



EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR COMO FORMA DE INTERVENCIÓN EN UN CASCO URBANO, Y SU REPERCUSIÓN EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CASCO ANTIGUO “RESIDENCIAL FUENTE HONDA” UNIDAD DE EJECUCIÓN P-2

Leganés, Madrid



NOMBRE: Francisco Felipe

APELLIDOS: Gordo Martín

FECHA: Curso 2010/2011, 2 de Septiembre de 2011



1. INTRODUCCIÓN	4
2. ANÁLISIS DEL PERI.....	4
2.1. PROBLEMAS NO CONTEMPLADOS EN EL PERI	6
2.2. BÚSQUEDA DE SOLUCIONES TIPO	8
2.3. NUEVAS ACTUACIONES EN EL PERI.....	10
3. DESARROLLO DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	11
3.1. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	11
3.2. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	13
3.3. ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	13
3.4. CONVERSIÓN EN PROPIETARIO ÚNICO	14
3.5. CONVENIO COMO SISTEMA DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD	14
3.6. ESTUDIO DE DETALLE PARA DETERMINAR LA ORDENACIÓN	15
3.6.1. Condicionantes del Estudio de Detalle.....	16
3.6.1.1. Objetivos del PERI	16
3.6.1.2. Problemas no contemplados de la UE P-2.....	16
3.6.2. Redacción del Estudio de detalle	17
3.6.2.1. Nueva ordenación	17
3.6.2.2. Dominio público	18
3.6.3. Afecciones al conjunto inmobiliario	19
3.6.3.1. Declaración de obra nueva, constitución de conjunto inmobiliario.....	19
3.6.3.2. Influencia de la ordenación en la ejecución.....	20
3.7. MATERIALIZACIÓN FINAL Y CESIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO	20
4. CONCLUSIONES.....	20
5. BIBLIOGRAFÍA.....	22



1. ANEXO I - UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PERI.....	23
2. ANEXO II - ESPACIOS LIBRES DEL CASCO ANTIGUO	24
3. ANEXO III - ALTURAS DE EDIFICACIONES	25
4. ANEXO IV - OCUPACIÓN DE EDIFICACIONES	26
5. ANEXO V – NUEVAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PERI	27
6. ANEXO VI – REVITALIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES	30
7. ANEXO VII – SUPRESIÓN DE ZONAS DE APARCAMIENTO	33
8. ANEXO VIII – UNIDAD DE EJECUCIÓN P-2.....	34
9. ANEXO IX – EDIFICACIONES UE-2.....	35
10. ANEXO X – PLANTA BAJA UE-2.....	36
11. ANEXO XI – INFOGRAFÍA UE-2	37



1. INTRODUCCIÓN

El Plan Especial de Reforma Interior del casco Antiguo de Leganés se redacta en desarrollo de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, que fue aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid en Comisión de fecha 1 de Julio de 1999, en lo que respecta al ámbito de suelo urbano. El Plan Especial de Reforma Interior (en adelante PERI) se redacta según la legislación vigente sobre Régimes del Suelo y Ordenación Urbana, estatal y autonómica, y constituye instrumento de desarrollo del planeamiento en el ámbito. Los Planes Especiales quedan recogidos en Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid., en sus artículos 50 y 51, tanto en sus funciones como en su contenido sustantivo.

2. ANÁLISIS DEL PERI

El ámbito territorial del Plan Especial de Reforma Interior es el delimitado por el PGOU en sus determinaciones y se extiende, dentro del Suelo Urbano, al Casco Antiguo de Leganés. Afectando a una superficies de 28,58 Ha. La redacción de un PERI en el caso de Leganés tiene su justificación desde la necesidad de realizar un estudio pormenorizado del centro de la ciudad, buscando la resolución de diversas operaciones planteadas anteriormente y no desarrolladas, procurando una solución de conjunto, así como la revisión de las condiciones de ordenación que para la zona impuso el Plan general de 1985, ordenadas mediante las determinaciones específicas establecidas en la anterior “Ordenanza 1 RCA Residencial Casco Antiguo”

El PERI, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de 1999, tiene como objetivo principal la reestructuración del área central del casco para la revitalización de su tejido, incluyendo:

- Solución a los problemas existentes de circulación y aparcamiento.
- Elaboración de la Ordenanza de edificación para el ámbito.
- Establecimiento de soluciones aisladas, buscando una solución de conjunto.
- Delimitación de ámbitos de protección de la edificación.
- Potenciación de los espacios libres de uso público y de los principales itinerarios del casco.
- Estudio de usos de equipamiento asignados a edificaciones.

En el PERI, por tanto, se fijan seis Unidades de Ejecución, que buscan completar los objetivos que se fija el propio PERI. Estas unidades de ejecución se localizan en (ANEXO I):

- Calle Vicente Aleixandre / Calle del Charco (UEP1)
- Calle Ordoñez / Plaza de la Fuente Honda (UEP2)
- Interior de la manzana Avenida de la Universidad / Calle de San Nicasio / Calle del Nuncio / Calle de Juan Muñoz (UEP3)
- Calle de Juan Muñoz (UEP4)
- Calle de Juan Muñoz (UEP5)
- Plaza de España / Calle de la Fuente (UEP6)

Una vez que se han estudiado los distintos objetivos del PERI, es necesario analizar si las unidades de ejecución fijadas, son las unidades justas para la solución de los problemas encontradas en el PERI, y para ello es necesario llevar a cabo un análisis pormenorizado de algunos aspectos del casco urbano, para conseguir determinar si el PERI ha acertado en todas sus determinaciones. Por ello se estudia el casco urbano en tres distintos aspectos:

- Espacios libres del casco antiguo (ANEXO II)
- Altura de las edificaciones (ANEXO III)
- Ocupación de las edificaciones (ANEXO IV)



El PERI, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de 1999, tiene como objetivo principal la reestructuración del área central del casco para la revitalización de su tejido, incluyendo:

- Solución a los problemas existentes de circulación y aparcamiento.
- Delimitación de ámbitos de protección de la edificación.
- Potenciación de los espacios libres de uso público y de los principales itinerarios del casco.
- Estudio de usos de equipamiento asignados a edificaciones.

