

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, 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:

(...)

- 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.

SUBSANADA APROBACIÓN
PROVISIÓN L DECRETOS
DE 03.07.08

Dichos documentos consisten en la nueva ficha urbanística de Alcorcón 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 del enclave 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 justificarán 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.

SUBSANADA APROBACION
 PROVISION L DECRETOS
 03.07.08
 ALCORCON 04.07.08
 P*U* EL TAE

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 en 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 lo hayan sido a su vez 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.

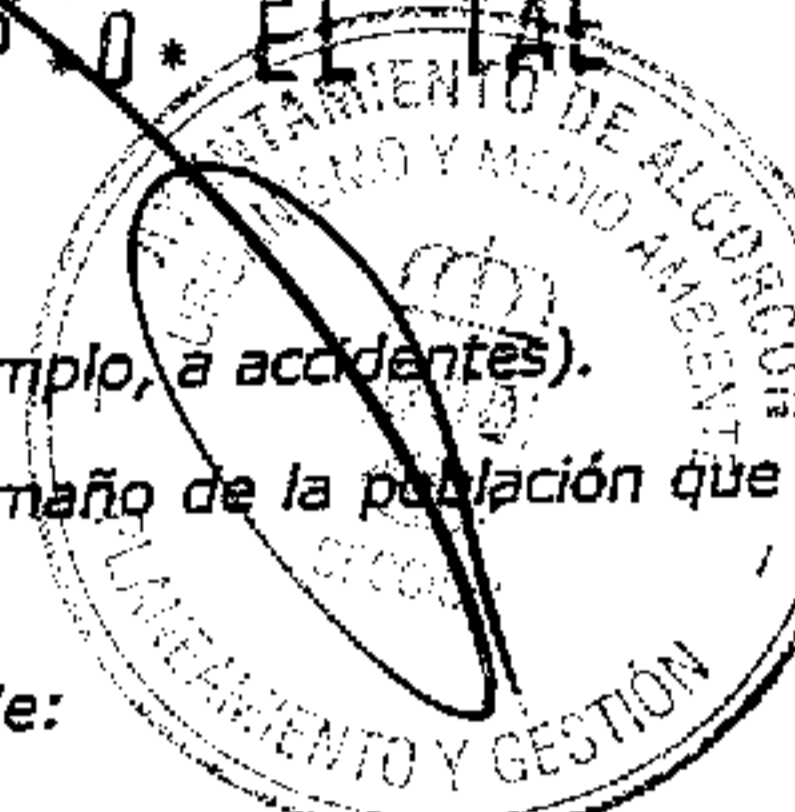
No obstante, si tenemos en cuenta los criterios recogidos en el anexo séptimo para determinar la posible significación de las repercusiones sobre el medio ambiente de Planes y Programas, que se enumeran a continuación:

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.

SUBSANADA APROBACION
03.07.08
ALCORCON 04.07.08
P.O. EL ALF

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 siendo, en su caso, de aplicación los epígrafes reproducidos a continuación:

- APROBADO INICIALMENTE
POR ACUERDO DE
PLANO
- b) 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.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - f) 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.

SUBSANADA APROBACION PROVISIONAL DECRETO

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 caben 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.

