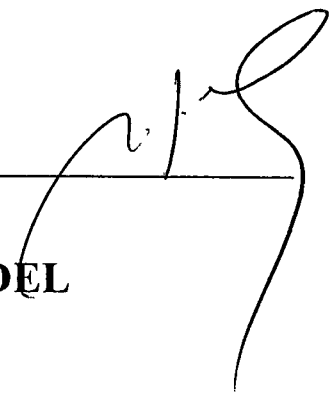


El presente documento fue  
aprobado en sesión del  
Ayuntamiento Pleno de  
fecha **17 SET. 2002**

El Secretario



---

**4ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL**

**PLAN PARCIAL DEL P.A.U.**

**“LA FORTUNA”  
(LEGANÉS)**

**APROBACIÓN INICIAL**

---

**Julio 2002**

## ÍNDICE

### MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 3.- OBJETO
- 4.- ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES
  - 4.1.- MODIFICACIÓN SOBRE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS UNIDADES DE ORDENACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL
  - 4.2.- MODIFICACIÓN EN LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN DEFINIDAS PARA LA TIPOLOGÍA DE NAVE NIDO
  - 4.3.- MODIFICACIÓN EN LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
  - 4.4.- MODIFICACIÓN EN RELACIÓN A LA OCUPACIÓN
  - 4.5.- MODIFICACIÓN EN LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD
- 5.- CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERÍSTICAS
- 6.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LA LEY 9/2001 DE LA CAM
- 7.- MODIFICACIONES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### PLANOS

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha **17 SET. 2002**

El Secretario



## MEMORIA

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 SET. 2002

El Secretario

### 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 tramitaron tres modificaciones puntuales del Plan Parcial que afectaban al área industrial. La primera de ellas fue aprobada provisional y definitivamente por el Ayuntamiento de Leganés el 14 de diciembre de 1999, y la segunda modificación puntual fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Leganés, con fecha 12 de febrero de 2002.

### 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La 4ª Modificación Puntual del Plan Parcial del P.A.U. "La Fortuna" afecta, igualmente, al área industrial. Pretende responder a la demanda real generada entre los empresarios instalados históricamente en el Barrio de La Fortuna, como consecuencia del necesario traslado de las industrias anteriormente asentadas en la nueva área residencial.

Este hecho, ha generado una demanda de pequeña industria, cuyas dimensiones no se ajustan a las de las parcelas mínimas definidas en el vigente Plan Parcial.

Mediante la redefinición de las tipologías edificatorias industriales (industria nido e industria aislada), asignadas a cada unidad de ordenación, y la matización de algunos aspectos de las ordenanzas de aplicación, se facilitará el desarrollo e implantación de las nuevas industrias.

### 3.- OBJETO

El presente documento constituye una modificación del instrumento de planeamiento de desarrollo que representa el Plan Parcial y su aprobación se ajustará 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 LAS TIPOLOGÍAS DE LAS UNIDADES DE ORDENACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL

De las dos tipologías industriales, definidas en el Plan Parcial, nave aislada e industria nido, se reduce el número de unidades destinadas a nave aislada para incrementar las superficies destinadas a la tipología de industria nido.

Así las parcelas (según proyecto de parcelación) 10.7.I-5, 11.3.5.I-8, 11.3.6.I-9 y 11.4.3.I-12 definidas anteriormente como industria en nave aislada, a través de esta modificación, pasan a definirse como industria nido.

