
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL

PLAN PARCIAL DEL P.A.U.

**“LA FORTUNA”
(LEGANÉS)**

APROBACIÓN INICIAL

Septiembre 1998

El presente documento de Modificación Puntual del Plan Parcial del P.A.U. "La Fortuna" ha sido redactado, por encargo del Consorcio Urbanístico LEGANÉS NORTE, por los Servicios Técnicos de STU (Servicios Técnicos para el Desarrollo de Programas Urbanos, S.A.).

ÍNDICE

MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 3.- ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES
- 4.- CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERÍSTICAS
- 5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
- 6.- ANEXO. PLANO DE SUPERPOSICIÓN PLAN PARCIAL VIGENTE CON DUPLICACIÓN CALZADA M-411

PLANOS

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

La Segunda Modificación Puntual del Plan General de Leganés, respecto a los terrenos del Barrio de La Fortuna fué aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 19 de diciembre de 1996.

En esta Modificación se clasifica el ámbito como Suelo Urbanizable No Programado a desarrollar mediante Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.).

El Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) "La Fortuna" fué aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 29 de julio de 1997.

El Plan Parcial del P.A.U. "La Fortuna" fué aprobado provisional y definitivamente por el Ayuntamiento de Leganés el 14 de octubre de 1997.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del P.A.U. "La Fortuna" atiende a la necesidad de adecuar la ordenación prevista en el Plan a la situación actual que las obras de ejecución del Proyecto de "Duplicación de Calzada de la carretera M-411. Tramo Leganés M-40", realizado por la Dirección General de Carreteras de la CAM, ha originado.

Dicho Proyecto consideraba distintas conexiones con el viario a las contempladas en el Plan Parcial, lo que ocasiona importantes incidencias que imposibilitan el desarrollo previsto para el área industrial.

La sección transversal de la doble calzada, con la inclusión de una amplia mediana. las dimensiones y situación de la glorieta ejecutada como conexión de ambos márgenes del Barrio de La Fortuna, así como la supresión de la glorieta intermedia de acceso a la calle San Bernardo, obligan a plantear de nuevo, íntegramente, la ordenación del área industrial, a fin de adecuarla a los accesos actualmente ejecutados.

La nueva ordenación mantiene inalterables las superficies y edificabilidades inicialmente previstas para los suelos con aprovechamientos lucrativos: Industrial (Nido y Adosada), y Terciario, y, por tanto, el aprovechamiento del sector se mantiene invariable.

ALCALDA

Se garantiza, así mismo, el cumplimiento de las reservas previstas en el Reglamento de Planeamiento, con los debidos ajustes de las superficies resultantes para los distintos suelos con aprovechamientos no lucrativos, dotacionales, espacios libres y viario.

3.- ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES

MODIFICACIÓN EN PARCELAS

3.1. Modificaciones en la ordenación general

Se plantea una nueva ordenación del área industrial compatible con el desdoblamiento de la M-411 y los accesos ejecutados en dicho proyecto.

Como resultado, se adopta como acceso principal el originado por la situación de la nueva glorieta, en una posición centrada respecto del área industrial. Se origina, de este modo, un eje transversal que condiciona la consiguiente distribución de las superficies destinadas a parcelas industriales.

Se mantiene el viario longitudinal paralelo a la carretera de La Fortuna (M-411) aunque con sección reducida, y el viario perimetral establecido como circunvalación del ámbito. Se mantiene, en esta lógica, la glorieta sur propuesta como conexión entre el área residencial y la industrial-terciario.

La anulación de la glorieta situada al Norte del ámbito origina una modificación, también, de la distribución de superficies terciarias y social, al carecer de sentido la calle que partiendo de dicha glorieta dividía y servía de acceso a dichas parcelas.

La nueva ordenación sitúa al Norte el área terciaria, limitada entre la carretera M-411 y la M-40. La superficie de suelo destinada a acoger el equipamiento social se dispone a modo de separación y charnela entre el terciario y el industrial, a la vez que actúa como una gran glorieta ordenadora del tráfico. El acceso a estas zonas se produciría a partir de la vía de servicio que se inicia en la glorieta principal.

3.2. Modificaciones de parcelas industriales

Ordenadas según el eje longitudinal de distribución del polígono, se desarrollan 15 parcelas para naves adosadas y 3 para naves nido.

De ellas, 13 parcelas de nave aislada se disponen en la fachada de la carretera M-411, ofreciendo un espacio adecuado para la ubicación de industria escaparate.

