

LIMITACIÓN DE ALTURAS EN EL PP-4

Más plantas. ¿Nuevo pelotazo?

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL PP-4 DEL P.G.O.U. DE LEGANÉS
PUERTA DE FUENLABRADA



Con esta modificación solamente se beneficiaran los promotores urbanísticos, que ganarán más dinero los de siempre y el Ayuntamiento mirando el interés de unos pocos y no el interés de la ciudad

Sale perdiendo el comprador final de una vivienda que será de calidad inferior y le podrían repercutir

costes que estarían fuera de módulo con supuestas mejoras

La construcción de nuevas alturas retrasará años las obras de edificación en perjuicio de los cooperativistas

En abril del 2010¹ publicamos el primer informe respecto a este desarrollo y ya lo titulábamos Plan Parcial PP-4 **“Buerta de Fuenlabrada+ UN PELOTAZO EN TODA REGLA**. Posteriormente² hemos publicado sendos³ artículos que han ido arrojando luz sobre este desarrollo.

Desde entonces hasta hoy este desarrollo no ha dejado de dar titulares que van contra el interés municipal. Quienes han gobernado, tanto el PSOE como la Derecha-PP, han venido beneficiando con sus decisiones a los propietarios y gestores de dicho desarrollo.

Además, desde esta asociación hemos venido presentando diferentes recursos y alegaciones a los acuerdos municipales con el único motivo de defender el interés general, en defensa de los intereses municipales y de los ciudadanos de Leganés y del comprador final de una vivienda protegida.

No olvidemos que el Ayuntamiento de Leganés es el propietario mayoritario y parece un **“convocado de piedra+ a la hora de la adopción de los acuerdos por los órganos de la Junta de Compensación**. Es un agente **“útil+ al servicio de los propietarios-promotores-gestores**. Mientras, el Ayuntamiento de Leganés se olvida de los futuros compradores de una vivienda protegida.

¿Qué es lo que pretenden ahora?

¹ <http://www.ciudadanosporelcambio.com/interior.asp?id=182&situ=>

² En el tiempo de descuento **“ Aprueban la publicación del PP-4, el del PELOTAZO URBANISTICO**.

<http://www.ciudadanosporelcambio.com/dblog/articulo.asp?articulo=165>

³ PP-4: Alguna decisión que le puede explotar al gobierno del PSOE e IU.

<http://www.ciudadanosporelcambio.com/dblog/articulo.asp?articulo=272>

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Se realiza esta modificación 1ª del Plan Parcial del sector PP-4 "Puerta de Fuenlabrada" a instancias de la Junta de Compensación, y comprende los siguientes puntos:

- Modificación de la altura máxima permitida en número de plantas, manteniendo en todo caso la limitación establecida por las servidumbres aeronáuticas existentes y reflejadas en el plano 3 de Condiciones de la Edificación.
- Modificación de las Normas Urbanísticas en lo referente a las exigencias de ventilación de viviendas por encima de lo exigido en el CTE.
- Modificación de las alineaciones vinculantes en las parcelas VL al objeto de mejorar el soleamiento de los espacios libres de parcela, y en las parcelas TC 02 y TC 03 debido a la peatonalización de parte de la calle 2 desde el proyecto de urbanización.
- Corrección de pequeños errores detectados en el documento aprobado y posición de las parcelas de Centros de Transformación.
- Corrección de los planos de delimitación para hacerlos coincidir con el proyecto de reparcelación finalmente aprobado.

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN⁴

Concepto	Plan Parcial vigente	Propuesta de modificación
<p>Condiciones comunes a todas las zonas</p> <p>Art. 3.4. Altura máxima y número máximo de plantas</p>	<p>3 (baja más dos)</p>	<p>5 (baja más 4)</p>
<p>Art. 3.5 . Accesos rodados a las parcelas.</p>	<p>1. En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en especial en los primeros 15 metros en el sentido de la circulación contados desde la intersección de los bordillos, o punto equivalente; en tramos</p>	<p>1. En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en especial en los primeros 10 metros en el sentido de la circulación contados desde la intersección de los bordillos, o punto equivalente; en tramos</p>

