

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 SEGUN AC. DE PLENO DE
 03.09
 ALCORCON 10.09
 EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



APROBADO INICIALMENTE
 POR ACUERDO DE
 PLENO DE 31-10-07
 ALCORCON 28 11 07
 LA SECRETARIA GRAL PLENO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCORCÓN
 EN EL ÁMBITO DEL ENCLAVE 5 : LOS ALFARES. (EN-5)**

SUBSANADA APROBACIÓN
 PROVISIÓN L. DECRETO

D. 03.07.08
 ALCORCON 04.07.08
 P.D. EL TAF



REGISTRO DE ENTRADA
 Ref:10/488419.9/09 Fecha:30/10/2009 11:01



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.
 Reg. C. Transportes e Infraestructuras
 Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial



Ayuntamiento de Alcorcón
 Área de Desarrollo Territorial

BD

APROBADO DEFINITIVAMENTE
SEGUN ACUERDO DE
ALCORCÓN DE 20-10-09
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO
Ayuntamiento de Alcorcón

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.- 1999

ENCLAVE EN SUELO URBANO Nº 5

“LOS ALFARES”

ALCORCÓN

APROBADO INICIALMENTE
POR ACUERDO DE
PLENO DE 31-10-07
ALCORCÓN 28 11 07
LA SECRETARIA GRAL PLENO



AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

MEMORIA

PROBACION
DECRETO
03-07-08
ALCORCÓN DE 03-07-08
AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN
SECRETARIA GRAL DEL PLENO
SECCIÓN
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

BD

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 SEGUN AD. DE PLENO DE
 28.09.07
 ALCORCON 02140105
 EL SECRETARIO DE PLEN
INDICE
 ALCORCON

I. MEMORIA.....1

1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN1

 1.1 Situación en el municipio 1

 1.2 Descripción y linderos..... 2

 1.3 Análisis del entorno 2

2. DESARROLLO URBANÍSTICO3

 2.1 Planeamiento vigente 3

 2.2 Objetivo de la modificación..... 4

 2.3 Contenido de la Modificación..... 4

 2.4 Finalidades de la Modificación 7

 2.5 Alcance de la modificación..... 7

3. JUSTIFICACIÓN LEGAL.....9

 3.1 Área homogénea y área de reparto..... 9

 3.2 Mantenimiento de la edificabilidad..... 10

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO MODIFICADO..... 10

 4.1 Organización y gestión de la ejecución..... 11

 4.2 Recomendaciones formales para la intervención..... 11

5. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL 12

6. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN..... 14

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA 14

APROBADO INICIALMENTE
 POR ACUERDO DE
 PLENO DE 31-10-07
 ALCORCON 28.11.08
 LA SECRETARIA GRU PLEN

SUBSANADA APROBACION
 PROVISIONAL DECRETIS

AYUNTAMIENTO DE ALCORCON
 D. DE ALB
 ALCORCON 02140105
 P.D. EL TALE
 SECCION
 PLANEAMIENTO Y GESTION

BD

APROBADO DEFINITIVAMENTE
SEGUN AC. DE PLENO DE
28.09.09

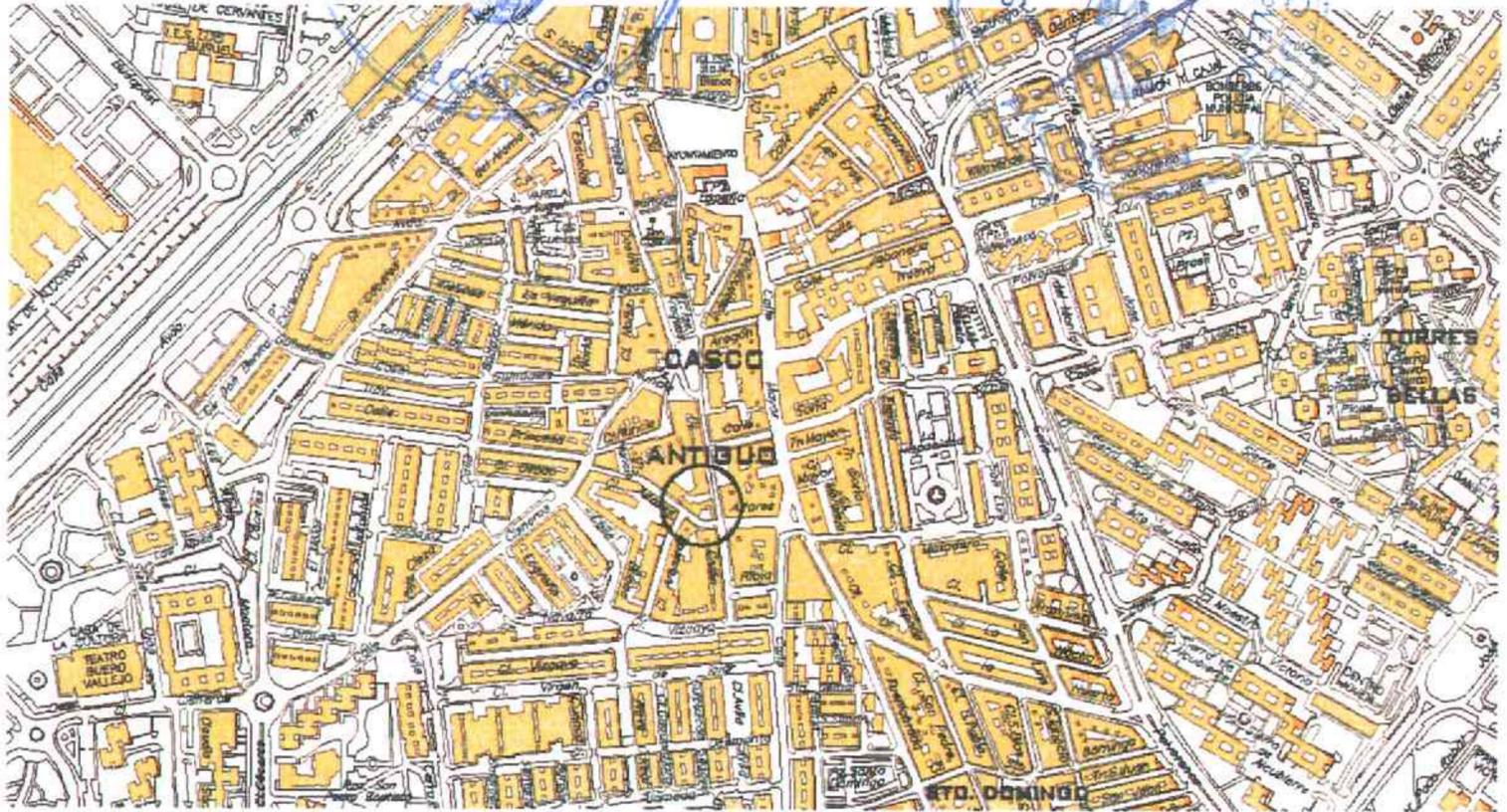
ALCORCÓN 28-09-09
EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO

MEMORIA

RECTIFICADO POR ACUERDO
DE PLENO DE 28-09-09

1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

1.1 Situación en el municipio



Localizado en pleno casco antiguo, en las proximidades de las plazas del Nuncio y Las Fraguas y de la calle Mayor, el Enclave que nos ocupa está situado en la confluencia de las calles Alfares y Colón y abarca un conjunto de casas antiguas de escaso valor arquitectónico en general, cuyo estado de mantenimiento y conservación, aun no siendo ruinoso, no proporciona hoy día las condiciones de calidad, salubridad e higiene adecuadas para garantizar el buen funcionamiento de la edificación, por lo que en su mayor parte se encuentran deshabitadas, si bien es preciso señalar que en el enclave, de reconocida tradición alfarera, se ubica de forma precaria el último alfar de la ciudad.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
SEGUN AC. D. PLENO DE

28 09.09

ALCORCON 22 10.09

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

1.2 Descripción y linderos



El ámbito está constituido en la actualidad por nueve fincas urbanas de propiedad particular —todas ellas correspondientes al polígono catastral 97683— dispuestas en su mayoría en torno a un fondo de saco caracterizado como si se tratara de una calle también particular, salvo la finca número 16 —de tan solo 17 m² de superficie— y la número 17 —de 150 m²— que dan frente a la calle Alfares, así como la número 19 —de 49 m² en planta— que da frente directamente a la calle Colón.

El Enclave, situado como ya se ha dicho en la confluencia de las calles Alfares y Colón, formando un sector trapezoidal aglutinado por casas bajas de una o dos alturas a lo sumo, que se apoyan en las medianeras de los edificios contiguos de 3, 4 o cinco alturas construidos en época posterior, esta constituido por las fincas catastrales que se detallan a continuación:

Ref. Catastral	Domicilio	Superficie suelo (m ²)	Superficie edificada (m ²)
9768310VK2696N0001	COLON 24	107	175
9768311VK2696N0001	COLON 26	44	33
9768312VK2696N0001	COLON 28	28	28
9768313VK2696N0001	COLON 30	59	48
9768314VK2696N0001	COLON 32	82	76
9768316VK2696N0001	ALFARES 8	17	17
9768317VK2696N0001	ALFARES 6	150	147
9768318VK2696N0001	COLON 34	51	78
9768319VK2696N0001	COLON 36	49	102
		587	655

APROBADO INICIALMENTE
POR ACUERDO DE
PLENO DE 31-10-07
ALCORCON 10 11 07
LA SECRETARIA GRL PLEN

La superficie total del enclave, según consta en la ficha de la Unidad de actuación del PGOU de 1999, es de 777 m². Incluida la calle interior, si bien en el documento de 1987 el ámbito —que constituía uno de los polígonos de expropiación en suelo urbano delimitado tanto al objeto de posibilitar un esponjamiento del casco antiguo como de resolver algunos problemas del tráfico rodado en aquél— aparecía con una superficie de 762 m², de los cuales solo 563 estaban ocupados por la edificación y la superficie edificada era 773 m².

1.3 Análisis del entorno

Los aspectos más interesantes se reflejan en una miscelánea de imágenes que se acompaña.

ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL	
1	Desde el tramo peatonal de la calle Alfares que comunica con la calle Mayor se está demandando una mayor amplitud visual y la ocultación de medianeras mediante la terminación del tejido residencial
2	El desahogo que proporciona el espacio libre en el ámbito no debe limitarse a un espacio apropiado para uso privado
3	Los vehículos tienen que ceder el uso del espacio usurpado al peatón
4	Los espacios libres y zonas verdes del enclave no pueden quedar ocultos sino abiertos a su uso y disfrute como en el resto de la ciudad
5	Las vallas que hasta ahora han acogido el último alfar han de permitir vislumbrar su tradicional función
6	Las medianeras no pueden ser la única opción en el paisaje urbano lo que requiere la revisión de alturas en la edificación
7	El espacio proyectado ha de permitir la interrelación con la calle Mayor a través del ya mencionado tramo peatonal



BD



1



2



3

Calle Los Alfares



4



5



6



7

2. DESARROLLO URBANÍSTICO

2.1 Planeamiento vigente

El vigente Plan General de 1999, revisión formal del anterior de 1987, es el instrumento de ordenación integral del municipio que define los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo en el término municipal.

Esta figura de Planeamiento, cuya modificación puntual o parcial se propone mediante el presente documento, fue aprobado provisionalmente por Acuerdo de 30 de noviembre de 1998 del Pleno de la Corporación Municipal y definitivamente —con excepciones que ahora se tratan de subsanar— por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 14 de enero de 1999, publicado en el BOCM nº 68/737 de 22 de marzo de 1999 mediante "Resolución de 05.02.1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativa a la aprobación definitiva del PGOU de Alcorcón" y complementado, en relación con algunos de los ámbitos y determinaciones urbanísticas cuya aprobación había sido aplazada, mediante nuevo Acuerdo de 25 de marzo de 1999 de Consejo de Gobierno para aprobar definitivamente la Revisión del PGOU en los ámbitos y determinaciones detallados en el punto IV, lo que se hace público en el BOCM nº 237/3064 del 17.11.1999 por "Resolución de 6.04.1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes" manteniéndose, respecto de los restantes, el aplazamiento de dicha aprobación.

BD

SEGN AC. DE PLENO DE

28.09.09

ALCORCON 22.10.09

Posteriormente, el Ayuntamiento de Alcorcón ha seguido los procedimientos para rectificación de errores publicados, sucesivamente en el BOCM de 14.11.00, 20.12.00 y 13.05.02, el Plan sería objeto de diversas Modificaciones Puntuales que no afectan al ámbito en cuestión.

