

AC 3/06



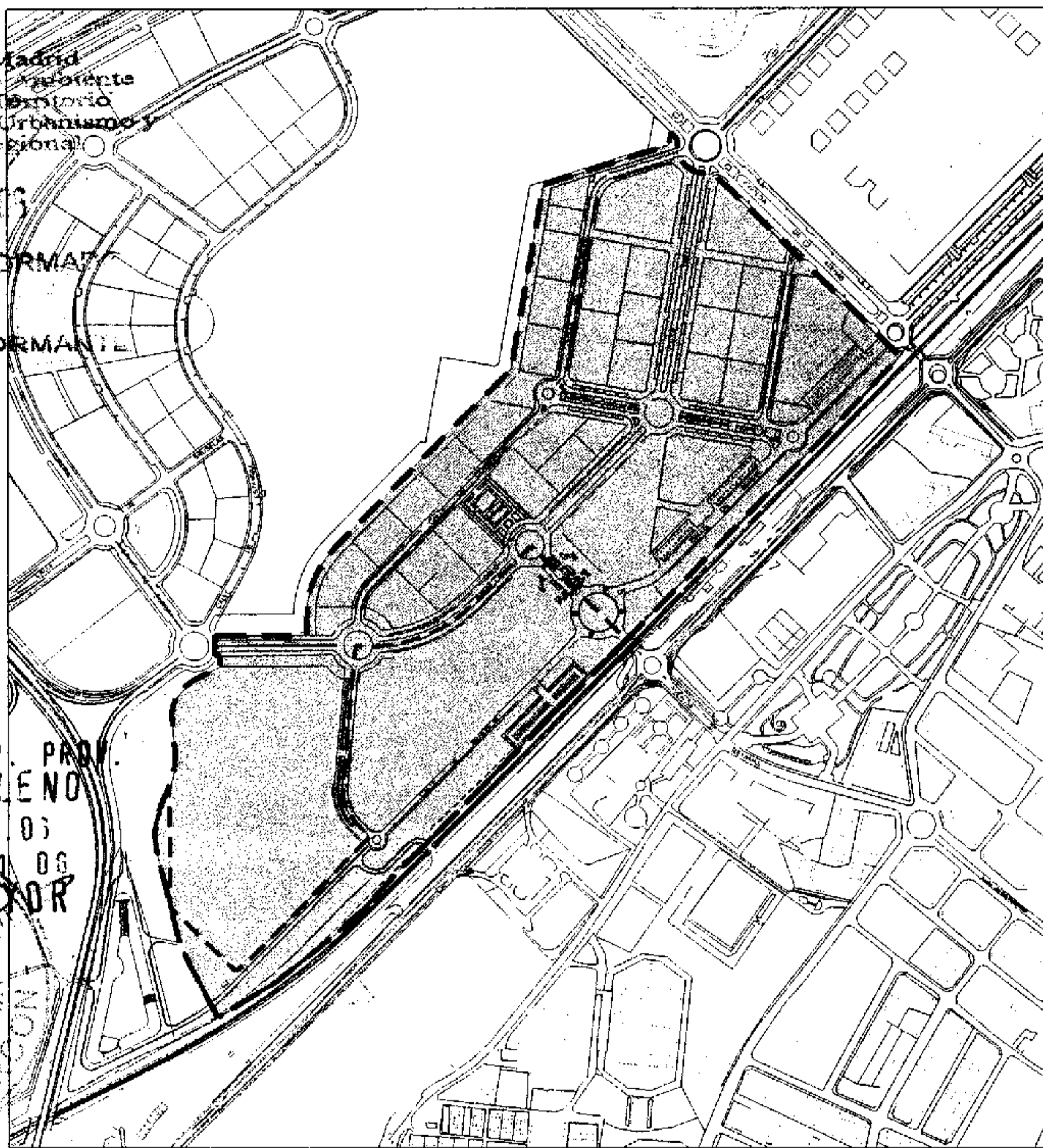
**AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN**  
SERVICIO DE URBANISMO, OOPP Y VIVIENDA

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

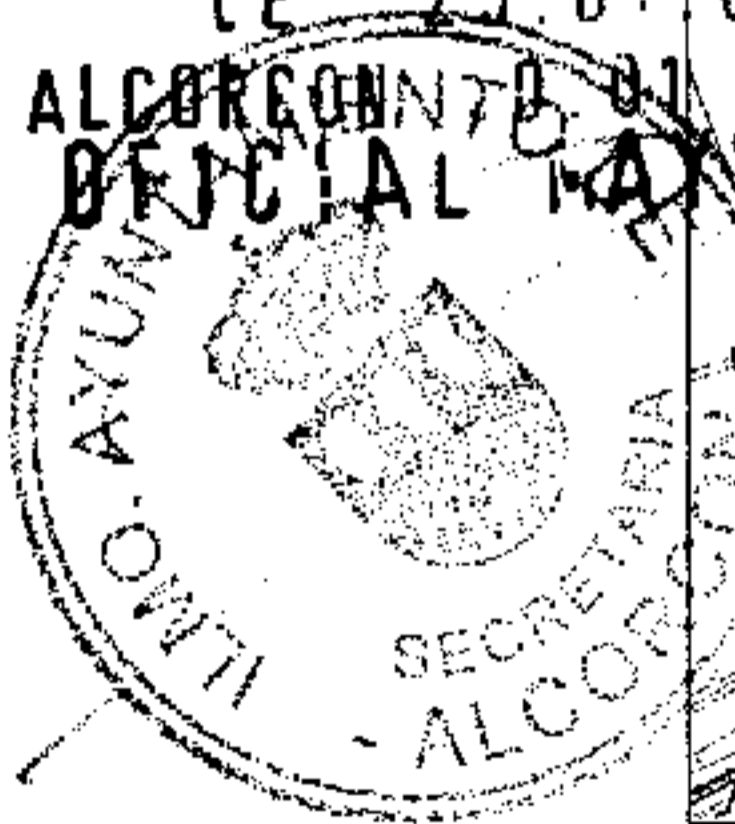
30 ENL. 2006

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TECNICO INFORMATIVO



TEXTO REF. APROB. PRO.  
POR ACUERDO DE PLENO  
LE 24.03.05  
ALCORCÓN 01.06.06  
EL OFICIAL MAJOR



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE 1999  
CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA, EN EL ÁMBITO  
DEL APD-12 BARRIO UNIVERSIDAD**

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 16/02/06  
Madrid, 15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 5 de julio)

**ENTORNO ESTACIÓN DE LAS RETAMAS**

**DELIMITACIÓN DE AREA HOMOGenea Y ÁMBITO DE  
ACTUACIÓN, CON SUSCRIPCIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO**



**BD**

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL 1999

### ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE LAS RETAMAS

### ALCORCÓN

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

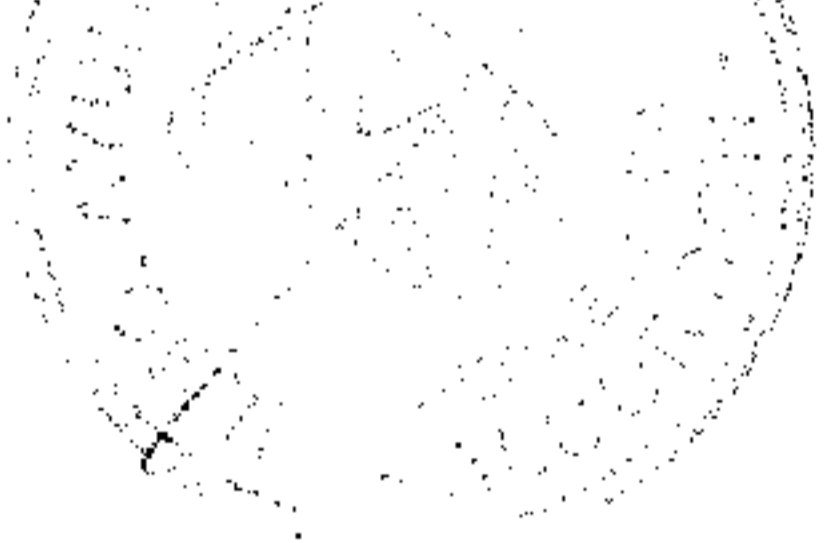
30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

## MEMORIA

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCÓN 00.01.06  
EL OFICIAL MAYOR



APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 1/02/06...  
Madrid, 15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. 933/05, de 6 de julio)



**BD**

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL 1999 ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE LAS RETAMAS

## ALCORCÓN

## MEMORIA

### ÍNDICE

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE/2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

#### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

##### 1.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

- 1.1.1. Situación
- 1.1.2. Descripción
- 1.1.3. Fincas objeto de la modificación
- 1.1.4. Ámbitos de las alteraciones

##### 1.2. PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA

##### 1.3. ANTECEDENTES

- 1.3.1 Características del Sector
- 1.3.2 Evolución del Sector
- 1.3.3 Tramitación del expediente

##### 1.4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

##### 1.5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

##### 1.6. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

##### 1.7. FINALIDADES DE LA MODIFICACIÓN

##### 1.8. REPERCUSIONES EN EL APD-12

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25/01/05  
ALCORCÓN, 30/01/06  
EL OFICIAL MAYOR

BD

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES O DE PLANEAMIENTO GENERAL ADOPTADAS**

- 2.1. División en Áreas Homogéneas
  - 2.1.1. Descripción del ámbito
  - 2.1.2. Delimitación del Área Homogénea. Requisitos
  - 2.1.3. Homogeneidad tipológica y unidad urbana
  - 2.1.4. Elementos estructurantes que lo limitan

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

**2.2. Señalamiento de determinaciones estructurantes**

- 2.2.1. Determinaciones sobre los usos
  - 2.2.1.1. El uso global
  - 2.2.1.2. Usos compatibles con el Global
- 2.2.2. Coeficientes de Ponderación u Homogeneización
- 2.2.3. Determinaciones sobre las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos
  - 2.2.3.1. Superficie edificada actual o anterior a la modificación
  - 2.2.3.2. Nueva superficie edificable derivada de las nuevas condiciones
  - 2.2.3.3. Coeficiente de edificabilidad homogeneizada
- 2.2.4. Alteraciones que aumentan la edificabilidad
  - 2.2.4.1. Proporción entre dotaciones y aprovechamiento
  - 2.2.4.2. Medidas compensatorias
- 2.2.5. Criterios y Objetivos de la Ordenación pormenorizada
  - 2.2.5.1. Ámbitos de la ordenación pormenorizada

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

- 2.3. División en Ámbitos de Actuación
  - 2.3.1. Delimitación
  - 2.3.2. Coeficiente de edificabilidad

**3. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS O DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

**4. RESERVAS Y CESIONES DE REDES PÚBLICAS**

- 4.1. Redes Públicas Generales
- 4.2. Redes Públicas Locales

**5. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

**6. REPERCUSIONES SOBRE EL CONJUNTO DEL APD-12**

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

**ANEXOS**

**ANEXO I : Datos y Determinaciones Cuantitativas.**

**ANEXO II: Disposiciones legales**

- Corrección de errores de 23 de noviembre de 2000
- Modificación 1ª de PGOU 1999 de 12 de noviembre de 2002
- Modificación 2ª de PGOU 1999 de 13 de noviembre de 2002

**ANEXO III: Regulaciones**

- CLAVE 19 en vigor
- CLAVE 32 en vigor

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 11.02.06  
15.03.06  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
EL JEFE DE AREA DE COMISION  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 33/05, de 6/05)

**BD**



## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL 1999

### ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE LAS RETAMAS

### ALCORCÓN

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE MADRID  
15/03/06  
11/02/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.333/05. de 6 de Julio)



### MEMORIA

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

## 1 MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

#### 1.1.1. Situación

El ámbito territorial se encuentra situado en el centro-oeste del municipio dentro de la pieza territorial de figura triangular delimitada por la autovía A-5, Badajoz-Madrid, al norte, la M-506 y M-50, al suroeste, y la línea ferroviaria de cercanías, Móstoles-Madrid, al sureste, desarrollada urbanísticamente en 1989, como revisión del Plan General de 1987, a través de un Programa de Actuación Urbanística, denominado "Área de Centralidad" y también "Parque Oeste de Alcorcón", y recogida en el Plan General de 1999 como Área de Planeamiento en Desarrollo, APD-12, "Barrio de la Universidad", y actualmente consolidada.

Dentro de esta pieza territorial, el ámbito de la modificación ocupa el extremo sur-sureste, por debajo de la Avenida de Atenas quedando comprendido entre esta, al Noreste, la línea ferroviaria Móstoles-Madrid, al sureste, el límite del suelo

**BD**

ORDEN DEL CONSEJO DE  
URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO  
1102106  
15/03/06  
CONSEJO GENERAL TÉCNICO  
ÁREA DE LA COMISIÓN  
23/05, de 6 de julio



### 1.1.2. Descripción

Encierra una superficie de **495.696 m<sup>2</sup>sb** de suelo urbano consolidado y comprende las parcelas y fincas urbanas que se relacionan en el **Cuadro 3** del **Anexo I** a esta memoria.

Comprende mayoritariamente parcelas y manzanas de uso residencial y edificación multifamiliar o colectiva, y una gran manzana o supermanzana de uso mixto comercial y dotacional de ocio privado, siendo las dos únicas manzanas o parcelas actualmente vacantes y sin edificar, con destino actual terciario, comercial o de oficinas, las que son objeto de la modificación de uso e intensidades, y nueva ordenación pormenorizada.

La pieza urbana se estructura en torno al eje longitudinal viario de la calle OSLO, que presenta cuatro tramos de 150, 120, 100 y 90 metros de longitud, conectando al norte con la calle Viena, en su cruce con la avenida de Atenas, y al sur con la calle Europa, eje del área comercial, en su cruce con la calle Estambul.

Tiene como viarios interiores principales los transversales de la Helsinki y prolongación de la avenida de las Retamas bajo la estación del mismo nombre, y los longitudinales al norte de la calle Copenhague y al sur de la calle Berlín.