⁴ BOCM N° 141 de 16 de junio de 2015

	curvos de radio menor de 10 metros u otros emplazamiento de baja visibilidad.	curvos de radio menor de 10 metros u otros emplazamiento de baja visibilidad.
Art. 4.1. Clave RES VL: residencial. 4.1.5 Condiciones de altura.	La altura máxima en número de plantas será de B+2 (baja más dos) . La altura máxima de cornisa será de 11,25 metros . Sobre la última planta se permite un ático retranqueado respecto de las fachadas que den frente a espacio público, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 246 del Plan General.	La altura máxima en número de plantas será de B+4 (baja más cuatro) . La altura máxima de cornisa será de 16,00 metros . Sobre la última planta se permite un ático retranqueado respecto de las fachadas que den frente a espacio público, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 246 del Plan General.
4.1.6 Condiciones higiénicas. Ventilaciones y patios	Todas las viviendas, establecimientos o locales habitables mayores de 70 m ² tendrán ventilación cruzada mediante huecos dispuestos en dos fachadas . A los efectos de ventilación no podrán considerarse los patios cerrados, salvo en soluciones en que los patios interiores actúen como chimeneas de ventilación garantizando la circulación y renovación del aire. Para el resto de condiciones higiénicas se estará a lo dispuesto al efecto en el Plan	Para las condiciones higiénicas de la edificación se estará a lo dispuesto al efecto en el Plan General y en CTE

	General y en CTE.	
<p>Art. 4.2. Clave RES VPP: residencial.</p> <p>Art. 4.2. . Clave RES VPP: Residencial.</p> <p>4.2.5 Condiciones de altura.</p>	<p>La altura máxima en número de plantas será de B+2 (baja más dos). La altura máxima de cornisa será de 11,25 metros.</p> <p>En todos los casos, sobre la última planta se permite un ático retranqueado respecto de las fachadas que den frente a espacio público, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 246 del Plan General.</p>	<p>La altura máxima en número de plantas será de B+4 (baja más cuatro). La altura máxima de cornisa será de 16,00 metros.</p> <p>En todos los casos, sobre la última planta se permite un ático retranqueado respecto de las fachadas que den frente a espacio público, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 246 del Plan General.</p>
<p>4.2.6 Condiciones higiénicas. Ventilaciones y patios</p>	<p>Todas las viviendas, establecimientos o locales habitables mayores de 70 m² tendrán ventilación cruzada mediante huecos dispuestos en dos fachadas. A los efectos de ventilación no podrán considerarse los patios cerrados, salvo en soluciones en que los patios interiores actúen como chimeneas de ventilación garantizando la circulación y renovación del aire.</p> <p>Para el resto de condiciones higiénicas se estará a lo dispuesto al efecto en el Plan General y en CTE.</p>	<p>Para las condiciones higiénicas de la edificación se estará a lo dispuesto al efecto en el Plan General y en CTE</p>
<p>Art. 4.3 Ë Clave TC:</p>		

<p>Terciario Comercial.</p> <p>4.3.5. Condiciones de altura.</p>	<p>La altura máxima en número de plantas será de B+2 (baja más dos). La altura máxima de cornisa será de 14,50 metros.</p>	<p>La altura máxima en número de plantas será de B+4 (baja más cuatro). La altura máxima de cornisa será de 20,00 metros.</p>
<p>4.3.6 Condiciones de Usos.</p> <p>Grado 2. Corresponde a las manzanas TC-2 y TC-3</p> <p>b. Usos pormenorizados permitidos:</p>	<p>- Comercial tipo A, B y C.</p> <p>Vinculados al viario de la calle 2.</p>	<p>- Comercial tipo A, B y C.</p>

OTRAS MODIFICACIONES QUE CONTEMPLA LA PROPUESTA:

Alineación a fachada de las parcelas de VL, TC 02 y TC 03

Las alineaciones vinculantes establecidas en el Plan Parcial PP-4 **tienen por objeto la creación de espacios públicos ordenados, es por ello que se fijan estas alineaciones en aquellas edificaciones que mayor impacto tienen en la ordenación del sector.**