2.2 Objetivo de la modificación

La presente documentación, que se desarrolla por encargo de la Coordinación del Área de Desarrollo Territorial a los efectos del Art. 55 de la L.R.J.P.A.C., tiene por objeto tramitar a iniciativa pública una modificación puntual de las determinaciones de la ordenación urbanística sobre condiciones volumétricas, aprovechamientos urbanísticos y usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón sobre los terrenos integrantes de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano denominada Enclave 5 - "Los Alfares", con objeto de adecuar el planeamiento a las necesidades actuales del barrio y de la propia ciudad y de responder asimismo a las necesidades del Ayuntamiento de hacer viable las propuestas urbanísticas asociadas sobre este enclave urbano facilitando la definición de los parámetros urbanísticos y de gestión necesarios en el desarrollo de una intervención pública municipal bajo los supuestos de reconversión parcial del uso actual.

A tal fin se introduce el uso residencial que permita financiar la operación para el realojo de los residentes afectados y se hace extensivo el tan necesario uso de aparcamiento ya permitido "con carácter general, en todos aquellos espacios libres públicos que se obtengan en la gestión de los diferentes Enclaves" y, sin perder con ello los espacios libres programados ni el uso equipamental original heredado de la redacción del Plan procedente de la etapa anterior, donde se calificaba suelo "para una pequeña construcción destinada a edificio de museo o de alfarería" que permitiese mantener viva no solo en la memoria dicha tradición.

La actuación sobre el enclave, de una extensión estimada en 777 m², ofrece la posibilidad, a partir de una intensa labor de observación y análisis sobre el terreno coordinada con la valoración, desde el punto de vista urbanístico, de las oportunidades que este podría aportar al barrio y la ciudad, de llevar a cabo una intervención urbana de amplia capacidad de recalificación que, en esta extensión sobre el consolidado urbano, en el que se inserta con un repercusión a un área de influencia mucho mayor, gracias a su proximidad a la calle Mayor y su estratégica localización.

Asimismo, teniendo en cuenta la importancia del proceso de transformación urbana y el tiempo que transcurrirá desde el comienzo de su gestión hasta su completa ejecución, se apuntan actuaciones complementarias que tienen que ver con su dinámica y componente participativa, donde el Enclave seguirá siendo un elemento importante del paisaje urbano en el casco antiguo de Alcorcón.

Desde el punto de vista formal la propuesta, conteniendo la documentación necesaria para ilustrar su finalidad a partir del trabajo desarrollado por el Arquitecto Carlos Ballesteros Alarcón mediante encargo municipal y concretando las determinaciones de ordenación general necesarias para establecer el nuevo régimen urbanístico de referencia para el enclave objeto de definición, se ha elaborado por los Servicios Municipales de Urbanismo de este Ayuntamiento, dando cumplimiento a la legislación urbanística aplicable, particularmente a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

BD

28.09.09
 ALCORCON 22.10.09
 EL SECRETARIO DEL PLENARIO

2.3 **Contenido de la Modificación**

La modificación del Enclave, cuya ordenación detallada se ha realizado con carácter previo mediante los trabajos de Consultoría y Asistencia Técnica contratados para la realización del "Estudio, Informe y Elaboración de Propuestas Urbanísticas" que permitiesen la "Redefinición" del Enclave urbano, se plantea a partir de los usos definitivos planteados en la propuesta: residencial, espacios libres y dotacional. Como usos complementarios de obligatoria implantación: servicios y garajes.

La propuesta define 3 niveles diferenciados en función de su uso:

- Nivel de calle: rediseñando la red de itinerarios de las calles que corren en el Enclave para crear la nueva Plaza antesala del Museo al aire libre y el Área Taller objeto de la intervención, con lo que se persigue maximizar el dominio público inicialmente previsto en aquel, cuyo desarrollo, independientemente del régimen de explotación, se efectuará de modo conjunto con el patrimonial privado dispuesto sobre y bajo este nivel.
- Nivel superior: destinado a uso privado residencial, que se desarrollará en tres plantas, adosadas a las medianerías de las edificaciones contiguas, conformando en su interior el gran espacio central en triple altura del museo mencionado en el nivel anterior.
- Nivel inferior: con entrada por la calle Los Alfares y a ejecutar conjuntamente, si bien bajo la alternativa de desarrollo independiente a la edificación residencial, previa desafectación del subsuelo en el dominio público para ocupación completa de la parcela destinada a uso de aparcamiento con objeto de poder integrarse en el Plan Municipal.

La manera en que cada uno de estos usos van tomando forma en el Enclave, la tipologías de edificación y la disposición de usos, responden tanto a la valoración del análisis previo realizado como a la voluntad de singularizar el Enclave mediante una modelización de la actuación pública en el consolidado de Alcorcón.

De ahí la importancia en el control de cada uno de los proyectos a realizar en el ámbito, con objeto de garantizar su integración en el proyecto común y conseguir una alta calidad de diseño y ejecución en las nuevas arquitecturas urbanas. Sin este requisito la propuesta carecería de interés desde el punto de vista de las actuaciones urbanas singulares.

La disposición de cada uno de los elementos en el conjunto del ámbito responde a un objetivo formal y funcional que van a irse describiendo y justificando en el presente documento.

2.4 **Finalidades de la Modificación**

Nos encontramos ante una situación de cirugía urbana. Las tipologías de vivienda rural consistentes en edificios de poca altura, dispuestos en una planta o dos a los sumo, abiertos a los patios y callejas de antaño han quedado fagocitados por los edificios aledaños de construcción más reciente pero de escala, proporciones y cuidado muy desafortunado. Sin duda nos hallamos ante un crecimiento un tanto descontrolado en el que ha quedado enquistado un tejido antiguo, ya inerte o si no agonizante por la presión del conjunto que lo rodea y que en consecuencia hemos de resolver.