El presente documento fue  
aprobado en sesión del  
Ayuntamiento de <sup>Plano</sup> de  
fecha 17 SET. 2002

El Secretario



La modificación efectuada se refleja en el siguiente cuadro: referido a las unidades de ordenación afectadas

PLANEAMIENTO VIGENTE					PLANEAMIENTO MODIFICADO				
Unidad Ordenación	Nº Ud.	Uso	Sup. Suelo m <sup>2</sup> s ud.	Edificabilidad m <sup>2</sup> c ud.	Unidad Ordenación	Nº Ud.	Uso	Sup. Suelo m <sup>2</sup> s ud.	Edificabilidad m <sup>2</sup> c ud.
I-5	1	IN-NA	1.644	1.578	I-5	1	IN-NI	1.664	1.578
I-8	1	IN-NA	1.388	1.332	I-8	1	IN-NI	1.388	1.332
I-9	1	IN-NA	1.462	1.403	I-9	1	IN-NI	1.462	1.403
I-12	5	IN-NA	1.501	1.441	I-12	4	IN-NA	1.501	1.441
					I-14	1	IN-NI	1.501	1.441

#### 4.2. MODIFICACIÓN EN LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN DEFINIDAS PARA LA TIPOLOGÍA DE NAVE NIDO

Se definen las nuevas condiciones que deben reunir las parcelas para nave adosada mediante la determinación de la superficie mínima de ocupación, que se reduce hasta los 150 m<sup>2</sup>, frente a los 215 m<sup>2</sup> actualmente fijados.

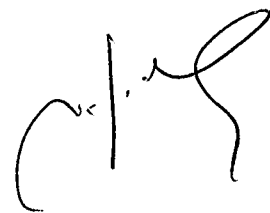
Así mismo, será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle previo a la parcelación y edificación de la unidad de ejecución.

#### 4.3. MODIFICACIÓN EN LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se distingue entre las dos situaciones posibles de edificación de nave nido, según se trate de unidades de ejecución que constituyen manzana completa o unidad de ejecución situadas colindantes a la tipología de nave aislada.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 SET. 2007

El Secretario



Mientras que en las manzanas completas (unidades de ejecución definidas ya como industria nido), se mantienen las condiciones de posición y alineaciones definidas en el planeamiento vigente hasta la fecha, para las nuevas industrias nido, definidas a través de la presente modificación, las alineaciones exteriores (a espacio público), respetan los retranqueos definidos para la nave aislada. A linderos laterales, se podrá optar por el retranqueo de 3 m previsto actualmente, o el adosamiento a uno de estos linderos, siempre debidamente justificado mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Este mismo criterio se adopta para la nave aislada, para la que se admite el adosamiento, previo acuerdo entre parcelas colindantes y sin superar nunca la ocupación máxima prevista.

#### 4.4. MODIFICACIÓN EN RELACIÓN A LA OCUPACIÓN

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, se distingue, igualmente, entre la industria nido desarrollada en manzanas completas y las que han sufrido la transformación de nave aislada a nave nido. En este último caso, el área de movimiento puede verse modificado mediante el adosamiento a uno de los linderos. La ocupación máxima deberá permitir realizar las reservas exigidas de espacios libres de parcela y aparcamientos.

#### 4.5.- MODIFICACIÓN EN LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Se modifica la superficie máxima de nave y se reduce a 150 m<sup>2</sup> de superficie construida.

El presente documento fue  
aprobado en sesión del  
Ayuntamiento Pleno de  
fecha 17 SET. 2002

El Secretario




5.- CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERÍSTICAS

CUADRO GENERAL

USO		PLANEAM. VIGENTE		PLANEAM. MODIFICADO	
		SUP. SUELO m <sup>2</sup> s	EDIFICAB. m <sup>2</sup> c	SUP. SUELO m <sup>2</sup> s	EDIFICAB. m <sup>2</sup> 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	16.755	16.082
	Industria nido	14.607	13.164	20.602	18.918
	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	5.414		5.414	
	Social Privado	4.093		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	
<b>TOTAL P.P.</b>		<b>362.148</b>	<b>195.000</b>	<b>362.148</b>	<b>195.000</b>
SISTEMAS GENERALES					
	S.G. Espacios libres	158.879		158.879	
	S.G. Equipamiento	55.621		55.621	
	S.G. Viario	22.675		22.675	
<b>TOTAL</b>	<b>Sistemas Generales</b>	<b>237.175</b>		<b>237.175</b>	
<b>TOTAL P.A.U.</b>		<b>599.323</b>	<b>195.000</b>	<b>599.323</b>	<b>195.000</b>