En el caso de las parcelas de vivienda libre se dan unas condiciones un tanto especiales, que fueron objeto de discusiones técnicas en su día sobre la conveniencia del establecimiento de alineaciones en el frente que da al viario o en el que da al parque situado al norte de las mismas. Finalmente se fijaron las alineaciones al viario, al objeto de estructurar el mismo, dejando libre la alineación al parque, sin embargo existen algunos condicionantes respecto a las tipologías de viviendas que no han sido tenidos en cuenta a la hora de establecer dichas alineaciones. La tipología más apropiada para estas parcelas se corresponde con edificaciones en forma de U, dejando en el centro el espacio libre de parcela para la instalación de los servicios comunes de la promoción. Esta disposición de la edificación junto con una alineación vinculante al viario, ocasiona que la parcela libre quede orientada al norte y por tanto con muy pocas horas de soleamiento al día. Una posible solución a este problema, y que sin embargo mantendría una ordenación razonable del barrio, sería modificar la alineación existente por una alineación al parque, organizando un frente al mismo ordenado, al mismo

tiempo que se mantiene una alineación parcial al viario de forma que no se pierda el carácter del mismo.

Respecto a los **retranqueos de las parcelas de uso Terciario Comercial TC 02 y TC 03** esta modificación de Plan Parcial propone su supresión, dado que el mismo tiene sentido en el uso residencial para alejar las viviendas de las plantas bajas del viario y proporcionándolas una protección a las mismas y no parece tenga mucho sentido en los usos comerciales. Además, este retranqueo se extendía a las dos parcelas mencionadas de usos terciario Comercial debido a la escasa anchura de las aceras en el entorno, pero dado que una parte del viario 2 en el que se encuentran se ha peatonalizado, parece innecesario mantenerlo.

PRIMERAS CONCLUSIONES:

I.- En **viviendas** se pasa:

1. De 3 alturas-plantas (baja + 2) y ático retranqueado a 5 alturas-plantas (baja + 4) y ático retranqueado. Dos plantas más.
2. De una altura máxima a cornisa⁵ de 11,25 metros a 16 metros. 4,75 metros más de altura a cornisa.
3. Estaríamos ante edificios de 6 alturas (5 + ático).
4. Supone una edificación más económica, reducen sus costes (ejemplo: no es lo mismo un ascensor y una escalera para tres plantas de viviendas que para 5 plantas, ídem una cimentación y una cubierta, ídem acometidas servicios urbanos), menos ocupación edificatoria por parcela que repercutirán a los compradores de las viviendas con aspectos como piscinas, pistas polideportivas.
5. ¿Es un mecanismo para repercutir aquellas cantidades que sobrepasen el módulo de vivienda protegida?
6. Por otro lado se elimina la ventilación cruzada mediante huecos dispuestos en fachadas opuestas.
7. Se pasaría de dos viviendas por plantas a 4 o más viviendas por planta.
8. Igualmente supone un ahorro para el promotor y va en contra de la calidad de las viviendas. Va en detrimento del confort de las viviendas y sostenibilidad. En muchas situaciones, la ventilación cruzada evita la activación del aire acondicionado.

⁵ La cornisa se mide desde el nivel de la calle a la cara inferior del forjado de la última planta, el ático no cuenta en esa medición.

9. La ventilación cruzada obliga al redactor del proyecto a agrupar básicamente dos vivienda por planta, es decir, un módulo de ascensor y escalera por dos viviendas por planta. Si se levanta la obligación de ventilación cruzada, con un ascensor y escalera se podría dar servicio a 4 o más viviendas.
10. Como están las normas del Plan Parcial supone menos viviendas por planta y con la modificación aumenta ese número, lo que significa menos elementos de servicios y espacios comunes a las viviendas y por lo tanto ahorro al promotor.

II.- **En terciario comercial** se pasa:

1. De una altura máxima a cornisa de 15,50 metros a 20,00 metros. 4,50 metros más de altura.
2. Más altura que la zona de viviendas y frente al Hospital.
3. ¿Qué significa dos plantas comerciales? ¿Habrá hostelería, comercios, locales de ocio, mini-cines, bolerasõ ?
4. Además pretenden la supresión del retranqueo de fachada.