Se encuentra completamente urbanizado con la urbanización en servicio y entregada al uso, teniendo suscrito el municipio convenio de mantenimiento con entidad privada de conservación.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCON 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

Se encuentra consolidada por la edificación en un 85% de su superficie edificable actual (219.121m<sup>2</sup>c/258.795m<sup>2</sup>e), siendo su uso global, principal, dominante o característico el residencial multifamiliar con vecindad de usos dotacionales de sistema general y usos comerciales y terciarios, en grandes superficies, y en un 72% ( 262.178 m<sup>2</sup>sn/ 361.730m<sup>2</sup>sn) de la superficie de suelo destinada a usos lucrativos.

BD

ORDEN DEL CONSEJERO DE  
URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL  
TERMINO DE FECHA 16/02/06  
15/03/06  
COMISIÓN GENERAL TÉCNICO  
AREA DE LA COMISIÓN  
(BOCM Resolución 10.833/05, de 3 de julio)



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

La edificación y uso de las parcelas en ella comprendidas se encuentra regulada por las claves de ordenanza, 19 "Multifamiliar Área de Centralidad", 32, "Comercial Exento", y "43, Dotacional privado".

### 1.1.3. Fincas objeto de la modificación

De modo particular, el ámbito de la modificación comprende las parcelas 74, 76, y 81, según el orden de la reparcelación, siendo su ordenación urbanística el objeto directo de la modificación que se propone.

No obstante la autonomía de las alteraciones proyectadas para cada una de las tres parcelas, que las hace susceptibles de formulación para su tramitación en expedientes separados, se ha optado por su tramitación conjunta y simultánea, en un mismo expediente, no solo por formar parte de una misma pieza territorial, facilitando así la comprensión global de la nueva situación proyectada para la misma, sino por evidentes razones de economía del procedimiento.

Las parcelas, 74 y 76, comprendidas en el ámbito de la presente modificación y objeto del mismo, se encuentran incluidas en el ámbito de la Modificación Puntual de Plan General Municipal de 1999, aprobada definitivamente por orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 13 de noviembre de 2002, publicada en el BOCM nº 281 de 26 de noviembre de 2002, de la que se deriva su régimen urbanístico vigente, y la división de la 76 en la 76.1 (19.2) Comercial y la 76.2 (19.3) Equipamiento, modificación que tuvo por objeto una nueva asignación de edificabilidades sin alterar la global del sector, y la calificación y cesión de una nueva parcela de equipamiento, la 76.2.

TEXTO REF. APROB. PROV  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

Las antedichas parcelas urbanísticas son resultado de un proceso de transformación de suelo ya completado, y con todas las obligaciones de cesión y urbanización ya cumplidas, y reúnen las condiciones de solar establecidas en el artículo 14.1 y 14.2.a, de la ley 9/2001, formando parte, por ello, del suelo urbano, si bien se encuentran, en la actualidad las 76.1, 76.2 y 81 sin edificar y sin parcelar, y libres de edificación, y la 74 edificada con sus derechos edificatorios ya realizados.

La parcela 81 se encuentra igualmente urbanizada siendo resultado de un proceso de transformación externo ya

BD

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 15/03/06 1602606  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.933/05, de 5 de Julio)



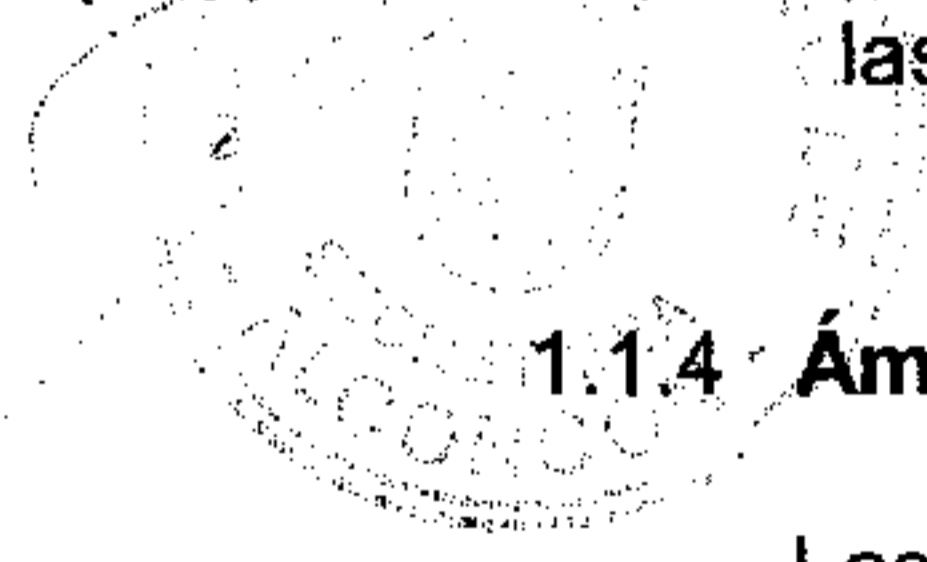
Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR



#### 1.1.4 Ámbitos de las Alteraciones proyectadas

completado pero aún sujeta, para su edificación, a la previa redacción de un Estudio de Detalle, para culminar el proceso de planeamiento, y a la cesión obligatoria y gratuita al municipio de 1.500 m2 de su superficie para uso dotacional, cesión, esta última, pospuesta a la aprobación del mismo.

Las parcelas 81 (18.1), Terciario-dotacional, y 76 (19.2), Comercial, son objeto, por otra parte de la regulación conjunta, mediante epígrafe específico 5º de la Clave de Ordenanza 32 contenida en el artículo 4.391bis, de las normas urbanísticas de Plan General, con remisión a la elaboración de sendos Estudios de Detalle, o de uno único conjunto, para la ordenación de volúmenes y usos, y la definición de alineaciones y rasantes, clave vigente que se adjunta en el **Anexo III**, sobre regulaciones, a esta memoria.

El conjunto de estos tres solares componen una pieza urbana continua comprendida entre el vial 11, hoy calle Oslo, y la línea ferroviaria de cercanías y frente a la estación de Las Retamas, siendo atravesada por el eje de acceso, desde el Área de Centralidad al centro urbano del municipio, que cruza bajo el ferrocarril, formado por la continuidad bajo este de la calle Bema y la avenida de las Retamas.

El resto de las parcelas comprendidas en el ámbito de la modificación, lo son a los efectos de la adecuación de las determinaciones del Plan General a las disposiciones de la Ley 9/2001, posterior, que requiere, para las intervenciones en suelo urbano, la identificación de áreas homogéneas, conforme a los criterios que en la misma se establecen, y corresponden a parcelas ya consolidadas por la edificación y entregadas al uso conforme a la ordenación urbanística, en las que no se proyecta alteración de ninguna clase de las condiciones para las misma ya establecidas y en vigor.

Las determinaciones a alterar no afectan por igual a todo el ámbito de la modificación.

Cada una de las alteraciones proyectadas tiene lugar, según su naturaleza, sobre ámbitos territoriales distintos

BD



APROBADO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN, EN SU SESIÓN DE 15/03/06...  
15/03/06  
1602106  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (P.D.F. 15/03/06, no 6 de julio)



En correspondencia con la distinta naturaleza de las alteraciones proyectadas que se instrumentan mediante el presente documento, estas tienen lugar sobre tres ámbitos diferenciados.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

- **Ámbito del establecimiento del Área Homogénea en suelo urbano, para la determinación del coeficiente de edificabilidad homogeneizada aplicable.**
- **Ámbito de alteración y establecimiento de la ordenación pormenorizada, comprendido en el anterior.**
- **Ámbito de Actuación en el que tiene lugar la alteración de la categoría del régimen de suelo urbano, quedando comprendido en los anteriores.**

## 1.2. PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA

El **Planeamiento General** del Municipio, en vigor, cuya modificación puntual o parcial se propone mediante el presente documento, fue aprobado por acuerdo del pleno de la corporación municipal de 30 de noviembre de 1998, y definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 14 de enero de 1999, publicado en el BOCM número 68/737 de 22 de marzo de 1999, mediante la siguiente resolución:

**Consejería de Obras Públicas,  
Urbanismo y Transportes**

737

*RESOLUCIÓN de 5 de febrero de 1999, de la Consejería Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativa a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, a excepción de diversos ámbitos y determinaciones urbanísticas respecto de los cuales se aplaza dicha aprobación definitiva, promovido por el Ayuntamiento de Alcorcón.*

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

En sesión celebrada el día 14 de enero de 1999, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se ha adoptado, entre otros, Acuerdo que dice:

**BD**

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 1/02/06  
15/03/06  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
AL SEPT. DE ALEA DE LA COMISIÓN  
LEURBANIS  
(P. 0,333/05, de 6 de julio)



Acuerdo que quedo completado, en relación con las determinaciones de la ordenación de aprobación aplazada, mediante nuevo acuerdo de 25 de marzo de 1999, publicado en el BOCM número 237/3064 del miércoles 17 de noviembre de 1999, mediante la siguiente resolución:

**Consejería de Obras Públicas,  
Urbanismo y Transportes**

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

3064 *RESOLUCIÓN de 6 de abril de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público acuerdo relativo a la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón en diversos ámbitos y determinaciones urbanísticas cuya aprobación quedó aplazada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 14 de enero de 1999, promovido por el Ayuntamiento de Alcorcón.*

Con fecha 25 de marzo de 1999, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se dictó, entre otros, Acuerdo que dice:

«I. Mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 14 de enero de 1999, se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, a excepción de los ámbitos y determinaciones urbanísticas que expresamente se señalaban en el punto IV de la parte expositiva del indicado acuerdo, respecto de los cuales se aplazó dicha aprobación a fin de que por el Ayuntamiento se efectuasen las oportunas correcciones.

II. Con fecha 2 de febrero de 1999, se presenta en el Registro General de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, oficio de remisión del señor Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcorcón, acompañado de la documentación técnica y administrativa del expediente municipal de cumplimiento de diversos aplazamientos de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
PO. ACUERDO DE PLENO  
LE 25.01.03  
ALCORCÓN 20.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

Asimismo, con fechas 5 y 26 de febrero de 1999, se aporta por el Ayuntamiento de Alcorcón documentación complementaria relativa al expediente administrativo, y nueva documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sus sesiones celebradas los días 27 de enero y 24 de febrero de 1999, que se unen al expediente de referencia.

La documentación aportada consiste en los certificados de los citados acuerdos plenarios de 27 de enero y 24 de febrero de 1999, y el documento técnico denominado "Correcciones complementarias al documento de Revisión del Plan General de Alcorcón. Enero 1999".

BD

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

III. Analizada pormenorizadamente la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento y con base en lo informado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, cabe señalar respecto al cumplimiento o no de las determinaciones y ámbitos aplazados, que figuran en el punto IV de la parte expositiva del citado Acuerdo de este Consejo de fecha 14 de enero de 1999, cuanto sigue:

Finalmente, y dentro de los diversos procedimientos de **corrección de errores** a que dio lugar la aprobación acordada, en noviembre de 2002 se adoptó acuerdo relativo al APD-12, "Barrio Universidad", mediante el que quedó finalmente establecida la regulación de Plan General en dicho ámbito:

### Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

**3884 RESOLUCIÓN** de 29 de noviembre de 2000, de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público Acuerdo del Consejo de Gobierno relativo a la rectificación de errores materiales detectados en la documentación técnica de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1999, en relación con el Plan Parcial del Sector 2 del área de centralidad, ámbito APD-12, "Barrio Universidad" (Ac. 359/00).

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2000, se adoptó acuerdo relativo a la rectificación de errores materiales detectados en la documentación técnica de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1999, en relación con el Plan Parcial del Sector 2 del área de centralidad, ámbito APD-12, "Barrio Universidad", del siguiente tenor literal:

Por su directa relación con el objeto de la modificación y la especial relevancia para la misma se incluye el texto completo de la citada resolución, tal como fuera publicado, como **Anexo II**, a esta memoria, sobre disposiciones.

El estado de cifras resultantes de esta corrección de errores correspondientes a las determinaciones sobre reservas de suelo y aprovechamientos, contenido en el anexo V de la NNUU de PG, se recoge en el **Cuadro 1 del Anexo I** a esta memoria.

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 11/02/05  
Núm. 15/03/05  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO

(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)



Tras su aprobación definitiva, entrada en vigor y plena eficacia, en 1999, el Planeamiento General del Municipio, fue objeto, en el ámbito que ahora se reordena, de una modificación que afecta a dos de las parcelas números 74 y 76, de la parcelación, y 19.2 y 22.1 de la ordenación, comprendidas en el ámbito de la presente modificación y objeto de la misma, de la **Modificación Puntual de Plan General Municipal de 1999**, aprobada definitivamente por orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 13 de noviembre de

2002, publicada en el BOCM nº 281 de 26 de noviembre de 2002, de la que se deriva su régimen urbanístico vigente, y la división de la 76 en la 76.1 (19.2) Comercial y la 76.2 (19.3) Equipamiento Público, modificación que tuvo por objeto una nueva asignación de edificabilidades sin alterar la global del sector, y la calificación y cesión de una nueva parcela de equipamiento, la 76.2.

Esta modificación se encuentra asociada a su vez, a la dictada con fecha 12 de noviembre de 2002, relativa a los artículos 4.37, "Superficie máxima edificable" y 4.158 "Sótano y semisótanos", de las normas urbanísticas de PGOU.

La referencia de ambas disposiciones es la que a continuación se transcribe:



#### Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

**4475 RESOLUCIÓN** de 18 de noviembre de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace pública la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana Alcorcón, en los artículo 4.37 y 4.158, promovida por Ayuntamiento de Alcorcón (Ac. 286/02).

Por el excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 12 de noviembre de 2002, de dictó Orden por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, en los artículos 4.37 y 4.158, del siguiente tenor literal:

#### Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

**4478 RESOLUCIÓN** de 19 de noviembre de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace pública la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, consistente en la nueva asignación de edificabilidades en las manzanas 74 y 76, y en las parcelas 19-20 y 22-23, así como la calificación de una nueva parcela dotacional pública en la manzana 76, del Parque Oeste, Sector 2 del Área de Centralidad de Alcorcón, promovida por el Ayuntamiento de Alcorcón (Ac. 287/2002).