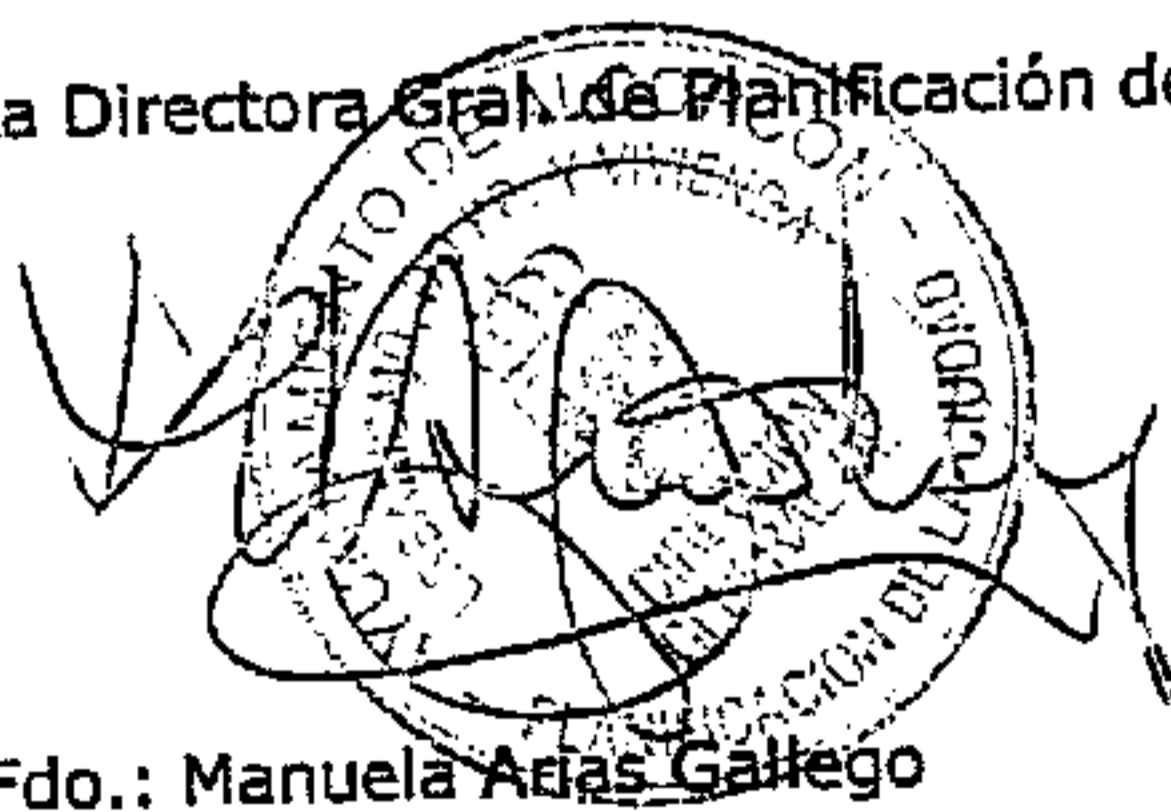
LA ARQUITESTO MUNICIPAL



Fdo.: Isabel Mas Robledo

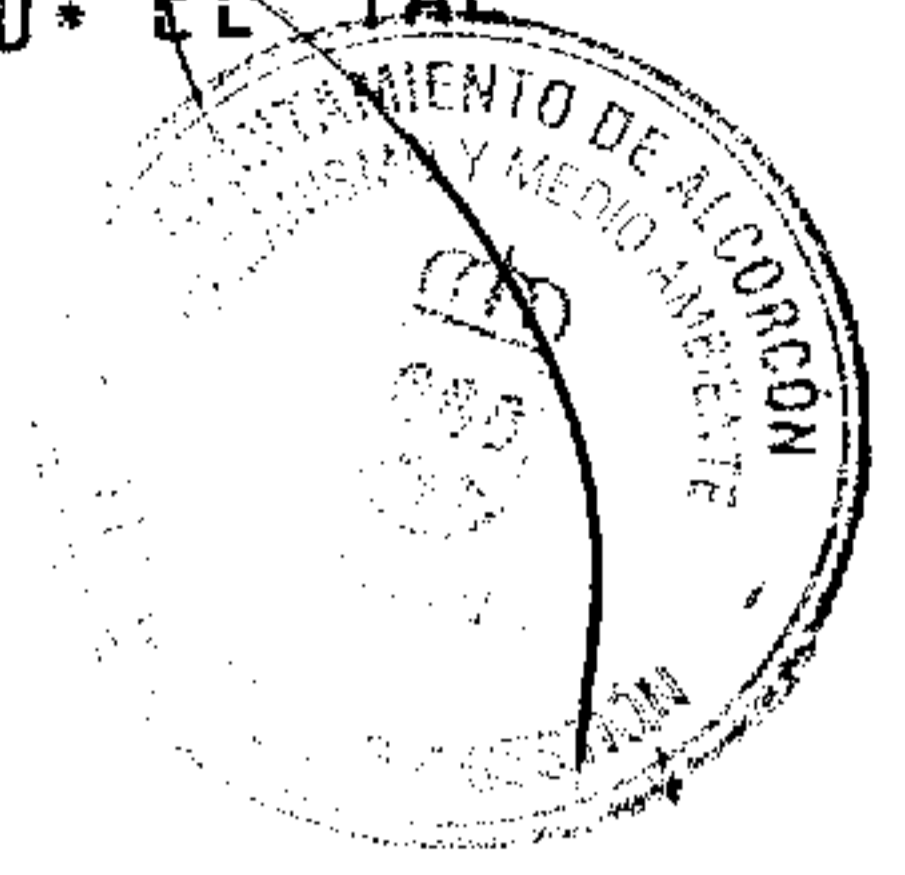
Conformidad Jurídica

La Directora General de Planificación de la Ciudad

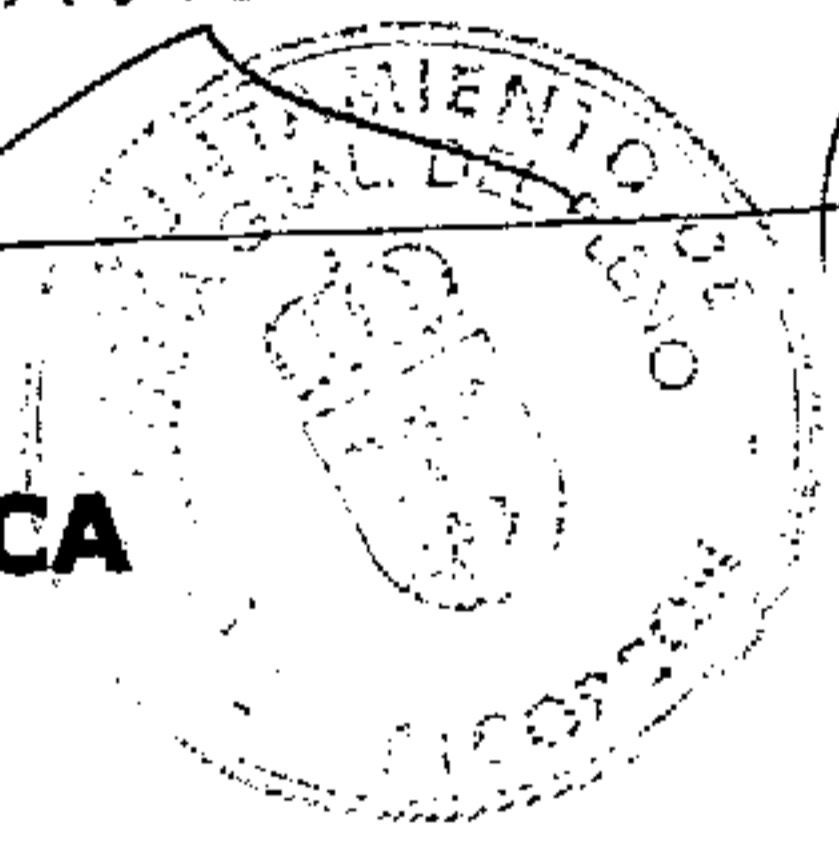


Fdo.: Manuela Arias Gallego

SUBSANADA APROBACION
PROVISIONAL DECRETO
De 03.07.08
ALCORCON 04.07.08
P*O* EL TAE



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



II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

BD

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

HOJA: 5

ENCLAVE: 5

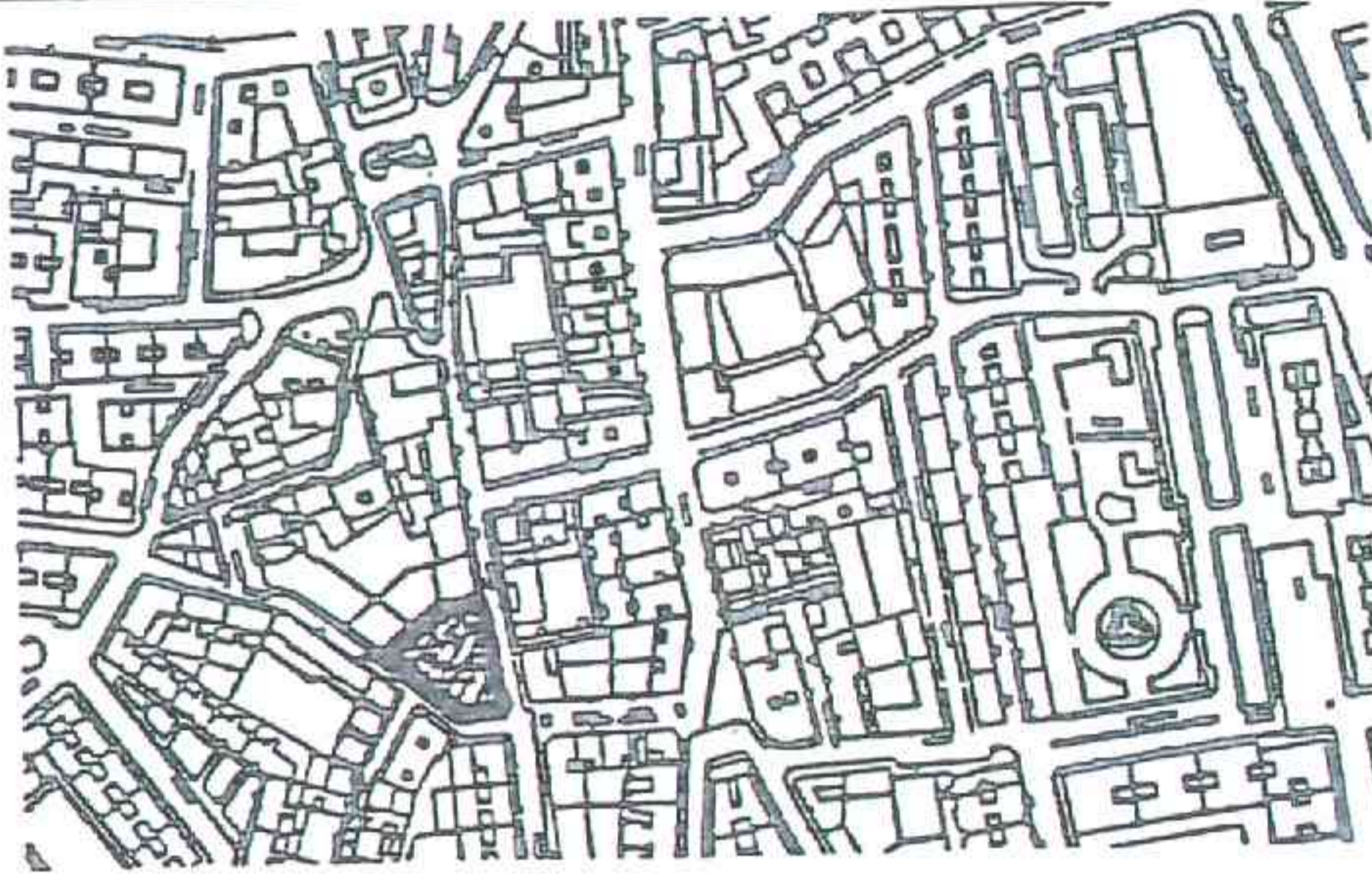
LOS ALFARES

SUBSANADA APROBACIÓN PROVISIONAL

COD: EN-5

DECRETO

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN Y ÁMBITO

Está situado en el casco antiguo, y comprende el polígono de expropiación nº 22 del PGOU de 1987.

P.O. EL ALFARE
 APROBADA RECTIFICACION ACUERDO DE PLEND 27 01 99