2.1. PROBLEMAS NO CONTEMPLADOS EN EL PERI

Una vez que se ha llevado a cabo un estudio pormenorizado de la zona, estudiando realmente el lugar, y experimentando las vivencias en él en distintos momentos tanto del día como del año, unido a los análisis realizados anteriormente. Nos damos cuenta de la existencia de algunos problemas que no se han tenido en cuenta en la redacción del PERI, y que es necesario resolverlos para poder buscar los objetivos centrales del PERI. Y estos problemas se centran sobre todo en los siguientes aspectos:

- Existencia de espacios libres sin uso dentro de la ciudad. Lo que caracteriza el casco de Leganés, es la existencia de una serie de cuatro plazas concatenadas unas con otras, conectadas visualmente, y que por la evolución histórica y las condiciones de las mismas, el carácter de cada una de ellas es diferente. (Plaza de España, plaza del Salvador, plaza de París, plaza de la Fuentehonda). Pero en el casco existen también algunos espacios libres que no se usan por los ciudadanos, y quedan como espacios muertos dentro de la ciudad.



- Falta de espacios dedicados a juegos infantiles. El carácter de los distintos espacios libres que conforman el Casco Antiguo de Leganés, hace que gran parte de los usos necesarios para los ciudadanos estén cubiertos, existiendo una gran carencia dentro de ellos, y es la falta de espacios para niños. Analizando todos los espacios libres que conforman el Casco, se observa por tanto, la falta de espacios dedicados a juegos infantiles.
- Gran diferenciación de alturas de edificaciones. El análisis llevado a cabo de las alturas de las edificaciones del Casco (ANEXO III), nos lleva a ver como existen zonas del centro de Leganés, que presentan problemas por la evolución histórica que han llevado. Con la presencia de áreas dentro del casco, donde es necesario llevar a cabo una uniformización de altura, que no han sido contempladas en el PERI.
- Ruptura de la imagen tradicional edificatoria de Leganés. El análisis llevado a cabo de la ocupación en planta de las edificaciones del Casco (ANEXO IV), nos indica como se está rompiendo con la tradición edificatoria del Casco. La evolución económica de la ciudad lleva a edificaciones de mucho mayor tamaño en planta, que al resolver sus fachadas en toda su longitud de igual forma, independientemente de su orientación y de la longitud de la misma, se rompe con la imagen del espacio público. Conformada tradicionalmente por la sucesión de edificaciones, dando lugar a la existencia de un casco fraccionado, de pequeñas edificaciones con fachadas que se adaptan a su orientación, situación...
- Problemas circulatorios en el Casco. A parte del gravísimo problema de aparcamiento existente en el centro, haciéndose completamente necesario el aumento de las plazas de aparcamiento. Es necesario tener en cuenta que existen algunas calles, en las que la circulación por ellas a ciertas horas del día es imposible, problema que hace que el movimiento en coche dentro de la ciudad, se convierta en algunos casos en un recorrido más lento que el peatonal.

2.2. BÚSQUEDA DE SOLUCIONES TIPO

Habiéndose encontrado una serie de problemas tipo presentes en toda la extensión del PERI, es necesario dar una serie de soluciones tipo de igual modo, que permitan posteriormente a los que desarrollan las Unidades de Ejecución, tomarlas como base para las mismas. Y así se dan una serie de puntos clave a seguir, que permiten dar soluciones particulares, a partir de soluciones generales. Apareciendo a su vez nuevas unidades de ejecución, que no habían sido contempladas en el PERI, y que es necesario llevar a cabo. Así como soluciones puntuales, cuya extensión no da para definir las como unidad de ejecución independiente, pero cuya resolución colabora en la resolución de los problemas encontrados:

- Existencia de espacios libres sin uso dentro de la ciudad. La existencia de espacios “muertos” dentro de la ciudad, viene derivada de la falta de conexión entre espacios libres, y así se encuentran espacios estancia aislados del resto de la ciudad. Buscando como solución estándar para este problema, la apertura en algunos puntos de las plantas bajas, pasos peatonales que permitan la conexión visual y peatonal entre los espacios libres. Y la creación de nuevas zonas comerciales en los bajos de algunas edificaciones para revitalizar los espacios libres.
- Falta de espacios dedicados a juegos infantiles. Dentro de los espacios libres existentes, es necesario incluir áreas de juegos infantiles, que convierta el Casco Antiguo de Leganés en un lugar apto para la estancia de todas las generaciones, permitiendo así el disfrute de la ciudad por todo el mundo. Así como en los espacios libres nuevos generados en las unidades de ejecución, se deberán dejar espacios de juegos infantiles.



- Gran diferenciación de alturas de edificaciones. Es necesario definir zonas de edificación dentro del Casco, donde se debe llevar a cabo una unificación de las alturas de las edificaciones, para colaborar con ello a la conformación del espacio libre. Solucionando puntos concretos del casco, donde la variación de alturas, no te permite caracterizar el espacio público. Apareciendo con esto nuevas Unidades de Ejecución no contempladas en el PERI.
- Ruptura de la imagen tradicional edificatoria de Leganés. Las nuevas edificaciones, cuya ocupación en planta, supere notablemente a la de la media del Casco Antiguo. Deben llevar a cabo sus fachadas, evitando la monotonía de las mismas. Buscando soluciones diferenciadas, en función de la orientación de las fachadas y la longitud de las mismas. Siendo el porcentaje de huecos diferenciado en cada una de la fachadas. Consiguiendo con ello responder a la imagen edificatoria tradicional del municipio. Conformada tradicionalmente por la sucesión de edificaciones, con fachadas que se adaptan a su orientación, situación... Por ello, se deben llevar a cabo unidades de ejecución de menor tamaño.
- Problemas circulatorios en el Casco. Aun buscando soluciones de aparcamiento en el centro de la ciudad, aumentando notablemente las plazas de aparcamiento existente. Es necesario en algunos puntos concretos de la ciudad, eliminar algunas plazas de aparcamiento, para conseguir con ello mejorar la circulación en el casco urbano. Consiguiendo estas plazas de aparcamiento perdidas, en las nuevas unidades de ejecución descritas. Y asociando la eliminación de plazas al desarrollo de algunas unidades de ejecución, para que en ningún momento se disminuyan las plazas de aparcamiento existentes en el casco.

2.3. NUEVAS ACTUACIONES EN EL PERI

En el PERI, por tanto, se fijan seis Unidades de Ejecución, que buscan completar los objetivos que se fija el propio PERI. Estas unidades de ejecución se localizan en el plano ANEXO I. Estas Unidades de Ejecución, son las más necesarias para la regeneración del Casco Antiguo de Leganés, pero el propio PERI se ha quedado corto en sus pretensiones. Ya que ha seleccionado como unidades de ejecución las seis áreas del centro urbano, que se caracterizan por la presencia de solares vacantes, edificaciones en mal estado o espacios libres sin uso.