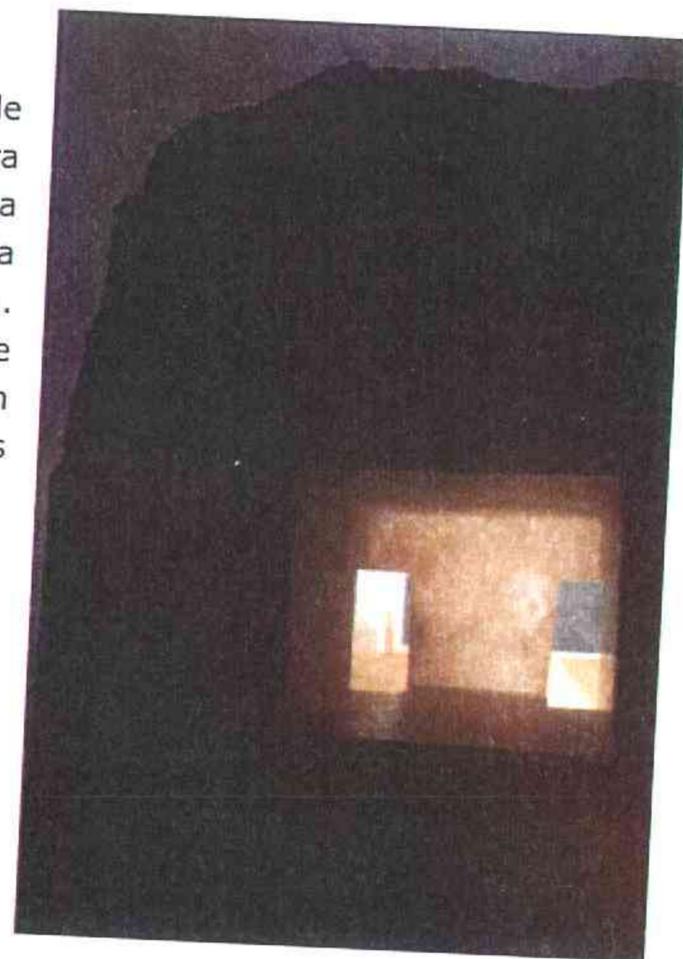
No obstante no podemos despreciar ni minusvalorar los valores y virtudes inherentes a las construcciones tradicionales que aquí encontramos. El reto se basa adaptar soluciones tradicionales a un lenguaje contemporánea que a su vez sirva de hito y motor regenerador del barrio.

BD

APROBADO DEFINITIVAMENTE
SEGUN ACUERDO DE PLENARIO DE
28-09-09
ALCORCON 22/10/09
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENARIO

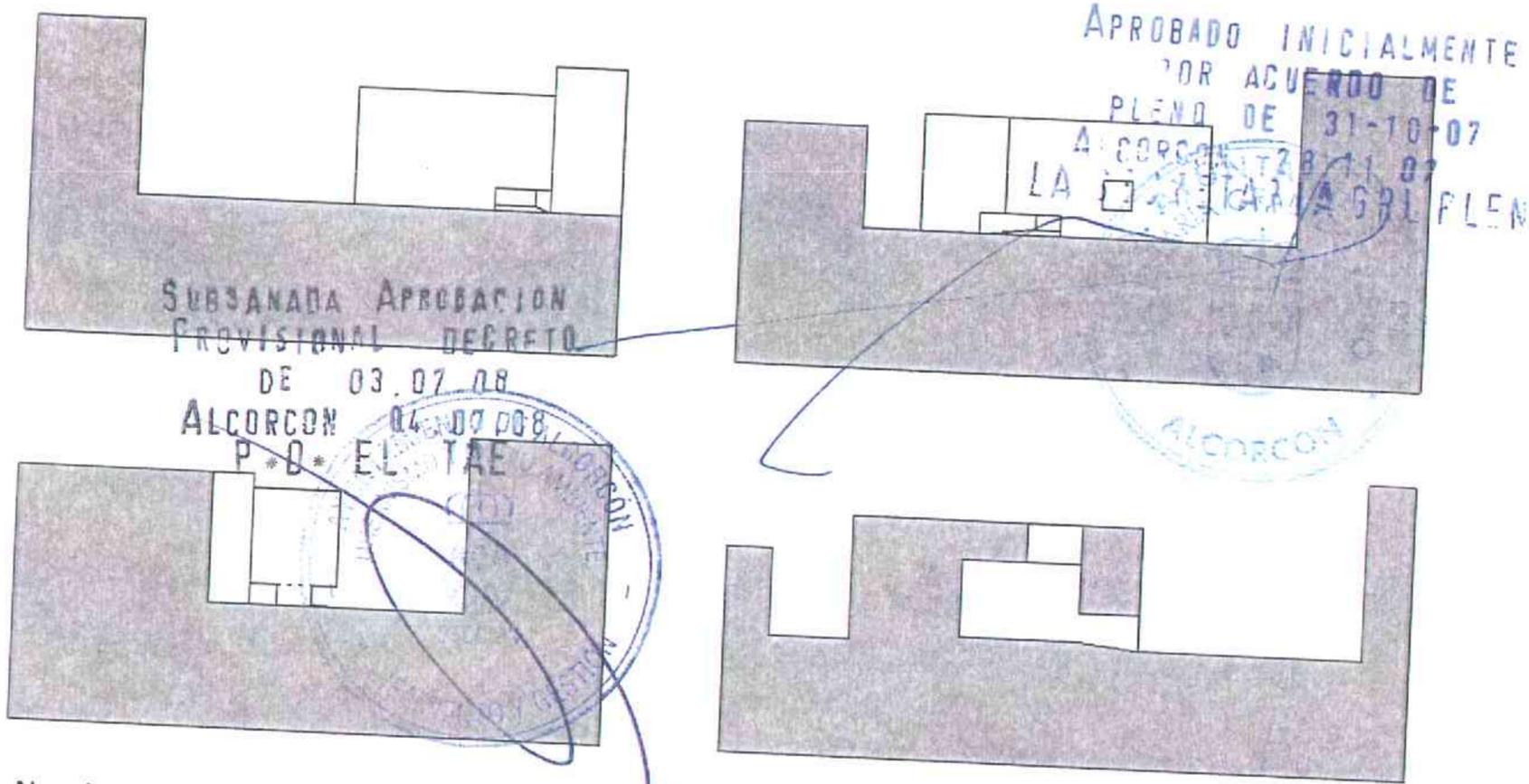
MUSEO DE ALFARERIA.

