

7 PM/08

RECTIFICADA AP. PROVISIONAL
AC. PLENO 31.05.10
ALCORCON 14.06.10
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO

RECTIFICADA AP. PROVISIONAL
AC. PLENO 28-10-13

ALCORCON 20-02-14
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÚLTIMO
PÁRRAFO DEL ART.4.37 DEL P.G.O.U. DE
ALCORCÓN, PARA REGULAR EL CÓMPUTO
DE EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS
SOBRE RASANTE.**



RECTIFICADA AP. PROVISIONAL
AG. PLENO 31.05 1º
ALCORCON 14.06.10
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



RECTIFICADA AP. PROVISIONAL
AG. PLENO 28-10-13

ALCORCON 20-02-14
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ART. 4.37 DEL PGOU DE ALCORCÓN, PARA REGULAR EL CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS SOBRE RASANTE.

ÍNDICE

RECTIFICADA AP. PROVISIONAL
AG. PLENO 31.05 1º
ALCORCON 14.06.10
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO

I ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

II VALORACIÓN TÉCNICA DE LA MODIFICACIÓN. ALCANCE.

III TEXTO DE LA MODIFICACIÓN. PROCEDIMIENTO E INFORME AMBIENTAL.

RECTIFICADA AP. PROVISIONAL
AG. PLENO 28-10-13

ALCORCON 20-02-14
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



Comunidad de Madrid Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial
22 SEP. 2010
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE



RECTIFICADA AP. PROVISIONAL
AC. PLENO 28-10-13

ALCORCON 20-02-14
EL SECRETARIO GRAL DEL P.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ART. 4.37 DEL PGOU DE ALCORCÓN, PARA REGULAR EL CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS SOBRE RASANTE.

I. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Por acuerdo Plenario nº 5/284 de fecha 27 de octubre de 2008 (18/2008), se aprobó inicialmente la modificación puntual a que se hace referencia, sobre las siguientes bases:

1º) La base del previo acuerdo plenario de 29 de septiembre de 2008, por el que se adoptó, sobre a la consulta presentada por DECATHLON ESPAÑA S.A. el 7 de mayo de 2008 en torno a la posibilidad de que los aparcamientos sobre rasante computasen o no a los efectos del cálculo de la superficie máxima edificable sobre parcela, una resolución del tenor literal que sigue:

1º Aprobar la urgencia del presente asunto.

2º Evacuar la consulta presentada por DECATHLON ESPAÑA, S.A. el 7 de mayo de 2008 en los términos expuestos en el informe emitido con fecha 22 de septiembre de 2008 por la Directora General de Planificación de la Ciudad y, en su mérito, estimar la propuesta presentada sin perjuicio de que con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la licencia de edificación se incluya en el planeamiento idéntica solución para las parcelas del municipio reguladas por la misma ordenanza.

3º Facultar a la Concejala Delegada del Área de Desarrollo Territorial para adoptar las resoluciones que sean precisas en orden a la ejecución del presente acuerdo.

2º) La base del informe de la Directora General de Planificación de la Ciudad de 22 de septiembre de 2008, según el cual "Sobre la posibilidad de que el aparcamiento en altura proyectado no compute edificabilidad, procede señalar que en una primera aproximación a lo dispuesto en el art. 4.37 de las NNUU del P.G.O.U. podría deducirse que el aparcamiento propuesto debe computar edificabilidad, toda vez que los aparcamientos sobre rasante computan salvo que estén techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales. La propuesta si bien no prevé cerramiento vertical, carece de cubierta ligera techada ya que se compone de varias plantas con sus correspondientes forjados" (...) "Sin embargo, si analizamos la motivación de lo que computa o no edificabilidad en el P.G.O.U. nos encontramos con que depende del carácter lucrativo o gratuito de la instalación, y el art. 4.37 de las NNUU parece estar penalizando las plazas de aparcamiento sobre rasante considerando como tales aquellas que se ejecutan fundamentalmente en superficie, susceptibles de individualizarse con cerramientos verticales y cubiertas rígidas, que invitan a su comercialización como fincas lucrativas independientes. No obstante, el aparcamiento previsto en la propuesta presentada responde a la tendencia actual de ejecutar aparcamientos en altura anexos a edificios comerciales con el único fin de mejorar la accesibilidad de los clientes a estos últimos. De todos es conocido el ejemplo de IKEA cuyo aparcamiento subterráneo se infrutiliza por carecer de accesibilidad" (...) "De lo expuesto se deduce que la propuesta plantea un supuesto, no contrario, sino imprevisto en el P.G.O.U. que es conforme con la coherencia que debe presidir la normativa urbanística tanto del P.G.O.U. de 1999 como de la vigente legislación. La literalidad del art. 4.37 de las NNUU no debe prevalecer sobre dicha coherencia".