Esto no es aceptable. El retranqueo es necesario para esponjamiento de las aceras, evita aglomeraciones, evacuación, circulación peatonal, etc. La acera es pública. El impacto del edificio deber resolverse en el espacio privado. O sea el retranqueo. También impacto acceso y salida vehículos, carros de compra, etc.

III.- Curiosamente la **zona de equipamientos** no aumentaría la altura, claro es del ayuntamiento y ¡que le den! Además de ser una parcela inservible y en un córner junto al scalextric. Cosas de este Ayuntamiento.

IV.- Todos son beneficios para el propietario-promotor-gestor que debe ser que no le salen los números y quieren ahorrar costes.

V.- Y todo esto por arte y gracia del Ayuntamiento Pleno y de los Grupos Políticos que lo apoyen o lo dejen pasar.

Objetivos de la Junta de Compensación:

Se trata de una modificación de carácter sustancial que arrumba con las ordenanzas edificatorias del Plan Parcial para aplicar las del Plan General de Ordenación Urbano

(PGOU⁶), con la excusa de la derogación de la Ley que limitaba el número máximo de alturas y de que ya no hay servidumbres aéreas, alterando determinaciones estructurantes de la modificación puntual del PGOU y Plan Parcial.

Pero esta derogación del número máximo de plantas afecta únicamente a los instrumentos de planeamiento que se aprueben a partir del 28 de Diciembre de 2.015, no aplicándose a aquellos que resultaron aprobados estando vigente el art. 39.8 de la Ley 9/2001, de Suelo de limitación de alturas.

Desde el punto de vista de las normas vigentes en el momento de las aprobaciones de instrumentos de planeamiento (modificación puntual del PGOU y Plan Parcial 4) tenemos lo siguiente:

- I- **FECHA DE APROBACIÓN DE LA LEY DE LIMITACIÓN TRES ALTURAS:** Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. Entra en vigor al día siguiente de su publicación en el BOCM⁷. BOE de 8 de octubre de 2.007.

Se introduce un apartado 8º en el artículo 39 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, con la siguiente redacción:

«8. No podrá edificarse con una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

No obstante lo anterior, los Ayuntamientos podrán autorizar la construcción de edificios singulares con una altura superior a la indicada en el párrafo primero, cuando concurren circunstancias especiales debidamente apreciadas y motivadas. Cuando esta autorización suponga la modificación del planeamiento vigente, será preciso el informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid.»

⁶ Plan General de Ordenación Urbano.

⁷ Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

II- FECHA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUL PARA EL PP-4: Resolución de 14 de junio de 2013, por la que se hace público el Acuerdo de 13 de junio de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés en el ámbito del Sector PP-4 "Puerta de Fuenlabrada". BOCM de 4 de julio 2013

III- FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PP-4: En sesión plenaria celebrada el día 26 de marzo de 2015 se aprueba definitivamente el Plan Parcial PP-4 "Puerta de Fuenlabrada", del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 57 de la misma Ley, con estimación y/o desestimación de las alegaciones formuladas, de conformidad con los informes obrantes en el expediente. BOCM de 16 de junio de 2015.

Qué dice el Plan Parcial⁸ vigente respecto a las alturas⁹:

Memoria

Integración volumétrica

El PP-4 se integra volumetricamente en el entorno urbano con discreción, con una altura máxima de tres plantas más ático retranqueado, para una altura máxima de 14.50 m. La zona urbana circundante está compuesta por el gran volumen del Hospital Severo Ochoa, con cuatro plantas de altura, edificación residencial al norte con 5 plantas de altura y el barrio de los derechos humanos al este con edificaciones residenciales de también de 5 plantas sobre rasante.

Residencial en régimen de vivienda libre

Se trata de las manzanas VL 1 y VL 2, situadas al norte del sector, para el desarrollo de edificaciones de 3 alturas y ático, con 56 viviendas en cada manzana. Estas

⁸ Aprobado con los votos del PP y del PSOE.

http://www.leganes.org/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_50170_1.pdf

⁹ http://w3.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2015/06/16/BOCM-20150616-74.PDF

manzanas pueden dividirse en dos parcelas cada una al objeto de facilitar la reparcelación ajustándola mejor a la estructura de la propiedad del sector.