 ALCORCON 25 02 99
 EL DE ESTADISTICA

GESTIÓN DEL SUELO

Sistema de Actuación	Expropiación
Iniciativa planeamiento	Pública

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

Superficie total:	777 m ² _s	Edificabilidad total:	1.320 m ² _c	Nº máx. viviendas:	- viv
		Edificabilidad bruta:	1,70 m ² _c / m ² _s		

APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	m ² suelo	m ² const.	coefi. uso	aprov. (m ² _{utic}) ^a	A. tipo (m ² _{utic} / m ²)
Clave 41: Equipamiento Compacto.	481	1.320			
TOTAL	481	1.320			

CESIONES DE SUELO

USOS PÚBLICOS	m ² suelo	%
Z. Verde Pública	219	28,2
Equipamientos	481	61,9
Viaro	77	9,9
TOTAL CESIONES	777	100

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS (1)

TITULARIDAD	APROVECHAMIENTO (m ²)
PUBLICA	1.320 m ²
PRIVADA	

ASIGNACIÓN DE SUELOS

	M ²	%
CESIÓN USOS PÚBLICOS	777	100
OTROS USOS	-	-

PROGRAMACIÓN

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
Proy. Expropiación								
Proy. Parcelación								
Proy. Obras de Urbanización								

CONDICIONES PARTICULARES:

- (1) Sólo existe aprovechamiento de tipo dotacional de uso público y titularidad municipal.
- Ver ordenación pormenorizada en planos de ordenación (Serie 11)
- Se trata de la obtención de una plaza peatonal que descongestione el tejido de la zona y dote de un espacio representativo delante del equipamiento previsto.
- ^a m²_{utic} = m² construibles de uso y tipología característica (vivienda sometida a algún régimen de protección).
- Al no otorgarse aprovechamiento lucrativo al enclave, no procede fijar su aprovechamiento tipo.

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

HOJA: 5

ENCLAVE: 5

LOS ALFARES

COD: EN-5

LOCALIZACIÓN**SITUACIÓN Y ÁMBITO**

Está situado en el casco antiguo, y comprende el polígono de expropiación nº 22 del PGOU de 1987.