3º) La base de considerar el procedimiento de modificación puntual como el procedimiento adecuado a las finalidades expuestas, por cuanto, como se dijo en el informe de la Directora General de Planificación de la Ciudad: "El carácter de generalidad que se atribuye al planeamiento exige que se aplique tras el procedimiento de aprobación referido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y que las decisiones que se adopten no supongan una reserva de dispensación en su aplicación, por ello es preciso que con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la presente licencia se tramite la alteración del P.G.O.U. que permita la aplicación de la solución adoptada a todas las parcelas del municipio reguladas por la misma clave de ordenanza".

El anuncio de aprobación inicial se publicó (art. 57.b de la Ley 9/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid y 18 de la ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid), para exposición al público durante el periodo de un mes, en el BOCM nº 289 de 4 de diciembre de 2008 y en la página web municipal.

La nueva redacción que se hizo pública del último párrafo del art. 4.37 afectado por la modificación, fue la que sigue:

"Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada; cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

Cuando estando techados no tengan cerramientos verticales opacos, y además se vinculen como dotación al uso principal de la parcela sin que puedan ser segregados ni objeto de tráfico inmobiliario independiente del uso principal, no computarán como superficie edificable, debiendo cumplir el resto de parámetros de la ordenanza tales como ocupación, retranqueos, altura máxima, etc."

Además, el Ayuntamiento recabó, antes de la aprobación provisional del expediente, el informe de análisis ambiental a los efectos de lo establecido en el art. 12.2 de la Ley 2/2002 de 19 de junio, según el cual "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, podrá decidir de forma motivada que dicho plan o programa no se someta al procedimiento regulado en el presente Título".

La Certificación del Secretario General del Pleno de este Ayuntamiento de 8 de enero de 2009, acredita que, según la documentación del expediente, no se produjeron alegaciones durante el periodo de información pública.

El informe de análisis ambiental de la Comunidad de Madrid recabado por este Ayuntamiento, y emitido por ésta el 24 de julio de 2009 (Registro de Salida de la CAM nº 10/0984058.8.0/09 de 29 de julio de 2007, y de entrada el 31 de julio de 2009, al nº 28533), dijo que considerando los criterios del Anexo II de la Ley 9/2006 y Anexo VII de la ley 2/2002, esto es, la escasa magnitud de la Modificación Puntual planteada y la mínima influencia de ésta en el planeamiento del Municipio", la



Dirección General de Evaluación Ambiental no advierte circunstancias desde el punto de vista medioambiental que por su alcance o contenido pudieran desaconsejar esta Modificación Puntual, si bien deben cumplirse una serie de prescripciones que se contienen en el propio informe que a nuestro juicio, no dejan de ser sino el recordatorio de cumplir determinadas disposiciones generales que forman parte del ordenamiento jurídico. Por tanto, se trata de un informe favorable que al mismo tiempo, contiene una serie de recordatorios de la necesidad del cumplimiento de determinadas normas.

Por acuerdo Plenario nº 6/231 de 28 de septiembre de 2009, fue aprobada provisionalmente la modificación, y remitida a la CM para su aprobación definitiva.

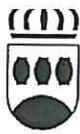
En virtud de los acuerdos nº 8/31 de 19 de enero de 2010 - de la JGL-, y 14/14 de 25 de enero de 2010 - del Pleno-, se da respuesta a la resolución de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 25 de noviembre de 2009, en el sentido de acotar el ámbito de aplicación de la modificación a las parcelas con uso comercial categoría 4a, grandes centros comerciales.