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 SET. 2002

El Secretario



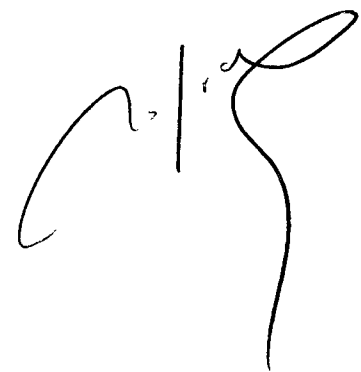
## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Y TERCIARIA

PLANEAMIENTO VIGENTE							PLANEAMIENTO MODIFICADO						
Ud. Ordenac	Nº Ud	Uso Caract.	Superficie Suelo m <sup>2</sup> s		Edificabilidad m <sup>2</sup> c		Ud. Ordenac	nº Ud	Uso Caract.	Superficie Suelo m <sup>2</sup> s		Edificabilidad m <sup>2</sup> 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-NI*	1.644	1.644	1.578	1.578
I-6	2	IND-NA	1.272	2.544	1.221	2.442	I-6	2	IND-NA	1.272	2.544	1.221	2.442
I-7	1	IND-NA	1.265	1.265	1.214	1.214	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-NI*	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-NI*	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	4	IND-NA	1.501	6.004	1.441	5.764
I-13	1	IND-NA*	2.171	2.171	2.083	2.083	I-13	1	IND-NA*	2.171	2.171	2.083	2.083
I-14	1	IND-NI*					I-14	1	IND-NI*	1.501	1.501	1.441	1.441
<b>TT.</b>	<b>18</b>			<b>37.357</b>		<b>35.000</b>	<b>TT.</b>	<b>18</b>			<b>37.357</b>		<b>35.000</b>
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

El presente documento fue  
aprobado en sesión del  
Ayuntamiento Pleno de  
fecha **17 SET. 2002**

El Secretario



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

Las determinaciones del vigente Plan Parcial, cumplen las condiciones prescritas por la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM para el desarrollo del Sector, de modo que 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 se producen algunas modificaciones en el contenido del Capítulo 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

Dichas modificaciones se recogen a continuación en los textos completos de dicho capítulo.

El presente documento fue  
aprobado en sesión del  
Ayuntamiento Pleno de  
fecha 17 SET. 2002

El Secretario



## CAPITULO 5.CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL -

(I)

### ART. 40. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano P-1 de Calificación y Regulación de Usos del Suelo, señalados con la trama correspondiente y previstas para la implantación de edificación industrial en tipologías de naves aisladas (exentas en la parcela) y pequeñas naves adosadas en forma de "industria nido", para uso industrial, de almacenaje y de talleres artesanos.
2. Su Uso Característico es el de Industrial-Almacenaje-Talleres Artesanos, en los términos expresados en el Artículo 29.2 de la presente Normativa.

#### 3. Tipologías edificatorias:

Nave Aislada (NA)                    =>    Implantación de industria en naves exentas dentro de la parcela

Industria Nido (IN)                =>    Implantación de agrupaciones de pequeñas naves adosadas, que resuelven el acceso y las áreas de carga y descarga de forma unitaria para todo el conjunto de naves e independiente de las vías de tráfico

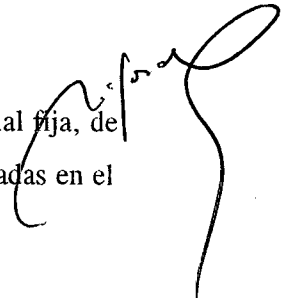
El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha **17 SET. 2002**

### ART. 41. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### 41.1. Unidad de Ordenación

Se define como Unidad de Ordenación aquella para la que el Plan Parcial fija, de manera unitaria, condiciones de aprovechamiento y que aparecen reflejadas en el

El Secretario



Plano M<sup>o</sup>-2 de Aprovechamientos y Unidades de Ordenación y en los Cuadros de Características de la Edificación de esta Normativa.