**GESTIÓN DEL SUELO**

Sistema de Actuación	Expropiación ^(*)
Iniciativa planeamiento	Pública

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

Superficie total	777 m ² s	Edificabilidad total:	1.320 m ² e	Nº max. Viviendas:	12
		Edificabilidad bruta:	1,70 m ² e/m ² s		

APROVECHAMIENTO PORMENORIZADO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	m ² suelo	m ² const.	coef. uso	aprov. (m ² _{utc})**	A. tipo (m ² _{utc} /m ²)
Clave 11: Manzana Compacta	290	1.190	1	1.190	1,53
		130		0	
TOTAL PARCELA PRIVADA	290	1.320		1.190	1,53

CESIONES DE SUELO

USOS PÚBLICOS	m ² _s	%
Espacio libre público arbolado	219	45
Rectificación de Alineaciones fachada	77	16
Equipamiento al aire libre (Pasaje-museo)	191	39
TOTAL SUELO PÚBLICO	487	100

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD	APROVECHAMIENTO (m ² _{utc})
PÚBLICA (10%)	119
PRIVADA (90%)	1.071

ASIGNACIÓN DE SUELOS

	m ² _s	%
USO PÚBLICO	487	63
USO LUCRATIVO	290	37

PROGRAMACIÓN	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
Proy. Expropiación	■	■	■					
Proy. Parcelación	■	■	■					
Proy. Obras de Urbanización	■	■	■					

CONDICIONES PARTICULARES:

- Se trata de la obtención de un espacio libre arbolado que descongestione el tejido de la zona y de un espacio representativo dotacional (museo al aire libre y Aula taller en la planta baja de la edificación) que mantenga en la memoria ciudadana los orígenes alfareros y la ubicación del primer horno de la localidad. Ver ordenación pormenorizada no vinculante en planos de ordenación (Serie 11)
- * Si bien se mantiene el sistema de expropiación, se contempla la negociación, mediante convenio, del realojo en el propio Enclave de los residentes afectados por la actuación, a cuyo efectos se ha mantenido parcialmente el carácter privado de suelo, incorporando el aprovechamiento lucrativo que garantice la viabilidad.
- **m²_{utc} = m² construibles de uso y tipología característica.

CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD:**Pavimentaciones**

El proyecto de urbanización empleará:

- Pavimentos drenantes en los viales.
- Materiales reciclados siempre que sea posible.
- Pavimentos absorbentes de calor, incorporando sistemas de filtro verde o poroso por sus condiciones de absorción de la radiación solar, baja temperatura y permeabilidad, con la intención de favorecer el comportamiento térmico del suelo.

Medidas correctoras de la afección acústica

- Pavimentos silenciosos (absorbentes del ruido) como medio de utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica.
- Instalación de **doble acristalamiento** en la edificación.

Suministro eléctrico

- Los tendidos aéreos dispondrán, si es posible, de dispositivos de protección de las aves.
- Se evitará siempre que sea posible el uso de conducciones de PVC.

Alumbrado público

La red de alumbrado público:

- Utilizará luminarias que no provoquen contaminación lumínica a la atmósfera.
- Utilizará reguladores de consumo.
- Evitará el uso de lámparas de vapor de mercurio y de halogenuros metálicos.
- Evitará siempre que sea posible el uso de conducciones de PVC.

Jardinería y riego

En el ajardinamiento de espacios libres públicos:

- Prevalecerán las especies autóctonas o las que ofrezcan un mejor periodo de adaptación, limitando el uso de especies exóticas, con la intención de que la selección de las especies permita el ahorro de agua y la preservación del medioambiente.
- El arbolado se plantará en grandes alcorques o parterres y si las dimensiones del espacio peatonal no lo permitieran en alguno de sus puntos, los alcorques pueden enrasar la cota peatonal mediante gravas o enrejados siempre que no comprometan el desarrollo del tronco.
- Se utilizará principalmente árboles de hoja caduca y copa ancha para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano, permitiendo el acceso del sol en invierno.
- Se potenciará el uso de especies arbustivas y tapizantes que reduzcan el consumo de agua y sustituyan a las praderas.
- El sistema de riego será por goteo y siempre que sea posible reutilizará agua depurada y se proyectarán sistemas de detección de fugas.
- Se preservará el drenaje natural del terreno: parterres y áreas de pavimentos porosos, deprimidos que faciliten el almacenamiento de agua hasta su absorción, y disposición de canales de distribución de agua entre alcorques en áreas pavimentadas.