El expediente volvió a someterse a exposición pública mediante inserción de anuncios en la página Web Municipal, en el Diario El País de 23 de febrero de 2010, y en el BOCM nº 52 de 3 de marzo de 2010.

Las alegaciones fueron estimadas parcialmente o desestimadas en virtud del **acuerdo plenario nº 13/103 de 31 de mayo de 2010**, en virtud del que además se produce una nueva aprobación provisional que se eleva a la CM para aprobación definitiva.

En virtud de la resolución de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 27 de enero de 2011, con entrada en este Ayuntamiento el 31 (R/E nº 6.692), se requiere del Ayuntamiento, con devolución de expediente, que proceda a subsanar la modificación en los siguientes sentidos:

- Debe aclararse la relación entre ocupación y edificabilidad, por cuanto, si se computa ocupación y no edificabilidad, dado el importante volumen edificado que requieren los aparcamientos de grandes superficies, puede suponer disfunciones en la aplicación de determinadas claves de ordenanza.
- Deben analizarse dichas relaciones (edificabilidad / ocupación), en las distintas claves de ordenanza que admitan la categoría 4a de superficies superiores a los dos mil (2.500) m²t de superficie de venta en el uso terciario comercial.



- Por lo anterior, se considera necesario que se aporte alguna limitación en cuanto a la ocupación de suelo sobre rasante que vaya más allá de la limitación jurídica del uso vinculado al principal.
- Deben valorarse los requisitos de parcela mínima, y la necesidad de la previa aprobación de un Plan Especial así como de los necesarios estudios de movilidad como condición previa a la aplicabilidad del objeto de la modificación.

A todas estas cuestiones se da cumplida respuesta en el informe de la arquitecta municipal de 30 de agosto de 2013, donde para las claves 24.3, 31, 32.1, 32.2, 32.3, 35 y 36, se relacionan los parámetros de ocupación, edificabilidad, altura máxima de la edificación y parcela mínima, realizándose incluso un tanteo respecto a la relación "ocupación, edificabilidad, altura", diferenciando entre "aparcamiento en altura sin cerramientos verticales" y "aparcamiento en planta baja o semisótano sin cerramientos verticales".

Como consecuencia de las actuaciones precedentes, por acuerdo plenario nº 14/157 de 28 de octubre de 2013, se volvió a someter a información pública un nuevo texto que diera respuesta a la resolución de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 27 de enero de 2011, con notificación personal de interesados personados en el expediente.

La Exposición Pública lo fue en el BOCM nº 286 de 2 de diciembre de 2013, por lo que concluyó el 2 de enero de 2014.

El último de los acuerdos plenarios nº 14/157 viene a facultar a la Concejal de Urbanismo para que previa resolución, pudiese remitir el expediente a la CM para su aprobación definitiva con actualización de la Memoria, siempre que el texto publicado no debiera volver a alterarse. Dicho texto no se ha modificado por cuanto no se han producido alegaciones.

PRESCRIPCIONES ATINENTES AL DECRETO 78/1999, DE 27 DE MAYO, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

El Ayuntamiento, de acuerdo con el art. 24 del Decreto 78/1999, tendrá en cuenta, en toda la actividad de planeamiento y de gestión del planeamiento, los criterios de ese Decreto en la materia objeto de su regulación, y especialmente el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo



posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecido en el Decreto 78/1999.

Incorporando el contenido del informe de análisis ambiental a la modificación puntual, por acuerdo Plenario nº 6/231 de 28 de septiembre de 2009, se aprobó provisionalmente la modificación del último párrafo del art. 4.37, **sin modificar o alterar lo inicialmente aprobado.**

Analizada la documentación provisionalmente aprobada por la Comunidad de Madrid, su Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, mediante resolución de 25 de noviembre de 2009, requiere al Ayuntamiento la subsanación de los siguientes elementos:

