

## I. COMUNIDAD DE MADRID

### C) Otras Disposiciones

#### Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

- 22** *RESOLUCIÓN de 13 de octubre de 2010, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de octubre de 2010, por el que se deniega la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, por la que se delimita en suelo urbano un nuevo ámbito denominado “Enclave 28: Calle Jabonería”.*

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 7 de octubre de 2010, se adoptó, entre otros, el Acuerdo del siguiente tenor literal:

«I. Con fecha 19 de diciembre de 2007, el Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual de referencia. Posteriormente, con fechas 30 de abril, 30 de julio y 22 de diciembre de 2008, el Pleno del citado Ayuntamiento adoptó, tras los requerimientos realizados por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, el acuerdo de aprobación de las rectificaciones de la documentación que acompaña a la Modificación Puntual señalada, y remitirla para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Constan en el expediente los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 16 de noviembre de 2007 y de 7 de abril de 2008, cuyas condiciones de sostenibilidad de aplicación al proyecto de urbanización, relativas a la pavimentación, medidas correctoras de las afecciones acústicas, suministro eléctrico, alumbrado público, jardinería y riego, saneamiento, abastecimiento de agua y canalización de comunicaciones, se recogen expresamente en la Ficha Urbanística del ámbito, y el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de 5 de mayo de 2010, que establece una serie de prescripciones que se deben cumplir.

II. La Modificación Puntual tiene por objeto la delimitación de un nuevo ámbito en suelo urbano, situado al Noreste del casco antiguo, frente a la avenida de Leganés y a la calle Jabonería, y próximo al conjunto residencial “Parque de Lisboa”. Se trata de una manzana de titularidad mayoritariamente municipal con un frente continuo de casi 200 metros, colindante con el colegio público “Ramón y Cajal” y un Centro de Salud.

El traslado de los Bomberos y de la Policía Municipal al nuevo “Centro Unificado de Seguridad” ha abierto la posibilidad de llevar a cabo una intervención público-privada de transformación urbana para reordenar el espacio central de la ciudad, dotándolo de nuevos espacios libres, dotaciones y aparcamiento, así como del uso residencial que se concretará en 110 viviendas libres.

La superficie del nuevo ámbito, denominado “Enclave-28: Calle Jabonería”, es de 5.495 metros cuadrados, comprende dos parcelas colindantes, una de 5.195 metros cuadrados, de titularidad pública, y otra de 300 metros cuadrados, de titularidad privada, que actualmente están consideradas como suelo urbano consolidado, y que pasarían a formar parte del suelo urbano no consolidado, con ordenación específica.

Las condiciones urbanísticas particulares de aplicación al nuevo ámbito que se recogen en la Ficha Urbanística, son las siguientes:

- Superficie: 5.495 m<sup>2</sup>.
- Suelo residencial: 2.066 m<sup>2</sup>.
- Coeficientes de edificabilidad bruta: 1,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 5.896 m<sup>2</sup>c.
- Número máximo de viviendas: 110.
- Condiciones ordenación: Clave 14. Bloque abierto.
- Sistema de actuación: Cooperación.
- Figura de ordenación: Estudio de Detalle.

- Suelo redes públicas:
  - Espacio libre arbolado: 982 m<sup>2</sup>.
  - Espacio libre: 1.678 m<sup>2</sup>.
  - Equipamiento exento: 769 m<sup>2</sup>.
  - Total: 3.429 m<sup>2</sup> (62 por 100 de la superficie total).
- Aparcamiento público bajo rasante con dos plantas.
- Dotaciones públicas bajo las edificaciones residenciales, con 1.400 m<sup>2</sup>c.

III. La Modificación Puntual propuesta cumple los requisitos del artículo 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ya que no afecta a la clasificación del suelo ni supone disminución de zonas verdes o espacios libres.

La Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial informó con fecha 30 de marzo de 2009.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones en su fase municipal.

Por su parte, la Dirección General de Patrimonio Histórico, con fecha de 5 de mayo de 2010, a solicitud del Ayuntamiento de Alcorcón, emite un informe sobre la señalada Modificación Puntual, estableciendo las siguientes prescripciones:

“1. Se efectuará una actuación arqueológica consistente en un control arqueológico de los movimientos de tierras del ámbito nuevo ‘Enclave 28: Calle Jabonería’ durante la fase de obras. Para ello, se solicitará permiso de actuación arqueológica, por parte de la propiedad y el arqueólogo, dirigido a la Dirección General de Patrimonio Histórico.

