
ILMO. AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS



REGISTRO DE ENTRADA
Ref: 10/008768.9/13 Fecha: 18/01/2013 12:21



Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

**CORRECCIÓN DE ERROR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE LEGANES EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN Y
GESTION DEL NÚCLEO URBANO Nº 15 Y 22 (EN EL ÁMBITO DEL
SUELO URBANO DENOMINADO IA-8 VALDERAS)**

El presente documento fue
aprobado
en sesión del Ayuntamiento
Pleno de fecha:
25 OCT 2012



INDICE

1.	OBJETO DE LA CORRECCIÓN DE ERROR.....	3
2.	ANTECEDENTES.....	4
3.	ÁREA DE ACTUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CORRECCIÓN DE ERROR.....	5
4.	CORRECCIÓN DE ERROR PROPUESTA.....	7
5.	DOCUMENTACIÓN GRAFICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL.....	8
6.	ANEXO. INFORMACIÓN PROYECTO COMPENSACIÓN SECTOR IA-8.....	9



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 13-6-13
Madrid, 14-6-13
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)



El presente documento fue
aprobado.....
en sesión del Ayuntamiento
Pleno de fecha:
25 OCT 2012



DIF P-2807400-C

CORRECCIÓN DE ERROR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL NÚCLEO URBANO Nº 15 Y 22 (EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO DENOMINADO IA-8 VALDERAS)

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 13-6-13
Madrid. 14-6-13
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

1. OBJETO DE LA CORRECCIÓN DE ERROR.

El PGOU de Leganés se aprobó definitivamente con condiciones en lo relativo al Suelo Urbano por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 22 de julio de 1.999 y publicado en el BOCM el 17 de febrero de 2.000 y el resto aprobado definitivamente con condiciones por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 18 mayo de 2.000; publicando en el BOCM el 2 de agosto de 2.000 las Fichas de Suelo Urbano y Urbanizable y los Planos de Ordenación y en el BOCM de 7 de septiembre de 2.000 las Normas Urbanísticas.

El PGOU en el su Artículo 119 recoge literalmente:

“El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA-8 Valderas, cuyo ámbito se grafía en el plano C escala 1/10.000 de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como anexo”

El suelo objeto de la presente Corrección de Error está Clasificado como Suelo Urbano Consolidado cuya normativa específica corresponde al Plan Parcial IA-8, la calificación de dicho suelo según el Plan Parcial es “Zona comercial” Ordenanza 2ª, sin embargo en el PGOU en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano (escala 1/1.000) se grafía como “Dotación de Equipamiento Comercial”.

El objeto de la presente Corrección de Error es la corrección de los planos 15 y 22 de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, eliminando la trama que califica los suelos objeto de la misma como “Dotación de Equipamiento Comercial” de tal forma que la calificación de la parcela en la Calle Trueno 42 esté grafada como el resto del ámbito del IA-8 Valderas, ya que es el propio Plan Parcial IA-8 Valderas el que define la calificación de los suelos que se encuentran incluido en su ámbito, por recogerse su normativa específica dentro del PGOU de Leganés.





2. ANTECEDENTES.

En el PGOU de Leganés aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 14 de marzo de 1985 y publicado por el BOE y BOCM de 29 de marzo de 1.985 y 15 de junio de 1985, los suelos objeto del presente Corrección de Error tenían la clasificación de Suelo Urbanizable Programado denominado "IA-8 San José de Valderas"

El Plan Parcial del Sector "IA-8 San José de Valderas" se aprobó definitivamente por la Comunidad de Madrid el 23 de diciembre de 1.987, en dicho plan parcial los suelos objeto de la presente Corrección de Error se calificaban como Comercial.

Por otro lado el sistema de actuación previsto para el desarrollo del Plan Parcial era el de compensación, como consecuencia se redactó el Proyecto de Compensación del Sector IA-8 aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno el 14 de abril de 1.988 cuyo objeto era:

1. La descripción de las propiedades aportadas y de las fincas resultantes.
2. Relación de propietarios con la justificación de la existencia de propietario único.
3. La localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que fijaba el Plan Parcial, así como la localización de las parcelas edificables con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que correspondía al Ayuntamiento de Leganés.