- Valoración técnica del alcance de la modificación en cuanto a su aplicación a las diversas claves de ordenanza del municipio, estudiando si la modificación debe o no ser aplicada a todo el término municipal.
- Necesidad de publicar la aprobación inicial además de en el BOCM, en uno de los periódicos de mayor circulación, por aplicación interpretativa de los arts. 57.b) de la LS-CM y 128 del RP. Efectivamente, el art. 57.b) de la Ley establece que "la información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general". En la resolución del Director General de Urbanismo y de Estrategia Territorial se establece que la publicación del anuncio en el portal de internet del Ayuntamiento no puede suplir al periódico, pudiendo sustituir al tablón de edictos municipal.
- Se establece la obligatoriedad de remitir tres expedientes de la Modificación (para el Ayuntamiento, el Archivo General e Información Urbanística) contando con las diligencias oportunas que garanticen que dicha documentación es la aprobada por el Pleno Municipal, y no solo que concuerdan con la original.

II. VALORACIÓN TÉCNICA DE LA MODIFICACIÓN. ALCANCE.

Consta en el expediente la valoración de la Arquitecta Municipal de 19 de noviembre de 2009, donde se valora técnicamente el alcance de la modificación, con la actualización de las cuestiones planteadas en su informe de 30 de agosto de 2013 a las que ya nos hemos referido.



Efectivamente, en ese informe se dice que el objeto de la modificación afecta al uso aparcamiento (Clave APR.), para aparcamientos sobre rasante colectivos y/o de uso público **localizados en edificios exclusivos** sin limitación de número de plazas o de superficie, dentro de la categoría 3ª establecida en el art.4.181. de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

Según recoge el Plan General de 1999, las dimensiones y características de los aparcamientos en edificación se ajustarán a lo previsto en el artículo 4.185 y art. 4.90 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcorcón, por lo que según se establece en el art.4.90: El número total de plazas en el interior de garajes-aparcamientos, no podrá superar la dotación de una plaza de aparcamiento por cada veinte metros cuadrados (20m²) de superficie construida total; debiendo cumplir con la dotación mínima de plazas de aparcamiento en construcciones de usos distintos de industrial, como es el caso que nos ocupa.

Como condición general para el cálculo de la dotación de aparcamiento en edificaciones, el artículo 4.89. de las N.N.U.U. del P.G.O.U.-99, significa que dentro de la edificabilidad asignada a la parcela, cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos, se cumplirá con lo establecido en el art.4.37 del citado Plan General, siendo objeto de la modificación puntual la adaptación del citado artículo 4.37.

El artículo 4.37 vigente del Plan General recoge lo siguiente: "*Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón de 100% de la superficie ocupada; cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.*".

Además recoge que "*En el uso comercial categoría 4a y dotacional categoría 1a no computarán las superficies construidas que están bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público*", por lo que dada la necesidad de facilitar el acceso a centros comerciales de superficie mayor a 2.500m² y en consecuencia de la reciente demanda de plazas de aparcamiento vinculadas a grandes centros que eviten la ocupación de plazas de aparcamiento situadas en viales públicos del entorno, se pretende ampliar o adaptar el texto del párrafo anterior del art.4.37 para los aparcamientos sobre rasante, según plantea la Modificación Puntual, considerando que dichos aparcamientos no computará edificabilidad siempre que:



- El uso de aparcamiento esté vinculado exclusivamente al uso principal Comercial, categoría 4a (Grandes centros > 2.500m²), en áreas en desarrollo, siendo por tanto una dotación de aparcamientos dependiente y al servicio del uso principal, cuyas parcelas afectadas actualmente son las que se señalan en el plano del término municipal de Alcorcón adjunto a este informe.
- No se modifique o desafecte el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento construidos sobre rasante, ni se desvincule su dependencia a la actividad principal que se desarrolla en la parcela.
- El edificio en altura que se destina a aparcamiento no tendrá cerramiento vertical alguno en sus fachadas, limitándose a la instalación de una barandilla perimetral de 1,20 metros de altura máxima.
- La cubierta del edificio y/o forjados intermedios, así como el resto de condiciones edificatorias cumplirán con los parámetros urbanísticos del P.G.O.U. de Alcorcón de 1999 en aplicación de la clave de ordenanza referida al uso principal.