Es por ello que una correcta reinterpretación del PERI, debería replantearse las Unidades de Ejecución, así como la existencia de una serie de actuaciones puntuales que colaboren en el objetivo principal la reestructuración del área central del casco para la revitalización de su tejido:

- Definición de nuevas Unidades de Ejecución no contempladas en el PERI, que persiguen la revitalización del Casco Antiguo de Leganés. Buscando con ello la unificación de las alturas de las edificaciones, para colaborar con ello a la conformación del espacio libre. Solucionando puntos concretos del casco, donde la variación de alturas, no te permite caracterizar el espacio público. VER PLANO ANEXO V
- Las nuevas edificaciones, cuya ocupación en planta, supere notablemente a la de la media del Casco Antiguo. Deben llevar a cabo sus fachadas, evitando la monotonía de las mismas. Buscando soluciones diferenciadas, en función de la orientación de las fachadas y la longitud de las mismas.
- Búsqueda de revitalización de los espacios libres del Casco Antiguo, y conexión de los nuevos espacios libres públicos con los existentes, para que no queden como elementos aislados dentro de la ciudad. Llevándose esto a cabo por medio de la apertura de calles y pasos peatonales, que permitan la concatenación de los espacios. VER PLANO ANEXO VI.

- Inclusión dentro de los espacios libres existentes, de áreas de juegos infantiles, así como en los espacios libres nuevos generados en las unidades de ejecución, se deberán dejar espacios de juegos infantiles. VER PLANO ANEXO VI.
- Supresión de plazas de aparcamiento en algunos puntos concretos de la ciudad, para conseguir con ello mejorar la circulación en el casco urbano. Consiguiendo estas plazas de aparcamiento perdidas, en las nuevas unidades de ejecución descritas. VER PLANO ANEXO VII.

3. DESARROLLO DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

La Unidad de Ejecución UE-P2, sobre la que vamos a tratar, se caracteriza por ser una edificación que se sitúa en el corazón mismo de la ciudad de Leganés. Unidad de Ejecución que engloba unos solares, que están edificados desde el origen mismo de Leganés como casco urbano. Estamos tratando por tanto de una unidad de ejecución que da imagen a una de las partes más representativas de la ciudad, y de mayor afluencia de gente, aspecto por tanto a tener en cuenta en la resolución de la actuación, ya que hay que resolver todos los problemas que plantea el PERI, buscando dar una imagen respetuosa con la historia de la ciudad.

La Plaza de la Fuente Honda de Leganés está situada en el centro de la población, comunica con las principales calles comerciales del municipio. En la actualidad es uno de los puntos de encuentro de los habitantes y visitantes de Leganés, donde pueden disfrutar de las agradables terrazas. Su nombre viene de la antigua fuente que existía, la cual fue construida debajo del nivel de la plaza, de ahí el nombre de Fuente Honda. La actual fuente Honda ya está al mismo nivel que el resto de la plaza.



En el PERI, se adjunta una ficha de la Unidad de Ejecución P-2, en la que vienen descritas todos los parámetros jurídico-urbanísticos aplicables. VER ANEXO VIII:

UNIDAD DE EJECUCIÓN UEP2	
SITUACIÓN	Entre la calle Ordoñez, la Plaza de la Fuente Honda y la Plaza de la Tahona.
CLASE DE SUELO	Urbano
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Su establecimiento se realizará junto con la delimitación de la Unidad.
ORDENACIÓN	Estudio de Detalle
OBJETIVOS	Nueva ordenación de la edificación, propiciando la construcción de aparcamientos en tres plantas bajo rasante, para rotativo de acceso al centro y para residentes.
ZONA DE ORDENANZA	Ordenanza PERI 1 CASCO
CALIFICACIÓN	Residencial y compatibles
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO	
SUPERFICIE TOTAL	2.480 m ²
SUPERFICIES DE CESIÓN:	
- VIALES	480 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE	2.000 m ²
CONDICIONES DE ORDENACIÓN:	
- ALTURA MÁXIMA	PB + III + BC PB + II + Ático + BC PB
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	12 m y grafiado en plano Alineaciones grafiadas en plano
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	55 (60% VPP)
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² c del uso característico)	6.621,60 m ² c u.c.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
ÁREA DE REPARTO	PERI 1
APROVECHAMIENTO TIPO	2,6700 m ² c/m ² del uso característico

3.2. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada. En nuestro caso, el planeamiento vigente, no contiene la delimitación de la Unidad de Ejecución, con lo que tenemos que llevar a cabo dicha delimitación siguiendo lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid., en su artículo 100. Y 100.2:

100.1. La delimitación de las unidades de ejecución es el acto administrativo a partir del cual se considera el inicio de la actividad de ejecución en la modalidad de actuación integrada.

100.2. Cuando no se contenga directamente en el planeamiento urbanístico, la delimitación de las unidades de ejecución y su modificación, incluso de la establecida directamente por el planeamiento, se acordará por los municipios, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días. El plazo máximo para resolver los procedimientos iniciados a instancia de parte será de cuatro meses, transcurridos el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.

3.3. ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

A su vez, este momento de delimitación de la Unidad de Ejecución, es cuando se lleva a cabo la elección del sistema de ejecución, como marca la Ley 9/2001, en su artículo 101.1. Para cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente, para el desarrollo de la actividad de ejecución, entre los sistemas de ejecución privada y pública, especificando el sistema elegido. Si el planeamiento no hubiera expresado el sistema de ejecución elegido, se llevará a cabo por la Administración al resolver

sobre la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución. Seleccionándose en este momento el sistema de compensación.

3.4. CONVERSIÓN EN PROPIETARIO ÚNICO

Una vez que se ha llevado a cabo la delimitación de la Unidad de Ejecución, conocemos los terrenos que se ven incluidos dentro de dicha Unidad de Ejecución. Así como todos los titulares de derechos que se ven afectados. En este caso concreto los propietarios de los terrenos afectados eran ya un conjunto de promotores, que eran propietarios de los distintos solares incluidos en la Unidad de Ejecución. Estos propietarios se unen en una sociedad mercantil, con el objetivo de constituirse como propietario único, y llevar a cabo la actuación por medio de un convenio urbanístico con el ayuntamiento.

3.5. CONVENIO COMO SISTEMA DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD

Los convenios urbanísticos vienen regulados en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en sus artículos del 243 al 248. Este convenio, se firma con la sociedad mercantil propietaria del aprovechamiento urbanístico de la UE P-2, como sustitutivo del proyecto de compensación al tratarse de propietario único. La ley marca que La Comunidad de Madrid y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta Ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios urbanísticos entre sí y con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. Y el contenido del mismo deberá ser por tanto, entre el ayuntamiento de Leganés y el propietario único constituido anteriormente. El contenido del convenio deberá ser el siguiente:

- a. Las bases de actuación urbanística a desarrollar, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, de la edificación.
- b. Los estatutos y el acuerdo de creación de la sociedad mercantil, cuando proceda.
- c. Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 10 % del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización.
- d. La cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinación de la forma en que éstos serán cumplidos.
- e. Procedimiento de liquidación final de la actuación.
- f. Forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.
- g. Previsiones y compromisos sobre la edificación.
- h. Compromisos voluntariamente asumidos.