En el enclave se haya una de las últimas alfarerías de la Ciudad, con la singularidad que supone esto para Alcorcón de tradición histórica muy ligada a esta noble ocupación. Es necesario a su vez plantear una reminiscencia singular que solucione esta cuestión. Entendemos de vital importancia para el recuerdo de la esencia del barrio, del pueblo -ya ciudad- y en definitiva de la tradición común de nuestros antepasados.



VIVIENDAS + MUSEO.

Tras estos dos puntos de partida fundamentales: De la huella histórica que dejan tras de sí las parcelas de la intervención entendemos importante dar respuesta a las soluciones de vivienda, esto es rehabilitar las obsoletas y anacrónicas viviendas y a su vez perpetuar la memoria de la Alfarería y su papel fundamental en la historia reciente de Alcorcón.



No obstante nos encontramos ante una curiosa simbiosis sin no demasiados precedentes. Sin embargo entendemos crucial dar una respuesta contundente y unitaria que aborde esta peculiar convivencia de usos con total satisfacción. Creemos sin duda que fruto de las diversas condiciones que durante los años han forjado las trazas urbanísticas. La mezcla de circulaciones, callejuelas, plazas y callejones tiene reflejo en la mezcla de los dos programas, público y privado solo que en este caso se traslada en las tres dimensiones conformando un espacio de singular importancia.

BD

URBANISMO. LA PLAZA.



El plan general prevé para el enclave la creación de una plaza que descongestione y a la vez articule el barrio y de servicio y salida natural a las calles que confluyen a las cerednias del enclave. Entendemos acertada esta propuesta ya que las proporciones de las secciones de las calles con anchos que funcionaban cuando la altura de los edificios eran la tercera parte de los actuales son del todo inadecuadas. La plaza conseguiría hacer llegar el sol y el aire a una superficie significativa para convertirse en lugar de reunión, de hito urbano y referencia para los vecinos, siendo una dotación acertadísima y necesaria en este momento.

El volumen de la intervención completa la manzana y conforma una plaza básicamente cuadrada. Las viviendas viven de las tres fachadas y cubierta, buscando máxima luz y ventilación. El fondo de la parcela, inútil para vivienda por su extrema profundidad se vacía para conformar un espacio fluido que además de aportar singularidad espacial al mismo articula las dos plazas adyacentes a la calle colón.

PROPUESTA.

De los anteriores puntos, que sin duda son las condiciones de contorno que van a condicionar la intervención, surge la propuesta, cuya prioridad es aportar una solución urbanística que se convierta, a su vez, en un hito arquitectónico para la ciudad.



Perspectivas de la Plaza

2.5 Alcance de la modificación

En consecuencia y de todo lo anteriormente expuesto podemos resumir que la modificación del Plan General en el Enclave nº 5 consiste básicamente en:

1. Restitución del uso residencial preexistente en la relación incluida en la ficha previa del Plan a partir de la parcela reservada previamente a uso exclusivo dotacional de propiedad municipal que pasa a compartir edificabilidad con el nuevo uso lucrativo residencial.
2. Mantenimiento de la edificabilidad inicial de 1.320 m²_c a repartir entre 1.190 m²_c del uso residencial de las plantas superiores y los 130 m²_c de uso dotacional en planta baja que viene a ocupar el aula-taller, no computando los 191 m² del museo al aire libre que se ubica también bajo la edificación residencial.
3. Consecuentemente, introducción de un aprovechamiento lucrativo fijado en los 1.190 m²_{utc} de uso residencial, de los que 119 (10%) corresponderán al municipio en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

28.09.09
ALCORCON 22.10.09
EL SECRETARIO DEL PLENO

4. Mantenimiento de las cesiones para Espacios Libres - Zonas Verdes en los 219 m² previstos en la ficha inicial, así como los 77 m² de viario para la nueva alineación de la edificación que, junto con los 191 m² del pasaje destinado a museo al aire libre, suman un total de 487 m² de suelo de cesión que representa el 63% del total.
5. Adopción de la clave de ordenanza 11 - Manzana Compacta a fin de establecer las condiciones generales de edificabilidad para lo no especificado en la presente modificación.
6. Modificación de la alineación de la edificación al espacio libre reservado para la plaza pública a fin de obtener un espacio regular.
7. Modificación de 3 a 4 alturas (Baja +3) en el enclave para mayor concordancia con las edificaciones contiguas cuyas medianeras se trata de ocultar.
8. Mantenimiento del Sistema de expropiación para la gestión del enclave, en los términos definidos en los artículos 115 y 116 de la LSM.

Cabe señalar, por tanto, que se trata de una modificación que afecta tanto a las **determinaciones estructurantes** propias del plan general, de acuerdo con el Art. 34.3:

... Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan

y el Artículo 35 de la LSCM :

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.
2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:
 - a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
 - b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
 - c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos....

como a **determinaciones pormenorizadas** de la ordenación urbanística más propias de instrumentos de desarrollo:

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.
4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:
 - a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, **especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.**
 - b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
 - c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

APROBADO POR EL PLENARIO
SEGUN AC. DE PLENO DE

28.09.09

ALCORCÓN 10.09

- El Secretario de Urbanismo y Planeamiento
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y submunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

que, por tratarse de un enclave en suelo urbano, quedan recogidas en la ficha correspondiente del Anexo Normativo nº1 - Enclaves de Suelo Urbano del Plan General, remitiéndose la ordenación detallada del mismo al Plano EN-5 recogido en la documentación gráfica de la presente Modificación Puntual, cuyo contenido se reproduce en el correspondiente plano Refundido de la Serie 11 del Plan General.

3. JUSTIFICACIÓN LEGAL

Como ya se ha indicado anteriormente, en las determinaciones del planeamiento vigente para el municipio, las fincas afectadas figuran clasificadas como suelo urbano y de acuerdo con el artículo 14.2.b) de la LSM los enclaves se consideran, por su definición y sistema de ejecución, como suelo urbano NO consolidado ...

...integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

y, por tanto, con los derechos y deberes de la propiedad determinados en su art. 18 entre los que cabe recordar los que han justificado, por un lado, la elaboración del presente documento y los que nos van a permitir justificar, por otro, las modificaciones introducidas en las actuales determinaciones estructurantes y pormenorizadas del plan general:

... Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la presente Ley...