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

*Art. 3.4. Altura máxima y número máximo de plantas.· La altura máxima será la definida en estas normas para cada una de las tipologías edificatorias. En cuanto al número de plantas **no podrá ser superior a 3 (baja más dos)** según las disposiciones de la Modificación Puntual del Plan General para el ámbito del PP-4, no obstante se permite en todos los casos un ático retranqueado o bajo cubierta según las condiciones de los mismos en cada clave de las condiciones particulares de estas normas. Asimismo, en el uso comercial terciario se autorizan las entreplantas en planta baja según las condiciones del artículo 247 del Plan General sin que esto suponga alterar el número de plantas total de la edificación.*

***El Sector PP.4 está afectado por las servidumbres aeronáuticas de las bases aéreas de Cuatro Vientos y Getafe**, siendo esta última la más restrictiva, por lo que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etcétera), las alturas máximas sobre el nivel del mar fijadas en el plano O.03 Condiciones de la edificación del Plan Parcial.*

Art. 3.8. Servidumbres aeronáuticas.

A efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, al encontrarse el ámbito de este Plan Parcial incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura [postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas) etcétera], y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa del organismo estatal competente.

Art. 4.1. Clave RES VL: residencial.

4.1.5. Condiciones de altura: la altura máxima en número de plantas será de B+2 (baja más dos). La altura máxima de cornisa será de 11,25 m.

Sobre la última planta se permite un ático retranqueado respecto de las fachadas que den frente a espacio público, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 246 del Plan General.

Con carecer general, en el ámbito de esta zona se prohíbe disponer entreplantas en las plantas bajas.

Las alturas totales máximas permitidas para las construcciones previstas en el ámbito de ordenación (incluidos todos sus elementos, instalaciones, etcétera), en valores absolutos (cotas sobre el nivel del mar), son las que figuran en el plano O.03 Condiciones de la edificación.

Art. 4.2. Clave RES VPP: residencial.

4.2.5. Condiciones de altura: la altura máxima en número de plantas será de B + 2 (baja más dos). La altura máxima de cornisa será de 11,25 m.

En todos los casos, sobre la última planta se permite un ático retranqueado respecto de las fachadas que den frente a espacio público, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 246 del Plan General.

Con carecer general, en el ámbito de esta zona se prohíbe disponer entreplantas en las plantas bajas.

Las alturas totales máximas permitidas para las construcciones previstas en el ámbito de ordenación (incluidos todos sus elementos, instalaciones, etcétera), en valores absolutos (cotas sobre el nivel del mar), son las que figuran en el plano O.03 Condiciones de la edificación.

Art. 4.3. Clave TC: terciario comercial.

4.3.5. Condiciones de altura: la altura máxima en número de plantas será de B + 2 (baja más dos). La altura máxima de cornisa será de 14,50 m.

En todos los casos, sobre la última planta se permite un ático retranqueado respecto de las fachadas que den frente a vía pública, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 246 del Plan General.

En todos los grados se permiten una entreplanta en planta baja con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en el artículo 247 de las ordenanzas del PG. Las entreplantas no se consideran en el cómputo del número de alturas.

Las alturas totales máximas permitidas para las construcciones previstas en el ámbito de ordenación (incluidos todos sus elementos, instalaciones, etcétera), en valores absolutos (cotas sobre el nivel del mar), son las que figuran en el plano O.03 Condiciones de la edificación.

Art. 4.5. Clave EQ: equipamiento público.

4.5.3. Condiciones de edificabilidad:

a) Alienaciones de la edificación. Alineación de fachada libre, distancia al eje de la calle igual o mayor a $\frac{3}{4}$ de la altura.

Retranqueos a linderos $\frac{3}{4}$ de la altura con un mínimo de 3 m.

b) Coeficiente de edificabilidad: en equipamientos no deportivos: La edificabilidad máxima sobre parcela neta edificable será de $1,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En equipamientos deportivos: la edificabilidad máxima sobre parcela neta edificable será $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

c) Condiciones de altura: la altura máxima de cornisa será de 14,50 m, pudiendo superarse de forma justificada.

