



Dos nuevos centros comerciales en Leganés

El ayuntamiento llevará a cabo dos modificaciones del planeamiento para crear dos nuevas zonas comerciales, que conlleva.

- ✓ La extensión de más de 3 campos de fútbol en el casco urbano.

En la próxima Feria de Centros Comerciales, organizada por la concejalía de Ferias del Ayuntamiento de Leganés, se expondrán las características de dichas operaciones y de los miles de puestos de trabajo que crearán. Estos centros comerciales tienen prevista su apertura antes del 31 de diciembre 2012.

- ✓ ¿Por qué siempre que se recalifica suelo para residencial aparece un gran centro comercial y no un Centro Cultural o deportivo?

Dos centros comerciales, en un espacio corto, **en la Avda. del Doctor Fleming**, como consecuencia de la aprobación del Plan Parcial PP-4 “Puerta de Fuenlabrada” y de la modificación del Plan General **en los terrenos de la CEMU**.

En abril del 2010¹ decíamos:

Plan Parcial PP-4 “Puerta de Fuenlabrada”. UN PELOTAZO EN TODA REGLA

Es un desarrollo ubicado entre la Avda. del Doctor Fleming, la prolongación de la Avda. de Fuenlabrada entre la Plaza del Hidróforo y la M-406 (scalextric), la carretera M-406 y el barrio de Derechos Humanos.

¹ <http://www.ciudadanosporelcambio.com/mantenimiento/ficheros/PP4.pdf>



Ámbito de actuación del PP-4 "Puerta de Fuenlabrada"

El PP-4 como polígono fue calificado como terciario en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés de 1.997 y posteriormente en el año 2.004 como residencial. El Plan Parcial tiene una superficie de 173.355 m². Para llevarlo a cabo se ha tenido que modificar tanto el Plan General como el Plan Parcial.

Qué supuso la modificación del Plan General y del Plan Parcial PP-4

1.- Se recalifica un terreno que estaba destinado a crear oficinas (puestos de trabajo) por una nueva zona residencial. Se renuncia a construir oficinas y, por consiguiente, a generar empleo a cambio de hacer viviendas que generaran grandes beneficios para sus promotores.

www.ciudadanosporelcambio.com

2

info@ciudadanosporelcambio.com

<https://twitter.com/#!/search/realtime/CxCLeganes>

<http://www.facebook.com/pages/Ciudadanos-por-el-cambio/200079733417711?sk=wall>

2.- Se aumenta la edificabilidad en el cambio de uso pasando de 86.678 m² a 116.342,40 m². Un aumento de 29.664,40 m², lo que supone un incremento del 34,22%, es decir con el cambio de uso del suelo se incrementa la edificabilidad una tercera parte.

3.- Se prevén 954 viviendas.

Aunque en anexos al Plan Parcial se recogían hasta un total de 1.028 viviendas sobre 40 parcelas. De las 1.028 viviendas: 644 serían de VPP (Viviendas de Promoción Pública) y 384 VL (Viviendas Libres).

4.- El deber de cesión de los 9.549,87 m² de suelo de Red General de Equipamientos Sociales y de Servicios, se sustituirá por el pago a la Administración Municipal de su equivalente económico, del modo establecido en el Art. 91, apartados 4 y 5 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid. Por lo que este desarrollo tendrá déficit de equipamientos.

Dinero a cambio de equipamientos sociales

El PP prefiere hacer caja con lo que deberían ser terrenos para equipamientos sociales y generan déficit de suelo destinado a este tipo de equipamientos. La realidad es que se priorizan los beneficios privados –la construcción de más viviendas supone más ingresos- frente a la calidad de vida de los ciudadanos, que se verá mermada al eliminarse equipamientos públicos y sociales.

5.- En cuanto a la Redes Supramunicipales a la Comunidad de Madrid se aporta el suelo en otro desarrollo, fuera del PP-4, con lo que supone que las viviendas de integración social se sacan de este desarrollo.

Nueva aprobación provisional, esta vez por medio del PP.