3.6. ESTUDIO DE DETALLE PARA DETERMINAR LA ORDENACIÓN

Habiendo llevado a cabo los procesos anteriores, llega el momento de realizar el Estudio de Detalle, documento que viene regulada en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en su artículo 53, donde se determinan las funciones y límites de estos documentos, determinándose que tienen como función la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes. Los estudios de detalle pueden delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

Teniendo por tanto los estudios de detalle estas funciones, es el momento de llevar a cabo una ordenación de mayor definición, que trate de solucionar los problemas del casco antiguo de Leganés descritos en el PERI.

3.6.1. Condicionantes del Estudio de Detalle

3.6.1.1. Objetivos del PERI

El PERI, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de 1999, tiene como objetivo principal la reestructuración del área central del casco para la revitalización de su tejido, incluyendo:

- Solución a los problemas existentes de circulación y aparcamiento.
- Delimitación de ámbitos de protección de la edificación.
- Potenciación de los espacios libres de uso público y de los principales itinerarios del casco.
- Estudio de usos de equipamiento asignados a edificaciones.

Con la ordenación que ya propone el PERI en la UE P-2, se resuelven en gran medida estos objetivos propuestos en el PERI, pero esta solución propuesta lo que intenta es elaborar una ordenanza de la edificación para este ámbito, estableciendo soluciones aisladas, para dar una solución de conjunto. Pero no se puede olvidar que cada una de las Unidades de Ejecución, tiene unos problemas aislados que hay que estudiar y resolver, y el momento para llevarlo a cabo es el de la realización del estudio de detalle, y no tomarlo sólo como un paso administrativo, sino como la oportunidad para realizar un estudio pormenorizado, que permita realmente la reestructuración del área central del casco para la revitalización de su tejido. Intentando resolver a su vez los problemas existentes en el Casco Antiguo, que no estaban descritos en la redacción del PERI, y hemos visto anteriormente.

3.6.1.2. Problemas no contemplados de la UE P-2

De los problemas no contemplados en la redacción del PERI, para los que se buscaron una serie de soluciones tipo. Existen algunos de ellos que se producen también en la UE P-2, y que se deben aplicar las soluciones tipo, como parte fundamental del estudio de detalle de la UE P-2:

- Existencia de espacios libres sin uso dentro de la ciudad: Pasos peatonales
- Falta de espacios dedicados a juegos infantiles: Inclusión de zonas infantiles
- Gran diferenciación de alturas de edificaciones: Uniformización
- Imagen tradicional edificatoria de Leganés: Diferenciación de fachadas

3.6.2. Redacción del Estudio de detalle

3.6.2.1. Nueva ordenación

El PERI se extralimita en su redacción, al definir una ordenación pormenorizada de cada una de las unidades de ejecución que propone. Dando con ello una volumetría de las nuevas edificaciones, trata de dar solución a los problemas que describen en la memoria del PERI. El problema radica como hemos visto, en la existencia de una serie de problemas en el Casco Antiguo de Leganés, que no estaban contemplados en la redacción del PERI. Esto nos lleva a no validar la ordenación propuesta, y proponer una nueva en el Estudio de Detalle, que intente dar solución a todos los problemas nuevos encontrados, a través de las soluciones tipo ya propuestas:

- Aparición de un nuevo espacio libre dentro de la unidad de ejecución. Para conseguir que dicho espacio no se convierta en un espacio sin uso, es necesario abrir un pasaje peatonal comercial, que conecte ese nuevo espacio libre con la Plaza de la Fuentehonda.
- Inclusión dentro del espacio libre, de una nueva zona de juegos infantiles, que permita a los niños tener zonas de entretenimiento y estar.
- Fragmentación mayor de las edificaciones de la unidad de ejecución. Edificaciones que responden de distinta forma en sus fachadas a su orientación, longitud... Buscando con ello recuperar la fragmentación del Casco Antiguo de Leganés y su imagen tradicional edificatoria.
- Uniformización de las alturas de las edificaciones conforme a los edificios colindantes, para así dar una imagen uniforme de la ciudad.
- Aparición de nuevas plazas de aparcamiento en las plantas bajo rasante de la edificación.

3.6.2.2. Dominio público

Dentro de la unidad de ejecución, como aparece en su ficha urbanística, existe una superficie obligatoria de cesión al ayuntamiento como dominio público. Ya que dentro de la delimitación existe un vial de dominio público de 480 metros cuadrados. Superficie que como mínimo, debe volver a cederse al ayuntamiento una vez que se ha llevado a cabo la Unidad de Ejecución. Esta superficie no tiene derecho a aprovechamiento urbanístico por parte del ayuntamiento, pero si el subsuelo de dicho dominio público se emplea para aparcamientos, el ayuntamiento puede exigir la propiedad de dichos aparcamientos. Al ser imposible llevar a cabo las plantas bajo rasante, sin ocupar la superficie de las plazas públicas, lo mejor es llegar a un acuerdo con el ayuntamiento, que se puede contemplar en el convenio urbanístico previo. Dicho acuerdo lo que contemplaría es la valoración de la concesión por 90 años del uso y disfrute de las plazas de aparcamiento que quedan debajo de las plazas públicas, y la permuta a cambio de dichas plazas, de bajos comerciales para dotaciones públicas, que participen en la revitalización de la plaza pública. VER ANEXO X

Se toma como referencia para la justificación jurídica de este proceso ante notarías y registro, la “*RESOLUCIÓN de 5 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Oviedo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 5 de don José María Cadenaba Coya a inscribir un acuerdo municipal de desafectación del subsuelo del Parque de Invierno y constitución de un complejo inmobiliario.*” En la que se estima el recurso, y se acepta la desafectación del subsuelo, y la constitución de un conjunto inmobiliario.

3.6.3. Afecciones al conjunto inmobiliario

El estudio de detalle llevado a cabo, ha generado una ordenación compuesta por varias edificaciones independientes, dos plazas públicas, locales comerciales y un aparcamiento subterráneo continuo en toda la unidad de ejecución. VER ANEXO IX

La ordenación desarrollada, que intenta solucionar todos los problemas planteados de la Unidad de Ejecución, nos lleva a otros problemas jurídicos, que se deben solucionar a la hora de llevar a cabo la declaración de obra nueva y la constitución de conjunto inmobiliario.