Las alturas totales máximas permitidas para las construcciones previstas en el ámbito de ordenación (incluidos todos sus elementos, instalaciones, etcétera), en valores absolutos (cotas sobre el nivel del mar), son las que figuran en el plano O.03 Condiciones de la edificación.

d) Ocupación en planta: la ocupación máxima será del 50 por 100 de la parcela neta.

e) Parcela mínima: la parcela mínima será de 2.000 m^2 .

IV- FECHA DEROGACION DE LA LEY DE LIMITACIÓN DE LAS TRES ALTURAS:

Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, deroga el apartado 8 del artículo 39 de la Ley del Suelo madrileña que limitaba en el número de alturas de edificación hasta un máximo de tres y que entró en vigor el mismo día de su publicación en el BOCM de 28 de Diciembre de 2.015.

La Ley vigente en el momento de la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU y del Plan Parcial limitaba la altura máxima y el número de plantas.

A los propietarios de suelo-promotores-gestores les valía ¿Ahora por qué no?

Cuando se publican en el BOCM las aprobaciones definitivas de la modificación puntual del PGOU de Leganés y del Plan Parcial 4, estaba en vigor la limitación de la altura máxima de edificación de tres plantas establecida por el art. 39.8 de la Ley 9/2001 y, lógicamente, los instrumentos de planeamiento debían someterse a la legalidad vigente en el momento de su aprobación.

Por este motivo, en las Normas urbanísticas del Plan Parcial, se establece:

%Art. 3.4 - Altura máxima y número máximo de plantas.

*La altura máxima será la definida en estas normas para cada una de las tipologías edificatorias. En cuanto al número de plantas **no podrá ser superior a 3 (baja más dos)** según las disposiciones de la Modificación puntual del Plan general para el ámbito del PP.4, no obstante se permite en todos los casos un ático retranqueado o bajo cubierta según las condiciones de los mismos en cada clave de las condiciones particulares de estas normas. (õ).*

El sector PP-4 está afectado por las Servidumbres aeronáuticas de las bases aéreas de Cuatro Vientos y Getafe, siendo esta última la más restrictiva, por lo que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), las alturas máximas sobre el nivel del mar fijadas en el Plano 0-03 Condiciones de la Edificación del Plan Parcial+

La derogación del art. 39.8 de la Ley del Suelo **no significa la retroactividad de la norma** por cuanto su implantación respondió a *%mpulsar un nuevo modelo de ciudad más humano y de acabar con un urbanismo que ya no se corresponde con el desarrollo y con las aspiraciones de calidad de vida de la actual sociedad madrileña+.*

La limitación de alturas obedecía a una forma de entender el modelo de ciudad en un momento determinado (año 2007) -no era una sanción al promotor- que posteriormente modifica de nuevo el legislador en el año 2.015. Durante los años de su vigencia esa limitación de plantas y alturas **% exterioriza el modelo territorial a seguir**, en tanto que es de aplicación esa determinación estructurante (que en su desarrollo vincula a la determinación pormenorizada),õ Todo lo **cual configura una**

transformación urbana de carácter integral de una envergadura que se puede calificar como de una nueva ciudad, en tanto nueva trama urbana, nuevo suelo urbano y nueva escena urbana (õ). En consecuencia, **procede anular por no ser conformes a derecho los particulares de la referida modificación puntual que permiten una edificabilidad general en el ámbito por encima de la referida prohibición legal de edificar una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso. STSJM 308/2017 de 7/02/2017. [El TSJ de Madrid vuelve a anular el plan Mahou-Calderón.](#)**

Y ese carácter legal de las alturas máximas permitidas determina que las disposiciones reglamentarias (PGOU), y sus actos de desarrollo, se ajustaran a la misma resultando expulsadas aquellas que la contravengan por el principio de jerarquía normativa. Así, la Sentencia nº 386/2016 de TSJ Comunidad de Madrid (Madrid), Sala de lo Contencioso, 30 de Mayo de 2016 establece que **se anularon, por no ser conformes a derecho, los particulares de la referida Modificación Puntual que permiten una edificabilidad general en el ámbito por encima de la prohibición legal de edificar una altura superior a tres plantas (õ) el error de base de su planteamiento queda patente desde mismo momento en que se intenta desvincular el Plan Parcial de la Modificación con clara quiebra del principio de jerarquía normativa.**