3.1 Área homogénea y área de reparto

Ahora bien, aun estando un gran porcentaje de los enclaves incluidos en el que podría considerarse -de acuerdo con la vigente LSM- área homogénea del casco antiguo, con quien comparten clave de ordenanza y tipología residencial correspondiente a la manzana cerrada tradicional, a efectos de gestión cada uno de los enclaves constituye, según el Anexo Normativo I del PGOU de Alcorcón, un Área de reparto independiente, con lo que el reparto de cargas y beneficios se resuelve internamente a cada uno de ellos, independientemente del porcentaje de participación en el "bienestar social" entre los diferentes enclaves y entre el área homogénea que es realmente la que sale beneficiada de la operación.

BD

APROBADO INICIALMENTE
SEGUN AC. DE PLENO DE

28.08.09

ALCORCON 27-10-09

EL SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

3.2 **Mantenimiento de la edificabilidad.**

Dado que el objetivo de la modificación es mantener la edificabilidad de las cifras del Enclave, esta Modificación se sujeta al régimen jurídico definido en el Art. 42.6.c de la LSCM, puesto que, en todo caso, se respetan "las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área".

Así:

La totalidad del suelo urbano deberá ser dividida por el Plan General en áreas homogéneas, y ámbitos de actuación de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley. Dentro de cada área y ámbito, con base en los objetivos y criterios urbanísticos y por aplicación del artículo 14 de la presente Ley, el Plan General habrá de adscribir la totalidad de los terrenos a las categorías primarias de suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado. Hecho esto, sobre cada área homogénea y ámbito se establecerán las siguientes determinaciones:

(...)

- a) *La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley. En las áreas en que no se alcancen los estándares citados no podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto de las*

SUBSANADA LA DEFICIENCIA DE LAS EXISTENTES previas al Plan.

PROVISIONAL DECRETO

Lo que se pretende en definitiva, es mantener las cesiones previstas en la ficha actual del Plan General del trayecto de las mismas exclusivamente los 125 m² del uso equipamental necesarios para garantizar accesos a los usos residencial y de aparcamiento que aparecen en la nueva ordenación, supliendo la superficie disminuida con un incremento de volumen del espacio generado mediante el vacío en triple altura que surge sobre el museo a fin de mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo no se vean descompensadas con la modificación.

En suma, se respetan las cesiones de zona verde pública actualmente vigentes, así como de viario. La edificabilidad, que se mantiene constante, en vez de materializarse en los 481 m², de suelo que el Plan define como públicos, se materializan en esa misma superficie, de la que, como equipamiento público quedan 356 m², y

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO MODIFICADO.

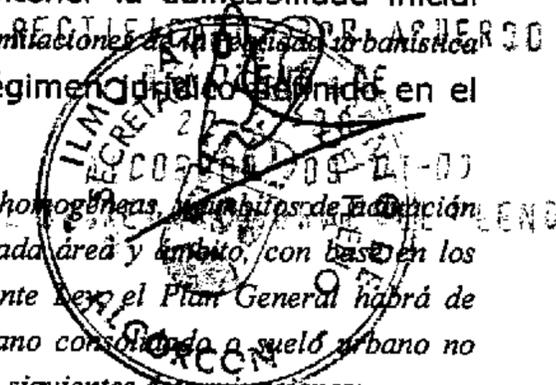
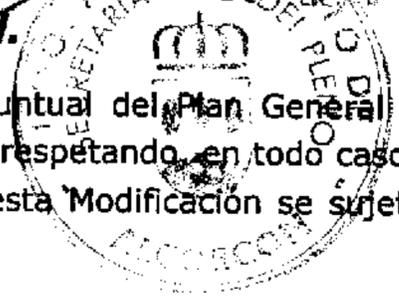
Una vez efectuadas las consideraciones precedentes, las determinaciones de ordenación general para el enclave modificado quedan recogidas en los Documentos de Refundición elaborados según el art. 67.3 relativo a la Modificación y Revisión de los Planes, para su incorporación al Plan General en sustitución de la antigua documentación.

BD

APROBADO DEFINITIVAMENTE

28.09.08

ALCORCON EL SECRETARIO



3.2 Edificabilidad.

El objetivo de la modificación puntual del Plan General es mantener la edificabilidad inicial prevista en las cifras del Enclave respetando, en todo caso, "las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área", por lo que esta Modificación se sujeta al régimen jurídico definido en el Art. 42.6.c de la LSCM. Así:

"la totalidad del suelo urbano deberá ser dividida por el Plan General en áreas homogéneas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley. Dentro de cada área y ámbito, con base en los objetivos y criterios urbanísticos y por aplicación del artículo 14 de la presente Ley, el Plan General habrá de adscribir la totalidad de los terrenos a las categorías primarias de suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado. Hecho esto, sobre cada área homogénea y ámbito se establecerán las siguientes determinaciones:

(...)

- c) La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley. En las áreas en que no se alcancen los estándares citados no podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan. "

Por tanto, teniendo en cuenta que las cesiones para redes supramunicipales no son de aplicación en el suelo urbano Art. 36.4 de la LSCM y que las generales tampoco lo son en este caso de acuerdo con la D.T. 4ª de la citada ley, lo que se ha pretendido exclusivamente es alcanzar las cesiones correspondientes a las redes locales, al menos en los valores establecidos en el Art. 36.6, según el aprovechamiento urbanístico necesario en el Enclave para garantizar la necesaria viabilidad económica y proporcionar el suelo privado para el posible realojo en el ámbito de los actuales propietarios que residen en la actualidad, considerando que la propuesta previa contenida en la ficha actual del Plan General como suelo público totalmente dotacional nunca se ha llegado a consolidar, habida cuenta que se ha mantenido hasta la fecha el uso privado residencial y, por tanto, no son aplicables las medidas compensatorias previstas en el Art.67.2 de la LSM.

A pesar de ello, se ha optado por mantener la reserva de 219 m² de suelo prevista inicialmente para espacio libre público arbolado, a fin de no alterar significativamente el resultado formal perseguido para alcanzar el "esponjamiento" del casco histórico de la población, de modo que, ya detraídos los correspondientes 77 m², del retranqueo de las fachadas del Enclave para armonizar con las edificaciones contiguas de la manzana en la que se ubica, de los restantes 481 m² de suelo destinados a equipamiento en la ficha actual del Plan General, una vez reducidos a los 191 m² necesarios exclusivamente para albergar el gran volumen central en triple altura destinado a museo que fluye en el interior de la edificación y los pasajes necesarios para comunicar las calles Alfares y Colón, se consiguen mantener con su carácter actual de parcela privada los 290 m² necesarios para dotar de accesos a los usos residencial y de aparcamiento que aparecen en los niveles superiores e inferiores de la nueva ordenación, proporcionando asimismo un local en planta baja anejo al Museo que será cedido como dotación al Ayuntamiento para albergar el uso previsto de Aula Taller.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO MODIFICADO.