3.6.3.1. Declaración de obra nueva, constitución de conjunto inmobiliario

La ordenación propuesta, compuesta por varias edificaciones independientes, plazas públicas y un aparcamiento subterráneo continuo, nos llevaría en el desarrollo de la Unidad de Ejecución, a su inscripción en el registro, como un complejo inmobiliario. Es esencial al complejo inmobiliario el estar formado por una pluralidad de fincas, casi siempre serán materiales, pero no necesariamente, porque también puede ser que alguna de ellas de otra clase, por ejemplo la concesión administrativa de 90 años de las plazas de aparcamiento que se sitúan en el subsuelo de las plazas públicas. La pluralidad la refiere la Ley a las “edificaciones o parcelas”, no a los propietarios, que pueden ser muchos más si alguna edificación se halla dividida en régimen de propiedad horizontal., tampoco hay un número máximo, lo que puede dar lugar a complejos de grandes magnitudes.

Otro elemento de tipo material es el de la necesidad de que junto a la unidades inmobiliarias privativos de los edificios haya “una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. Estos elementos comunes son fundamentales. Su inherencia a la propiedad privada significa una vinculación ob rem y una idea de subordinación de esos elementos comunes respecto a las edificaciones destinadas a vivienda o locales. Como es el caso del

garaje aparcamiento, dando lugar por tanto a un conjunto inmobiliario conformado por:

- Edificación 1, 2, 3 y 4
- Garaje aparcamiento
- Locales comerciales
- Concesión administrativa

3.6.3.2. Influencia de la ordenación en la ejecución

Habiendo llevado a cabo los estudios previos, se demuestra por tanto, como la ordenación urbanística, afecta en gran medida al desarrollo jurídico de las unidades de ejecución. Y en función de los condicionantes que nos encontramos en la ordenación, la ejecución de la misma deberá ser de una forma o de otra. Siendo, por ejemplo en el caso estudiado, fundamental la constitución de un conjunto inmobiliario para su correcta inscripción en el Registro.

3.7. MATERIALIZACIÓN FINAL Y CESIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Es en este punto, en el que se llevará a cabo el proyecto de arquitectura, la realización de las obras y materialización final de las mismas. Con la posterior cesión del dominio público que entraba dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución, que y que se debe devolver al ayuntamiento. VER ANEXO XI

4. CONCLUSIONES

Los Planes Especiales quedan recogidos en Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid., en sus artículos 50 y 51, tanto en sus funciones como en su contenido sustantivo. Quedando explícitamente marcada como una de dichas funciones la conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural. Conteniendo las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento



urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación. Siendo por tanto el instrumento idóneo para llevar a cabo la reforma del casco antiguo de una ciudad.

El problema deriva a la hora de cómo enfrentarse a la redacción del PERI, ya que como hemos visto en el trabajo previo, lo que se debe buscar es un estudio exhaustivo de la situación existente. Identificando todos los problemas presentes en el casco antiguo, siendo conscientes que debe tratarse todo el casco como un conjunto genérico, en el que se deben solucionar por medio de actuaciones puntuales, los distintos problemas que se repiten en todo el entorno. Así lo que se busca, es la identificación de una serie de problemas tipo, para los que se proponen a su vez una serie de soluciones tipo. Soluciones que se deben recoger preferentemente de situaciones existentes en el casco antiguo, y que sea la propia experiencia de las mismas, la que nos haga ver que se trata de soluciones acertadas.

Una vez que se tienen estas soluciones tipo, son las que se deben extrapolar a cada una de las unidades de ejecución descritas en el Plan Especial. Siendo conscientes que se debe dejar cierto margen de maniobra al desarrollo de cada una de las unidades de ejecución, y no extralimitarse en la definición de las mismas. Ya que el grado de análisis al que hay que llegar en cada unidad de ejecución, para poder solucionar todos los problemas presentes en la misma, es de tal calado, que no es objeto del Plan Especial. Sino que es en el Estudio de Detalle, donde siguiendo las indicaciones planteadas en el PERI, para dar una solución de conjunto, donde se debe llevar a cabo la ordenación final de la unidad de ejecución.

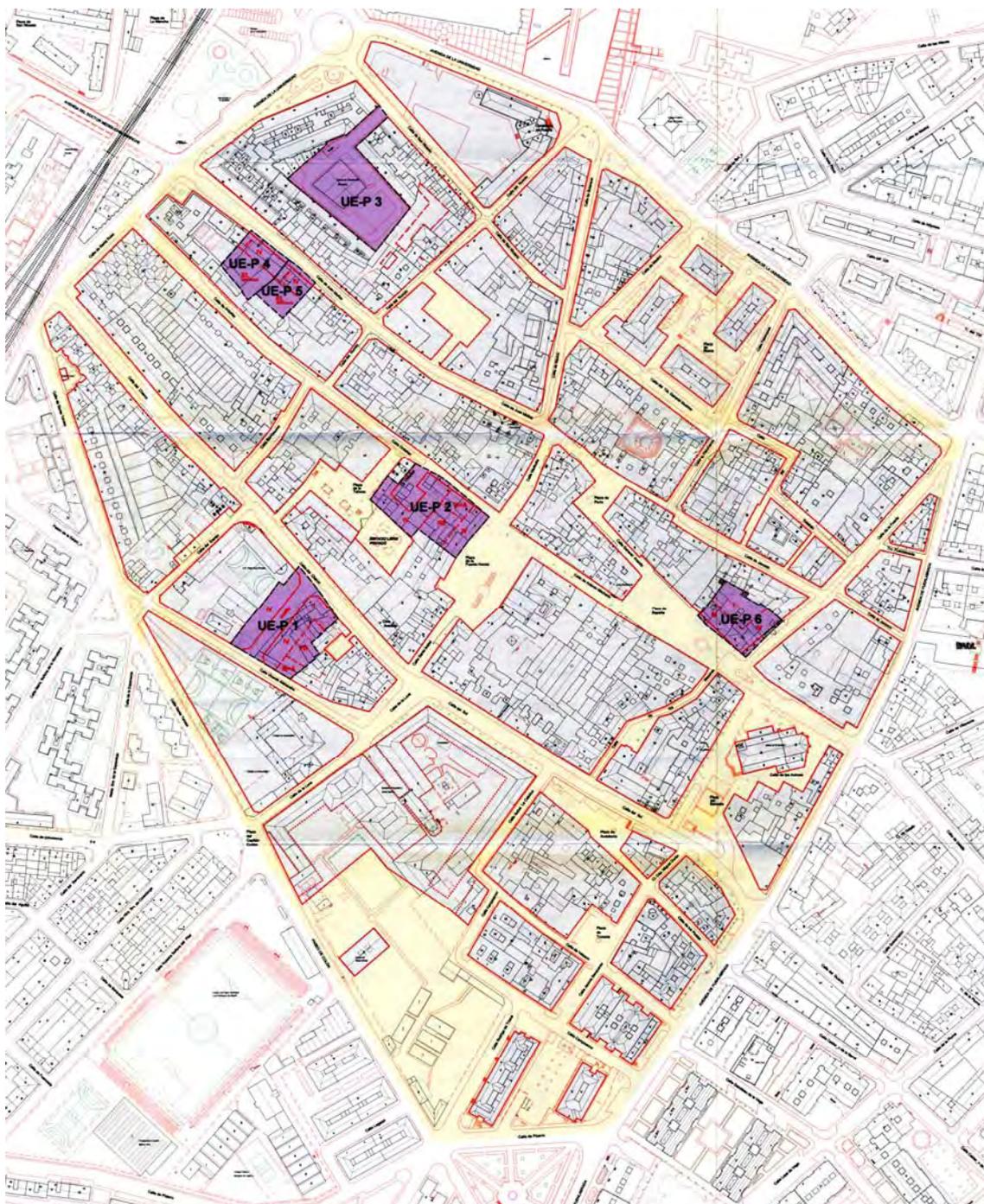
Una vez que hemos estudiado por tanto, las determinaciones a las que debe llegar cada instrumento de ordenación, separando claramente entre el Plan Especial de reforma Interior y el Estudio de Detalle. Hay que ser consciente de las repercusiones legales que tiene la ordenación que se propone, y que al hacer una ordenación u otra, la ejecución de las mismas puede ser muy diferente, y es deber del redactor de la ordenación conocerlo, para buscar la solución óptima tanto en ordenación como en ejecución.