õ el régimen de alturas que el [artículo 39.8](#) de la [LSCM](#) constituía una determinación estructurante habida cuenta que condicionaba la efectividad del coeficiente de edificabilidadõ

Resulta esencial el informe pericial de parte, no atacado por prueba en contra ni criticado su contenido fácticamente en los escritos de conclusiones, en el que se señala que "la altura es uno de los parámetros que definen el volumen final del edificio, y se calcula fácilmente como el cociente entre la superficie a construir y la superficie que será finalmente ocupada por el edificio en la parcelaõ

(õ) **el régimen de alturas es aplicable de inicio a la propia Modificación que sirve de cobertura al Plan Parcial de ahí que no quepa disgregar temporalmente,**

como pretenden los demandados, las eficacias de uno y otro habida cuenta la sumisión, tal y como hemos declarado, de éste a aquel en dicha determinación que ha sido anulada por esta Sección, **no es una cuestión de conceder carácter retroactivo a interpretaciones legales de preceptos derogados sino de aplicación de los efectos de la nulidad declarada judicialmente.**¹

Hay más sentencias¹⁰ a las que podríamos hacer referencia.

Por todo ello y dada la trascendencia y carácter sustancial de la modificación propuesta deben respetarse los cauces y garantías previstos en la Ley de Suelo (informaciones públicas, nuevos informes municipales y sectoriales...) a efectos de determinar las repercusiones que sobre el planeamiento van a tener las modificaciones planteadas.

Los promotores/gestores lo quieren, sin pasar por caja, es que el Ayuntamiento se lo de gratis.

En definitiva, los promotores están en su derecho de proponer una nueva modificación del PP-4, ajustándose, en primer lugar, al **mismo procedimiento de aprobación de modificación del PGOU y Plan Parcial** debiendo respetarse los **cauces y garantías previstos en la Ley de Suelo** (informaciones públicas, participación ciudadana, nuevos informes municipales y sectoriales...) -trasunto de los principios de publicidad y participación ciudadana- y, en segundo lugar, si quieren mejoras que solo les beneficia a ellos ¿cómo compensan a la ciudad?

Lo contrario supondría un perjuicio para los intereses locales de todos en beneficio económico de unos pocos y concretos promotores.

¿Cuál es el procedimiento?

Órgano competente para resolver:

Aprobación Inicial: Junta de Gobierno Local (el PSOE)

¹⁰ Especial referencia a la Sentencia nº 123/2017 de TSJ Comunidad de Madrid (Madrid), Sala de lo Contencioso, 17 de Febrero de 2017 y a la del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección1ª). Sentencia núm. 365/2017 de 4 mayo. RJCA 2017\560

Aprobación Definitiva: Pleno del Ayuntamiento (PSOE + ¿?)

Quórum para su aprobación en el Pleno Municipal: mayoría simple, más votos positivos que negativos.

Informes¹¹ sectoriales preceptivos para la aprobación de la modificación del Plan Parcial que echamos en falta en relación a:

- ❖ Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- ❖ Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, para evaluar el impacto en materia de género.
- ❖ Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor.
- ❖ Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- ❖ Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia.
- ❖ Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; así como en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- ❖ Teniendo en cuenta el aumento de volumetría: Informe ambiental estratégico.

¿El Ayuntamiento no va a documentar la justificación de motivos de la aprobación del cambio, o solo va a dar por buenos los aportados por los promotores? Debería recordar los beneficios económicos de los agentes privados y la compensación proporcional a recibir por el ayuntamiento.

Normativa a tener en cuenta:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Artículos 47 a 49 y 59 a 63.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del

¹¹ Estos Informes tampoco fueron tenidos en cuenta en la aprobación del Plan Parcial vigente, lo anunciamos en su momento.

Suelo y Ordenación Urbana. Artículos 43 a 64, 136 a 139, 159 y Anexo al Reglamento de Planeamiento (Reservas de suelo para dotaciones en planes parciales, artículos 1 a 12).

