



I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 6** *ACUERDO de 31 de julio de 2014, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, consistente en la adición de dos párrafos en el artículo 4.37, para regular el cómputo de edificabilidad de aparcamientos sobre rasante.*

I. El Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón, en su sesión de 31 de mayo de 2010, acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, consistente en la adición de dos párrafos en el artículo 4.37, para regular el cómputo de edificabilidad de aparcamientos sobre rasante, y el 28 de octubre de 2013, el Pleno Municipal acordó la rectificación de la aprobación provisional del documento y remitirlo 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 24 de julio de 2009, y de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información, de 7 de julio de 2014.

II. La Modificación Puntual tiene por objeto la modificación del artículo 4.37: "Superficie máxima edificable" del capítulo 1: "Condiciones Generales de Aprovechamiento", de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, en lo referente al cómputo de edificabilidad de los aparcamientos sobre rasante.

En la actualidad, los mencionados aparcamientos computan al 100 por 100, salvo que estén techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales.

Respecto al ámbito objeto de la Modificación Puntual, según se expone en la Memoria del documento, la nueva regulación de los aparcamientos en altura se extiende por varios ámbitos de la ciudad, con especial incidencia en los ámbitos del PP-8 "Parque de actividades El Lucero" y el Área de Ordenación aprobada, AO-4 "Área de Centralidad-Sector 1". El Ayuntamiento de Alcorcón estima que la superficie total afectada está en torno a los 795.000 metros cuadrados, esto es, un 2,36 por 100 sobre la superficie total del municipio de 33,7 kilómetros cuadrados.

El Ayuntamiento de Alcorcón justifica la Modificación Puntual en la creciente demanda de plazas de aparcamiento vinculados a grandes centros comerciales y la necesidad de facilitar el acceso a estos con aparcamientos en altura anexos a edificaciones comerciales, y vinculados, exclusivamente, a estos, que eviten la ocupación de las plazas de aparcamiento situadas en el viario público y la saturación de los viales del entorno.

III. Respecto al contenido de la Modificación Puntual, al texto del artículo 4.37 "Superficie máxima edificable", se le añaden los dos últimos párrafos, que amplían y completan las determinaciones relativas al cómputo de la edificabilidad de los aparcamientos sobre rasante en circunstancias especiales, en los siguientes términos:

«Cuando estando techados no tengan cerramientos verticales opacos, y además se vinculen como dotación al edificio principal de la parcela sin que puedan ser segregados ni objeto de tráfico inmobiliario o económico independiente del mismo, no computarán como superficie edificable, debiendo cumplir el resto de parámetros de la ordenanza tales como ocupación, retranqueos, altura máxima, etcétera. A los efectos de su no cómputo como superficie edificable, además de no poder superarse en alturas el edificio principal a que se hallen vinculados, el uso de la parcela será exclusivamente Comercial en su categoría 4.a (Grandes centros >2.500 metros cuadrados), estando el aparcamiento siempre vinculado al citado uso comercial, no pudiéndose en ningún caso cambiar el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento como destino final de la edificación sobre rasante, y entendiendo "cerramientos verticales opacos" como cualquier elemento de construcción o rigido, incluso acristalamientos móviles».



En concreto se verificará:

- Que el cómputo de la “ocupación máxima” cumpla con el porcentaje de “ocupación de la edificación” establecido dentro de los parámetros de cada clave de ordenanza urbanística.
- Que la intensidad de implantación del uso aparcamiento en ningún caso supere la intensidad de implantación del uso principal de la parcela, quedando el uso aparcamiento en todo caso al servicio del uso principal y ajustado a lo previsto en los artículos 4.90 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.
- Que la distancia de separación que en su caso se dé entre el aparcamiento en altura y el edificio principal cumpla con las distancias mínimas establecidas en la normativa de aplicación referente a la salubridad y protección contra incendios y normas básicas de la edificación.
- Que previo a la efectiva autorización e implantación del aparcamiento, haya definitivamente aprobado un “Plan Especial” sobre la parcela, manzana o ámbito, que conteniendo una propuesta de ordenación pormenorizada al nivel de “Estudio de Detalle” venga acompañado de un “Estudio de Movilidad y Tráfico”.

Por lo tanto, se establecen una serie de prescripciones con las que se pretenden limitar y regular el uso, el impacto visual volumétrico y la integración urbanística en el entorno de estos aparcamientos sobre rasante. Tales prescripciones se concretan:

- En todos los casos, los aparcamientos sobre rasante computan ocupación dentro del porcentaje destinado a “ocupación de la edificación”, sin disminuir el espacio libre de parcela ni ocupando la superficie destinada a aparcamientos en superficie.
- En ningún caso el uso de aparcamiento podrá superar la intensidad de implantación del uso principal de la parcela. Respecto a la altura máxima, esta queda limitada a la altura de la edificación principal.
- La autorización para la implantación de estos aparcamientos requerirá la aprobación de un Plan Especial acompañado de un Estudio de Movilidad y Tráfico.

IV. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite informe favorable, de 24 de julio de 2014, donde se señala lo siguiente:

- La Modificación Puntual planteada se considera urbanísticamente justificada toda vez que viene a resolver el actual déficit de plazas de aparcamiento en las zonas con una gran densidad comercial, lo que lleva a una indeseable ocupación de la vía pública.
- La modificación de las condiciones de aplicación a los aparcamientos en altura, únicamente afecta a aquellas parcelas de uso Comercial en su categoría 4.^a-a: Grandes centros >2.500 metros cuadrados, siempre que no tengan cerramientos verticales y cumplan el resto de los parámetros de la ordenanza de aplicación, tales como ocupación, retranqueos, etcétera.

Asimismo, la propuesta de Modificación Puntual incorpora una serie de determinaciones que acotan y concretan la aplicación del nuevo cómputo de edificabilidad de los aparcamientos sobre rasante definidos en el artículo 4.37: “Superficie máxima edificable” del capítulo 1: “Condiciones Generales de Aprovechamiento” de las Normas Urbanísticas. En concreto, se incorpora un último párrafo al artículo 4.37 donde se establecen una serie de cuestiones que garantizan el efectivo control de este tipo de instalaciones.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

V. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 30 de julio de 2014, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 24 de julio de 2014, informó favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, consistente en la adición de dos párrafos en el artículo 4.37, para regular el cómputo de edificabilidad de aparcamientos sobre rasante.

VI. 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.

VII. Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente Acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde podrá ser consultado.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 30 de julio de 2014, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 31 de julio de 2014,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, consistente en la adición de dos párrafos en el artículo 4.37, para regular el cómputo de edificabilidad de aparcamientos sobre rasante.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 31 de julio de 2014.

El Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio,
BORJA SARASOLA JÁUDENES

El Presidente,
IGNACIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
(03/24.831/14)