5. BIBLIOGRAFÍA

- ECO, Umberto (1977): *Come si fa una tesi di laurea*, Tascabili Bompiani (s/l); vers. Cast. Lucía Baranda & Alberto Clavería: *Cómo se hace una tesis*, 8ª ed., Gedisa, Barcelona, 2006
- AAVV. (1999), *Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Leganés*, Ayuntamiento de Leganés, EPYPSA, Julio de 1999
- RICHBAILLY, Antoine. (1978). Vers. Cast. Jesús J. Oya: *La Organización Urbana. Teorías y Modelos*. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 1978.
- AAVV. (2005). “*Planes urbanos*” Revista av proyectos, 008 2005: 3-21, edit. Arquitectura Viva, Madrid.
- AAVV. (2006). “*Plazas y parques*” Revista av proyectos, 014 2006: 3-23, edit. Arquitectura Viva, Madrid.
- AAVV, *Planes Especiales*
BASEURL=
<http://www.miliarium.com/Proyectos/Urbanismo/Planeamiento/figuras/PE.htm>
- AAVV, *Los complejos inmobiliarios privados. breve estudio del art. 24 lph*.
BASEURL=
http://propietariosbadaguas.weebly.com/uploads/6/5/1/4/651428/1151_los_complejos_inmobiliarios_privados.pdf

1. ANEXO I - UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PERI



2. ANEXO II - ESPACIOS LIBRES DEL CASCO ANTIGUO



3. ANEXO III - ALTURAS DE EDIFICACIONES

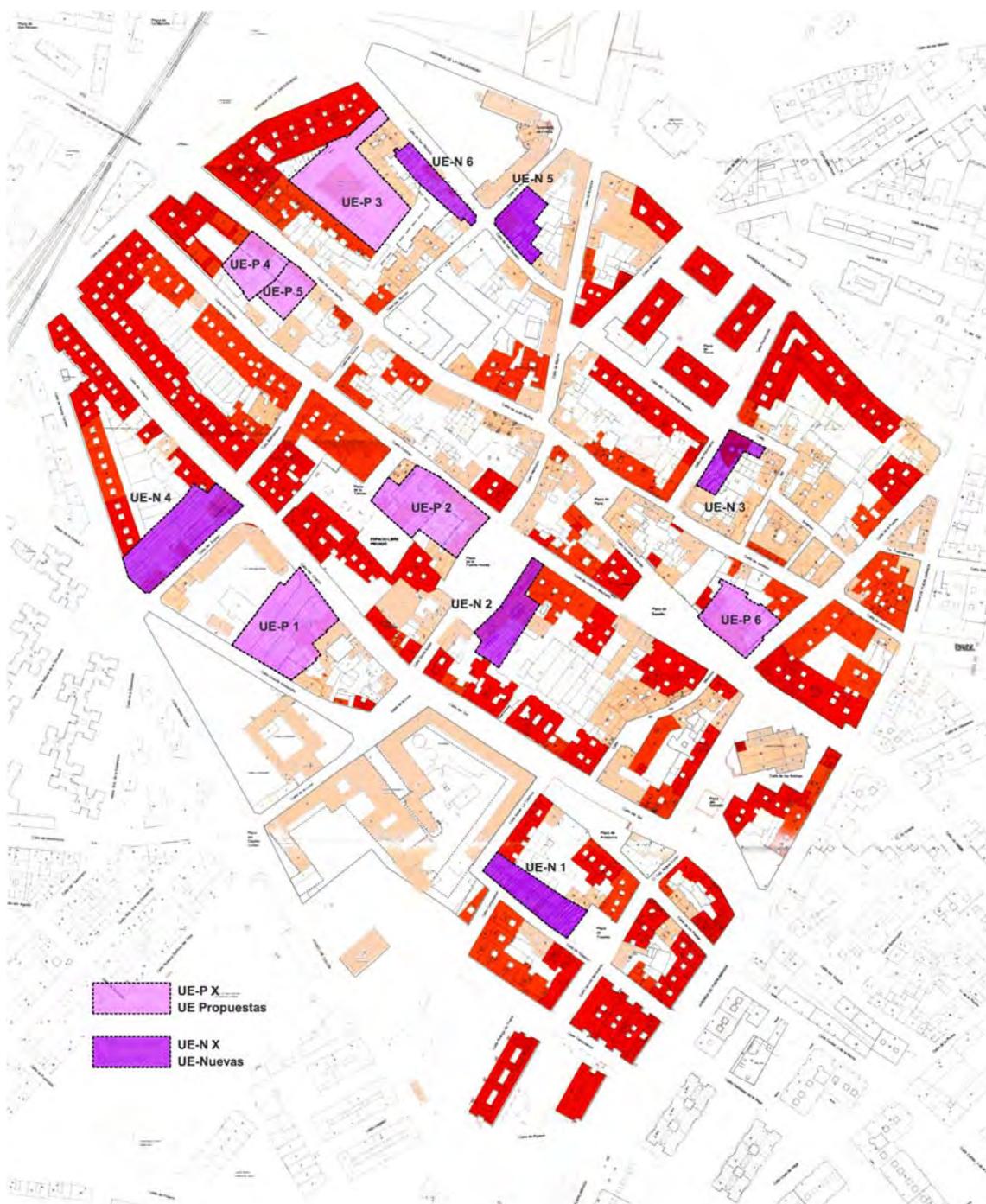


4. ANEXO IV - OCUPACIÓN DE EDIFICACIONES



5. ANEXO V – NUEVAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PERI

Tras el análisis del Casco Antiguo, es necesario definir nuevas Unidades de Ejecución, que buscan dar soluciones a las alturas de la edificación, y a otros problemas como alineaciones, y espacios libres.