#### 41.2. Condiciones de Parcelación


1. En tipologías de Nave Aislada (NA) la parcelación de la Unidad de Ordenación prevista requerirá de un estudio que habrá de ser aprobado por el ente gestor del Polígono.
2. Las parcelas o Unidades de Ordenación para la implantación de Industria Nido:
  - a) Respetarán las condiciones de ocupación, aparcamientos, espacio de carga y descarga y espacios libres definidas en los puntos 41.4, 41.5 y 41.9.
  - b) La ordenación del conjunto será sensiblemente ortogonal y la edificación rectangular.
  - c) Las parcelas para nave adosada una vez hechas las reservas para espacios libres y aparcamientos reunirán las siguientes características:
    - La Superficie mínima por parcela será de 150 m<sup>2</sup>
    - El frente mínimo será de ocho (8) metros
    - El fondo máximo edificado será la totalidad del fondo de la parcela
  - d) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle previo a la parcelación y edificación de la Unidad de Ejecución.

La superficie total del conjunto de la ordenación coincide con la superficie de la Unidad de Ordenación correspondiente.

(Ver Cuadro de Características de la Edificación Industrial y Aprovechamientos y Unidades de Ordenación).

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 SET. 2002

El Secretario



#### 41.3. Posición de la edificación y alineaciones

1. El Área de Movimiento de la edificación para tipologías de Nave Aislada (NA) será la definida por los siguientes retranqueos:

- A alineación exterior frontal (lados cortos de la parcela) ..... 5 m
- A Alineación exterior lateral (lados largos de la parcela) ..... 3 m
- A linderos laterales ..... 3 m

Se admite el adosamiento a linderos laterales, previo acuerdo entre los propietarios de las parcelas entre las que se produce el adosamiento, y sin superar nunca la ocupación resultante de la aplicación de las condiciones de retranqueos expuestos anteriormente.

2. El Área de Movimiento para la tipología de Industria Nido (IN), cuando se trate de manzanas completas, será la totalidad de la parcela o Unidad de Ordenación correspondiente.

Las Unidades de Ordenación situadas entre tipologías de nave aislada (I-5, I-8, I-9 e I-14), respetarán los siguientes retranqueos:

- A alineación exterior ..... 5 m
- A lindero lateral ..... 3 m

o adosamiento

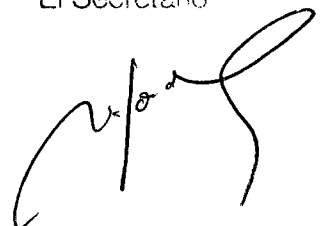
(previo Estudio de Detalle)

#### 41.4. Ocupación

La ocupación máxima de la edificación, para tipologías de Nave Aislada (NA), será la totalidad del Área de Movimiento de la edificación.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 SET. 2002

El Secretario



La ocupación máxima de la edificación, para tipologías de Industria Nido (IN), en el caso de manzana completa, será el 100% de la superficie de la parcela o de la Unidad de Ordenación correspondiente, una vez hechas las reservas exigidas en los puntos 41.5 y 41.9, y para las unidades I-5, I-8, I-9 e I-14, la resultante de la aplicación de las condiciones de posición definidas en el punto anterior, y una ocupación máxima del 65%.

#### **41.5. Espacios libres de parcela**

Los espacios libres en los frentes de calles, o visibles desde las mismas, serán tratados como espacios ajardinados o como aparcamiento, no pudiendo destinarse en ningún caso a depósito o acopio de material.

En Unidades de Ordenación o parcelas con tipología de Industria Nido (IN) se reservará un 35% de la superficie total a ordenar, que se destinará a espacios libres.

La superficie destinada a aparcamiento queda regulada por el Artículo 41.9.

#### **41.6. Condiciones de Edificabilidad**

##### **1. En parcelas con tipologías de Nave Aislada (NA)**

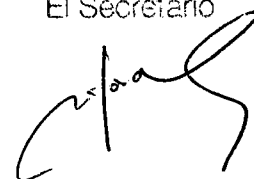
La superficie edificable para cada parcela o Unidad de Ordenación es lo que con carácter de máximo absoluto fija la presente normativa en el Cuadro de Características de la Edificabilidad Industrial.