Con la llegada del PP al gobierno local estimándose *“la conveniencia y oportunidad de un nuevo acuerdo de aprobación provisional del expediente, por el Ayuntamiento*

www.ciudadanosporelcambio.com

3

info@ciudadanosporelcambio.com

<https://twitter.com/#!/search/realtime/CxCLeganes>

<http://www.facebook.com/pages/Ciudadanos-por-el-cambio/200079733417711?sk=wall>

de Leganés se procede a su nueva formulación, dadas las modificaciones introducidas en el documento técnico como consecuencia de la reconsideración de la futura ordenación pormenorizada del sector, a su vez motivada por la situación económica actual; se ha vuelto a aprobar provisionalmente este Plan Parcial en Pleno Municipal del pasado 10 de julio de 2012 con los votos del PP y la abstención –dejando que se apruebe el asunto- del resto de grupos en la oposición.

¿Qué tiene de novedosa esta modificación respecto a la que ya se había aprobado por parte del PSOE e IU?

En los nuevos parámetros propuestos, se mantiene el aprovechamiento del sector y se disminuye la edificabilidad que figuraba en la última aprobación provisional. De este modo, disminuye mínimamente la edificabilidad de uso residencial de vivienda de protección (72.032 a 70.300), disminuye sensiblemente la edificabilidad de vivienda libre (42.402 a 13.440) y se aumenta apreciadamente la edificabilidad de uso terciario (1.908 a 28.163).

El aumento de la superficie de uso terciario propuesta, pretende dotar al Sector y a la Zona Sur del Casco Antiguo de un área terciaria que cubra las necesidades del entorno, fomentando igualmente el empleo en el Municipio.

En Leganés la derecha extrema practica el urbanismo a la carta

Una conclusión de la nueva modificación que ahora se introduce sería que debido a la dificultad de venta de las viviendas se transforma este suelo y su volumen edificatorio en “comercial”, asegurando así, que los promotores obtendrán los beneficios previstos. Esto es a la carta, dime como lo quieres y así te lo defino. En Leganés se practica el urbanismo a la carta. Uno de los condicionantes utilizado para el cambio de terciario a residencial era su incompatibilidad con el Equipamiento Sanitario (Hospital Severo Ochoa), para ahora montar un centro comercial junto al Hospital. La novedad en esta nueva modificación es la consignación de 28.163 m² para un nuevo Centro Comercial.