Respecto del texto de modificación aprobado por acuerdo plenario de 31 de mayo de 2010, donde ya se decía que la altura máxima de los aparcamientos será igual o inferior a la de la edificación comercial a que se vincula, que la superficie de parcela mínima será de 2.500 m²s en todo caso, y que se cumplirán el resto de parámetros de la concreta clave de ordenanza (alineaciones, retranqueos, fondo edificable...), han de añadirse, en virtud de la resolución de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 27 de enero de 2011, los siguientes parámetros:

- En el cómputo de la "ocupación máxima" cumplirá con el porcentaje de "ocupación de la edificación" establecido dentro de los parámetros de cada clave de ordenanza urbanística.
- La intensidad de implantación del uso aparcamiento en ningún caso podrá superar la intensidad de implantación del uso principal de la parcela, quedando el uso aparcamiento en todo caso al servicio del uso principal, y se ajustará a lo previsto en los arts. 4.90 y siguientes de las NN.UU. del PGOU de Alcorcón.
- La distancia de separación que en su caso se de entre el aparcamiento en altura y el edificio principal cumplirá siempre con las distancias mínimas establecidas en la normativa de aplicación referente a la salubridad y protección contra incendios y/o normas básicas de la edificación.
- Previo a la efectiva autorización e implantación del "aparcamiento sobre rasante en altura" será requerida la aprobación definitiva de un Plan Especial que contenga una propuesta de ordenación pormenorizada a nivel de Estudio de



Detalle, y que en todo caso venga acompañado de un estudio de movilidad y tráfico.

III TEXTO DE LA MODIFICACIÓN. PROCEDIMIENTO E INFORME AMBIENTAL

A la vista de lo establecido en el acuerdo plenario nº 14/157 de 28 de octubre de 2013:

Donde decía:

"Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada; cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

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 independiente del mismo, no computarán como superficie edificable, debiendo cumplir el resto de parámetros de la ordenanza tales como ocupación, retranqueos, altura máxima, etc.". A los efectos de su no cómputo como superficie edificable, además de no poder superarse en alturas el edificio principal al que se hallen vinculados; el uso de la parcela será exclusivamente Comercial en su categoría 4a -Grandes centros >2.500 m²-, 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 entendiéndose "cerramientos verticales opacos" como cualquier elemento de construcción o rígido, incluso acristalamientos móviles"

Se sustituirá por:

"Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada; cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

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, etc.". A los efectos de su no cómputo como superficie edificable, además de no poder superar en alturas al edificio principal al que se hallen vinculados, el uso de la parcela será exclusivamente Comercial en su categoría 4a -Grandes centros >2.500 m²-, 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 entendiéndose "cerramientos verticales opacos" como cualquier elemento de construcción o rígido, 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 arts. 4.90 y ss. de las NN.UU. del PGOU de Alcorcón.
- Que la distancia de separación que en su caso se de 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 u ámbito, que conteniendo una propuesta de ordenación pormenorizada al nivel de "Estudio de Detalle", venga acompañado un "Estudio de Movilidad y Tráfico".

Con la expresión "*ni objeto de tráfico inmobiliario o económico independiente del mismo*", se sostiene el uso sin coste o gratuito para el ciudadano de los aparcamientos en altura.

A los efectos de aclarar las manzanas concretas a las que la nueva redacción del último párrafo del art. 4.37 del PGOU tiene vocación de aplicarse, se adjunta a la documentación de esta modificación un plano identificativo de las mismas.

En lo referente al procedimiento, debemos significar que ya ha sido sometido varias veces a información pública en aplicación de lo establecido en el art. 57.c) de la LS-CM, en virtud del cual si las correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.