Otras 2 parcelas de nave aislada y las 3 unidades de ordenación previstas para naves adosadas se sitúan en un 2ª línea, entre el vial central y la circunvalación.

Se han mantenido invariable tanto la superficie de suelo destinada a uso industrial, como la edificabilidad y aprovechamientos previstos en el Plan Parcial para las dos tipologías (nido y aislada).

Las modificaciones afectan al número, proporciones y tamaño de las parcelas a fin de adaptarlas a las características de la nueva ordenación.

3.3. Modificaciones en parcela social

Se sitúa la parcela destinada a acoger equipamiento social al NO del área industrial, entre ésta y el terciario.

Se produce un pequeño ajuste de la superficie de suelo destinado a este uso sin incidencia en lo que concierne al cumplimiento de las reservas obligatorias previstas en el Reglamento de Planeamiento.

La superficie resultante de la nueva ordenación: 9.507 m² sobre los 9.645 m² del planeamiento vigente se mantiene muy por encima de lo especificado en dicho Reglamento, según se observa en el punto 5 de esta Memoria: "Justificación del Cumplimiento del Reglamento de Planeamiento".

3.4. Modificaciones en parcela terciario

La parcela destinada a uso terciario se sitúa en el ángulo que forman la M-40 y la M-411, manteniendo sus parámetros de superficie y edificabilidad inalterables.

SUBSANACIÓN DE ERRORES MATERIALES PLAN PARCIAL LA FORTUNA

El documento del Plan Parcial La Fortuna pone de manifiesto algunos errores numéricos que se subsanan en la presente Modificación Puntual:

- El Punto 4.3. Equipamientos Públicos y Espacios Libres afirmaba que el Plan Parcial destinaba a dotación de uso social 12.828 m²s, cuando debería decir 12.828 m²c ó 9.645 m²s.
- El Punto 4.4.1. Cuadro Resumen de Características Aplicación Barrio de La Fortuna y el Plano P-1, Calificación y Regulación de Usos de Suelo, afirmaban que la superficie de suelo destinada a uso Dotacional Escolar era de 24.013 m²s, (el dígito correspondía a la edificabilidad en m²c), cuando debería decir 18.055 m²s. La suma de Suelo Dotacional era incorrecta por esta razón, donde decía 44.558 m²s debería haber dicho 38.600 m²s.

La presente Modificación Puntual recoge estas correcciones, según se refleja en los Cuadros Comparativos de Características.

4.- CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERÍSTICAS

CUADRO GENERAL

USO		PLANEAM. VIGENTE		PLANEAM. MODIFICADO	
		SUP. SUELO m ² s	EDIFICAB. m ² c	SUP. SUELO m ² s	EDIFICAB. m ² c
Residencial	VPO	38.203,0	73.874	38.203,0	73.874
	VPT	20.095,5	28.126	20.095,5	28.126
	VL	28.474,5	18.000	28.474,5	18.000
	Total:	86.773,0	120.000	86.773,0	120.000
Industrial	Nave aislada	22.750	21.836	22.750	21.836
	Industria nido	14.607	13.164	14.607	13.164
	Total:	37.357	35.000	37.357	35.000
Terciario		32.823	40.000	32.823	40.000
Dotacional	Escolar	18.055		18.055	
	Social	9.645		9.507	
	Deportivo	10.900		10.900	
	Total:	38.600		38.462	
Espacios libres		42.250		42.415	
Paseos peatonales		12.650		12.650	
Viario rodado		111.695		111.668	
TOTAL P.P.		362.148	195.000	362.148	195.000
SISTEMAS GENERALES					
	S.G. Espacios libres	158.879		158.879	
	S.G. Equipamiento	55.621		55.621	
	S.G. Viario	22.675		22.675	
	TOTAL Sistemas Generales	237.175		237.175	
TOTAL P.A.U.		599.323	195.000	599.323	195.000