##### **2. En parcelas con tipologías de Industria Nido (IN)**

La edificabilidad neta por parcela será lo que resulte en el proyecto de parcelación tras la aplicación de las determinaciones correspondientes. La Edificabilidad total del conjunto será la que con carácter de máximo absoluto fija esta normativa en el Cuadro de Características de la Edificación Industrial.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 SET. 2002

El Secretario



En ninguna parcela se admitirá una nave de superficie construida inferior a los 150 m<sup>2</sup>.

#### 41.7. Altura de la Edificación

1. Para tipologías de Nave Aislada (NA) la altura máxima de arranque de cubierta será, en el exterior, de nueve sesenta (9,60) metros.

Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables. En usos especiales como bodegas y otros asimilables, así como para silo y almacenajes, y otros que se justifiquen debidamente, se permitirá sobrepasar esta altura.

2. Para tipologías de Industria Nido (IN) la altura máxima de arranque de cubierta de las naves, será, en el exterior, de siete metros y medio (7,5). Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.
3. En ambos casos el número máximo de plantas edificadas será de dos (2) plantas.

#### 41.8. Altura de pisos

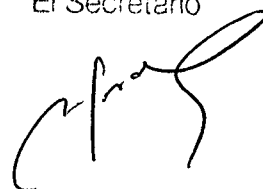
La altura libre mínima para usos compatibles será de tres veinte (3,20) metros en plantas bajas dotacionales y de dos cincuenta (2,50) metros en las restantes.

#### 41.9. Aparcamiento

En parcelas con tipología de Nave Aislada (NA), se reservará en el interior de cada parcela el espacio necesario para el estacionamiento destinado a carga y descarga de los mismos y el número suficiente de plazas de aparcamiento para vehículos de turismo, en correspondencia con el número de puestos de trabajo; la superficie total destinada a aparcamiento no será en ningún caso inferior al 10% de la superficie total de la parcela ni a una (1) plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 SET. 2002

El Secretario



En parcelas con tipologías de Industria Nido (IN), el acceso al conjunto de las naves y las áreas de carga y descarga se resolverá de forma unitaria para todo el conjunto, dentro de la parcela e independiente de las vías de tráfico, a razón de una (1) plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c.

#### 41.10. Condiciones de los cerramientos de parcela

En parcelas con tipologías de Nave Aislada (NA), los cerramientos son obligatorios en todos los linderos. En las alineaciones a calles o espacios públicos se realizarán con cerca metálica o seto vegetal, sobre basamento macizo de 80 cm de altura máxima; el cerramiento común a dos parcelas podrá ser macizo hasta dos metros de altura.

#### 41.11. Condiciones estéticas y constructivas

En los frentes a calles o espacios públicos será obligatoria la disposición de volúmenes de forma que los edificios de oficinas subsidiarias de la industria, se sitúen con frente a estos espacios.

### ART. 42. COMPATIBILIDAD DE USOS CARACTERÍSTICOS

#### - USOS CARACTERÍSTICOS:

- Industrial-Almacenaje: en los términos definidos en el artículo 29.2

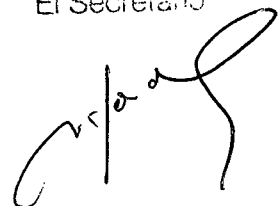
#### - USOS COMPATIBLES:

- Talleres artesanales: al servicio del uso característico

- Vivienda: siempre que estén destinadas a viviendas de fábricas, almacenes o a viviendas del polígono

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 SET. 2002

El Secretario



- Terciario-Comercial: en clases oficinas y despachos al servicio del uso característico

- Hostelería: admisibles en superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> y a razón de un (1) establecimiento por cada 10.000 m<sup>2</sup> de suelo industrial

El presente documento fue aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha 17 SET. 2002

El Secretario

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned below the text 'El Secretario'.