
**2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL P.A.U.**

**“LA FORTUNA”
(LEGANÉS)**

APROBACIÓN INICIAL

Septiembre 2001

ÍNDICE

MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 3.- OBJETO
- 4.- ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES
- 5.- CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERÍSTICAS
- 6.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LEY 9/2001 DE LA CAM
- 7.- MODIFICACIONES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXO

CONVENIO ENTRE AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS Y FORTUNA DEL
PIERO, S.A. Y EROSMER IBÉRICA, S.A.

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.

Posteriormente se tramitó una modificación puntual del Plan Parcial que afectaba al área industrial. Dicha modificación puntual fue aprobada provisional y definitivamente por el Ayuntamiento de Leganés el 14 de diciembre de 1999.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La 2ª Modificación Puntual del Plan Parcial del P.A.U. "La Fortuna" atiende a la necesidad de responder adecuadamente a las expectativas generadas por la implantación del centro comercial, necesitado de un dimensionamiento superior al inicialmente previsto.

Con este fin, y, mediante la adaptación de la definición y ubicación del uso social a las necesidades del sector, se suscribe, con fecha 25 de julio de 2001, convenio entre Ayuntamiento de Leganés y Fortuna del Piero, S.A. y Erosmer Ibérica, S.A., para la reordenación de la zona comercial e industrial del Plan Parcial "La Fortuna".

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.

Se garantiza, así mismo, el mantenimiento de las reservas previstas en el Plan Parcial. Se mantienen las superficies destinadas al uso social, con la diferenciación del carácter público o privado de dicha dotación.

3.- OBJETO

El presente documento constituye una modificación del instrumento de planeamiento de desarrollo que representa el Plan Parcial y se ajusta a lo previsto en el art. 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.- ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES

4.1. MODIFICACIÓN SOBRE EL DESTINO PÚBLICO DEL EQUIPAMIENTO SOCIAL

Se plantea la diferenciación de superficies dotacionales pública y privada para la superficie de equipamiento social constituida por la unidad de ordenación S₂.

El Plan Parcial "La Fortuna", prevé 9.507 m² de suelo destinados a equipamiento social. Dicha superficie se reparte en dos parcelas, S₁ y S₂, de 3.243 m² y 6.264 m², situadas en el área residencial y en el industrial respectivamente.

Las superficies resultantes de aplicar las condiciones de edificabilidad previstas para este uso son de 4.313 m²c para la parcela S₁ y 8.331 m²c para la parcela S₂, con un total de 12.644 m²c.

En base a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, podrá actuarse sobre el destino Público o Privado del equipamiento social, siempre que se destine a dotacional público el mínimo previsto en su Anexo para este uso.

Según se especificaba en la "Justificación del cumplimiento del Reglamento de Planeamiento", incluida en la memoria del Plan Parcial, y en su Modificación, la reserva para la dotación social para un conjunto de 1.200 viviendas es de 7.200 m²c (6 m²c/viv), por lo que podría destinarse a dotacional privado 5.444 m²c, edificabilidad correspondiente a 4.093 m² de suelo.

Según estos criterios, por la presente modificación se divide la unidad de ordenación S₂ en dos nuevas parcelas: S₂ y S₃, de modo que la parcela S₂ con 2.171 m² de suelo, mantiene el carácter público de la dotación, mientras que la parcela S₃, de 4.093 m² de suelo, queda desafectada de dicho carácter.

La modificación efectuada se refleja en el siguiente cuadro:

PLANEAMIENTO VIGENTE				PLANEAMIENTO MODIFICADO			
Unidad Ordenación	Uso	Sup. Suelo m ² s	Edificabilidad m ² c	Unidad Ordenación	Uso	Sup. Suelo m ² s	Edificabilidad m ² c
S ₁	E. Social Público	3.243	4.313	S ₁	E. Social Público	3.243	4.313
S ₂	E. Social Público	6.264	8.331	S ₂	E. Social Público	2.171	2.887
				S ₃	E. Social Privado	4.093	5.444
TOTAL		9.507	12.644			9.507	12.644

4.2. MODIFICACIÓN EN LA UBICACIÓN DE LA PARCELA SOCIAL PÚBLICA S₂

Se estima la conveniencia de reubicar la parcela destinada a equipamiento social de carácter público, en un emplazamiento más acorde con los usos dotacionales previstos.

Se sitúa dicha parcela al otro lado del vial que delimita actualmente la parcela social por el sureste. Ocupa 2.171 m² de las unidades de ordenación denominadas I-6, por lo que se reordena el resto del área industrial de la manzana.

A su vez, y, como consecuencia, tienen nueva ubicación los 2.171 m² de suelo industrial desalojados, en continuidad con el resto del equipamiento social, privado, por lo que, tanto las superficies, como edificabilidades previstas para el suelo industrial, permanecen inalterables.