a. Calle San Nicasio



a. Calle Nuncio con calle San Nicasio



b. Calle del Espejo

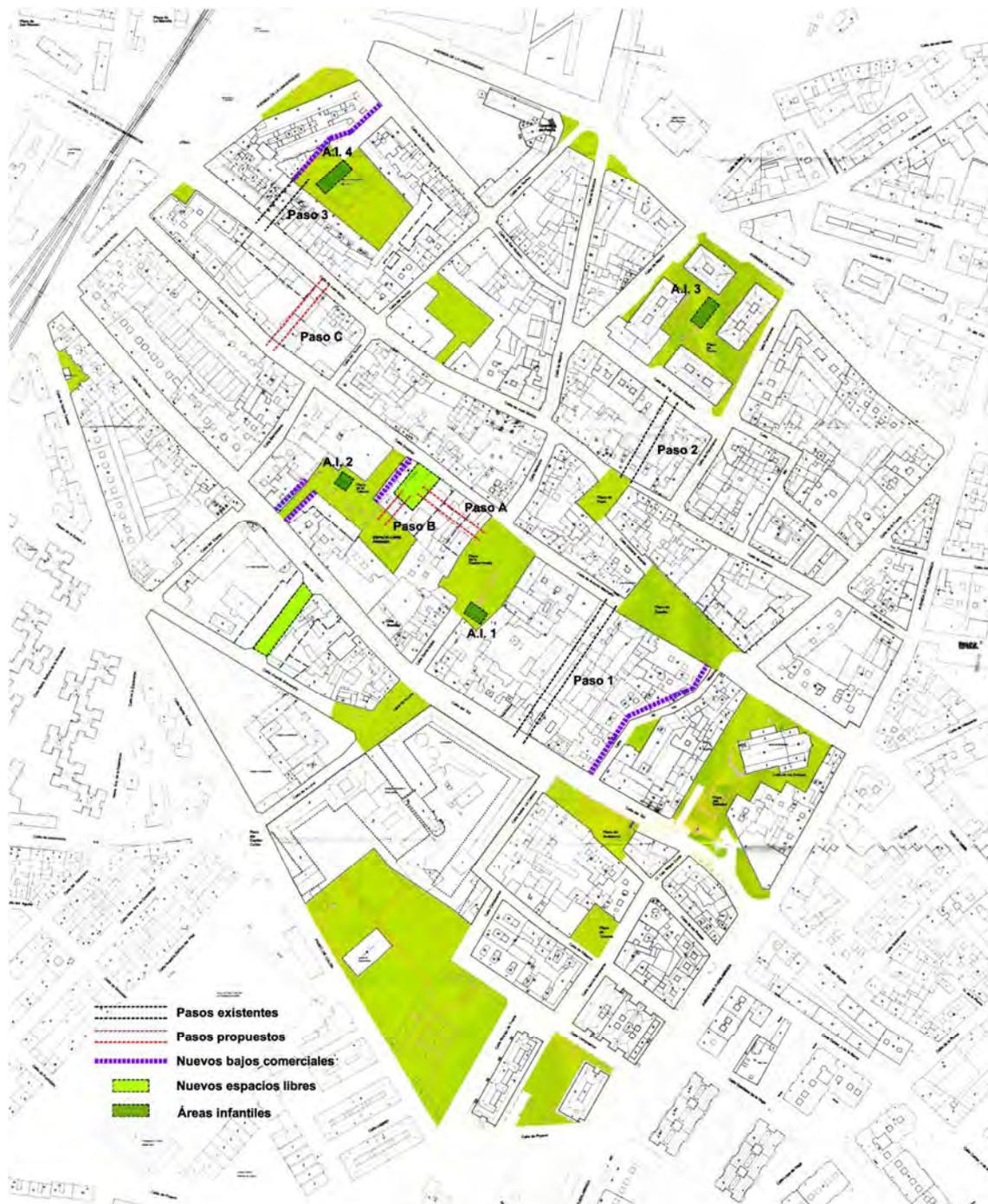


c. Lado Sureste Fuentehonda



6. ANEXO VI – REVITALIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES

Se lleva a cabo la apertura de calles y paseos peatonales comerciales, siguiendo la tradición ya existente en el Casco Antiguo de Leganés, para buscar la concatenación de espacios libres público. Se crean zonas de bajos comerciales, y se introducen zonas de juegos infantiles.