En el punto 5 de la Memoria del Proyecto de Compensación denominado "Adjudicaciones" dice literalmente:

"De acuerdo con lo supuesto en el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, para un supuesto de propietario único como en este caso, , el proyecto de compensación debe limitarse a expresar la localización de cesión obligatoria y de las reservas que establece el Plan Parcial, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento"

De este modo en el Proyecto de Compensación aprobado se definían las parcelas asignadas a favor del Ayuntamiento, tanto las calificadas como cesiones obligatorias de Redes Públicas como las cesiones correspondientes al 10 % de aprovechamiento lucrativo, entre las que no se encuentra el suelo objeto de la presente Corrección de Error.

El suelo objeto de la presente Corrección de Error tiene la denominación de "Polígono 12 (parcela 22)" cuya adjudicación fue a favor del Propietario único del sector y el uso era lucrativo comercial.

Se acompaña como Anexo al presente documento la información a la que se hace referencia del Proyecto de Compensación del Sector IA-8.

El PGOU vigente los suelos objeto de la presente Corrección de Error se clasifican como Suelo Urbano, recogiendo la Normativa Específica del propio Plan Parcial (IA-8 Valderas) como anexo al propio PGOU, sin embargo se modificó el grafismo, en los planos 15 y 22 de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, de los suelos del uso Comercial del planeamiento anterior como uso dotación comercial (Eq-co).

Posteriormente se tramitó una Modificación Puntual de PGOU en el Ámbito del Plan Parcial IA-8 Valderas, Zona Comercial Ordenanza 2ª, que afectaba a la parcela en al Calle Trueno 42 con las siguientes aprobaciones:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno el 14 de diciembre de 2.004 y publicado en el BOCM el 17 de marzo de 2.005
- Aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno el 14 de marzo de 2.006.
- Nuevo sometimiento a información pública de la Modificación Puntual tras la nueva redacción por considerarse modificaciones sustanciales

3. ÁREA DE ACTUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CORRECCIÓN DE ERROR

El área de actuación es la Parcela situada en la Calle Trueno 42.

Para la justificación de la Corrección de Error se ha tenido en cuenta toda la información del PGOU, en concreto:

- La Memoria
- Normativa del PGOU
- Planos del PGOU
- Programa de Actuación.
- Estudio Económico-Financiero.



1.- En la **Memoria del PGOU**, en las conclusiones de la información urbanística en lo que se refiere a los equipamientos dice literalmente:

“...En estos términos el problema actual referente a los equipamientos y espacios libres no es cuantitativo, sino de distribución, puesto que existen zonas de la ciudad con alta densidad y falta de dotaciones (Centro, Zarzaquemada, San Nicasio). Por tanto las propuestas del presente Plan General se plantean con el objetivo de contribuir al equilibrio en la disposición de las piezas dotacionales (públicas y privadas):

- El Secretario
- *Equipamientos: Norte deportivo, Oeste a continuación de Solagua, al Sur de la nueva circunvalación; Sur entre la circunvalación, la vía del ferrocarril y el PAU Culebra; y Este entre Parquesur y la ampliación del Polígono de Overa...*

Por otro lado en los objetivos y criterios de la ordenación, describe la propuesta de la siguiente forma:

4.2.9. Equipamientos.

Los nuevos grandes equipamientos, tanto públicos como privados, tienden a equilibrar su disposición en la ciudad: Norte deportivo junto al cementerio y de infraestructura del transporte entre las carreteras M-421 y M-425 de Leganés a Carabanchel; Oeste a continuación de Solagua, al Sur de la nueva circunvalación; Sur entre la circunvalación, la vía del ferrocarril y el PAU Culebra; y Este entre Parquesur y la ampliación del Polígono de Overa.

En ninguno de estos puntos de la Memoria del PGOU se observa que exista un interés en la creación de un Equipamiento Comercial en al zona del IA 8 "San José de Valderas"

2.- En la **Normativa del PGOU** el Título I-Disposiciones Generales, Capítulo III Documentación e interpretación del Plan se explica la aplicación de diferentes criterios para la interpretación del mismo, en concreto en, en el Artículo 9.b dice literalmente:

"en caso de discrepancia entre el contenido de las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación prevalecerá lo dispuesto en las Normas, salvo que del contexto se desprenda claramente la existencia de errores en las mismas o existan en la Memoria elementos que coincidan plenamente con las previsiones señaladas en los Planos;.."