Dado el objeto de la presente modificación, donde la nueva redacción de la del último párrafo del art. 4.37 del PGOU de ALCORCÓN, aún habiéndose practicado nuevos periodos de información pública, no supone ni la de alteración de usos, ni de las edificabilidades, ni de ningún otro parámetro urbanístico de los sometidos a la consideración Dirección General de Evaluación Ambiental con ocasión de la emisión de su informe de 24 de julio de 2009 y posteriores, **es por lo que se concluye que el presente documento tiene impacto ambiental similar al ya apreciado por la Dirección General de referencia en su informe de 24 de julio de 2009.**

En este sentido, se considera de aplicación lo establecido en el art. 12.2 de la Ley 2/2002, de 19 junio, según el cual "no obstante lo dispuesto en el apartado anterior, 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, podrá decidir de forma motivada que dicho plan o programa no se someta al procedimiento regulado en el presente Título".

Todo ello, sin perjuicio, claro está, de que el Ayuntamiento tenga siempre en cuenta las determinaciones del Decreto 78/1999 en la materia objeto de su regulación, y



Ayuntamiento de Alcorcón
Área de Desarrollo Territorial

RECTIFICADA AP. PROVISIONAL
AC. PLENO 28-10-13

ALCORCON 20-V2-14
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



especialmente el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecido en el citado Decreto.

MEMORIA ACTUALIZADA EN
Alcorcón, a 17 de FEBRERO de 2014.
(Acuerdo Plenario nº 14/157 de 28 de octubre de 2013)