a. Pasajes comerciales existentes



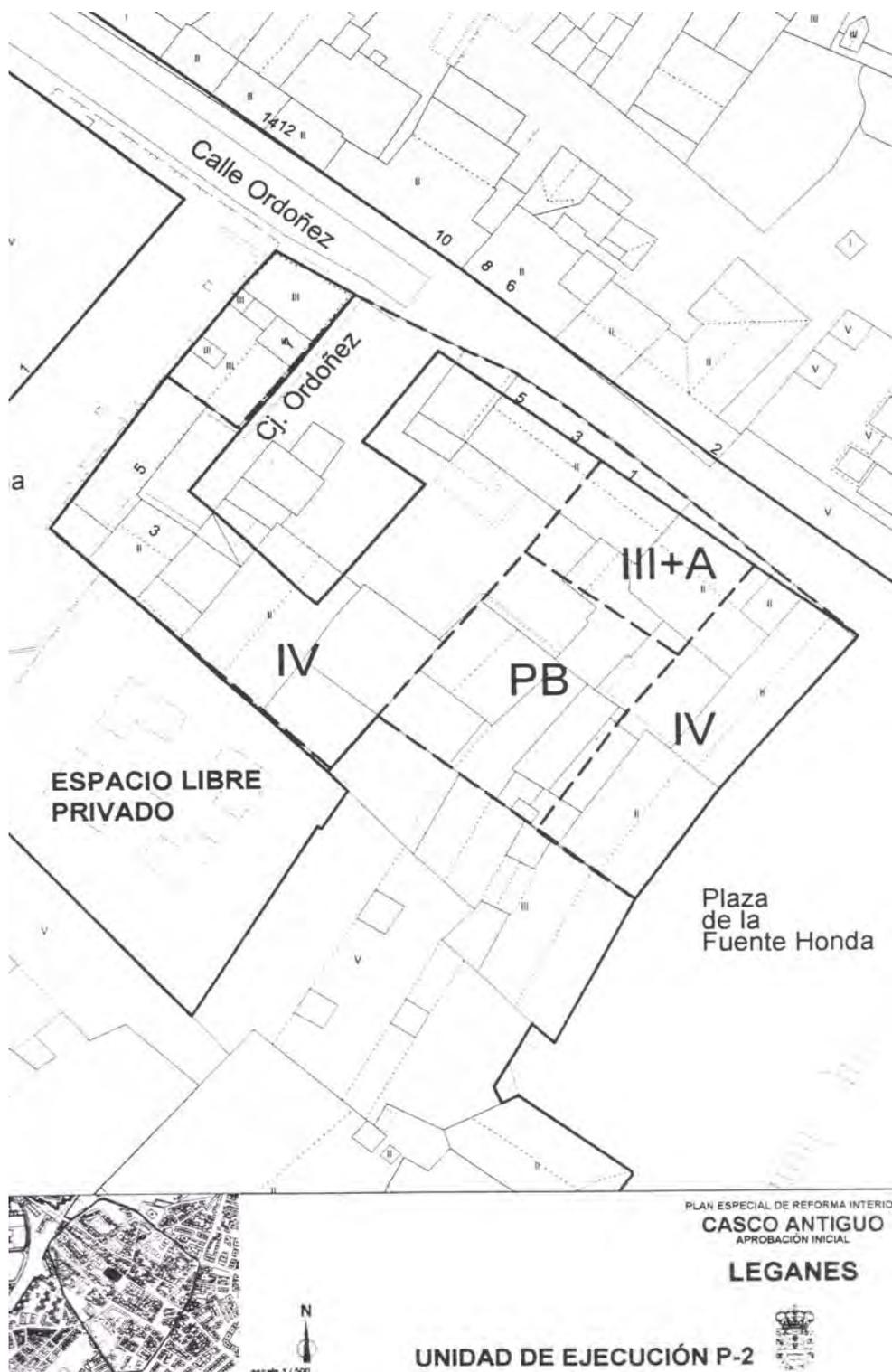
b. Áreas de juegos infantiles



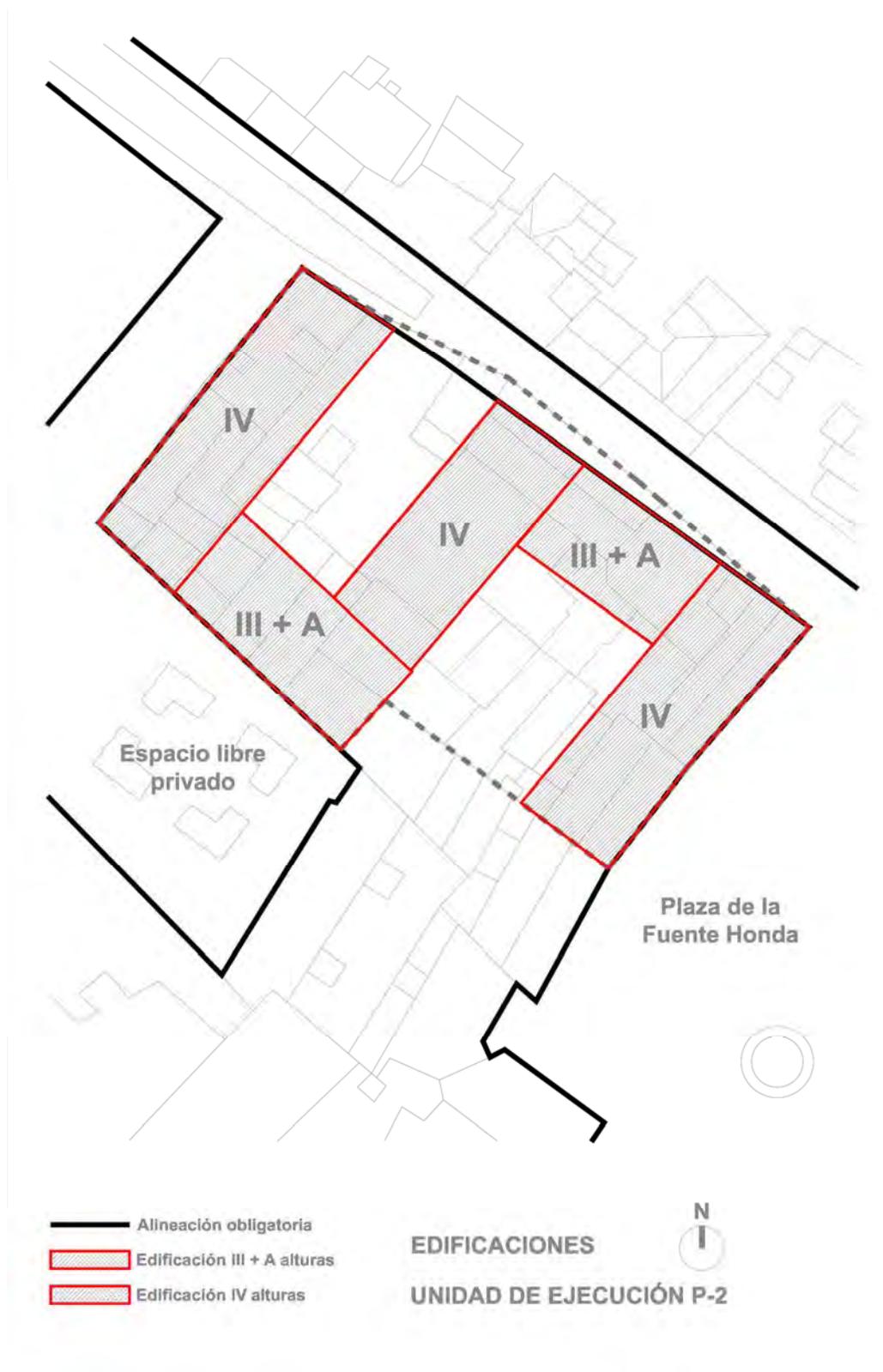
c. Plazas públicas sin uso, y fachadas uniformes



8. ANEXO VIII – UNIDAD DE EJECUCIÓN P-2



9. ANEXO IX – EDIFICACIONES UE-2



10. ANEXO X – PLANTA BAJA UE-2





11. ANEXO XI – INFOGRAFÍA UE-2