En el mismo Capítulo en lo que se refiere a las Determinaciones del Planeamiento General estipula que son las establecidas en el Reglamento de Planeamiento en concreto en el Artículo 10.2 dice:

"Incorporación del planeamiento subsistente"

El Título VI Normas particulares del suelo urbano, Capítulo VII Ordenanza 6: Industria y Almacén IA el Artículo 119 dispone:

"El presente Plan General recoge la normativa específica derivada del Plan Parcial IA8 Valderas, cuyo ámbito se grafía en el Plano C escala 1/10.000 de Gestión del Suelo Urbano, incorporada como Anexo."

En los puntos de las Normas Urbanísticas reflejados anteriormente se observa que lo que se pretende es recoger la normativa específica del suelo que conforma el IA8 "San José de Valderas"

El Título IX Normas Relativa a los Sistemas Generales, Dotaciones Locales y Espacios A Jardinados, Capítulo II Dotaciones Locales y espacios ajardinados en el Artículo 170 Obtención de suelos dice:

"La obtención del suelo destinado a dotaciones locales de carácter público se realizará con arreglo a las siguientes normas:

El presente documento fue
aprobado-----
en sesión del Ayuntamiento
Pleno de fecha:
25 OCT 2012



1.- Cuando se trate de suelos incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita en el momento de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

2.- Cuando se trate de suelos no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán, a criterio del Ayuntamiento, por alguno de los siguientes métodos:

- a) expropiación;
- b) ocupación directa;
- c) compensación con cargo a los excesos de aprovechamiento correspondiente a unidades de ejecución en las que el aprovechamiento real permitido por el Plan supere al aprovechamiento susceptible de apropiación;
- d) ejecución forzosa."

3.- En los **Planos del PGOU** planos 15 y 22 de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano a escala 1/1.000 la parcela objeto de corrección aparece grafiada como Dotación Equipamiento Comercial.

4.- En el **Programa de Actuación del PGOU** entre las actuaciones incluidas en el PGOU no se encuentra la supuesta dotación de equipamiento comercial que es objeto de la presente Corrección de Error.

Entre las actuaciones singulares de infraestructuras y equipamientos, en lo que se refiere a equipamiento solamente se prevé el denominado Equipamiento Supramunicipal para Universidad.

En las Actuaciones en Suelo Urbano solamente se refiere a los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI's) y en las Unidades de Ejecución (UE's) Pero en ningún caso se refiere a los suelos considerados como Urbanos Consolidados, que es el caso que nos ocupa.

5.- Como consecuencia en el **Estudio Económico-Financiero** no se prevé ninguna operación de inversión ni para la obtención ni para la adecuación de los Suelos objeto de la presente Corrección de Error.

4. CORRECCIÓN DE ERROR PROPUESTA

Consiste en la corrección de los planos 15 y 22 de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, eliminando la trama que califica los suelos objeto de la misma como "Dotación de Equipamiento Comercial" de tal forma que la calificación de la parcela en la Calle Trueno 42 esté grafiada como el resto del ámbito del IA-8 Valderas, ya que es el propio Plan Parcial IA-8 Valderas el que define la calificación de los suelos que se encuentran incluido en su ámbito, por recogerse su normativa específica como parte del PGOU de Leganés.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 13-6-13
Madrid, 14-6-13
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
DE TERRITORIO
DIREC. GRAL. DE URBANISMO Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
22 MAR. 2013
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

5. DOCUMENTACIÓN GRAFICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

La documentación gráfica que forma parte de la presente modificación puntual es:

- Plano 1. Situación
- Plano 2. Planeamiento Actual. Normativa específica del Plan Parcial Sector IA-8 incluida en el PGOU.
- Plano 3. Planeamiento Actual. Plan General de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano. Hojas 15 y 22.
- 15 Mod. Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano
- 22 Mod. Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano.

Leganés, a 4 de octubre de 2.012



Arquitecto Municipal

Rosa María González Ruiz

El presente documento fue aprobado
en sesión del Ayuntamiento Pleno de fecha:
25 OCT 2012

SECRETARÍA

COMUNIDAD DE MADRID

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 13-6-13
Madrid, 14-6-13

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 5 de Noviembre de 2012)

27 MAR. 2013

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE