

**El Ayuntamiento de Leganés propicia un polígono exclusivo para viviendas de integración social junto a Leganés Norte.**

## **LA COMUNIDAD DE MADRID PODRIA CONSTRUIR MAS DE 1.000 VIVIENDAS DE INTEGRACION SOCIAL EN LEGANES NORTE**

El Ayuntamiento convierte una zona de Equipamiento Social en Leganés Norte en un polígono de viviendas de integración social. (VER MAPA EN PDF ADJUNTO AL INFORME)

Esto supone una merma de suelo destinado a equipamientos en la ciudad y la creación de un nuevo polígono de viviendas de una tipología y características concretas que se tendrá que desarrollar por medio de un Plan Parcial,

En concreto transforman una zona de equipamientos (definida en el Plan General de Ordenación Urbana como SG-EQ-4) situada al sur de Prado Overa y al este del barrio de Leganés Norte con una superficie de 255.642,42 m<sup>2</sup>. La citada zona destinada a Red Supramunicipal linda con el barrio de Leganés Norte en su zona Este.

Esta cesión de terrenos viene obligada como consecuencia del artículo 91.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 por la que se tiene que ceder a la Comunidad de Madrid 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de cualquier uso.

### **Art. 91.3**

A estos efectos, para el sistema de redes públicas supramunicipales, deberá cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso. Del total de cada cesión, en sectores con uso característico residencial, deberá destinarse la tercera parte, como mínimo, a la red de viviendas públicas o de integración social.

*Para cumplir tal cesión se respetarán, en su caso, las siguientes reglas:*

*a. Si no se hubieran adscrito al sector o, en su caso, a las unidades de ejecución en que se divida, terrenos destinados por el planeamiento territorial o, en su defecto, por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales en superficie suficiente a este deber de cesión, el promotor podrá cumplir el mismo de la siguiente forma:*

*1. Adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid la superficie que falta de terreno en el mismo área de reparto.*

2. *En aquellos supuestos en los que no sea posible el cumplimiento del deber de cesión en la forma indicada en el apartado anterior, adquiriendo y cediendo a la Comunidad de Madrid terreno situado en otro sector e incluso en otro municipio distinto a los del sector o unidad de ejecución, y cuyo valor económico sea equivalente al de la superficie de suelo que falta.*
  3. *Con carácter subsidiario, abonando a la Comunidad de Madrid el valor económico equivalente a la superficie que falta.*
- b. *Si en el interior del sector o en su caso en las unidades de ejecución en que se divida el planeamiento territorial o, en su defecto, el planeamiento general localiza suelos con destino a redes públicas supramunicipales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión, los promotores podrán requerir de la Comunidad de Madrid la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.*

*3 bis. Sobre los suelos integrantes de las redes supramunicipales podrá promoverse la construcción de viviendas por la propia Administración o mediante concesión demanial, contrato de concesión de obra pública, o contrato de colaboración entre el sector público y el sector privado, de acuerdo con lo previsto en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. Las viviendas se adjudicarán en la forma que establezca la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a los principios de publicidad y concurrencia."*

El citado artículo exige que, al menos una tercera parte de las obligaciones de cesión a la Comunidad de Madrid, se materialicen en suelos aptos para RED DE VIVIENDAS PÚBLICAS O DE INTEGRACIÓN SOCIAL. El resto han de ser aptos para dar soporte a equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales.

#### **OBLIGACIONES QUE TIENE QUE CUMPLIR EL AYUNTAMIENTO DE LEGANES:**

<b>Planes Parciales Aprobados</b>	Red Supramunicipal pendiente de localizar (m <sup>2</sup> )
PP-1 Ensanche de San Nicasio	31.125,80
PP-2 Ampliación del Portillo	54.891,40
PP-5 Poza del Agua	45.686,00
PP-6 Solagua	59.360,00
PP-8 Vereda de los Estudiantes	26.623,60
<b>TOTAL APROBADOS</b>	<b>217.686,80</b>
<b>Planes Parciales en tramitación</b>	
PP-4 Puerta de Fuenlabrada	17.335,60
PP-2 del PAU 2 Autovía de Toledo	55.851,20
PP-3 del PAU 2 Autovía de Toledo	148.176,60
<b>TOTAL EN TRAMITACIÓN</b>	<b>221.363,40</b>
<b>TOTAL</b>	<b>439.050,20</b>

El suelo que tiene que ceder el ayuntamiento para la Red Supramunicipal es de **439.050,20 m<sup>2</sup>**

Como consecuencia de no haberse efectuado las cesiones en cada uno de los diferentes Planes Parciales ahora se tienen que ubicar estas cesiones al menos en dos zonas del municipio: una será para ubicar las viviendas de integración social que pretenda construir la Comunidad de Madrid en Leganés y otra zona será previsiblemente para futuros equipamientos, incluidos los de carácter privado: colegios, residencias, etc.

A esta cuantía de suelo habrá que sumar la cesión correspondiente al PP-7 que en estos momentos está sin desarrollar.

### **¿Por qué se ha llegado a esta situación?**

Como consecuencia de no haberse cedido en cada Plan Parcial a la Comunidad de Madrid lo que establecía la Ley del Suelo.

Los promotores de estos Planes Parciales junto al Ayuntamiento no hicieron caso a lo establecido en dicha ley para no ubicar las viviendas de integración social en cada uno de estos Planes Parciales, por lo que se han visto obligados a crear un nuevo polígono exclusivo para este tipo de viviendas. El objetivo era hacer más atractivas sus promociones y agotar el máximo de edificabilidad de cada uno de estos sectores.

Este es un tipo de decisión equivocada, que nos generará problemas, que va en contra de cualquier canon de planificación de la ciudad y de la integración y convivencia de los ciudadanos.

### **Esta respuesta del Equipo de Gobierno generará conflictos**

No es de recibo hacer polígonos residenciales para un tipo de población, eso lo hacía el franquismo y durante muchos años hemos combatido sus consecuencias. Con ello el PSOE-IU dará paso a la creación de un polígono de viviendas concentrando a familias con unas determinadas características económicas. Lo lógico hubiera sido que este porcentaje de cesión de suelo a la Comunidad de Madrid para la construcción de viviendas de integración social se hubieran repartido entre los diferentes desarrollos urbanísticos de la ciudad y de esta manera llevar a cabo la integración social de este tipo de familias. Esta respuesta del Equipo de Gobierno está llamada a generar conflictos con la Asociación de Vecinos del barrio y con los propios vecinos, teniendo en cuenta que Leganés Norte ya cuenta con un importante número de viviendas de integración.

Aquí es donde encontramos la justificación de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés para la incorporación de la Red de

Viviendas Públicas de Integración Social llevada a cabo por el Pleno Municipal el 10 de febrero de 2009. No es que el Ayuntamiento pretendiese hacer viviendas para familias de Leganés con bajos recursos económicos y/o para jóvenes, sino que era para dar respuesta a un incumplimiento de la Ley del Suelo y que este pasase lo más desapercibido posible. Vendo una idea cuando lo que quiero hacer es otra.

Luego, cuando la Comunidad de Madrid pretenda hacer las viviendas de integración social diremos que esta es la culpable, ocultando la verdadera responsabilidad de quien ha practicado una política urbanística con un carácter segregador.

## **CONCLUSIONES:**

La transformación de un Polígono de Equipamientos en Red Supramunicipal para Viviendas de Integración Social supone:

1. La eliminación de suelo destinado a equipamientos sociales, con lo que generará un importante déficit en este aspecto. Perdemos suelo para equipamientos.
2. La creación de un nuevo polígono residencial. Este será un nuevo Plan Parcial que irá destinado a una tipología de viviendas en especial.
3. El aumento considerable del número de viviendas previstas en el Plan General de Leganés. Esto se suma al aumento por encima de lo que establecía el Plan General que se ha venido dando en cada uno de los Planes Parciales.
4. La concentración en un solo polígono residencial de una tipología de viviendas, como consecuencia de no haberse contemplado las cesiones en cada uno de los Planes Parciales.
5. Es consecuencia de la gestión del gobierno local que no ha venido exigiendo que en cada uno de los Planes Parciales se realizasen las correspondientes cesiones, incluidas las establecidas por ley a la Comunidad de Madrid. Entendemos que esto ha sido un gesto a los promotores para hacer más atractivas sus promociones, una de tantas cesiones. Primando los intereses privados frente a los colectivos.
6. La Comunidad de Madrid podrá edificar torres de viviendas para unos ciudadanos con unas características sociales y económicas muy concretas (familias de bajos recursos económicos), haciendo inviable cualquier proyecto de integración. La Comunidad de Madrid podrá construir en este nuevo polígono más de 1.000 viviendas.

7. Romper con la planificación de integración que se ha venido dando en otros polígonos residenciales como en Campo de Tiro y Leganés Norte.
8. Una actitud urbanística no reconocida por la izquierda: apartar en un barrio específico a los que menos recursos económicos tienen.

### **CRONOLÓGICO:**

Fecha	Concepto
28-10-2008	Aprobación inicial de la delimitación y redefinición de Redes Públicas Generales a supramunicipales de suelos del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. Órgano: J.G.L. Fecha de publicación: B.O.C.M N° 120 de 22 de mayo 2009
10-02-2009	Aprobación inicial de la modificación puntual de la ordenanza de equipamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, para la incorporación de la Red de Viviendas Públicas o de Integración Social. Órgano: J.G.L. Fecha de publicación: B.O.C.M N°
07-07-2009	Aprobación inicial de la delimitación y redefinición de Redes Públicas Generales a supramunicipales de suelos del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. Órgano: J.G.L. Fecha de publicación: B.O.C.M N° 120 de 18 de agosto 2009
15-09-2009	Aprobación provisional de la modificación puntual de la ordenanza de equipamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, para la incorporación de la Red de Viviendas Públicas o de Integración Social. Órgano: J.G.L. Fecha de publicación: B.O.C.M N°
16-03-2010	Aprueba la cesión a la Comunidad de Madrid de un bloque de parcelas de titularidad municipal para Redes Supramunicipales. Diferentes parcelas de los polígonos 11 y 12, que es el actual SG-EQ-4. Órgano: J.G.L.

**LEGANES, 11 DE MAYO DE 2010**