EL TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN ESPECIAL



Fdo.: Carlos Andrés Guerrero Fernández

LA ARQUITECTA MUNICIPAL



Fdo.: Sonia Delgado Berrocal

Vº Bº

EL DIRECTOR GENERAL DE
URBANISMO Y VIVIENDA,



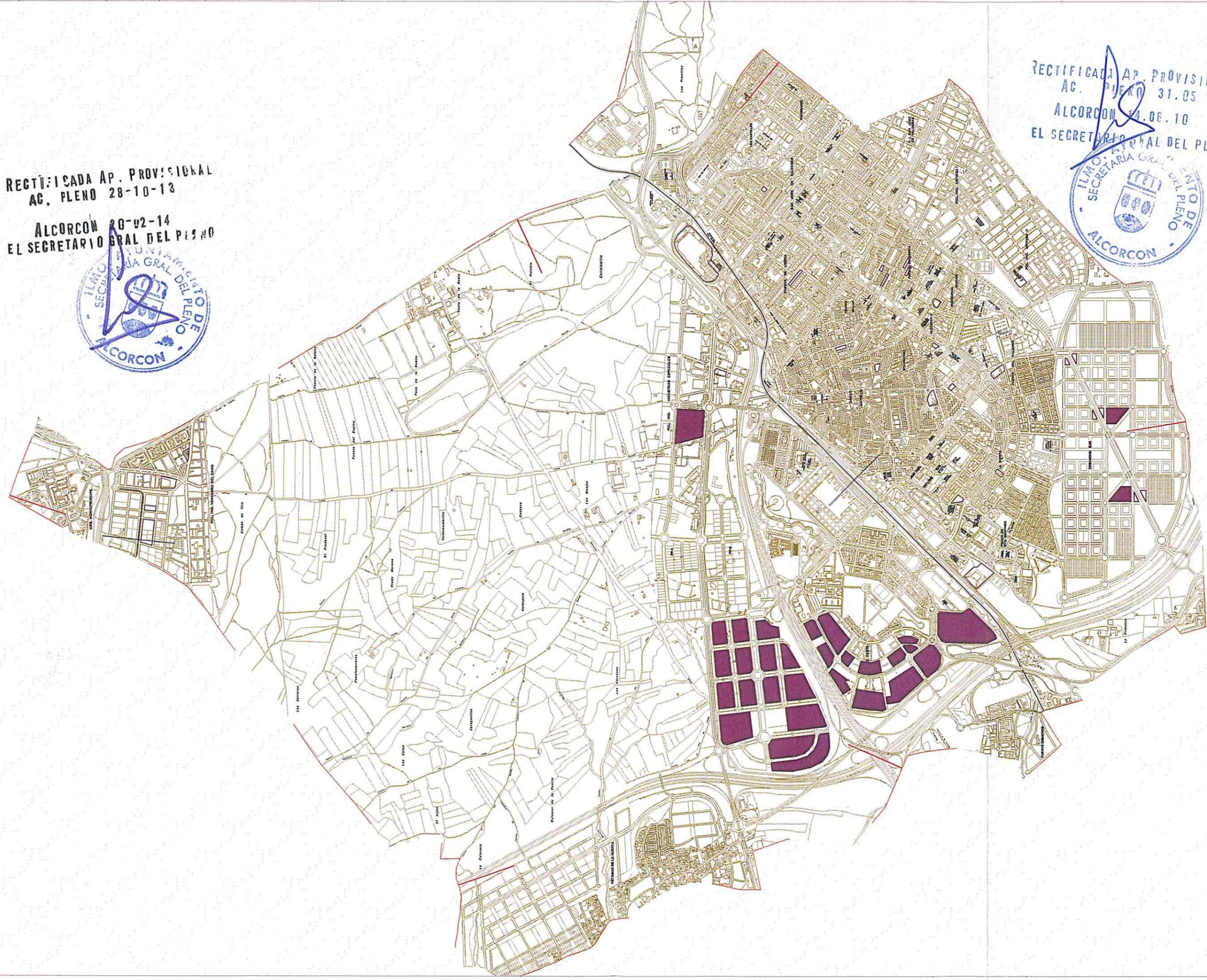
Fdo.: Ismael Miguel Prieto

Plano adjunto de la "Modificación Puntual del artículo 4.37 del P.G.O.U. de Alcorcón, para regular el cómputo de edificabilidad en los aparcamientos sobre rasante"

RECTIFICADA AP. PROVISIONAL
AC. PLENO 28-10-13
ALCORCON 20-02-14
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



RECTIFICADA AP. PROVISIONAL
AC. PLENO 31.05.14
ALCORCON 14.06.10
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



- Parcelas afectadas
- Parcelas comerciales no afectadas

CAD. AP. PROVISORIAL
LENO 31.05.10
ALCORCON 14.08.10
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



RECTO: I SADA AP. PROVISORIAL
AG. PLENO 28-10-13

ALCORCON 20-02-14
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



ARTÍCULO 4.37 DEL P.G.O.U. VIGENTE

ALCORCON 25.05.02
EL OFICIAL MAYOR

AC. PLENO 31.05.1
ALCORCON 14.06.0
EL SECRETARIO AL DEL PLENO

Art.437. Superficie Máxima Edificable.

Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de la parcela, o de la manzana, unidad de actuación o polígono, según que el Coeficiente sea Neto o Bruto respectivamente.

Cuando éste no venga prefijado resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.)

En la Superficie Máxima edificable, o suma de las superficie de todas las plantas construidas se tendrá en cuenta las siguientes singularidades:

- En todos los usos, excepto Comercial Categoría 4ª y Dotacional Categoría 1ª, los sótanos y semisótanos no computarán como superficie edificable.
- En el uso Comercial Categoría 4ª y Dotacional Categoría 1ª no computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destine a almacenes y/o aparcamiento público.
- En usos no comerciales los porches abiertos de planta baja no computarán a efectos de la superficie total, y, por tanto, no podrá cerrarse; excepto en el uso residencial de vivienda multifamiliar cuando se destine a uso comunal de ampliación de portal, accesos, etc. en cuyo caso podrá cerrarse sin computar como edificabilidad.
- En todos los cuartos de contadores, basuras y ascensores en cualquier planta no computarán a efectos de la superficie total construida.
- En todos los usos, excepto Comercial Categoría 4ª y Dotacional Categoría 1ª, las entreplantas no computan a efectos de la superficie total construida.
- En el uso residencial el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que este directamente ligado a la planta inferior y no constituya una planta independiente, no computará como superficie edificable.
- En el uso terciario-comercial, terciario-oficinas y Dotacional la superficie edificable será la suma total de la superficie de pavimento de todas las plantas, y entreplantas sobre y bajo rasante excluyendo zonas comunales, zonas de tránsito cubiertas con materiales rígidos, zonas de rampas, escalas, ascensores, jardines, aseos públicos con un máximo del 40% de la superficie máxima permitida.
- La edificación secundaria en el uso residencial no computará a efectos de edificabilidad aunque si como ocupación de parcela.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