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Artículo 123

CONCLUSIONES FINALES:

- ◆ Un proceso de intereses, incansable para algunos:
 - 1º fue la recalificación de uso terciario (oficinas-comercial) a residencial (viviendas).
 - 2º el Ayuntamiento siendo el propietario mayoritario, facilitando las cosas a los propietarios/promotores/gestores en detrimento de los intereses municipales.
 - 3º no se sabe si las viviendas protegidas valdrán finalmente lo que establece la ley.
 - Y 4º, dos altura más. Para que ganen más dinero los de siempre.
- ◆ A todo ello habría que sumar el papelón del Ayuntamiento en la aprobación del Proyecto de Reparcelación, siempre mirando el interés de unos pocos y concretos y no de la ciudad, o su participación en los diferentes órganos de la Junta de Compensación.
- ◆ Hay que recordar que el Ayuntamiento, además, posee casi el 30% del suelo en este desarrollo, es el propietario mayoritario.
- ◆ Es una trampa, se construye más. Aumento de la volumetría en el sector.
- ◆ Esta modificación del Plan Parcial es para beneficio en exclusiva del propietario de suelo-promotor-gestor que quiere ganar más o compensar el coste que estaría fuera del módulo de vivienda protegida.
- ◆ Quien saldría perdiendo es el comprador final de una vivienda que tendría una vivienda de calidad inferior y encima le podrían repercutir costes que estarían fuera de módulo con %supuestas mejoras+ (piscinas, zonas deportivas, socialesõ).
- ◆ Cuándo se aprobó el vigente Plan Parcial les salían los números a los propietarios de suelo-promotores- gestores ¿y ahora no? ¿Qué ha cambiado desde entonces?

- ◆ ¿Por qué después de la lenta tramitación de la modificación del Plan Parcial se plantea ahora, una vez iniciadas las obras de urbanización, la construcción de nuevas alturas que van a retrasar años las obras de edificación en perjuicio de los cooperativistas? ¿Es iniciativa municipal o de los promotores urbanísticos?
- ◆ ¿Va a tramitarse esta tan importante modificación como si se tratase de un trámite menor a pesar de tratarse de una cuestión sustancial -que exige múltiples trámites administrativos e informes sectoriales- contraviniendo la legalidad urbanística y una grave responsabilidad económica permitida por el Ayuntamiento en beneficio de unos pocos? ¿Y si el Tribunal de Justicia de Madrid declarase ilegal la modificación y se han concedido por el Ayuntamiento licencias con arreglo a esa modificación el Ayuntamiento sería responsable frente a promotores o titulares de las viviendas construidas de indemnizaciones millonarias?
- ◆ ¿En qué beneficia esta propuesta al Ayuntamiento de Leganés y sus vecinos? ¿Le beneficia en algo o la propuesta sólo pretende que ganen más dinero los promotores urbanísticos?

Beneficia a los de siempre. En el urbanismo local no hay cambio.

- ◆ ¿Empeora la calidad de lo que habían contratado los futuros residentes? ¿Afecta a sus contratos?
- ◆ ¿Ya ha desaparecido la limitación por la servidumbre aérea?
- ◆ Este es un (gran) %esto+ que piden los promotores primero al PSOE y al Ayuntamiento Pleno para obtener más beneficios, con la excusa de que no aumenta la edificabilidad.
- ◆ Se generarán edificios de 6 (5 + ático) alturas a la salida ya del casco urbano, junto a una zona de equipamientos por un lado y al Hospital Severo Ochoa por otra. Cómo está aprobado actualmente tiene un sentido.
- ◆ ¿Este es el nuevo modelo de Ciudad que defiende el PSOE?
- ◆ Para la aprobación definitiva de este nuevo pelotazo bastaría que se aprobara con mayoría simple (más votos afirmativos que negativos), por lo que bastaría con los votos del PSOE y PP si se abstuvieran tres concejales. Es más, bastarían los votos del PSOE + Bejarano/Llamazares si se negocia la abstención de los grupos de 6 concejales.
- ◆ Este es un análisis de lo que pretenden los propietarios de suelo-promotores-gestores ahora falta cual será la decisión de las concejalas y concejales ¿Se habrán creído lo que les han contado?

- ◆ ¿Y después de este gesto+ pedirán algo más? Aún está pendiente la urbanización.
- ◆ ¿Habrá que hacerse aquí también la pregunta del por qué y por cuánto?

Leganés, 20 de mayo de 2018

CIUDADADANOS