 20.000 m2)

Grado 4º: Gran Industria (Nave aislada en parcelas de 20.000 m2 en adelante)



7 OCT. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE

CIF P - 2807400-C



Ayuntamiento de Leganés

Dentro de la altura máxima permitida, de 7,50 m, podrán edificarse dos plantas, en las que la planta baja tendrá una altura libre mínima de 4,00 m.

En usos especiales para bodegas y otros asimilables, así como para silos de almacenaje y otros que se justifique debidamente, se permitirá pasar esta altura hasta un máximo de 30 m.

En las parcelas del Grado 4º: Gran Industria (Nave aislada en parcelas de 20.000 m2 en adelante), podrá superarse, si se justifica adecuadamente, el volumen máximo edificable resultado de aplicar conjuntamente el porcentaje máximo de ocupación (65 %) y la altura máxima permitida (7,50 m).

En ningún caso podrán superarse la ocupación máxima, 65 % de la parcela, ni el número máximo de dos plantas.

Podrán construirse sótanos para almacén sin que su superficie sea computable a efectos de la edificabilidad máxima admisible por la ordenanza.

8.- CONCLUSIÓN:

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés en la redacción de la normativa correspondiente al apartado B. Anexo a las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector IA-6 Polvoranca, supone, para determinadas industrias de gran entidad, como es el caso de LOGISTA, ubicada en una parcela de 150.034,00 m2, la posibilidad de desarrollarse, evitando su traslado a otros municipios y favoreciendo la creación de puestos de trabajo que equilibren la población y el empleo dentro del término municipal.

APROBADO POR ORDEN
CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
FECHA: 12.11.02
Madrid, 13.11.02
EL TECNICO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
(P.D. Resolución 18/4/89, BOCM 5/5/89)



11 SEPT 2002

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
TRANSPORTES REGIONAL

- 7 OCT. 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
VIFORMANTE

CIF P - 2807400-C