Una vez efectuadas las consideraciones precedentes, las determinaciones de ordenación general para el enclave modificado quedan recogidas en los Documentos de Refundición elaborados según el art. 67.3 relativo a la Modificación y Revisión de los Planes, para su incorporación al Plan General en sustitución de la antigua documentación.

BD

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 28.09.09
 ALCORCÓN
 EL SECRETARIO DEL PLENO

Dichos documentos consisten en la nueva ficha urbanística del anexo I y en el plano modificado de ordenación de la serie 2.g. donde queda reflejada la definición del nuevo Enclave, siguiendo el modelo adoptado por el propio P.G.O.U. de Alcorcón.

4.1 Organización y gestión de la ejecución

El interés que reviste la actuación en este punto del municipio, con razones mencionadas en párrafos precedentes, junto con el dilatado espacio de tiempo que puede transcurrir entre el comienzo de la actuación (a partir de las demoliciones de las construcciones actuales) y su puesta en uso definen una nueva oportunidad: la definición de un proyecto de "arquitectura efímera" (si bien puede durar 3 o 4 años) que reconvierta la situación de "obra molesta para el lugar" como "espacio singular efímero" o incluso un espacio de arte urbano dinámico.

Se trata de definir y ejecutar un proyecto en que el envoltorio aporte una nueva acción singular para el municipio, informando al ciudadano de lo que va a ser este enclave (puede imaginarse la trascendencia de los andamiajes y redes protectoras en las actuaciones de rehabilitación de los cascos urbanos actuales y su evolución-manipulación a los espacios publicitarios en la ciudad).

4.2 Recomendaciones formales para la intervención

Se describen, de forma somera, las recomendaciones generales que habrían de tenerse en cuenta para el buen puerto de la actuación, sin constreñir libertades al proyecto arquitectónico o al de urbanización del espacio público.

Dado que puede confluír en el enclave actuaciones públicas y privadas, se apunta como requisito imprescindible para la correcta ejecución del proyecto global el control público y coordinado de la totalidad de proyectos de ejecución, que contribuyan a garantizar la calidad de la actuación en su totalidad, incluido el mantenimiento posterior, en un intento de resolver la dicotomía urbanismo - arquitectura desde la voluntad de la intervención pública de la administración municipal.

Se justificaran las soluciones de climatización del edificio y diseñando las soluciones integradas de climatización, recogida de basuras y solución de todos aquellos elementos tecnológicos que puedan transformar la imagen final del proyecto.

El espacio de plaza se plantea con un tratamiento preferentemente peatonal que habrá de permitir no obstante la incorporación de zonas verdes como elementos ornamentales singulares, no tanto como mobiliario exclusivo de sombra, por lo que la elección de su especie y tamaño serán rigurosamente definidos en el proyecto de obras. Igual consideración será tenida en cuenta en el resto de la plaza.

Se recomienda la integración del mobiliario urbano en el diseño del espacio público.

La existencia de un aparcamiento bajo rasante en la totalidad de la parcela no supondrá ningún condicionante limitativo para el tratamiento de urbanización del espacio público superior, incluida la existencia de árboles de gran porte en la plaza (o en los espacios libres privados) exigiendo la elaboración de un proyecto técnico adecuado a las necesidades particulares del lugar.

BD

APROBADO DEFINITIVAMENTE
SEGUN AC. DEL PLENO DE

28.09.09

ALCORCON 22.10.09

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

5. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL

Con el fin de garantizar una adecuada protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, los procedimientos ambientales aplicables a los Planes y Programas, tanto públicos como privados, que se pretendan llevar a cabo en su ámbito territorial se encuentran sometidos al régimen jurídico establecido por la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

La propia Ley define como Plan o Programa el conjunto de documentos elaborados por las Administraciones Públicas que establecen un marco para posteriores decisiones de autorización, fijando fines y objetivos y determinando prioridades de la acción pública, de forma que posibilite la armonización de decisiones referidas al espacio económico y la protección del Medio Ambiente.

Dentro de este concepto la Ley, en su Anexo I, incluye, entre los enumerados de forma expresa, en su apartado 1 posición 1) el "**Planeamiento Urbanístico, incluidas sus revisiones y modificaciones**" en los que resulta obligado, conforme a lo dispuesto en su artículo 12, el sometimiento al procedimiento de "**Análisis Ambiental**", con carácter previo a su aprobación, salvo cuando "**el órgano ambiental estime, a la vista de la documentación presentada, que el plan o programa puede tener un efecto ambiental reducido y local**", caso en el que "**podrá decidir de forma motivada que dicho plan o programa no se someta al procedimiento**" regulado en el Título II.

La Ley añade, en su artículo 5, que el órgano ambiental decidirá, estudiando "**caso por caso**" y basándose en los criterios recogidos en el Anexo séptimo, si alguno de los Planes o Programas deben o no someterse a un procedimiento ambiental, siendo objeto de dicho estudio, entre otros, las modificaciones de los Planes o Programas que **no hayan sido objeto de análisis ambiental**.

En este sentido cabe recordar que el Planeamiento General del Municipio de Alcorcón, que ahora se modifica, fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 14 de enero de 1999, tras la emisión del preceptivo Informe de Análisis Ambiental de 20 de noviembre de 1998, emitido por la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, en cumplimiento de las disposiciones entonces vigentes, hoy derogadas por la disposición derogatoria única de la Ley 2/2002.