www.ciudadanosporelcambio.com

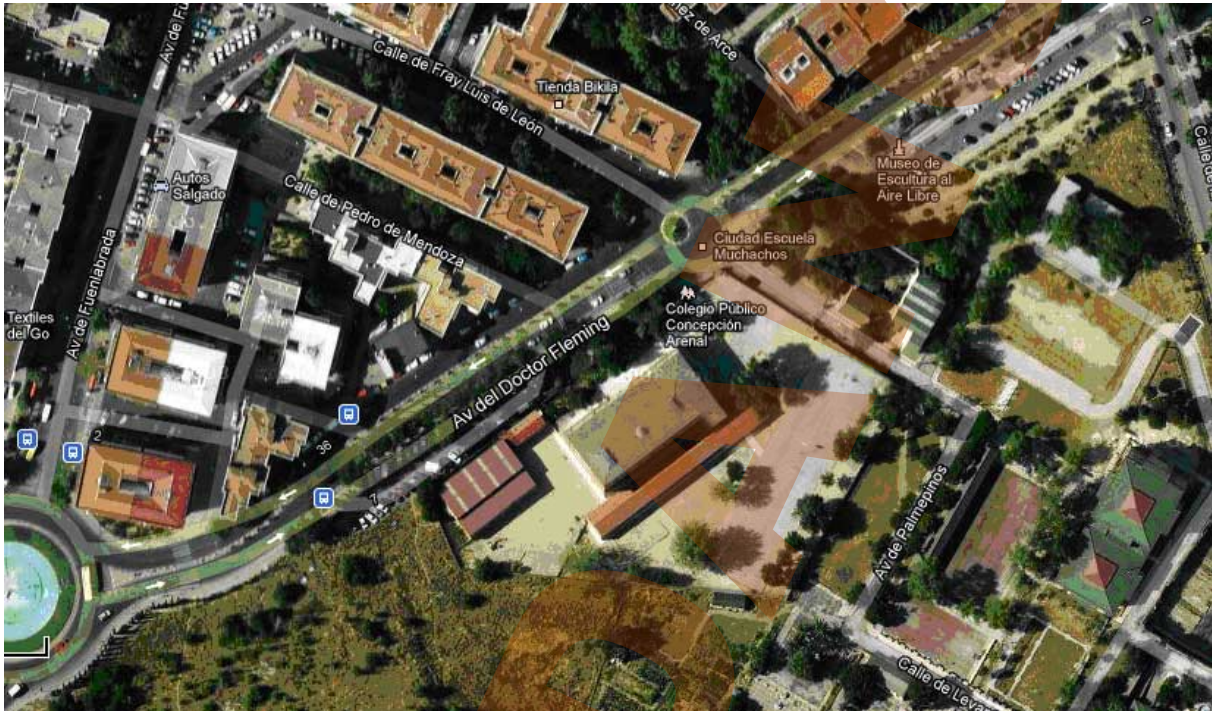
4

info@ciudadanosporelcambio.com

<https://twitter.com/#!/search/realtime/CxCLeganes>

<http://www.facebook.com/pages/Ciudadanos-por-el-cambio/200079733417711?sk=wall>

La modificación del Plan General para dotar de un hipermercado o centro comercial a la CEMU².



Ámbito de actuación para dotar a la CEMU de un centro comercial

El gobierno local del PSOE e IU llevaron a cabo una modificación del Plan General para el cambio de la calificación del suelo de parte del ámbito de la CEMU cuya calificación actual es de Equipamiento privado a la calificación de Terciario (comercial). Se ubicaría la actividad lucrativa en una sola parcela de 6.800 m², haciéndola más atractiva para la actividad comercial y de hostelería, con una edificabilidad de 9.044 m². En dicha parcela se ubicaría uno o dos hipermercados, añadiéndose a las tan saturadas superficies comerciales y más en concreto de hipermercados en la localidad.

Las características de dicha edificación serán: máximo 5 alturas y dando a fachada con la Avda. del Doctor Fleming y lindando por un lado con el IES José de

² <http://www.ciudadanosporelcambio.com/dblog/articulo.asp?articulo=160>

Churriguera y por otro con el C.P Concepción Arenal. Supone una recalificación en toda regla de un suelo privado. A la existencia de una instalación deportiva privada, se suma ahora unos hipermercados.

¡Qué suerte tienen algunos!

¡Haciendo caja con el beneplácito de los representantes públicos!

¿Tienen el mismo trato el resto de ciudadanos y de comerciantes de la ciudad? La respuesta es que no.

Ahora entendemos tanta foto de los políticos locales con los propietarios de la CEMU.

En el Pleno Municipal de 25 de octubre 2.012 se ha aprobado provisionalmente dicha modificación por unanimidad de todos los grupos políticos.

Leganés está saturada de centros comerciales³.

En mayo de 2.009 Leganés ocupaba la primera posición en superficie de grandes centros comerciales en la Comunidad de Madrid al tener en el municipio 300.000 m² dedicados a ello, es decir 1,64 m² por habitante; lo que nos situaba en un 46,6% por encima de la media de la zona sur en cuanto a superficies de grandes centros comerciales. La ciudad en la que vivimos está saturada de grandes superficies comerciales. De hecho cada vecino tenemos 1,64 m² de superficie comercial. Ello va en detrimento del pequeño y mediano comercio local que ve como año tras año sus ventas van descendiendo paulatinamente con el consiguiente cierre de establecimientos y pérdida de empleo.

³http://www.ciudadanosporelcambio.com/mantenimiento/ficheros/Centros_comerciales.pdf

Echamos en falta la existencia de un Plan municipal, no una Feria, de carácter comercial que defina una serie de variables a tener en cuenta a la hora de dar el visto bueno a la implantación de un nuevo centro comercial, porque cada vez se apuesta por crear nuevos centros comerciales y menos industria.

El crecimiento vegetativo de Leganés está estancado desde hace años y sin embargo cada año aumenta el número de metros cuadrados de superficie comercial, no solamente en nuestro municipio sino también en las localidades limítrofes.

A toda esta situación debemos añadir la proliferación de la actividad comercial en los polígonos industriales como salida a la ocupación de naves industriales infrutilizadas por ausencia de actividad productiva. Y para rematar dos nuevas zonas comerciales distantes una de otra por escasos metros, en una zona urbana muy densa y con serios problemas de tráfico.

Las dos modificaciones del Plan General que hemos comentado significarán:

Actuación	Superficie	Aprovechamiento en m²
PP-4	28.163	42.245
CEMU	6.800	9.044
TOTAL	34.963	51.289

A la superficie comercial ya existente en Leganés tendremos que sumar los 35.000 m² que significan estas dos modificaciones del planeamiento.

LEGANÉS, 29 DE OCTUBRE 2012