4.3. MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL EN EL ENTORNO DE LA PARCELA TERCIARIO Y EQUIPAMIENTO PRIVADO

Se reordena la zona comercial mediante la agrupación de las parcelas terciario, equipamiento privado (resultado de la presente modificación), e industrial.

Con ello se trata de facilitar la correcta integración y gestión de los usos a desarrollar en dichas parcelas.

Como consecuencia se genera un bulevar, área verde central, de separación y tránsito entre la zona industrial y la comercial que favorece la integración y funcionamiento de los distintos usos.

4.4. MODIFICACIONES EN VIARIO

Consecuencia de la ordenación de accesos, diseñada al objeto de dar solución al tráfico rodado generado por la actividad del centro comercial, se plantea la apertura de un vial perimetral al área comercial, en paralelo a la Carretera M-411 y con conexión con el vial perimetral que conecta con el paso inferior situado al norte.

La afección que este nuevo viario podría tener sobre los espacios libres se ve compensada por las nuevas superficies liberadas en el bulevar para este acceso.

CUADRO DE EDIFICABILIDADES CON APROVECHAMIENTOS NO LUCRATIVOS

PLANEAMIENTO VIGENTE					PLANEAMIENTO MODIFICADO				
U.d.	Uso	Sup.	Edificabilidad		U.d.	Uso	Sup.	Edificabilidad	
Ordenación	Característico	Suelo m ² s	Coef.	m ² c	Ordenación	Característico	Suelo m ² s	Coef.	m ² c
E ₁	Equipamiento Escolar	5.706	1.33	7.589	E ₁	Equipamiento Escolar	5.706	1.33	7.589
E ₂	Equipamiento Escolar	12.349	1.33	16.424	E ₂	Equipamiento Escolar	12.349	1.33	16.424
S ₁	Equipamiento Social Público	3.243	1.33	4.313	S ₁	Equipamiento Social	3.243	1.33	4.313
S ₂	Equipamiento Social Público	6.264	1.33	8.331	S ₂	Equipamiento Social	2.171	1.33	2.887
					S ₃	Equipamiento Social Privado	4.093	1.33	5.444
D	Equipamiento Deportivo	10.900	0.2	2.180	D	Equipamiento Deportivo	10.900	0.2	2.180
TOTAL		38.462		38.837			38.462		38.837

5.- 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 Público	9.507		5.414	
	Social Privado	-----		4.093	
	Deportivo	10.900		10.900	
	Total:	38.462		38.462	
Espacios libres		42.415		42.415	
Paseos peatonales		12.650		12.650	
Viario rodado		111.668		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 TERCARIA

PLANEAMIENTO VIGENTE							PLANEAMIENTO MODIFICADO						
Ud. Ordenac	Nº Ud	Uso Caract.	Superficie Suelo m ² s		Edificabilidad m ² c		Ud. Ordenac	nº Ud	Uso Caract.	Superficie Suelo m ² s		Edificabilidad m ² c	
			Ud.	Total	Ud.	Total				Ud.	Total	Ud.	Total
I-1	1	IND-NI	3.176	3.176	2.862	2.862	I-1	1	IND-NI	3.176	3.176	2.862	2.862
I-2	1	IND-NI	5.370	5.370	4.840	4.840	I-2	1	IND-NI	5.370	5.370	4.840	4.840
I-3	1	IND-NI	6.061	6.061	5.462	5.462	I-3	1	IND-NI	6.061	6.061	5.462	5.462
I-4	1	IND-NA	1.530	1.530	1.468	1.468	I-4	1	IND-NA	1.530	1.530	1.468	1.468
I-5	1	IND-NA	1.644	1.644	1.578	1.578	I-5	1	IND-NA	1.644	1.644	1.578	1.578
I-6	3	IND-NA	1.496,5	4.489,5	1.436	4.308	I-6	2	IND-NA	1.272	2.544	1.221	2.442
I-7	1	IND-NA	1.490,5	1.490,5	1.431	1.431	I-7	1	IND-NA	1.265	1.265	1.214	1.214
I-8	1	IND-NA	1.388	1.388	1.332	1.332	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-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-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-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	I-12	5	IND-NA	1.501	7.505	1.441	7.205
							I-13	1	IND-NA*	2.171	2.171	2.083	2.083
TT.	16			37.357		35.000	TT.	18			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

* Sometido a Estudio de Detalle

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LEY 9/2001 DE LA CAM

La Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, establece las cesiones correspondientes a las redes locales de equipamientos y servicios públicos, a razón de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos.