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Y TERCIARIA

PLANEAMIENTO VIGENTE							PLANEAMIENTO MODIFICADO						
Ud. Ordenac	Uso Caract.	Superficie Suelo m ² s		Edificabilidad m ² c		Ud. Ordenac	Uso Caract.	Superficie Suelo m ² s		Edificabilidad m ² c			
		Nº Ud	Ud.	Total	Ud.			Total	nº Ud	Ud.	Total	Ud.	Total
I-1	4	IND-NA	1.265	5.060	1.203	4.812	I-1	1	IND-NI	3.176	3.176	2.862	2.862
I-2	8	IND-NA	1.263	10.106	1.216	9.728	I-2	1	IND-NI	5.370	5.370	4.840	4.840
I-3	6	IND-NA	1.264	7.584	1.216	7.296	I-3	1	IND-NI	6.061	6.061	5.462	5.462
I-4	2	IND-IN	3.307	6.615	3.200	6.400	I-4	1	IND-NA	1.530	1.530	1.468	1.468
I-5	1	IND-IN	4.189	4.189	3.600	3.600	I-5	1	IND-NA	1.644	1.644	1.578	1.578
I-6	1	IND-IN	3.803	3.803	3.164	3.164	I-6	3	IND-NA	1.496.5	4.489.5	1.436	4.308
							I-7	1	IND-NA	1.490.5	1.490.5	1.431	1.431
							I-8	1	IND-NA	1.388	1.388	1.332	1.332
							I-9	1	IND-NA	1.462	1.462	1.403	1.403
							I-10	1	IND-NA	1.685	1.685	1.618	1.618
							I-11	1	IND-NA	1.556	1.556	1.493	1.493
							I-12	5	IND-NA	1.501	7.505	1.441	7.205
TT.	16			37.357		35.000		16			37.357		35.000
ED	1	TERCIA.	32.823	32.823	40.000	40.000	ED	1	TERCIA.	32.823	32.823	40.000	40.000

CUADRO DE EDIFICABILIDADES CON APROVECHAMIENTOS NO LUCRATIVOS

PLANEAMIENTO VIGENTE					PLANEAMIENTO MODIFICADO				
Ud. Ordenac	Uso Característico	Sup. Suelo m ² s	Edificabilidad		Ud. Ordenac.	Uso Característico	Sup. Suelo m ² s	Edificabilidad	
			Coef.	m ² c				Coef.	m ² c
E ₁	Equipam. Escolar	5.706	1,33	7.589	E ₁	Equipam. Escolar	5.706	1,33	7.589
E ₂	Equipam. Escolar	12.349	1,33	16.424	E ₂	Equipam. Escolar	12.349	1,33	16.424
S ₁	Equipam. Social	3.243	1,33	4.313	S ₁	Equipam. Social	3.243	1,33	4.313
S ₂	Equipam. Social	6.402	1,33	8.515	S ₂	Equipam. Social	6.264	1,33	8.331
D	Equipam. Deportivo	10.900	0,2	2.180	D	Equipam. Deportivo	10.900	0,2	2.180
TOTAL		38.600		39.021			38.462		38.837

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Las reservas mínimas para dotaciones previstas por el Reglamento de Planeamiento para 1.200 viviendas eran las siguientes:

- Jardines (15 m ² s/viv.)	18.000 m ² s
- Áreas de juego (6 m ² s/viv.)	7.200 m ² s
- Total Espacios Libres \geq 10% Superficie P.P.	36.215 m ² s
- Preescolar/Guardería (2m ² s/viv.)	2.400 m ² s
- E.G.B. (10 m ² s/viv.)	12.000 m ² s
- Total Escolar	14.400 m ² s
- Deportivo (8 m ² s/viv.)	9.600 m ² s
- Comercial (3 m ² c/viv.)	3.600 m ² c
- Social (6 m ² c/viv.)	7.200 m ² c