No obstante, si tenemos en cuenta los criterios recogidos en el anexo séptimo para determinar la posible significación de las repercusiones sobre el medio ambiente de Planes y Programas, que se enumeran a continuación:

1. Características de los planes y programas, considerando en particular:

- La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, las características, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.
- El grado en que el plan o programa influye en otros planes y programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- La pertinencia del plan o programa para la integración de aspectos ambientales con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- Problemas ambientales significativos para el plan o programa.
- La pertinencia del plan o programa para la aplicación de la legislación comunitaria en materia de medio ambiente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

ALCORCON 28.09.09
ALCORCON 22.10.09
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

2. Características de los efectos y de la zona de influencia probable, considerando en particular:

- a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- b) El carácter acumulativo de los efectos.
- c) La naturaleza transfronteriza de los efectos.
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidas, por ejemplo, a accidentes).
- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (zona geográfica y tamaño de la población que pueda verse afectada).
- f) El valor y la vulnerabilidad de la zona probablemente afectada a causa de:
 - Las características naturales especiales o el patrimonio cultural.
 - La superación de niveles o valores límite de calidad del medio ambiente.
 - La explotación intensiva de la tierra.
- g) Los efectos en zonas o parajes incluidos en el Anexo Sexto.

... resulta evidente que, las alteraciones en el planeamiento propuestas por esta modificación puntual no alcanzan una significación especial.

Por otro lado, dado que para la presente modificación no se sigue el trámite de Avance previsto con carácter preceptivo en el proceso de elaboración de Planes Generales y sus Revisiones, pero no para sus modificaciones según el artículo 56.2 de la Ley 9/2001 de la CAM, nos encontramos fuera de los supuestos señalados en los apartados a) y e) del artículo 21 de la Ley 2/2002 que detalla el procedimiento de análisis ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico general, incluidas sus revisiones y modificaciones. Por tanto, para la aplicación de los epígrafes reproducidos a continuación:

SUBSANADA PROVISIONAL DE ALCORCON P*0*

- a) El estudio de la incidencia ambiental deberá contener, además de los aspectos contemplados en el artículo 16, cuantas cuestiones sean exigidas por la normativa ambiental específica de aplicación al planeamiento en la Comunidad de Madrid y, al menos, aquellas relacionadas con el saneamiento, depuración, evacuación de aguas pluviales, residuos y contaminación acústica.
- b) Igualmente el estudio de la incidencia ambiental de los documentos de planeamiento evaluará y propondrá medidas y acciones tendentes a la protección del medio nocturno, minimizando la contaminación lumínica de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos.
- c) Será requisito necesario la inclusión en el estudio de medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, restringiendo en lo posible su uso al abastecimiento para el consumo.
- d) Una vez concluido el procedimiento de aprobación inicial, el órgano promotor enviará al órgano ambiental la documentación completa del plan que vaya a ser objeto de la aprobación provisional, con objeto de que éste emita, con carácter previo a la misma, el informe definitivo de análisis ambiental, para lo cual contará con un plazo de dos meses, contados a partir de la recepción de la citada documentación.

Respecto a los aspectos contemplados en el artículo 16 cabe señalar que no puede hablarse estrictamente de "alternativa cero" para la presente modificación del plan ya que la evolución de la situación actual del planeamiento no tendría diferencias significativas respecto a la modificada, al tratarse de actuaciones puntuales en suelo urbano de escasa repercusión.

Asimismo no es previsible ningún problema ambiental, efectos negativos o alteración significativa de las características ambientales en las zonas afectadas por cuanto las zonas verdes "afectadas" lo son exclusivamente a nivel de planeamiento y no han sido aún objeto de las obras de acondicionamiento necesarias para justificar su calificación quedando, en su caso, sometidas las privadas existentes a la ordenanza municipal de medio ambiente a fin de garantizar la protección de las especies tanto para su traslado o, si fuese necesario, su conservación.

BD

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN EL PLENO DE ALCORCÓN 22.10.09

ALCORCÓN 22.10.09

EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO

En cuanto al incremento de demanda que pueda producirse con la Modificación propuesta del uso dotacional a residencial, se considera tan reducido el uso adicional derivado al no producirse incremento de la edificabilidad que no cabe esperar diferencias apreciables a tener en cuenta desde el punto de vista del Decreto 170/1998 sobre gestión de infraestructuras de Saneamiento, o del Decreto 78/1999 relativo al régimen de protección Acústica, ambos de la Comunidad de Madrid.

En este mismo sentido cabría manifestarse, finalmente, respecto a las medidas de protección de la contaminación lumínica en el medio nocturno o de las medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, al no plantearse nuevos desarrollos ni alteraciones substanciales respecto al conjunto de la ciudad.

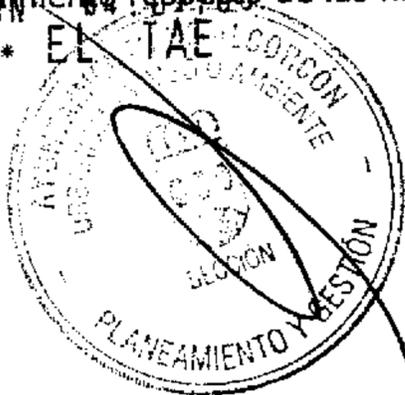
6. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En consecuencia y de conformidad con lo expuesto anteriormente se estima justificada la propuesta de modificación puntual que se ha formulado en atención a un principio de oportunidad y conveniencia y en el seno de las políticas públicas que necesariamente deben inspirarse en la adaptabilidad del planeamiento como principio básico para la adecuada instrumentación de la actividad urbanística que lógicamente estará orientada a favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible del municipio, considerando que su local y reducida repercusión ambiental puede excepcionarlo del procedimiento ambiental.

A los efectos pretendidos, se propone por tanto tramitar la presente modificación puntual del planeamiento general del municipio con objeto de hacer efectivo el cambio de aprovechamiento y la modificación de usos en el enclave, así como la de alineaciones y alturas referidos en esta memoria, lo que viene justificado tanto desde la perspectiva de la homogeneización de la edificación pretendida con el resto de construcciones existentes en la manzana a la que pertenecen las fincas en cuestión, como de su adecuación a las necesidades de realojo de los residentes afectados por ella, siendo la propuesta plenamente respetuosa con las cesiones establecidas a efectuar en provecho del municipio y con el principio de equidistribución de cargas y derechos en orden a corregir la gravosa situación actual del planeamiento respecto de las fincas en cuestión.

En Alcorcón, a octubre de 2007.

SUBSANADA APROBACIÓN PROVISIONAL DE ALCORCÓN P.D.U. EL TAE



LA ARQUITECTA MUNICIPAL



Fdo.: Isabel Mas Robledo

Conformidad Jurídica

La Directora Gral. de Planificación de la Ciudad



Fdo.: Manuela Arias Gallego

BD