



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

Este polígono primero fue calificado como terciario en el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés de 1997 y posteriormente en el año 2004 como residencial.

Estamos hablando del terreno 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.

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 supone 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.

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 recogen 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). Veremos en cuantas quedan finalmente el número de viviendas.

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.

Hacen caja con los terrenos municipales destinados a equipamientos sociales, educativos, deportivos, etc.

Hacen caja con lo que deberían ser terrenos destinados a equipamientos sociales. Es decir, los cerca de 3.500 nuevos vecinos de este desarrollo urbanístico no tendrán suelo público para que las administraciones públicas (Comunidad de Madrid y Ayuntamiento) construyan un polideportivo, un centro de salud, una escuela infantil, ni la piscina municipal para el centro de la ciudad, una promesa electoral que se incluía en los programas electorales del PSOE e IU en las elecciones municipales de 2007. Aseguro que nuestros gobernantes ávidos de recaudar han pensado que estos nuevos vecinos utilicen las infraestructuras deportivas, sanitarias, educativas ya existentes en su entorno. Con ello saturaran estos servicios públicos.

La justificación que darán, con toda seguridad, es que estamos saturados de equipamientos sociales. Sin embargo, 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.

El Equipo de Gobierno está generando la concentración de la marginalidad

5.- En cuanto a la Redes Supramunicipales¹ a la Comunidad de Madrid (terrenos que tienen que ceder a la Comunidad de Madrid para la construcción de viviendas sociales) 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 y se concentran en un desarrollo urbanístico creado al efecto pudiendo significar la marginación social al crear un ghetto.

Por lo tanto tras la aprobación definitiva de esta modificación del PGOUL² y del PP-4, y a expensas de nuevas modificaciones de este último los datos de la recalificación serán los siguientes:

Superficie	173.355 m ²
Superficie edificable	116.342 m ²
Vivienda libre	42.402 m ²
Vivienda PP	72.032 m ²
Terciario	1.908 m ²

¹ Sobre las Redes Supramunicipales en próximo informe detallaremos lo que puede significar generar un "sector o polígono" exclusivamente para viviendas de integración social junto al barrio de Leganés Norte.

² PGOUL: Plan General de Ordenación Urbana de Leganés

Nº máximo de viviendas: 954. Aunque está por ver si este será el número definitivo de viviendas a construir.

Un pelotazo en toda regla

Este cambio supone un pelotazo en toda regla: Existe un cambio en la definición lo que supone:

- Una importante revalorización de los terrenos
- El nuevo producto es más atractivo.
- El nuevo producto se vende mejor.
- Se incrementa la superficie edificable
- Algunas contraprestaciones son eludidas en detrimento de los ciudadanos y de la ciudad de Leganés.
- Mayor atracción para los promotores privados.

Una recalificación que solo beneficia a unos pocos

Este cambio de recalificación fue motivo de discrepancia, entonces, en las filas del PSOE, más concretamente del grupo socialista y de IU. Esta recalificación de suelo fue votada en contra por 8 miembros del Consejo Político de IU, entre ellos dos concejales de IU de la anterior legislatura. Se llegó a tal extremo de cinismo por el actual "gurú" de urbanismo que llegó a decir públicamente que el metro cuadrado de suelo residencial tenía inferior valor que el metro cuadrado de suelo comercial. Entre los razonamientos de los partidarios de la recalificación se dijo que era más fácil vender suelo residencial que comercial.

En la actualidad parece que los partidos del gobierno local PSOE e IU están interesados a la limón en dicha recalificación. Los primeros porque tienen en esta operación a destacados afiliados con interés y los otros no sabemos si por seguir el papel de comparsa o porque tal vez también tienen a conocidos entre los posibles beneficiarios de la operación.

Una recalificación, que la adornen como la adornen, tan solo beneficia a unos pocos y nada a Leganés. ¿Por qué será que el PSOE e IU siempre actúan en Leganés beneficiando a los mismos en detrimento de los ciudadanos?

Acuerdos de interés:

Pleno Municipal	Acuerdo
09-11-2004	Aprobación inicial del Convenio Urbanístico con la Asociación de Propietarios del PP-4 "Puerta de Fuenlabrada" Publicación: BOCM Nº 23 de 28 enero 2005
	Aprobación inicial de la modificación puntual del PGOUL en el ámbito del PP-4 "Puerta de Fuenlabrada". Cambio de uso de terciario a residencial. Publicación: BOCM Nº 23 de 28 enero 2005

08-03-2005	Modificación puntual del PGOUL en el ámbito de suelo urbanizable programado, Sector PP-4 "Puerta de Fuenlabrada". Pasando de uso Terciario a Residencial.
14-06-2005	Aprobación definitiva del Convenio suscrito con la Asociación de Propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del PP-4 "Puerta de Fuenlabrada". Fecha de la firma del Convenio entre el Alcalde y la Asociación de Propietarios. Publicación: BOCM N° 242 de 11 octubre 2006
02-06-2006	Publicación de la relación de propietarios del Plan Parcial 4 "Puerta de Fuenlabrada" Publicación: BOCM N° 126 de 2 junio 2006
12-09-2006	Aprobación provisional de la modificación puntual del PGOUL en el ámbito de suelo urbanizable programado, Sector PP-4 "Puerta de Fuenlabrada" pasando el uso terciario a residencial.
06-03-2007	Aprobación del Proyecto de Acondicionamiento de la Avda. de Fuenlabrada entre la Plaza del Hidróforo y la M-406 y se acordó iniciar el expediente de adjudicación de la ejecución del mencionado proyecto, realizando la tramitación con carácter urgente. Aprobado en Junta de Gobierno Local.
09-10-2007	Aprobación inicial del anexo al convenio urbanístico suscrito con la Asociación de Propietarios del PP-4 "Puerta de Fuenlabrada". Afecta a la urbanización y acondicionamiento de la Avda. de Fuenlabrada entre la Plaza del Hidróforo y la M-406. Estos trabajos los costeará el ayuntamiento y los repercutirá posteriormente ³ . Publicación: BOCM N° 1 de 2 enero 2008
13-11-2007	Aprobación provisional de la modificación puntual del PGOUL en el ámbito del suelo urbanizable programado (SUP), Sector PP-4 "Puerta de Fuenlabrada"; consistente en el cambio de uso terciario a residencial.
11-03-2008	Aprobación definitiva del anexo al convenio suscrito con la Asociación de Propietarios de terrenos incluidos en el PP-4 "Puerta de Fuenlabrada" Publicación: BOCM N° 162 de 9 julio 2008
18-12-2009	Cumplimiento de requerimientos de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial y de la Dirección General del Suelo a los documentos de modificación puntual del PGOUL en el ámbito del suelo urbanizable programado (SUP) Sector PP-4 Plan Parcial "Puerta de Fuenlabrada"

LEGANES, 5 DE ABRIL DE 2010

³ Este acuerdo no se ha llegado a ejecutar, no sabemos si por falta de interés del Ayuntamiento o por oposición de los promotores del PP-4