- Balcones y miradores; no computan.
- Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
- Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
- Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
- Como excepción a lo anterior en obras de rehabilitación o reforma el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computará en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada; cuando únicamente están techadas con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

RECTIFICADA A
AC. PLENO
ALCORCON
EL SECRETARIO AL DEL PLENO

ILMO. SECRETARIO AL DEL PLENO
ALCORCON

APROBADO INICIALMENTE POR
EL PLENO DE LA CORPORACION
EN SESIÓN DE 30/01/02
ALCORCON 07.03.02
EL OFICIAL MAYOR

RECTIFICADA AP. PROVISIONAL
AC. PLENO 28-10-13

ALCORCON 20-92-14
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



RECTIFICADA AP. PROVISIONAL
AC. PLENO 31.05.10
ALCORCON 14.06.10
EL SECRETARIO GRAL DEL PLENO



ARTÍCULO 4.37 MODIFICADO

Art.4.37. Superficie Máxima Edificable.

Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de la parcela, o de la manzana, unidad de actuación o polígono, según que el Coeficiente sea Neto o Bruto respectivamente.

Cuando este no venga prefijado resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.)

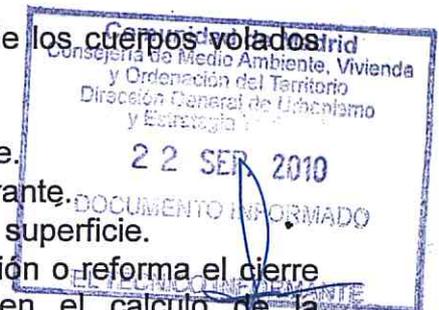
En la Superficie Máxima edificable, o suma de la superficie de todas las plantas construidas se tendrán en cuenta las siguientes singularidades:

- En todos los usos, excepto Comercial Categoría 4ª y Dotacional Categoría 1ª, los sótanos y semisótanos no computarán como superficie edificable.
- En el uso Comercial Categoría 4ª y Dotacional Categoría 1ª no computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destine a almacenes y/o aparcamiento público.
- En usos no comerciales los porches abiertos de planta baja no computarán a efectos de la superficie total, y por tanto no podrán cerrarse ; excepto en el uso residencial de vivienda multifamiliar cuando se destine a uso comunal de ampliación de portal, accesos, etc. en cuyo caso podrá cerrarse sin computar como edificabilidad.
- En todos los cuartos de contadores, basuras y ascensores en planta baja no computarán a efectos de la superficie total construida.
- En todos los usos, excepto Comercial Categoría 4ª y Dotacional Categoría 1ª, las entreplantas no computan a efectos de la superficie total construida.
- En el uso residencial el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que este directamente ligado a la planta inferior y no constituya una planta independiente, no computará como superficie edificable.
- En el uso terciario-comercial y terciario-oficinas la superficie edificable será la suma total de las superficies de pavimento de todas las plantas, y entreplantas sobre y bajo rasante excluyendo zonas comunales, zonas de tránsito cubiertas con materiales rígidos, zonas de rampas, escalas, asensores, jardines, aseos públicos con un máximo de 40% de la superficie máxima permitida.
- La edificación secundaria en el uso residencial no computará a efectos de edificabilidad aunque si como ocupación de parcela.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable los cuerpos volados no computarán del siguiente modo:

- Balcones y miradores; no computan.
- Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
- Terrazas entrantes ; computarán al 100% del área entrante.
- Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
- Como excepción a lo anterior en obras de rehabilitación o reforma el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computara en el calculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada; cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.



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, etc.". A los efectos de su no cómputo como superficie edificable, además de no poder superar en alturas al edificio principal al que se hallen vinculados, el uso de la parcela será exclusivamente Comercial en su categoría 4a -Grandes centros >2.500 m²-, 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 rígido, 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 arts. 4.90 y ss. de las NN.UU. del PGOU de Alcorcón.
- Que la distancia de separación que en su caso se de 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 u ámbito, que conteniendo una propuesta de ordenación pormenorizada al nivel de "Estudio de Detalle", venga acompañado un "Estudio de Movilidad y Tráfico".