2. La existencia, no descubierta hasta el momento, de algún bien susceptible de acogerse a la protección prevista por la disposición adicional segunda de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse a la Dirección General de Patrimonio Histórico para garantizar su protección y cautela. En su caso, será de aplicación el artículo 8.3 de la citada norma autonómica. Por otro lado, si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 43.2 de la misma Ley”.

IV. El artículo 3.2.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, señala que son fines de la ordenación urbanística “el aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación”.

La modificación propuesta por el Ayuntamiento de Alcorcón en el “Enclave 28: Calle Jabonería”, es una operación público-privada que supone pasar de un ámbito dotacional en su práctica totalidad, a un ámbito en el que se genera una edificabilidad lucrativa para la construcción de 110 viviendas libres en altura y ampliación de un centro comercial privado. Esa edificabilidad lucrativa pasa de 0,05 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s a 1,07 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Este incremento de edificabilidad lucrativa que supone un 2.040 por 100 y se produce en un suelo que el planificador entendió como dotacional, no se justifica más que por la necesidad municipal de sufragar económicamente el traslado de las dotaciones de Bomberos y Policía fuera de un ámbito del casco urbano ya de por sí densificado y que no precisa nuevas viviendas. No aporta el Ayuntamiento de Alcorcón razonamiento alguno que justifique la construcción de 110 viviendas libres en un ámbito claramente densificado y con un incremento de edificabilidad lucrativa que supera con mucho lo que podría considerarse razonable.

Tampoco se aprecian en ningún caso las razones de interés general que deben regir cualquier actuación urbanística. Así, el artículo 3.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece entre los principios rectores de la ordenación urbanística “El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social”. En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia al entender que “las actuaciones urbanísticas han de responder a razones urbanísticas de carácter general municipal, a criterios de ordenación territorial o a razones de interés público (STSJ 1358/2009)”. Señala tam-

bién, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que en toda modificación de planeamiento han de concurrir razones de interés social o utilidad pública (STSJ 300/2010)".

Resulta, asimismo, evidente, que aunque la actuación público-privada propuesta cumple con las cesiones obligatorias que establece la Ley del Suelo, la zona en la que se ubica, construida entre 1960 y 1970, tiene un importante déficit de las zonas verdes y espacios libres necesarios para garantizar el bienestar individual y colectivo a que se refiere el artículo 3 de la Ley.

El "Enclave Jabonería" se encuentra situado en un área mayor delimitada por la avenida de Leganés, avenida Alcalde José Aranda, calle Polvoranca y avenida Cantarranas. Este área tiene un total aproximado de 4.200 viviendas en altura y cuenta únicamente con unos 10.000 metros cuadrados de zonas verdes. Es decir, poco más de dos metros cuadrados de zona verde por vivienda.

Las competencias del Consejo de Gobierno no se limitan al cumplimiento de las condiciones técnicas de una actuación concreta, sino que además, en el ámbito de la ordenación del territorio, está obligado a velar por el bienestar social de los ciudadanos procurando desarrollos armónicos y que vengán a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y que, en cualquier caso, estén basados en el interés general que debe regir cualquier actuación urbanística.

En este sentido, el Ayuntamiento de Alcorcón está desaprovechando una oportunidad manifiesta para generar espacios abiertos de uso público en un área densamente poblada. No es válido el razonamiento expuesto por el Ayuntamiento de que se está creando un amplio espacio público que permite la permeabilidad y la conexión con la zona colindante. Estos razonamientos, que el Ayuntamiento apoya en que se genera más espacio público del que había al pasar de 403 metros cuadrados de suelo a 2.066, se quiebra por la base en el momento en que se autoriza la construcción de 110 viviendas libres en bloque de hasta 11 alturas que vendrían a densificar aun más la zona haciendo inútil el mencionado incremento de espacio público y agravando la falta de espacios libres y de zonas verdes.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En su virtud, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2009, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 7 de octubre de 2010,

## ACUERDA

### Primero

Denegar la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón por la que se delimita en suelo urbano un nuevo ámbito denominado "Enclave 28: Calle Jabonería", por los motivos recogidos en el presente Acuerdo.

### Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente, se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 13 de octubre de 2010.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/38.955/10)