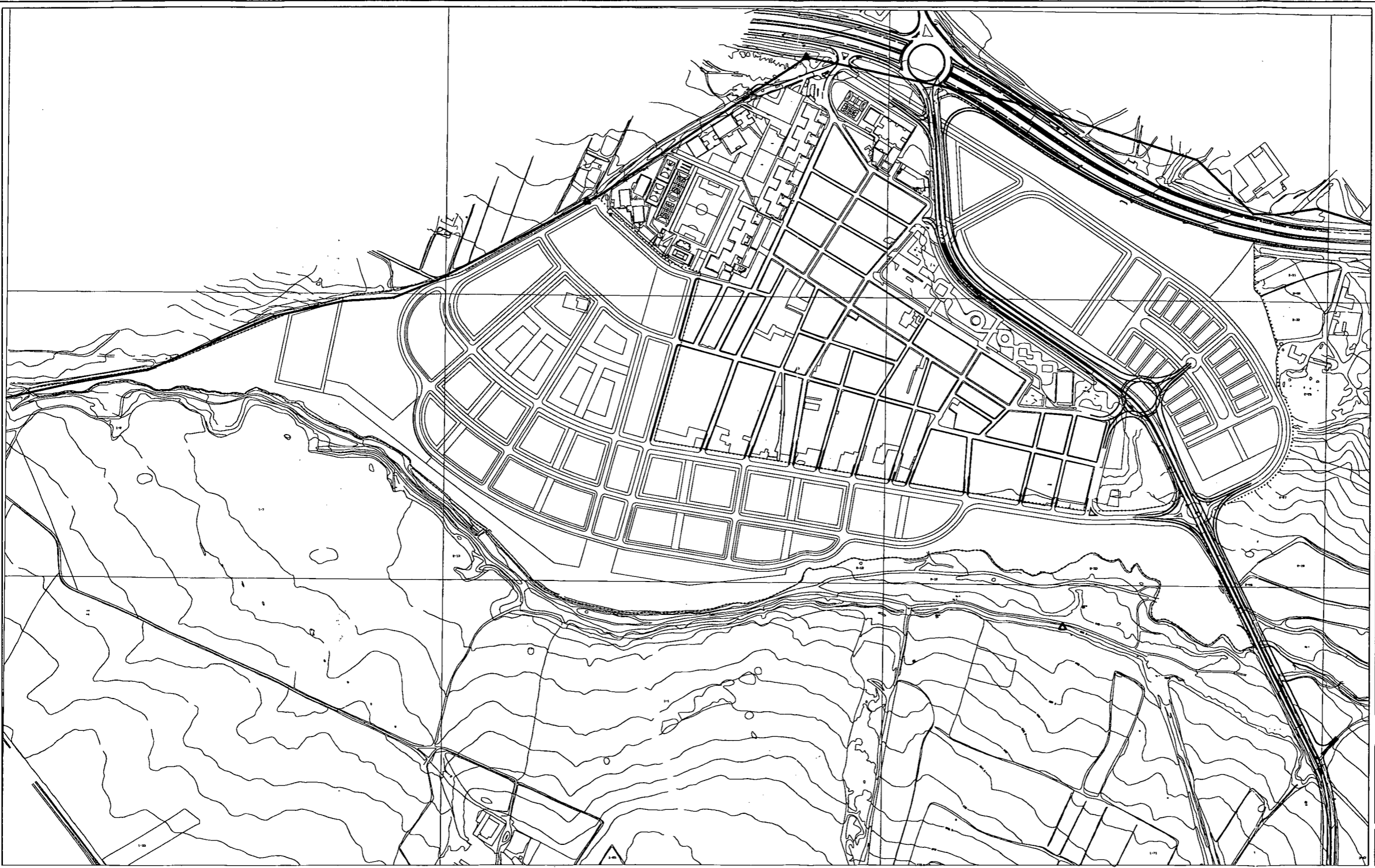
El Plan Parcial destinaba distintas parcelas a los diferentes equipamientos superando las determinaciones del Reglamento de Planeamiento. Las dotaciones se han modificado mínimamente según refleja el siguiente cuadro comparativo.

	P.P. VIGENTE (m ² s)		P.P. MODIFICADO (m ² s)	
• ESCOLAR		18.055		18.055
• DEPORTIVO		10.900		10.900
• SOCIAL	(12.828 m ² c)	9.645	(12.644 m ² c)	9.507
• ESPACIOS LIBRES		42.250		42.415

El suelo destinado a espacios libres ha aumentado a costa de el equipamiento social, al variar la configuración de las parcelas próximas al desdoblamiento de la M-411. Este mínimo descenso, en ningún caso está por debajo de las reservas mínimas que exige el Reglamento de Planeamiento.

6.- ANEXO. PLANO DE SUPERPOSICIÓN PLAN PARCIAL VIGENTE
CON DUPLICACIÓN CALZADA M-411

STU Servicio Técnico para el Desarrollo de Programas Urbanos, S.A. C/ Puz. 40 28009-MADRID, Tlf. - 437.37.02, 438.03.33 FAX - 432.30.48 C.I.F. - A-0200148



MODIFICACION PLAN PARCIAL LA FORTUNA

ESCALA	1/7.000	PROYECTO	SUPERPOSICION P.P. VIGENTE	FECHA	
ESTADO	SEPT. 1978	PAR	ABSTRACCION INICIAL	FECHA	A

CONSORCIO URBANISTICO LEGANES NORTE