Se incluyen en esta definición la red de zonas verdes y espacios libres, la red de equipamientos sociales, red de servicios urbanos (incluyendo acceso rodado y aparcamientos), y red de viviendas públicas o de integración social.

La edificabilidad del sector para aprovechamientos lucrativos es de 195.000 m², por tanto las cesiones mínimas deberán alcanzar 58.500 m² de suelo. De ellos al menos el 50% deberán destinarse a espacios libres arbolados (29.250 m²).

El Plan Parcial destinaba distintas parcelas a los diferentes equipamientos superando las determinaciones que fijaba el Reglamento de Planeamiento.

La adaptación a la terminología y requerimientos de la Ley 9/2001 de la CAM, se refleja en el siguiente cuadro:

Superficie P.P.	362.148 m ²
Edificabilidad P.P.	195.000 m ²
Cesiones mínimas	58.500 m ²
Reservas P.P.	
Zonas Verdes y Espacios Libres	42.415 m ²
Equipamientos Sociales:	
- Educativo	18.055 m ²
- Deportivo	10.900 m ²
- Social	5.414 m ²
- Recreativo	4.093 m ²
Servicios Urbanos	111.668 m ²
TOTAL	192.545 m²

Las reservas existentes en el P.P. La Fortuna superan ampliamente lo establecido en la Ley 9/2001 de la CAM.

7.- MODIFICACIONES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Como consecuencia de la nueva ordenación y de la integración de las tres unidades de ordenación, terciario, social (equipamiento privado) e industrial, se producen algunas modificaciones en el contenido de los Capítulos 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Terciario, REMITIDA A ESTUDIO DE DETALLE (E.D.) y Capítulo 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS.

Dichas modificaciones se recogen a continuación en los textos completos de ambos capítulos.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE Terciario-EQUIPAMIENTO REMITIDA A ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)

ART. 43. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Pertenece a esta zona una sola parcela o Unidad de Ordenación, delimitada en los Planos P-1 (Calificación y Regulación de Usos del Suelo) y P-2 (Aprovechamientos y Unidades de Ordenación) e identificada con la trama correspondiente y las letras ED, en la que el Plan Parcial prevé la implantación de usos terciarios, comerciales, ocio y servicios asociados a industria, en edificio o edificios aislados de carácter singular.

Dicha área aparece remitida a desarrollo posterior mediante Estudio de Detalle (ED), el cual contempla las instrucciones y recomendaciones, contenidas en la ficha correspondiente, necesarias para su ordenación.

ART. 44. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

44.1. Ocupación

La ocupación máxima de la edificación sobre rasante no superará la resultante de aplicar lo establecido individualmente para cada uno de los usos por la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

44.2. Espacios libres de parcela

Los espacios libres serán ajardinados en un 40% de su superficie, y en ellos se podrá localizar pequeñas instalaciones de usos deportivos, de ocio o culturales.

Los aparcamientos necesarios para el desarrollo de la actividad deberán resolverse bajo rasante o en la cubierta de la edificación. En superficie podrán situarse aparcamientos en los espacios libres en una proporción no superior al 15% de la superficie de la parcela y deberán cumplir las condiciones generales de los aparcamientos.

44.3. Condiciones de la edificación

Estará sujeta a las disposiciones que para ella disponga el Estudio de Detalle en desarrollo de las condiciones recogidas en la ficha correspondiente.

44.4. Garaje-Aparcamiento

El aparcamiento deberá resolverse dentro del edificio en una o dos plantas bajo rasante, o en los espacios libres de parcela, a razón de cinco plazas por cada 100 m² de superficie edificada.

ART. 45. COMPATIBILIDAD DE USOS NO CARACTERÍSTICOS

- USO CARACTERÍSTICO:

- Terciario
- Equipamiento privado-ocio
- Industrial

- USOS COMPATIBLES

- Dotacional y de Ocio. El uso dotaciones y de ocio es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo (instalaciones de ocio, recreativas y deportivas).
- Comercial


OBJETIVOS

Integrar en una actuación conjunta un gran centro comercial y de ocio, capaz de satisfacer las necesidades del Barrio de La Fortuna y su ampliación.

PARÁMENTOS BÁSICOS

Superficie (m ²)	Uso	Edificabilidad (m ²)	Ocupación	Nº de Plantas
32.823	Terciario	40.000	75%	3
4.093	Equipam. Privado	5.444	70%	3
2.171	Industrial	2.083	60%	3

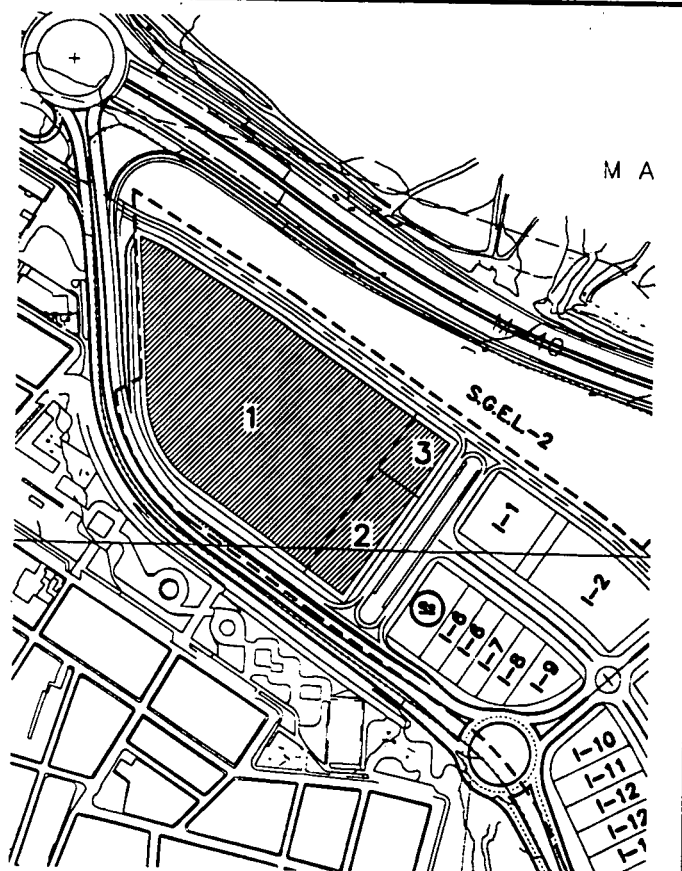
1. Centro Comercial
2. Equipamiento Ocio
3. Industrial

 Área de Movimiento de la Edificación

Retranqueo mínimo a alineación: cinco (5) metros

La distribución de usos en el ámbito del Estudio de Detalle es indicativa, pudiendo situarse cada uno de los usos previstos del modo más conveniente para la adecuada integración y funcionamiento de los mismos.

La ocupación total no sobrepasará la resultante de aplicar individualmente los coeficientes correspondientes a cada uso.



CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL-EQUIPAMIENTOS

ART. 46. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el plano P-1 de Calificación y Regulación de Usos y con sus parámetros numéricos reflejados en el Cuadro de Características de la Edificación (en P-1 y Normativa) establecidas para destinarse a cubrir las reservas del Reglamento de Planeamiento.
2. Estas áreas aparecen pormenorizadas en el plano P-4 de Dotaciones: Espacios Libres y Equipamientos, y se identifican con la trama correspondiente y los códigos: E (Escolar). D (Deportivo) y S (Social).
3. Tipología edificatoria: Edificio o conjunto de edificios singulares de uso dotacional o múltiples, dispuestos en general de forma aislada y organizados en una o varias plantas, o integrado en Estudio de Detalle.

ART. 47. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las siguientes condiciones son de aplicación directa para aquellas parcelas pertenecientes a esta zona, para las que no se prescribe la redacción de Estudio de Detalle.

47.1. Posición de la edificación

La posición de la edificación es libre dentro del área de movimiento.

Se fija un área de movimiento de la edificación mediante un retranqueo mínimo de fachadas a alineación oficial exterior de cinco (5) metros.

47.2. Superficie edificable

La superficie máxima edificables es la resultante de aplicar a la superficie de suelo de la parcela neta los índices de edificabilidad siguientes:

-	Escolar	1,33 m ² c/m ² s
-	Social	1,33 m ² c/m ² s
-	Deportivo	0,2 m ² c/m ² s

Y aparecen reflejados en el Cuadro de Características de la Edificación en esta Normativa.

47.3. Aparcamiento

La dotación mínima obligatoria será:

- 1 Plaza por cada 100 m² edificables de uso principal o característico
- 1 Plaza por cada 25 m² edificables de uso dotacional con concentración de personas

Los aparcamientos necesarios para el desarrollo de la actividad podrán situarse en espacios libres en una proporción no superior al 15% de la superficie de parcela y deberán cumplir las condiciones generales de los aparcamientos.

El resto se resolverá bajo rasante, en sótano y semisótano, y no computará a efectos de edificabilidad en la cuantía resultante a la dotación mínima obligatoria. Tampoco computará, bajo rasante, la superficie destinada a instalaciones técnicas del edificio.

47.4. Altura de la Edificación y número de plantas

Los edificios dotacionales no superarán una altura de tres (3) plantas.

La altura máxima en metros hasta la línea de cornisa será la requerida por el carácter de la dotación según normativa sectorial, sin rebasar quince (15) metros de altura máxima.

47.5. Otras disposiciones

El resto de condiciones se regirá por la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.