Por el excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 13 de noviembre de 2002, se dictó Orden por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, consistente en la nueva asignación de edificabilidades en las manzanas 74 y 76, y en las parcelas 19-20 y 22-23, así como la calificación de una nueva Parcela Dotacional Pública en la manzana 76, del Parque Oeste, Sector 2 del Área de Centralidad de Alcorcón, del siguiente tenor literal:

TEXTO REF. APROB. PROV.  
PO. AC. 18 DE NOV. DE 2002  
LE 23.01.03  
ALCORCÓN 19.11.02  
EL OFICIAL MAYOR

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENF. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

BD

El cuadro de características urbanísticas del Sector 2 "Área de Centralidad o APD-12 Barrio Universidad, como lo redenomina el Plan General, contenido en los anexos normativos del Plan General (Anexo V), con las alteraciones que resultan de la modificación citada de 2002, se recoge en el **Cuadro 2 del Anexo I**, a esta memoria.

Así mismo el plano de la ordenación vigente en el que se señalan mediante códigos, las referencias a las normas que regulan urbanísticamente cada una de sus parcelas, se ha incorporado a este documento como plano 1 de los de información.



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

### 3. ANTECEDENTES

#### 1.3.1 Características del Sector

#### Régimen urbanístico de los terrenos objeto de la modificación

El régimen de suelo aplicable al conjunto del APD-12 : "Barrio de la Universidad", en el que se encuentran incluidos los terrenos objeto de la presente modificación, es, en el momento de tramitar la misma, en virtud de lo dispuesto en los artículos 21.1 y 18.3, y de la culminación habida del proceso de ejecución urbanística, el del SUELO URBANO CONSOLIDADO.

El régimen del SUELO URBANO CONSOLIDADO, se encuentra regulado en el artículo 17 (Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano consolidado) de la Ley 9/2001, y ello conforme a lo dispuesto en el artículo 21.2 (Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado) de la misma, y, por remisión de este, los artículos, 18.3 (Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado.), 71 (Actividad de ejecución: Contenido y formas de desarrollo) y 135 (Recepción de las obras de urbanización.), que a continuación se transcriben para facilitar el seguimiento de lo aquí expuesto:

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO

DE 25.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

Artículo 21. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado.

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado en el artículo 18 de la presente Ley.

**BD**

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 11/02/06  
15/03/06  
SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. 149/05, de 6 de julio)



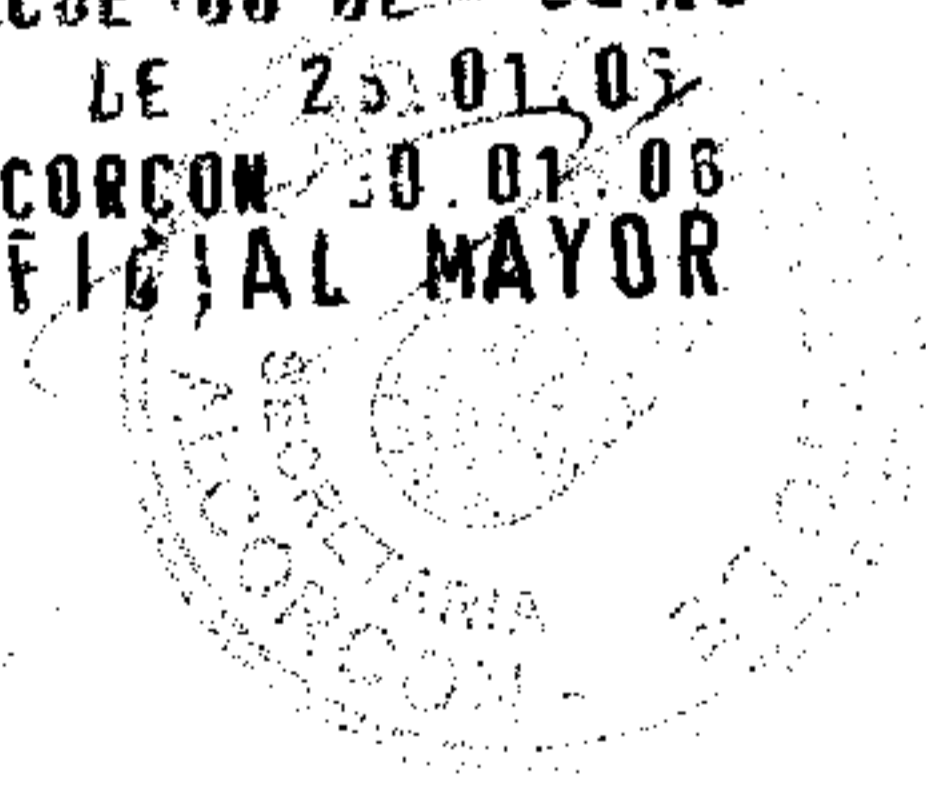
Comunidad de Madrid  
Consejo de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR



2. Siempre que se hubieran cumplido los deberes del número anterior, los terrenos de esta clase de suelo pasarán a tener la condición de **suelo urbano consolidado**, desde la recepción de las correspondientes obras de urbanización, en los términos del artículo 135 de la presente Ley.

#### Artículo 18. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado.

3. Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el artículo 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación **alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado** y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el artículo anterior.

#### Artículo 71. Actividad de ejecución: Contenido y formas de desarrollo.

1. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a **materializar sobre el terreno las determinaciones** de los Planes de Ordenación Urbanística y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos.

2. La actividad de ejecución requiere, como **presupuestos legales previos** de la misma, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material. Verificados tales requisitos, los procesos de ejecución del planeamiento **comprenden:**

a) La **distribución equitativa** de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.

b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para **redes públicas** de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.

c) La **cesión** en terrenos o equivalente, de la parte del **aprovechamiento** que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.

d) La realización de las obras de **urbanización** necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.

e) La **edificación** de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.

f) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.

g) La **conservación** de las obras de urbanización y de la edificación.

BD

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 16/02/06...  
15103156  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE AREA DE LA COMISION  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resol. 2006 de 6 de julio)



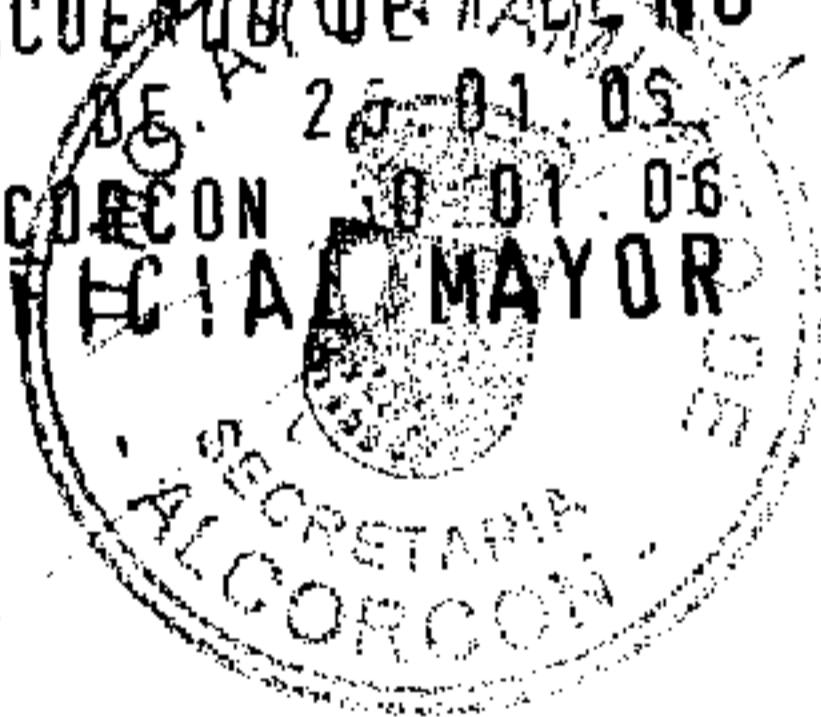
Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE ALCORCÓN 26-01-06  
ALCORCÓN 30-01-06  
EL OFICIAL MAYOR



3. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y, en su caso, a lo que disponga el Plan de Ordenación Urbanística, a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas.

#### Artículo 135. Recepción de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. De la recepción de las obras se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución y el Alcalde o el Concejel en que delegue al efecto. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta y en la misma se hará constar su cumplimiento.

3. Si en el momento de la recepción las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde la fecha de éste el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año.

4. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, para lo cual se dará un plazo.

5. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:  
a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución según el sistema aplicado para la misma, incluida la Administración actuante, si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.  
b) La persona, entidad o Administración que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

6. Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

7. Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio públicos correspondientes.

8. En el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

BD

Conforme a lo que en los mismos se establece, la inclusión de los terrenos en el régimen del suelo urbano consolidado, se alcanza, tanto por el reconocimiento a través del instrumento de planeamiento general, de que los mismos satisfacen los requisitos del artículo 14, como por culminación de los procesos de ejecución urbanística que el mismo Plan General determina, siendo este último, el caso de los terrenos objeto de la presente modificación.

### Régimen en el momento de la aprobación del Plan General: 1999

El régimen urbanístico determinado en el Planeamiento General del Municipio, en vigor, que se proyecta modificar, es, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.34 (Ámbitos de ejecución), es el del **suelo urbano**, en su categoría de "Área de planeamiento en desarrollo", que conforme la definición que para las mismas se establece en el artículo 3.33 dichas normas, corresponde a:

RECIBIDO EN ORDEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE MADRID  
15/03/05  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URS (Resolución 123/05, de 8 de julio)



#### Epígrafe 4. Las Áreas del Planeamiento en Desarrollo

##### Art. 3.33. Definición

Se trata de ámbitos sujetos a condiciones específicas de ordenación y/o gestión en el Plan General anterior, o en algunas de sus figuras de desarrollo, en los que aún no se han completado los procesos de cesión, equidistribución y urbanización. Se identifican en los planos de ordenación de la Serie 2 (Códigos normativos) con el código PD. Y con el código APD. en la serie de planos 5 (Gestión del Suelo).

##### Art. 3.35. Desarrollo

Su desarrollo será el previsto por los documentos de planeamiento y gestión aprobados para cada uno de ellos, que se detallan en la tabla de APD recogida en los Anexos Normativos del presente P.G.O.U.

TEXTO REF. APROB. PROV  
POR ACUERDO DE SEÑO  
DE 23.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

### ANEXO III. LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO (APD)

#### 1. INTRODUCCION

El presente anexo recoge el listado de las Áreas de Planeamiento en Desarrollo, que conforme a lo definido en el artículo 3.33 de la

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENF. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

BD



Normativa Urbanística son aquellos ámbitos sujetos a condiciones específicas de ordenación y/o gestión en el planeamiento anterior, o en algunas de sus figuras de desarrollo, en los que aún no se han completado los procesos de cesión, equidistribución y urbanización.

Se recoge la referencia de los instrumentos de planeamiento derivado de aplicación en cada caso, que tal y como se expresa en las Disposiciones finales y Transitorias de las Normas Urbanísticas, conservan la vigencia de las determinaciones y a ellos habrá de acudirse cuando sea preciso establecer grados de detalle y precisión mayores que los contenidos en la documentación del presente Plan General.

Así mismo, se incorporan una serie de condiciones particulares complementarias que el Plan General incorpora a algunos de estos ámbitos, completando su regulación normativa.

Por tanto, se entenderá que las condiciones urbanísticas de ordenación y regulación normativa en estos ámbitos son aquellas expresadas en la figura del planeamiento específico correspondiente, si bien prevalecerán las determinaciones del Plan General en lo referente a:

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENA. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

1. Criterios de medición de edificabilidades.
2. Condiciones particulares de las claves de ordenanza, tanto en cuanto a condiciones de edificación como de uso.
3. Definición gráfica de la ordenación. Si bien el criterio del Plan General es recoger directamente la ordenación del APD, en algunos casos se introducen pequeños reajustes puntuales, de escasa significación para el contenido lucrativo de los ámbitos.
4. El número de máximo de viviendas previsto en los polígonos delimitados como Área del Planeamiento en Desarrollo será:

a). El consignado en los documentos de planeamientos aprobados hasta la fecha.

b) El resultante de aplicar al total de metros cuadrados residenciales construibles sobre rasante, en tipología de vivienda colectiva y pendientes de materializar a la aprobación definitiva de la revisión del Plan General, una superficie media de ochenta y cinco (85) m<sup>2</sup> por vivienda, siempre que ello conlleve la cesión al municipio de sesenta y dos (62) m<sup>2</sup> de superficie, para dotaciones y equipamiento, por cada vivienda en que se incremente la capacidad de la manzana.

TEXTOS REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 15.02.06  
Madrid, 15.03.06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)



En los antecedentes a los que el Plan General nos remite, por tanto, para su regulación, encontramos la delimitación de la unidad de ejecución y área de reparto correspondientes al Sector 2 del Área de Centralidad, sector, que conforme a lo que expondremos en el apartado que sigue, tiene culminado su proceso de ejecución urbanística en el momento en que se promueve la modificación comentada.

El régimen asignado por el Plan General de 1999, es ya el del suelo URBANO, en su categoría de NO CONSOLIDADO, conforme a las posteriores categorizaciones de la Ley, dando con ello expreso reconocimiento al grado de ejecución alcanzado y como parte del mismo a la equidistribución practicada, objeto y razón de ser del área de reparto.

### Culminación de la equidistribución y urbanización

En el momento de tramitarse la modificación que se promueve, los procesos de equidistribución y urbanización del APD-12 se encuentran completados, en el exacto sentido de que no resta ningún reparto de cargas y beneficios por realizar o materializar, encontrándose las obras de urbanización realizadas, entregadas al uso y recibidas por el municipio, así como titularizadas o adjudicadas la totalidad de las cesiones obligatorias de suelo.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCON 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENF. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

### Cesiones obligatorias por materializar

EL TECNICO INFORMANTE

Las obligaciones de cesión referidas a las fincas rústicas iniciales, anteriores a la ejecución urbanística, sujetos de la equidistribución, y de los derechos y obligaciones urbanísticas de sus titulares, se encuentran, en todos los sentidos, satisfechas, restando únicamente obligaciones de cesión referidas ya a las situaciones de resultado, es decir, de las "nuevas fincas urbanas" que han resultado de la ejecución urbanística.

Las dos únicas obligaciones de cesión de suelos, destinados al uso y dominio públicos, pendientes de materializar, han dejado pues, de ser obligaciones del conjunto de los propietarios del área de reparto, o de los ámbitos de actuación o unidades de ejecución, en que se divida, para serlo, única y exclusivamente, de las parcelas concretas, ya urbanas e independientes, de las que habrán de segregarse, como requisito previo a su edificación.

Con la adjudicación de la "parcela urbana resultante", ha tenido lugar, en estos casos, la adjudicación, no solo de una parcela urbana, sino

ORDENADO POR ORDEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 11/02/06  
15/03/06  
SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
JEFE DE ÁREA DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
ORGANIZACIÓN 10.30.05 de 6 de julio  
(P.D.F.)



BD

también la de un obligación de cesión, que ya no es repartible sino exclusiva.

Las obligaciones, por tanto, de cesión, que restan por cumplir, no lo son ya del Área de Reparto, sino exclusivas de parcelas concretas, ya urbanas, resultantes de la ejecución urbanística del Plan, y resultado de la pormenorización de su ordenación y obligaciones.

La configuración legal de estas obligaciones, no es ya la establecida en el artículo 21 , sino la dispuesta en el artículo 19.

Las dos únicas parcelas en esta situación, la 76 y la 81, se encuentra incorporadas al ámbito de la modificación, haciendo efectivas, bajo las nuevas determinaciones que se promueven, las referidas obligaciones de cesión.

Las operaciones pendientes que comentamos resultan del todo comunes en la práctica urbanística cuando se pospone la materialización de alguna cesión local a operaciones de ordenación o de deslinde de detalle, sin que estas afecten a la condición ya urbana de los suelos.

La materialización de estas cesiones no precisa, en cualquier caso, en ninguno de sus sentidos, de la aplicación del régimen de actuaciones integradas previsto en la Ley, pudiendo hacerse efectiva mediante su directa segregación amparada en la correspondiente licencia de parcelación.

El régimen de suelo, por tanto, actual o previo a la modificación que se promueve, de las parcelas 76 y 81, es el URBANO CONSOLIDADO, no obstante las obligaciones de segregación y ceder a las que se encuentran sometidas con carácter previo a su edificación.

El señalamiento de un nuevo aprovechamiento urbanístico determina el cambio del régimen urbanístico des suelo de consolidado a no consolidado, que afecta, únicamente, a la parcela 76.

Las restantes alteraciones de la ordenación proyectadas, no requieren, de cambios en el régimen urbanístico del suelo que seguirá siendo el urbano consolidado.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

TEXTU REF. APROR. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCON 30 OT 06  
EL OFICIAL MAYOR

BD

## Régimen en el momento de promover la modificación puntual: 2004

Al régimen urbanístico, vigente en el momento de promover la modificación, de SUELO URBANO CONSOLIDADO, han accedido los terrenos, conforme a lo previsto en los artículos 21.2 y 18.3, anteriormente transcritos, por culminación del proceso de ejecución urbanística, del planeamiento y de la ordenación que a través del mismo se determina, al haber completado el proceso de equidistribución, haber efectuado las cesiones de las redes públicas y de aprovechamiento y haber completado la urbanización, siendo la obra recibida por el municipio.

De los correspondientes actos administrativos, de autorización, aprobación de instrumentos, y recepción de cesiones de redes y aprovechamientos y de obras, se deja constancia, en la relación y certificación administrativa anexas.

## Vigencia de las áreas de reparto tras culminar la ejecución

Conforme a la definición que de las áreas de reparto establece la Ley 9/2001, que a continuación se transcribe, estas tienen por objeto, "materializar la equidistribución" entre los propietarios.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

### SECCIÓN 2.ª ÁREAS DE REPARTO

Artículo 84. **Concepto**, delimitación y edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

30 ENE 2006

DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO INFORMANTE

1. Las áreas de reparto son los espacios físicojurídicos, territorialmente continuos o discontinuos, delimitados por los Planes Generales para el suelo urbanizable sectorizado, cuyo **objeto** es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística.

Hecha efectiva la equidistribución en su ámbito, las áreas de reparto han cumplido su objeto, perdiendo con ello su vigencia, y eficacia jurídica, que no cabe sino tener por extinguida, por pérdida del objeto, con los actos de culminación del proceso de ejecución urbanística del que fueron instrumentos.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

BD



## Situación de los terrenos del área de reparto tras culminar la ejecución.

Culminada la ejecución urbanística, los terrenos que, hasta ese momento, se encontraban formando parte de un área de reparto, cambian su régimen urbanístico, alcanzando el del suelo urbano consolidado, en el que no cabe la delimitación de áreas de reparto, y únicamente el áreas homogéneas y ámbitos de actuación, cambio pues que lleva consigo la **extinción del área de reparto**, sin que este cambio requiera de ningún tipo de declaración expresa, que se encuentre previsto en la Ley, no obstante resultar inscribibles, en el registro de la propiedad inmobiliaria, las actas de recepción municipal de las obras de urbanización, al los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Culminada la ejecución urbanística, el bien suelo ha completado la transformación de su naturaleza, jurídico-urbanística, rústica o no consolidada, en consolidada y urbana, quedando únicamente sujeto a la edificación y uso, conforme a Plan, y al deber de conservación.

Este cambio en su naturaleza, y en el régimen jurídico que le resulta de aplicable, no requiere más que la constancia, en los registros municipales, de que se encuentra efectuados los actos de ejecución dictados por la Ley, sin que planeamiento general que les dio origen deba ser actualizado con este motivo.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENI, 2005

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO

DE 25.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

DOCUMENTO INFORMATIVO  
EL TECNICO INFORMANTE

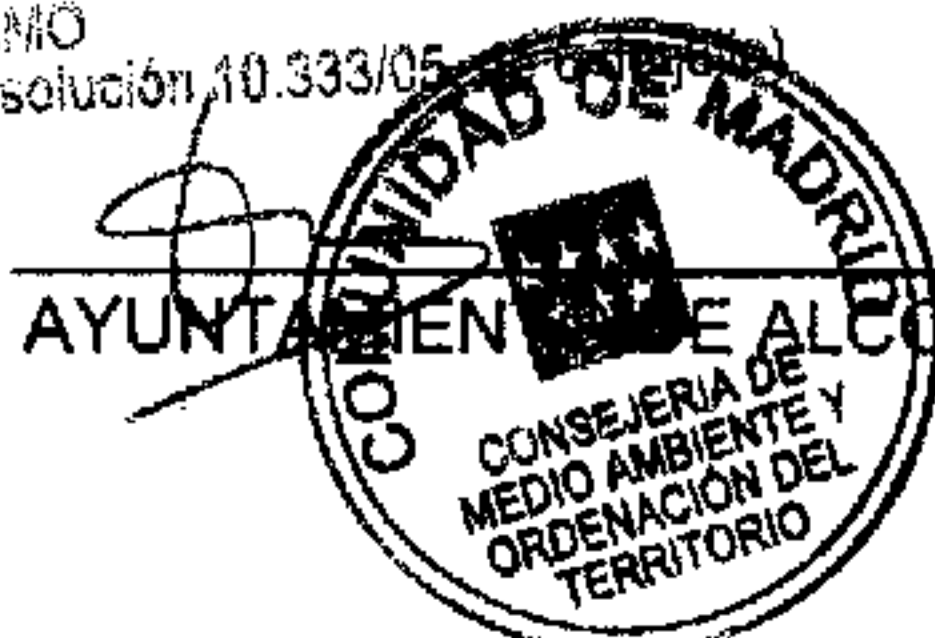
## Actualización de los Planes Generales en relación con su ejecución

La propia ejecución de los Planes, el cumplimiento de sus determinaciones, viene a alterar, las situaciones de hecho y las condiciones del territorio para el que fueron formulados, pero también los regimenes de suelo instaurados para llevar a cabo las transformaciones que fueron objeto del Plan.

Cabe preguntarse sin embargo si deben los Planes generales ser objeto de alguna actualización que recoja los cambios en los regimenes urbanísticos del suelo derivados de los procesos de su ejecución.

Ninguna previsión contiene la Ley a este respecto. Los preceptos citados al principio, a través de los que la Ley hace un reconocimiento expreso del cambio de régimen urbanístico al que da lugar la culminación de los procesos de ejecución, no contienen ninguna

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 15.03.06  
EL SECRETARIO GENERAL  
EL JEFE DE AREA DE LA COMISION  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.333/05)



BD

exigencia a cerca de que este cambio de régimen deba tener lugar mediante ningún acto formal o reconocimiento expreso alguno, resultando implícito, y consecuente con los actos de equidistribución, cesión y recepción.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO Nº 132 Evolución de Sector

EL TECNICO INFORMANTE

El Sector 2 del PAU "Área de Centralidad de Alcorcón", hoy Barrio de la Universidad, promovido en junio de 1989, por iniciativa pública autonómica, hace ahora mas de quince años, mantiene aún hoy sin edificar, alguna de sus parcelas de la pieza que en su origen se proyecto con destino a un Centro distrital Cívico-Comercial, situado frente a la estación de las Retamas de la red de cercanías ferroviarias.

Dichas parcelas no han visto por tanto, hasta la fecha, materializarse el destino para ellas proyectado, viéndose circundadas, al mismo tiempo, por distintas alteraciones del proyecto inicial en su entorno.

Así, en el ámbito del sector 2 que las comprende, se han sucedido distintas modificaciones del planeamiento parcial, todas ellas recogidas ya en la revisión del Plan General efectuada en 1999, y aún de otras modificaciones posteriores, alguna de ellas del propio planeamiento general, en parte del mismo ámbito que hoy es de nuevo objeto de alteración.

La necesidad de revisar y ajustar, ahora de nuevo, algunas de las previsiones y determinaciones contenidas en planeamiento en relación con los solares que permanecen sin edificar, de forma que puedan ser incorporados, mediante su edificación, al consolidado urbano, culminando así el proceso urbanizador, son las que motivan la adaptación y modificación de los instrumentos materiales de la planificación mediante los que se documentan las decisiones o determinaciones públicas de la ordenación urbanística.

No obstante la condición presente de los referidos solares, de parcelas edificables en suelo urbano, a la vista de los cambios acaecidos, y de la evolución territorial habida desde la ordenación urbanística pormenorizada por la que se originan, mediante la formulación y aprobación en 1989 del correspondiente Plan Parcial, y de las modificaciones posteriormente introducidas, en 1994 y 2002, y la consolidación de su entorno mediante su edificación y utilización urbanas, los nuevos objetivos municipales para la culminación del proceso urbanizador en este sector, y su plena utilización urbana, lo orientan a un mayor contenido residencial, en la línea de las

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE  
DE 23.01.06  
ALCORCON 0.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 15/03/06  
MADRID, 15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE AREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO  
(P.D.F. Rev. 10.333/05, de 08/01/05)



precedentes modificaciones, ya ejecutadas, y una mayor intensidad de su utilización, requiriendo, la adecuación a estos nuevos objetivos, de modificaciones de la ordenación urbanística hoy vigente.

Así mismo, los propietarios titulares de los terrenos se encuentran interesados en el establecimiento de nuevos destinos urbanísticos, más acordes, con el potencial urbano del emplazamiento, que los actuales usos, resultado residual de las operaciones de alteración y consolidación precedentes de diversa finalidad.

Por todo ello, y en virtud de las modificaciones que consecuentemente se han de promover, de los nuevos aprovechamientos que se desean implantar, y de las nuevas reservas de suelo a ellos legalmente asociadas, y de las cesiones obligatorias que de los mismos se derivarían, resultarían, la exigencia de la formulación de una nueva ordenación completa sobre las mismas y la obtención de nuevas dotaciones urbanísticas y suelo de cesión obligatoria del 10% de los mayores y nuevos aprovechamientos por otorgar, y del consiguiente proceso de equidistribución y reparcelación, determinados por el nuevo régimen urbanístico a establecer, cuyo impulso fue acordado por propietarios y administración municipal mediante convenio urbanístico de planeamiento y ejecución.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

### 1.3.3 Tramitación del expediente

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

Formulado y tramitado el proyecto y tras acordarse la aprobación provisional del mismo por la corporación, e iniciados el 2 de agosto de 2005, los trámites para su aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid, en fecha 28 de septiembre de 2005, el pleno de la corporación adoptó, a iniciativa del grupo de concejales del partido popular, acuerdo unánime para autorizar la realización en la parcela 81, titularidad del ente promotor público autonómico ARPEGIO, un máximo de 33.077 m<sup>2</sup>e, resultado de la transformación, sin alteración de su cuantía global, de los aprovechamientos terciarios y dotacionales otorgados, para destinarlos a vivienda con protección pública (VPPAOC), para su incorporación al Plan de Vivienda Joven que desarrolla la Comunidad de Madrid, posibilitando así su oferta bajo el régimen de alquiler con opción a compra, acuerdo que fue remitido el 3 de octubre a la Consejería, para su incorporación al expediente.

Finalmente, con fecha 8 de noviembre de 2005, se dicta, por el Director General de Urbanismo, resolución de devolución del expediente, en uso de las competencias que le atribuye el artículo 14.1.a) del Decreto 119/2004, de 29 de julio, basada en distintas consideraciones que

RECIBIDO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 11/02/06  
15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
EL JEFE DE AREA DE LA COMUNIDAD DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 40.333/05, de 6 de julio)



BD

conviene precisar y aclarar, de las que se concluye que "el documento de la modificación", "**deberá incorporar las correcciones y aclaraciones necesarias, a sí como los informes preceptivos, que permitan entrar a valorar el contenido de la propuesta**".

En ejecución de dicho acuerdo municipal de 28 de septiembre, y para atender, al mismo tiempo, los requerimientos y petición de aclaraciones al expediente, formulados en fecha 8 de noviembre de 2005, por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se llevan a cabo las oportunas ampliaciones, adiciones y rectificaciones en los documentos que constituyen el instrumento de planeamiento en tramite de su aprobación, que permitan la incorporación al mismo de lo acordado por el pleno y satisfagan las precisiones requeridas por el órgano informante para su aprobación definitiva.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

#### 1.4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

EL TECNICO INFORMANTE

La modificación proyectada tiene un objetivo múltiple que afecta a tres parcelas independientes, siendo susceptibles de tramitación separada, si bien se presentan conjuntamente, de forma coordinada, por afectar a una misma pieza territorial.

Tres son las operaciones proyectadas sobre otras tantas parcelas: transferencia de aprovechamientos, transformación de usos y otorgamiento de nuevos aprovechamientos residenciales, afectando la primera a las parcelas 74 y 76, receptora y emisora respectivamente, la segunda a la parcela 81, y la tercera a la parcela 76.

Las dos primeras, es decir las de transferencia y transformación de aprovechamientos ya otorgados no requieren de alteraciones del régimen de suelo de las parcelas sobre las que se realizan, requiriendo, sin embargo este cambio de régimen la tercera, para el otorgamiento de nuevos aprovechamientos.

Los objetivos urbanísticos que resultan y se derivan de las operaciones que se proyectan realizar mediante la presente modificación de las determinaciones de Plan General, son los que a continuación se refieren:

1. Señalamiento como nuevo **uso global** de las parcelas aún por edificar, el residencial de viviendas en régimen de promoción y precio libres.

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 15/03/06  
Madrid, 15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL DE  
EL JEFE DE AREA DE LA COMISION  
DE URBANISMO  
(P.D.F. nº 10.833/05, de 9 de julio)



TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 29.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

BD



2. **Transferencia** de la totalidad de los aprovechamientos comerciales actualmente asignados a la parcela 76.1, de 7.036 m<sup>2e</sup>, a la parcela 74, resultando para esta última una edificabilidad total de 37.220 m<sup>2e</sup> (30.184,25+7.035,75) de usos dotacionales privados de ocio (15.300 m<sup>2e</sup>) y usos comerciales (20.220 m<sup>2e</sup> + 1.700 m<sup>2e</sup>).
3. Creación de nuevas **zonas verdes** públicas, ampliación de las existentes, en el entorno de la parcela dotacional privada, comercial y de ocio, con una superficie mínima aproximada orientativa de 5.000 m<sup>2s</sup>.
4. Señalamiento de un nuevo aprovechamiento urbanístico residencial de la parcela 76.1 con una intensidad bruta máxima, o coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela inicial, de 2 m<sup>2e</sup>/m<sup>2s</sup>, de la que resultan, para los 34.725 m<sup>2s</sup> de superficie actual de la misma, un total máximo de **69.450 nuevos m<sup>2e</sup> residenciales**, destinando, al menos el 10 % de las unidades de vivienda que resulten, para su oferta y promoción bajo el régimen de protección pública en alquiler con opción a compra (VPPAOC).
5. **Transformación** de la totalidad de los actuales aprovechamientos terciarios y dotacionales de la **parcela 81**, de 23.627 Uas, y 32.638 m<sup>2e</sup>, (correspondiendo 13.925 m<sup>2e</sup> al uso terciario y 18.703 al dotacional), en usos residenciales de vivienda con protección pública menores de 110 m<sup>2c</sup>, para su oferta a corto plazo, en régimen de alquiler con opción a compra (VPPAOC), con un máximo de 33.077 m<sup>2e</sup>, sin alteración del aprovechamiento total actual asignado.
6. Establecimiento de la **Ordenación de Volúmenes** de la **parcela 81**, completando la ordenación pormenorizada de la misma conforme a los determinado por le Plan General, haciendo efectiva la cesión de la parcela de equipamiento con 1.500 m<sup>2sn</sup> en ella comprendidos.
7. Obtención de tres **parcelas dotacionales**, de equipamiento social, de superficie superior a 10.000 m<sup>2sn</sup> en conjunto.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TECNICO INFORMATIVO

ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 15/03/06  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
URBANÍSTICA (P.D.F. 333/05, de 6 de Julio)



**Nuevas reservas de suelo** para redes públicas locales interiores, mediante su calificación urbanística, correspondientes a las mayores edificabilidades resultantes, para su cesión a título gratuito, y sustitución de las correspondientes a redes públicas generales, y a las redes locales que exceden de las necesidades internas, por el pago de su equivalente económico, según convenio, destinados a la adquisición, por el municipio, de los

TEXTU REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06

BD

suelos correspondientes reservados por el planeamiento a redes públicas generales o locales.

9. Establecimiento, a ambos lados de la calle Berna, en su frente a la estación de Las Retamas, de dos **volúmenes edificatorios singulares** en altura, con destino preferentemente residencial singular o terciario.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
Planificación Regional

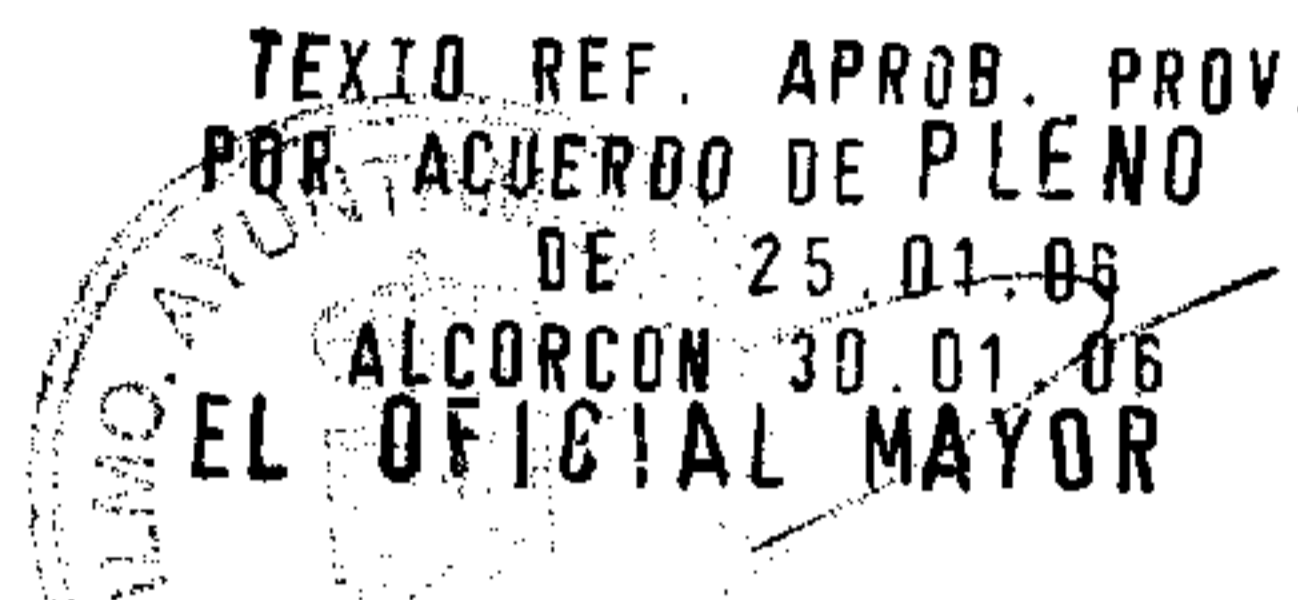
10. Acondicionamiento y **reurbanización** de los espacios públicos entre la calle Berlín y la línea ferroviaria.

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

1.5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

EL TECNICO INFORMANTE



La modificación proyectada comprende en realidad tres modificación que pudiendo tramitarse separadamente, se han presentado simultáneamente bajo un mismo expediente, al producirse sobre una misma pieza territorial.

Una primera correspondería a la transferencia de edificabilidad de la parcela 76 a la 74, al modo en que se hizo en la anterior modificación de Plan General, sin que requiera de cambio de régimen de suelo de las parcelas en ella implicadas.

Una segunda se corresponde con la atribución de un nuevo aprovechamiento a la parcela 76, que si requiere de un cambio de régimen de suelo para llevar a efecto la misma.

Una tercera y última, corresponde al cambio de uso urbanístico de la parcela 81 y a la transformación de los aprovechamientos derivadas de dicho cambio de uso, que puede llevarse a efecto separadamente y sin que requiera, tampoco, de cambio de régimen de suelo para efectuarla.

La modificación de Plan General que mediante la presente memoria se documenta, afecta a las siguientes determinaciones de la ordenación urbanística por su rango:

#### Determinaciones Estructurantes:

##### Delimitación de Área Homogénea.

- Coeficiente de edificabilidad homogeneizada del área homogénea, con aumento del mismo y establecimiento de medidas compensatorias.

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE PEÑA Madrid, 15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISION DE URBANISMO (P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

- Criterios y objetivos de la ordenación pormenorizada
- Categorías de suelo urbano con delimitación de Ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado.

#### Determinaciones pormenorizadas

- Delimitación de redes públicas locales
- Ordenación parcelaria
- Asignación de usos y edificabilidades a las parcelas
- Regulación de la edificación
- Delimitación de unidades de ejecución y asignación del sistema.
- Determinación de los coeficientes de ponderación de edificabilidades según su uso.
- Adecuación de la regulación a las modificaciones efectuadas.

TEXTOS REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
LE 23.01.03  
ALCORCÓN D. U.P. 06  
EL OFICIAL MAYOR

De las tres operaciones proyectadas las de transferencia y transformación de los aprovechamientos otorgados aún por materializar, no requieren de cambios en el régimen de suelo de las parcelas que las soportan, requiriendo por el contrario la tercera, la de otorgamiento de nuevos aprovechamientos, el cambio en el régimen de suelo, pasando de la categoría de urbano consolidado a la de urbano no consolidado.

La alteración de las distribuciones o asignaciones, tanto a las parcelas como a los usos, de los aprovechamientos ya otorgados por la ordenación en vigor, no requieren modificar la ordenación estructurante, ya que tales asignaciones no son sino pormenorizaciones de dicha ordenación estructurante, en tanto que el otorgamiento de nuevos aprovechamientos si tiene carácter estructurante y solo puede ser efectuado mediante determinaciones de este rango.

### 1.6. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 11/02/06  
15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE AREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 8 de Julio)

Delimitación, para la ordenación urbanística en suelo urbano, del preceptivo Área Homogénea, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9/2001, con fijación de un nuevo coeficiente de edificabilidad homogeneizada.



BD

2. Delimitación de **Ámbito Específico de Actuación** en suelo urbano **NO Consolidado**, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 9/2001.
3. Establecimiento, dentro del ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado, que resulte delimitado, y de conformidad con lo establecido en los artículos 37, sobre determinaciones de la división del suelo, y 42.6 de la ley, en el que se prescribe el contenido sustantivo de los planes generales, las siguiente determinaciones:

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente,  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

Señalamiento, con el carácter de determinación estructurante, del uso global y el coeficiente de edificabilidad, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de la ley.

ii. Definición de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados, con justificación expresa de las variaciones entre áreas distintas.

iii. Delimitación de los elementos necesarios para completar las redes públicas en la escala local.

iv. Delimitación de los ámbitos objeto de planeamiento de desarrollo, estableciendo los criterios y objetivos que procedan respecto a la ordenación urbanística interior al ámbito que hayan de ser respetados y concretado por el instrumento de desarrollo.

v. Determinación de otras condiciones específicas respecto a la regulación de los usos o de la edificación.

vi. Orden de prioridad y condiciones temporales que deban observarse para la incorporación del ámbito de actuación al tejido urbano consolidado.

vii. Delimitación de unidades de ejecución y señalamiento del sistema de ejecución.

4. Señalamiento, en virtud del convenio suscrito, del régimen específico de ejecución convenido para la asunción de la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística por los particulares firmantes del mismo.

EL SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE PEÑA...  
4/02/06...  
15/03/06...  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE AREA... COMISIÓN  
DE URBANISMO...  
(P.D.F. Resol. 10.233/05, de 10 de Julio)



TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

- Alteraciones de la ordenación pormenorizada, con señalamiento de alineaciones y rasantes, pormenorización de usos y asignación de aprovechamientos a las parcelas.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO

LE 125.01.03  
ALCORCÓN 30.07.06  
EL OFICIAL MAYOR

### 1.7. FINALIDADES DE LA MODIFICACIÓN

- Reordenación de los usos actuales con incorporación de nuevos usos residenciales y dotacionales.
- Incorporación al consolidado urbano edificado de las parcelas 76.1, 76.2 y 81

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

- Dotar de aprovechamiento residencial a las parcelas 76 y 81.
- Obtención de nuevas reservas de suelo para redes públicas locales.

- Obtención por el municipio de nuevas cesiones de suelo con aprovechamiento.

- Reurbanización del conjunto y su entorno.

- Afianzamiento de usos dotacionales privados de ocio recreativo y comerciales existentes.

- Definición de dos hitos edificatorios en altura frente a la estación de las retamas en el acceso al área de centralidad.

- Posibilitar a corto plazo, en el municipio, la oferta de vivienda con protección pública en alquiler con opción a compra, incorporable a los programas autonómicos.

### 1.8 REPERCUSIONES SOBRE EL CONJUNTO DEL APD-12

Consecuencia de la modificación que se promueve, será que la regulación vigente del conjunto del APD-12, resultará descompuesta en dos partes o ámbitos.

Un ámbito en el que tienen lugar alteraciones de las determinaciones y otro, el restante, en el que no se lleva a cabo alteración alguna, sin

BD

que, subsista determinación alguna sobre el conjunto del APD, (delimitación de sector, aprovechamiento de reparto, aprovechamiento unitario, etc...), que haya de ser objeto de alteración o rectificación para adecuarla a la situación modificada que se proyecta en solo una parte.

Ninguna repercusión tiene lugar, por tanto, por la modificación proyectada, en el resto del APD-12 no incluido en el ámbito de la presente modificación.

La modificación en tramite no altera, en sentido alguno, las determinaciones hoy vigentes en el resto del APD-12, careciendo por ello de repercusiones, no obstante la conveniencia de que esta circunstancia, se haga expresa en el presente documento.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMATIVO

EL TÉCNICO INFORMATIVO

La resolución de la DGU requiere que se analice si pudiera resultar precisa alguna alteración de la delimitación del "área de reparto y aprovechamiento tipo" (referidos a su origen urbanizable) establecidos por el Plan General de 1999, cuando aún no tenía completada su transformación, ni adquirida su actual condición de urbano consolidado, que afectaría, no solo a la porción que en la que ahora tienen lugar las alteraciones, sino al resto del ámbito, del que formo parte para su transformación, aunque esta se encuentra hoy ya culminada.

Las consideraciones que cabe aportar a este respecto son las que se refieren a la naturaleza de las transformaciones que tienen lugar con la ejecución urbanística, y al cambio de régimen de suelo de "urbanizable sectorizado" a "urbano consolidado", que con la misma se produce.

TEXTO REF. APROBADO  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCÓN  
EL OFICIAL MAYOR

Con la culminación de la equidistribución, y de la urbanización, (aún por completar en el momento de aprobarse el PG/1999), tuvo lugar la modificación del área de reparto, y la mutación del régimen de suelo al de urbano consolidado, y dicho de otro modo, que el régimen de suelo aplicable a los terrenos que se encuentran en la situación prevista en el artículo 14.2.a), ha de ser, conforme a lo dispuesto en la transitoria primera de la ley, y otras, el del "urbano consolidado".

La demanda que efectúa la DGU se fundamentaría, por otra parte, en que la totalidad del suelo urbano consolidado habría de contar con la determinación de "aprovechamiento", o "edificabilidad homogeneizada" en la nueva terminología legal, y que ha de concretarse, por ello, cual sea el resultante, para el resto del APD, de sustraer al ámbito original del APD-12, el que ahora se quiere modificar, aún si este resulta coincidente con el aprovechamiento precedente, ya que en el caso de que coincidiera con el aprovechamiento precedente es algo que no puede sobreentenderse y habría de ser objeto de expresa declaración o determinación.

ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE MADRID, DE 15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL  
DEL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO



BD

La traducción de esta demanda a los términos y conceptos de la ley 9/2001, tendría que ver con lo dispuesto en el 37.1 (divisiones del suelo), 35.2.c (determinaciones estructurantes), y 39.1 (edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos), que, a continuación, os recordamos mediante su transcripción literal:

**Artículo 37. Determinaciones sobre la división del suelo.**

1. La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante.

Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en el artículo 40.

**Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.**

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.

**Artículo 39. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos.**

1. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.

El modo en que el documento formulado se atienden estos requisitos, es mediante la descomposición del cuadro "4.3.2" de las vigentes nnuu de PG/99, en los cuadros "C5" y "C6", que lo sustituyen, recogiendo el primero el ámbito de la modificación ("C5"), y el segundo, "EL RESTO DEL APD" ("C6").

El conjunto de los cuadros C5 y C6, con los que se sustituye el "4.3.2", reflejan, por tanto, las "repercusiones de la modificación sobre el

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENERO 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 11/02/06  
Madrid, 15/03/05  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMUNIDAD  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución de 15/03/05, de 6 de julio)



conjunto del APD-12", es decir, concretan, el conjunto, diferenciando la parte en la que tienen lugar modificaciones de la parte del cuadro inicial 4.3.2 vigente, en la que no tienen lugar modificaciones, sin llegar a efectuar nuevas delimitaciones de nuevas áreas homogéneas, donde no se llevan a efecto modificaciones o delimitaciones de "ámbitos de actuación" con sustitución del régimen "consolidado" por el de "NO consolidado".

En base a los datos contenidos en el cuadro "C6" de la modificación, coincidentes, por inalterados, con los del vigente cuadro "4.3.2", el cálculo prescrito en el artículo 39.2 de la Ley 9/2001, queda reducido a la simple operación aritmética en él descrita,

### Artículo 39. Determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos.

1. La determinación estructurante mediante la cual se establece el **coeficiente de edificabilidad** de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su **obtención** se respetará el siguiente **procedimiento**:

a) **Se calculará** la superficie edificada de cada solar o parcela, expresada en metros cuadrados construidos.

La superficie edificada real del área homogénea será la suma de todas las superficies edificadas de todos los solares o parcelas existentes en el interior del área homogénea.

El coeficiente de edificabilidad real del área homogénea será el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.

b) Al establecer la zona o zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el planeamiento general calculará, sobre la superficie de suelo del área homogénea, la nueva superficie edificable, derivada de las condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento, a fin de compararla con la superficie edificada real y justificar, en su caso, las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible del área homogénea con hipótesis razonables sobre la dinámica inmobiliaria.

El coeficiente de edificabilidad del área homogénea será el cociente de la nueva superficie edificable entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

ORDENADO POR ORDEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE SECA  
15/03/06  
SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. 10.333/05, de 3 de julio)



BD



Las únicas dudas, en ocasiones suscitadas, se refieren a la inclusión en este cálculo de la superficie de redes públicas que resulten incluidas en las delimitaciones efectuadas, en función de su adscripción jerárquica, (supramunicipales, generales y locales), y a si la propia delimitación del área homogénea no ha de excluir, al menos, las de carácter supralocal, o la totalidad de estas.

“En el resto del APD”, el coeficiente de edificabilidad determinado por el planeamiento en vigor, viene dictado por los datos inalterados del planeamiento en vigor y por las operaciones aritméticas señaladas en el 39.2 de la ley sobre lo ya determinado, los datos contenido en el cuadro C6 (=4.3.2), excluidas las redes,

Sobre el resto del APD, no se requiere por tanto, como sucede en el resto del suelo urbano, sino la mera adecuación a las nuevas expresiones legales de lo ya determinado en 1999 que no se altera.

¿Debe, por tanto, la modificación de planeamiento general proyectada referirse en algo a los terrenos del “resto del APD-12”, que alcanzaron su consolidación como urbanos conjuntamente con los que son objeto de la misma?

Según se ha razonado en los apartados precedentes, la ordenación urbanística determinada por el PG de 1999, resulta completa en el resto de APD-12, sin que la misma resulte en nada alterada por la modificación que, en otra parte del ámbito, ahora se promueve

Para llevar a cabo la modificación proyectada basta con constatar que los terrenos objeto de la misma, se encuentran, en el momento de formularla, ya sometidos al régimen del suelo urbano consolidado, en virtud de lo dispuesto en los artículos 21.2 y 18.3 citados al principio, por haber tenido lugar la equidistribución y cesiones, con anterioridad al propio Plan General de 1999, circunstancia que el mismo recoge al asignar el régimen de suelo urbano no consolidado, y la recepción de obras, con las que se culmina el proceso de ejecución.

La constancia de este hecho se pone, así mismo de manifiesto, por encontrarse, como es notorio, la unidad de ejecución de la que formaron parte, edificada y entregada al uso, circunstancias estas legalmente incompatibles con un proceso de ejecución incompleto.

Sobre los terrenos que alcanzaron esta misma condición conjuntamente con los que son objeto de la modificación, por haber formado parte del área de reparto o unidad de ejecución que les dio origen, nada tendría pues que determinar la modificación proyectada

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO INFORMANTE

REVISADO POR CODEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 11/01/06  
Madrid, 15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 9 de julio)



TEXTO REF. APROBADO  
POR ACUERDO DE PLENO

DE 25.01.05

ALCORCÓN 30.01.05  
EL OFICIAL MAYOR

BD

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 1/02/06  
MEMORIA 15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE AREA DE URBANISMO  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 5 de julio)

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
LE 25.01.03  
ALCORCÓN 09-01-06  
EL OFICIAL MAYOR



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES O DE PLANEAMIENTO GENERAL ADOPTADAS

Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal reguladas en el Capítulo II, del Título II de la Ley, que cabe establecer a través de los instrumentos de planeamiento, tal como refiere el artículo 34 de la Ley, pudiendo ser estructurantes o pormenorizadas, conforme a las definiciones y delimitaciones del artículo 35, han de quedar diferenciadas, en los términos de la propia Ley, y conforme prescribe el artículo 33.1.d), al ejercer la potestad pública de planeamiento.

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:

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

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.

d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

Pues bien, de las determinaciones estructurantes así identificadas en el texto literal de la Ley, la presente modificación, proyecta a alterar, únicamente, las señaladas en el apartado 2.c) del citado artículo 35, es decir, no afecta a la "clasificación de suelo", aunque si a su categoría, dentro del suelo urbano, al establecer en el ámbito del "área homogénea" en suelo urbano, un "ámbito de actuación" de suelo urbano no consolidado. Tampoco afecta, a "la definición de los elementos estructurantes de los sistema de redes públicas", ni al "régimen de usos del suelo no urbanizable de protección", afectando únicamente a la "división del suelo en áreas homogéneas, o ámbitos de actuación, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación".

BD

La alteración que se propone para cada una de ellas, conforme al procedimiento establecido en el artículo 67, para el planeamiento general del municipio, es la que se expone en los apartados que siguen de esta memoria.

## 2.1. DIVISIÓN EN ÁREAS HOMOGÉNEAS.

### 2.1.1. Descripción del ámbito.

En el ámbito de la presente modificación del planeamiento general se delimita una única área homogénea, coincidente con el mismo.

El ámbito de la modificación del planeamiento general y el ámbito del único área homogénea por ella delimitada, son, por ello, coincidentes.

Los solares o fincas urbanas comprendidos en el área que se delimita han sido enumeradas por su identificación, superficie de suelo y normas urbanísticas que regulan su uso y edificación, en el **Cuadro 3 del Anexo I** a esta memoria.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

### 2.1.2. Delimitación del Área Homogénea. Requisitos

Para la ordenación del suelo urbano la Ley prescribe, en su artículo 37, que la totalidad del suelo urbano del término municipal quede dividido en "áreas homogéneas", siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto de la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante.

La delimitación de áreas homogéneas es pues un requisito legal para llevar a cabo la ordenación urbanística del suelo urbano, o su modificación, conforme a la misma.

Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda, la regulación establecida en la Ley sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas, es de aplicación directa desde la entrada en vigor de esta, no obstante lo previsto en relación con la adaptación del Plan General a la Ley, en lo que se refiere, entre otros, a la delimitación de áreas homogéneas o ámbitos de actuación para el desarrollo urbanístico.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
URBANÍSTICA  
(P.D.E. 1333/05, de 8 de julio)



TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
LE 25.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

BD

La delimitación de las áreas homogéneas debe hacerse, según la Ley, atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica, en si mismas y respecto del conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal.

Pide por ello la ley, que, respetando tales criterios, se justifique que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística.

Establece también la Ley, que, sobre estas divisiones de suelo, las de las áreas homogéneas, se aplicarán las zonas urbanísticas de la ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en su artículo 40.

Las características por tanto, que ha de reunir un área homogénea para que su delimitación atienda a los preceptos legales, que resultan de lo antes expuesto, son las siguientes:

- Homogeneidad tipológica.
- Coincidencia con barrios o unidades urbanas.
- Que sus límites sean elementos estructurantes
- Ámbito de señalamiento de determinaciones estructurantes
  - Uso global
  - Coeficiente de edificabilidad
  - Criterios y objetivos de ordenación interior

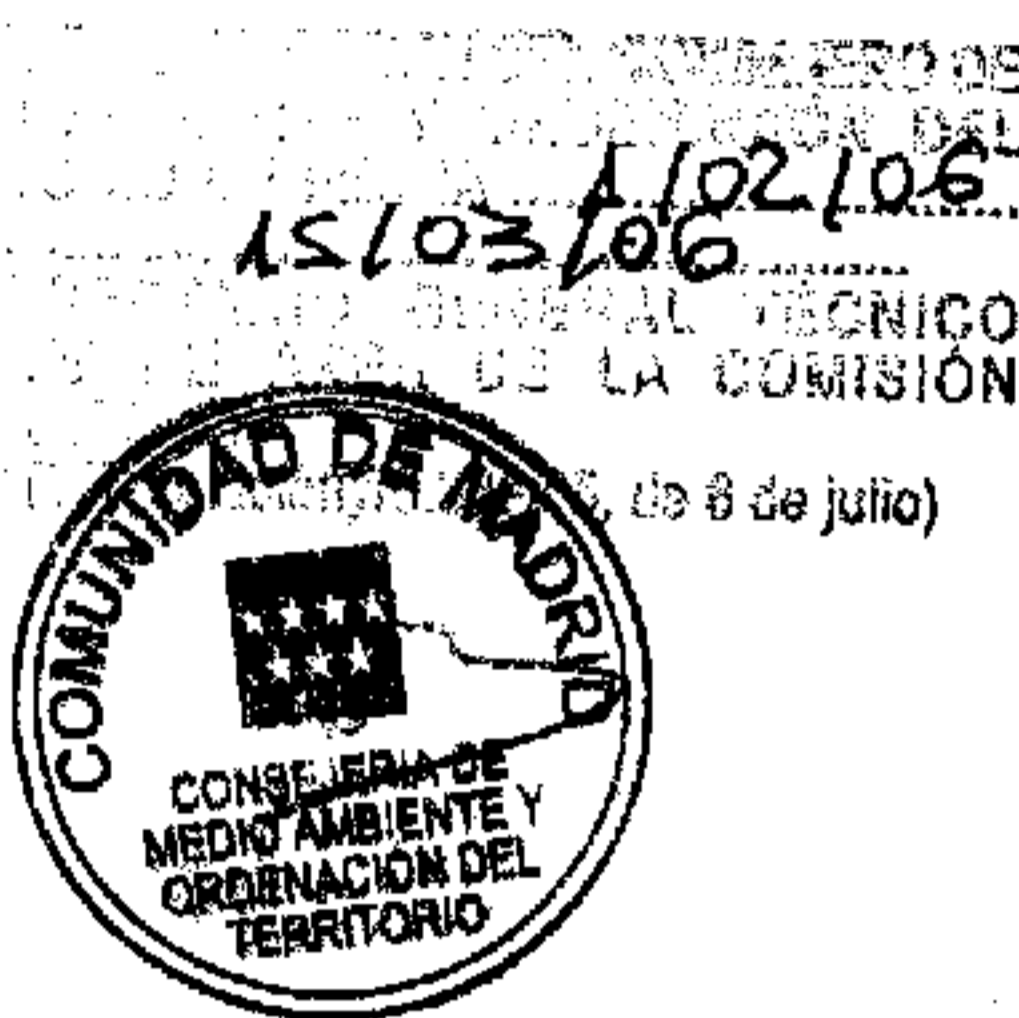
A los anteriores requisitos, añade el artículo 42.6, en lo relativo al contenido sustantivo del Plan General, que sobre cada área homogénea y ámbito de actuación, se establecerán, además, las siguientes determinaciones:

b) Definición de los **coeficientes** en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas.

c) La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las **redes públicas** en la escala local.

**BD**

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

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.

Y finalmente:

e) La totalidad de las determinaciones de ordenación **pormenorizada** necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones, incluyendo, al menos, las enumeradas en el número 4 del artículo 35 de la presente Ley. No obstante, se admitirá que el Plan General no establezca la completa ordenación pormenorizada.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENI. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

### 2.1.3. Homogeneidad tipológica y unidad urbana

El ámbito propuesto, parte de una realidad presente consolidada residencial que ofrece la unidad urbana y homogeneidad tipológica que le proporciona su unidad de origen y su formación bajo una regulación unitaria como Enclave Residencial dentro del sector 2 del Área de Centralidad, regulada por el Plan General mediante la norma zonal o clave de ordenanza nº 19 denominada "Área de Centralidad", orientándose la modificación planteada a la integración de las actuales parcelas vacantes no edificadas, en este mismo uso residencial.

RECIBIDO POR LA COMISIÓN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE SEÑAL 1102/06...  
15103106  
SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
URBANISMO  
(P.D.F. Nº 1102/06, de 6 de julio)



### 2.1.4. Elementos Estructurantes que lo limitan.

Limita:

Al norte-este con el elemento de sistema general viario de la avenida de Atenas que lo separa del sistema general equipamental de la fundación Hospital de Alcorcón.

Al Sur-este, con el elemento del sistema general de comunicaciones ferroviarias de la línea de cercanías Mostotes-Madrid.

Al Sur-oeste, con el límite del suelo urbano con los elementos del sistema supramunicipal de comunicaciones

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

BC

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 11.02.06...  
15/03/06...  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO (P.D.F. 11/06, de 8 de julio)



por carreteras de la red Estatal, M-50, y de la red autonómica M-506.

Al Norte-Oeste, con el elemento del sistema general Dotacional Universitario del Campus de Alcorcón.

De conformidad con antes expuesto el Área Homogénea que se proyecta delimitar satisface los requisitos legales de homogeneidad tipológica, unidad urbana, y limitación por elementos estructurantes de la ordenación urbanística.

## 2.2. SEÑALAMIENTO DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

La división del suelo urbano en áreas homogéneas ha de completarse, obligatoriamente, con las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística que se señalan en el artículo 37.4 de la Ley:

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

Señalando, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38 y 39.

- o el uso global y
- o el coeficiente de edificabilidad,

- Estableciendo los criterios y objetivos que procedan respecto de la ordenación urbanística interior del área homogénea, que habrán de ser respetados y concretados por el planeamiento de desarrollo.

### 2.2.1. Determinaciones sobre los usos

#### 2.2.1.1. El uso global

La Ley establece como uso global, de un suelo, el destino funcional que el planeamiento urbanístico, le atribuye, en relación al conjunto del término municipal. Así; en su artículo 38, se señala que "Sobre cada área homogénea, o ámbito de suelo urbano,...., el planeamiento general deberá establecer, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo".

El uso global que la modificación del Plan General determina como estructurante en el área homogénea que delimita, como destino funcional dominante de la misma, en relación con el conjunto del municipio, es el **residencial** de vivienda, colectivo o multifamiliar, actualmente consolidado.

**BD**

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE...  
DE 2005...  
ALCORCÓN...  
EL OFICIAL MAYOR



La determinación de este uso no constituye, por ello, una alteración del determinado por el planeamiento vigente, sino una constatación del mismo, si bien referido ahora al área homogénea que se delimita. La alteración que ahora se plantea, afecta mas bien, al ámbito del Centro Distrital Cívico Comercial, previsto frente a la estación de cercanías, que cede en su posición al uso residencial, transfiriendo la centralidad a un nuevo Centro de Ocio-Comercial, posicionado entre la estación de Cercanías (Retamas) y la de Metro Sur, junto a los accesos a la M-506.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Director General de Urbanismo y  
Planificación Regional

Las restantes determinaciones legalmente estructurantes que conciernen a los usos del suelo señaladas en el artículo 38 de la Ley, como las que se refieren a la superficie o porcentaje de viviendas sujetas a la protección pública, afectan únicamente a los suelos urbanizables sectorizados sin que sean de aplicación al suelo urbano consolidado o no consolidado.

30 ENEA 2006  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO INFORMANTE

En cuanto a las determinaciones legales sobre los usos, contenidas en el precitado artículo 38 de la Ley, se refieren a la ordenación pormenorizada, y su exposición y justificación tendrá lugar en el apartado de esta memoria que se refiere a la misma, comentando aquí, únicamente, la señalada en el apartado 4 de dicho artículo, relativa a la compatibilidad de usos y a las relaciones de ponderación u homogeneización de los usos compatibles con el global.

Señala dicho apartado 4 del artículo 38, que:

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCÓN 08.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

4. La determinación estructurante del uso global de un ámbito de suelo urbano no consolidado o de un sector en suelo urbanizable, carece en sí misma de efectos operativos directos ya que para alcanzarlos requiere el desarrollo de los dos grupos de determinaciones de ordenación pormenorizada a que se refiere el número anterior. Por ello, si motivadamente el planeamiento general advierte el riesgo de que las determinaciones de ordenación pormenorizada puedan desvirtuar el uso global de algún área homogénea, ámbito o sector, establecerá, con el carácter de determinaciones estructurantes, condiciones específicas a aquellas, tales como la prohibición de usos concretos o parámetros cualitativos o cuantitativos para la admisibilidad de otros.

Siendo, los dos grupos de determinaciones del apartado anterior (3) a los que se refiere el apartado citado (4):

**BD**

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
Nº 15103/06  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO (R.O. 833/05, de 6 de julio)



3. La ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el término municipal comprende dos grupos de determinaciones:

a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

b) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

### 2.2.1.2. Usos Compatibles con el Global

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

Como usos compatibles con el global residencial, del área homogénea, en parcelas de uso exclusivo, distinto del residencial, la modificación de Plan General recoge, así mismo, sin alteración los actuales:

- Terciarios de oficinas y servicios regulados por la clave 33 de las normas urbanísticas del Plan General, "Parque Empresarial", en su grado 2º, de aplicación a las "Parcelas incluidas en el APD-12 Barrio de la Universidad",
- Terciarios comerciales regulados por la clave 32 de las normas urbanísticas del Plan General, "Comercial Exento", en su grado 2º, de aplicación a las "Parcelas incluidas en el APD-12 Barrio de la Universidad".
- Los dotacionales privados de Ocio recreativo, espectáculos y hostelería, regulados por la clave 43 de las normas urbanísticas del Plan General, "dotacional Privado", en su grado 2º de "Ocio", de aplicación a las "Parcelas incluidas en el APD-12 Barrio de la Universidad".

Las intensidades de uso, ocupación y edificación son, para cada uno de estos tres usos compatibles, las establecidas en las normas urbanísticas de la presente modificación.

Los restantes usos compatibles en las parcelas con calificación urbanística pormenorizada expresa, son los señalados en la regulación de los usos permitidos bajo el régimen de tolerancia de usos determinado para cada una de las claves de

BD



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACIÓN TERRITORIAL  
15/03/06  
1102/06  
COMISIÓN TÉCNICA GENERAL  
ÁREA DE LA COMISIÓN  
15 de julio)



ordenanza o zonas urbanísticas de las normas de Plan General.

## 2.2.2. Coeficientes de Ponderación u Homogeneización

El artículo 39.4.c) de la Ley que transcribimos a continuación, asigna al planeamiento que establece la ordenación pormenorizada, la tarea de fijar los coeficientes de homogeneización o ponderación de las edificabilidades según su uso:

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planeación Territorial

30 ENO. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

c) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los ámbitos señalará los coeficientes que, de conformidad con las estrategias propuestas, fijen las relaciones de **ponderación** entre todos los usos pormenorizados que se consideren, al objeto de definir superficie edificable de cada uso pormenorizado.

La superficie edificable de cada ámbito será la suma de las superficies edificables homogeneizadas de todos los usos pormenorizados.

El cálculo de la edificabilidades homogeneizadas para el establecimiento del correspondiente coeficiente del área homogénea al que el del ámbito de actuación ha de igualarse, no puede ser obtenido sin aplicar estos.

El Plan General vigente fija unos únicos coeficientes de ponderación para todo el municipio, con la única excepción del APD-12, para el que conservo los de los planes parciales antecedentes de los que procede, para no afectar la culminación de los procesos de transformación en curso.

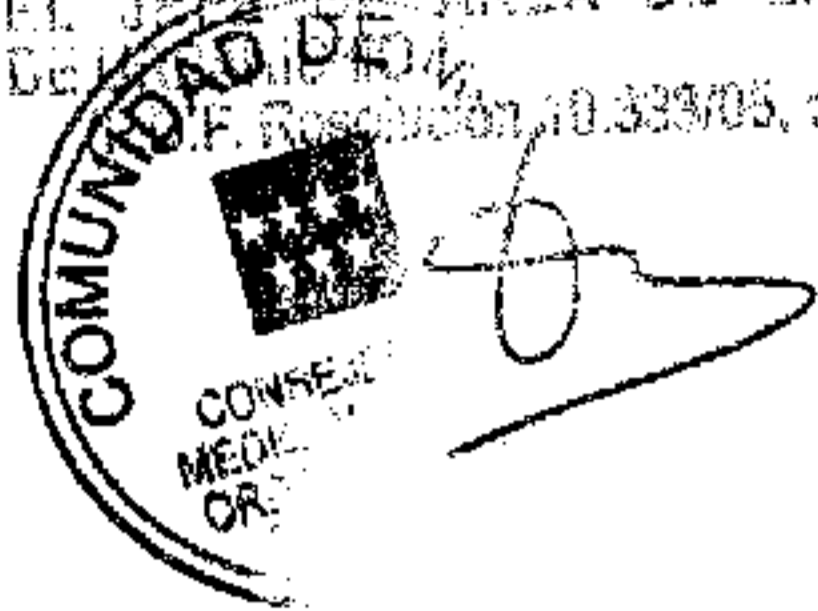
TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

No concurriendo, sin embargo, en el ámbito, elementos que permitan diferenciar, a estos efectos, este territorio del resto del municipio, y en base a esta ausencia de elementos diferenciadores, lo congruente con la determinación general es someter también este ámbito a la misma, por ello, mediante la modificación de Plan General que ahora se promueve, se lleva a efecto la alteración o sustitución de los anteriores coeficientes de ponderación, excepcionales respecto del conjunto del municipio, por los que son de aplicación en la totalidad del municipio.

Dada la naturaleza de las alteraciones que se promueven, no hay razón para conservar una excepción, la relativa a los

**BD**

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERITORIO DE MADRID 1102/06  
15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE PLANEAMIENTO (F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)



Comunidad de Madrid  
Consejo de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
Planificación Regional

30 ENO. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

coeficientes de ponderación de usos, respecto del resto de municipio, mantenida en exclusiva para el APD-12, en tanto se encontraban pendientes actividades de ejecución, hoy ya culminadas.

La "modificación puntual de Plan General", es instrumento de la ordenación urbanística con capacidad legal suficiente para adoptar nuevas determinaciones relativas a los coeficientes de ponderación de usos.

La competencia para establecer los coeficientes de ponderación es del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada (39.4.c), que ahora tendría lugar a través de la modificación que se promueve

La homogeneidad exigible a esta determinación determina la conveniencia de poner fin a la excepción en relación con el resto del municipio, ante la inexistencia de fundamento para conservar, en un suelo urbano consolidado, en el que se está llevando a efecto la delimitación de un área homogénea con la fijación y nueva determinación de su coeficiente de edificabilidad, los coeficientes de los planeamientos antecedentes, previos incluso al propio Plan General en vigor.

Por todo ello, La presente modificación, para la fijación de los coeficientes de ponderación en el ámbito del área homogénea y ámbitos de actuación que comprende, ha adoptado el criterio de aplicar los determinados, con carácter general para el conjunto del municipio, en el artículo 4.115 de sus normas urbanísticas, suprimiendo con ello la exceptuación, en ese mismo artículo introducida, respecto de los suelos, objeto de la modificación, comprendidos en el ámbito del Área de Centralidad.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05

ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

Los coeficientes de ponderación u homogeneización de usos que resultan de referir los del plan general a la unidad de m2 construable del uso global residencial en régimen de promoción y precio libres, del Área Homogénea delimitada, son los señalados en la tabla 2.1 anexa a esta memoria.

### 2.2.3. Determinaciones sobre las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley, la determinación estructurante mediante la cual se establece el

BD

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 1/02/06  
15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO (P.D. Resolución 105, de 9 de julio)



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENO 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCÓN 30.01.08  
EL OFICIAL MAYOR

coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria, debiendo respetarse para su obtención el siguiente procedimiento.

- 1 Se calculará la superficie edificada de cada solar o parcela expresada en metros cuadrados construidos. La superficie edificada real (actual o anterior al plan) del área homogénea será la suma de todas las superficies edificadas de todos los solares o parcelas existentes en el interior del área homogénea.
- 2 El coeficiente de edificabilidad real (actual o anterior al plan), del área homogénea será el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.
- 3 Al establecer la zona o zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el planeamiento general (la modificación del mismo en nuestro caso), calculará sobre la superficie de suelo del área homogénea, la nueva superficie edificable derivada de las condiciones de intensidad edificatoria establecidas (por él establecidas) por el planeamiento (el nuevo, el que se formula), a fin de compararla con la superficie edificada real (la anterior, la del plan que se renueva), y justificar, en su caso, las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible del área homogénea con hipótesis razonable sobre la dinámica inmobiliaria.
- 4 El coeficiente de edificabilidad del área homogénea será el cociente de la nueva superficie (la resultante de las nuevas determinaciones del nuevo plan) edificable entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo.

#### 2.2.3.1. Superficie edificada actual o anterior a la modificación.

La superficie edificada o actual del área homogénea que se delimita, se ha obtenido como suma de las edificabilidades de cada una de los solares y parcelas edificadas existentes con aprovechamientos lucrativos privados comprendidas en su ámbito.

La edificabilidad consolidada por la ordenación urbanística vigente para cada una de los solares, edificados y sin edificar, comprendidas en el ámbito del área homogénea a delimitar se han expresado en la el Cuadro C-3 del Anexo I, y asciende a

BD

la cantidad de **258.795 m<sup>2</sup>e**, para el conjunto de los usos admitidos.

El coeficiente de edificabilidad que resulta de dividir la edificabilidad anterior o actual, de 258.795 m<sup>2</sup>e, por la superficie del ámbito de 495.696 m<sup>2</sup>sb, es de 0,52 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>sb.

### 2.2.3.2. Nueva superficie edificable derivada de las nuevas condiciones.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

La nueva superficie edificable derivada de las nuevas condiciones de intensidad edificatoria y de zonificación que se proponen, asciende a la cantidad de **328.684 m<sup>2</sup>e**, que referidos a la superficie total del área homogénea de 495.696 m<sup>2</sup>sb, representan un nuevo coeficiente de edificabilidad resultante de 0,66 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>sb, y un incremento aproximado inferior al 27%.

La nueva edificabilidad proyectada resulta de considerar el mantenimiento de la actualmente consolidada, en las parcelas ya edificadas, que asciende a 219.121 m<sup>2</sup>e, de la transferencia o trasvase, a parcelas con la calificación adecuada, de las edificabilidades comerciales aún no consumidas, de 7.036 m<sup>2</sup>e (parcela 76 a la 74), de la transformación total de las terciarias de oficinas aún no consumidas de 33.077 m<sup>2</sup>e equivalentes a 23.627 m<sup>2</sup>eh, (parcela 81) en residenciales protegidos y, finalmente de la nueva edificabilidad de 69.450 m<sup>2</sup>e (parcela 76), que totalizan una superficie edificable en las nuevas condiciones proyectadas por la modificación de 328.684 m<sup>2</sup>e.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 00.01.05  
EL OFICIAL MAYOR

La nueva asignación de superficies edificables y usos a las parcelas, resultantes de la modificación proyectada, queda descrita en el **Cuadro C-4 del Anexo I**, a esta memoria, en el que, bajo el mismo formato con el que se describe el estado anterior, se indican la totalidad de superficies de suelo, edificabilidades y aprovechamientos, tanto de las que permanecen inalteradas como de las que son objeto de modificación, comprendidas en el área homogénea que se delimita.

ASÍ LO DISPONE EL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 15/02/06...  
15/03/06  
SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Nº 133/05, de 6 de julio)



BD

### 2.2.3.3. Coeficiente de edificabilidad homogeneizada.

La determinación urbanística estructurante mediante la que se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas, y ha de obtenerse de conformidad con el artículo 39.3 y 4 de la Ley.

El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado ha de ser igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
Planificación Regional

30 ENE. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

5 El coeficiente de edificabilidad del área homogénea será el cociente de la nueva superficie (la resultante de las nuevas determinaciones del nuevo plan) edificable entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo.

El calculo del valor homogeneizado de la suma de todas las superficies construibles de la totalidad de los usos lucrativos autorizados, se ha efectuado en el Cuadro C-4 del Anexo I a esta memoria, con el resultado de 308.311 (m<sup>2</sup>eh) metros cuadrados homogeneizados en el uso de vivienda libre, que divididos entre la superficie total de suelo del área delimitada de 495.696 m<sup>2</sup>sb, arroja un cociente de 0,62 m<sup>2</sup>eh/m<sup>2</sup>sb, que es el valor de coeficiente de edificabilidad del área homogénea adoptado.

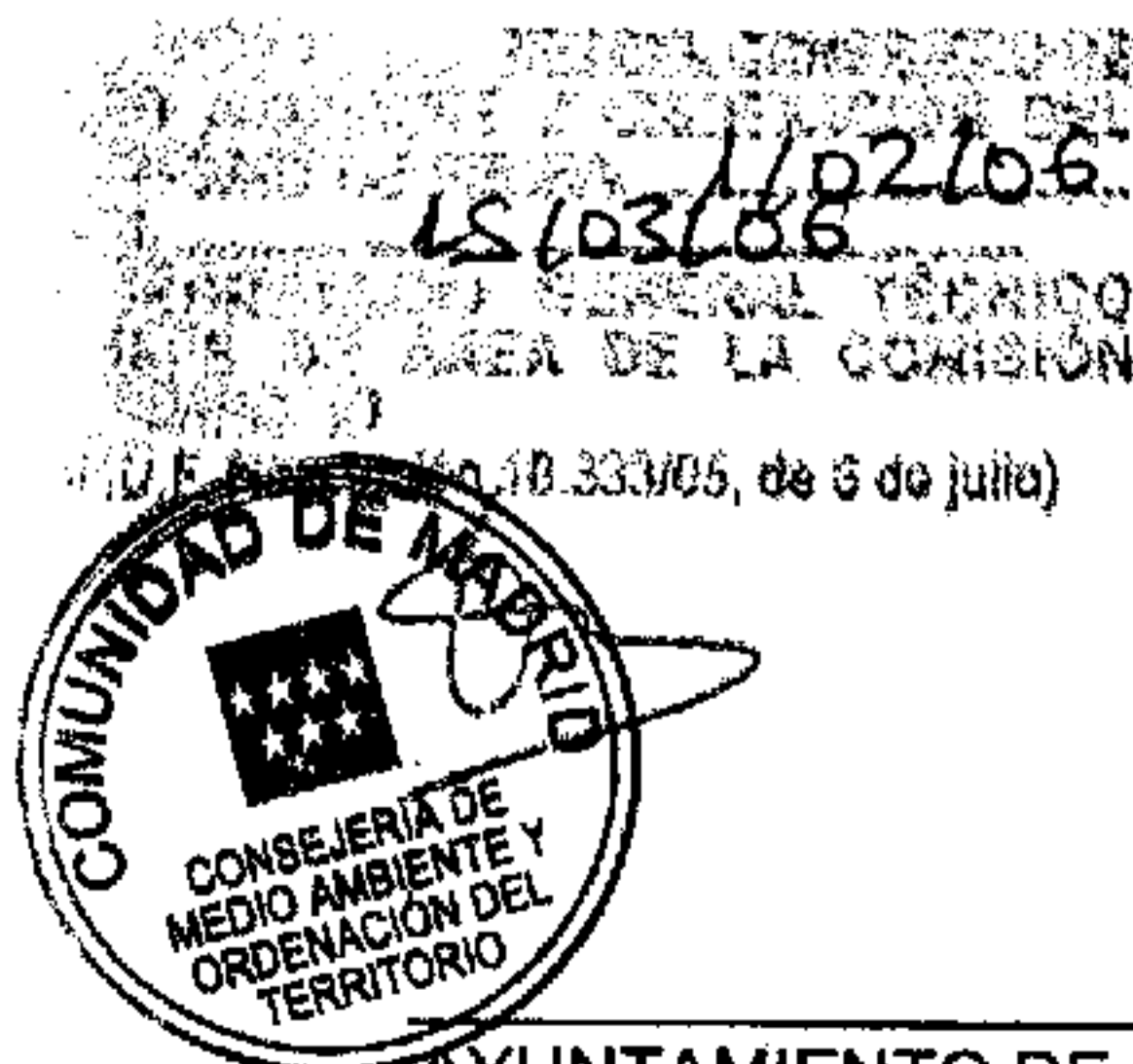
TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 23.01.03  
ALCORCÓN 30.01.03  
EL OFICIAL MAYOR

Este mismo coeficiente de edificabilidad de 0,62 m<sup>2</sup>eh/m<sup>2</sup>sb será el aplicable, en cumplimiento de las determinaciones legales, en los "ámbitos de actuación" que se delimiten en el interior del área homogénea.

### 2.2.4. Alteraciones que aumentan la edificabilidad

Requiere la Ley, en su artículo 42.6.c), que:

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.



BD

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.

Y, así mismo, requiere la Ley, en su artículo 67.2, que:

2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, **deberá contemplar las medidas compensatorias** precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENF 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

Dice así mismo, en mismo artículo y apartado en su párrafo final:

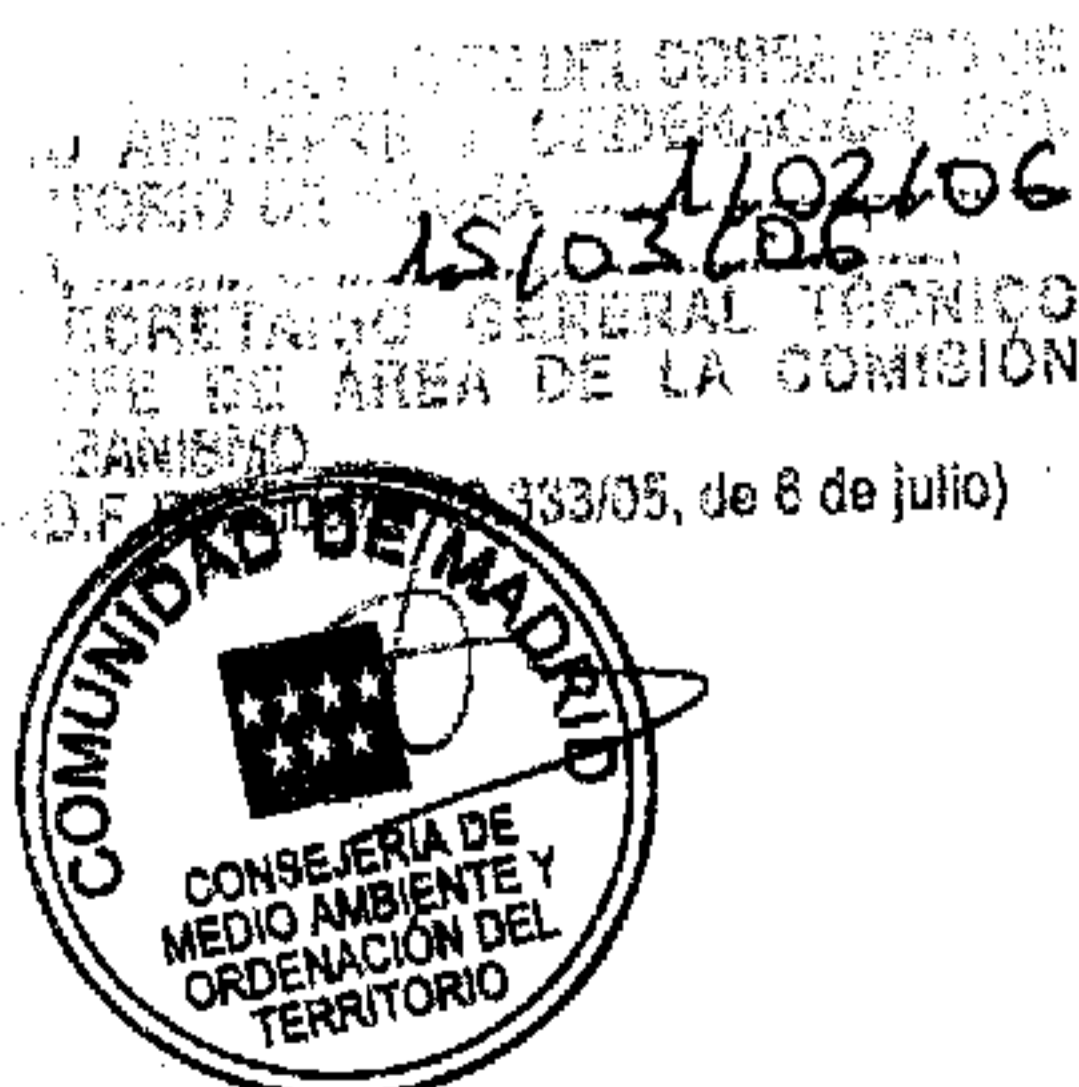
TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 23.01.03  
ALCORCÓN 15.03.06  
EL OFICIAL MAYOR

En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesidad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social.

Pues bien, el área homogénea delimitada, satisface con creces, como veremos más adelante, los estándares del artículo 36.6, y las alteraciones de la Ordenación Urbanística, que aquí se proyectan y proponen, no desafectarían suelo de un destino público ni descalificarían suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ni recalificarían para otros usos terrenos con cuyo destino efectivo sea docente o sanitario, pero si se proponen un aumento de la edificabilidad establecida por el Plan vigente, recalificando a residenciales solares con destino actual terciario, debiendo por ello justificar la adopción de **medidas compensatorias** precisas, que a continuación se efectúa, para:

"mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin

BD



APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 11/02/06.  
15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
AL JEFE DE LA COMISIÓN  
DE ORDENACIÓN (Resolución, de 8 de julio)



incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos”.

#### 2.2.4.1. Proporción entre dotaciones y aprovechamiento.

Como ámbito de referencia para conocer la “proporción ya alcanzada”, que ha de mantenerse, entre dotaciones y aprovechamiento urbanístico del suelo, que determina el 67.2, se ha considerado el de determinación del aprovechamiento urbanístico, que para el suelo urbano es el área homogénea, mediante cuyo coeficiente de edificabilidad se fija a su vez (39.3), el valor para la distribución equitativa de beneficios y cargas, de los ámbitos de actuación que en el mismo se delimitan, ámbitos, estos últimos, en los únicos en que serán posibles las alteraciones de aumento de edificabilidad.

En lo que se refiere al ámbito del área homogénea delimitada, ésta, como ya se ha expuesto, no comprende en su ámbito, redes públicas de sistemas generales, que son las que la delimitan, y si las redes públicas locales destinadas a atender las necesidades de la población residente en ella prevista, con carácter complementario de las respectivas redes generales y supramunicipales.

Así, en las zonas urbanísticas iniciales, anteriores a la presente modificación, comprendidas en los 495.696 m<sup>2</sup>sb del área homogénea delimitada, que incluye las piezas de la ordenación del Sector 2 denominadas, **Enclave Residencial 2, Centro Cívico Comercial, y Dotacional de Ocio**, resultaría una superficie de dotaciones locales distintas de la red viaria de (40.705+20.129+1.500+11.575+25.643) **99.552 m<sup>2</sup>sn**, para una edificabilidad de (190.637+51.158+17.000) **258.795 m<sup>2</sup>e**, de la que resulta un ratio o proporción entre dotaciones y edificabilidades de **0,38 m<sup>2</sup>sn/m<sup>2</sup>e**.

Esta misma cuantía de redes públicas locales distintas de la red viaria, en el estado resultante de la presente modificación, es para el mismo ámbito, de 495.696 m<sup>2</sup>sb, de **123.260 m<sup>2</sup>sn**, incluyendo los 11.575 m<sup>2</sup>sn cuya cesión se sustituye por la entrega de su valor económico, que referidos al conjunto de los ahora **328.684 m<sup>2</sup>e** totales del Área, suma de los nuevos y los ya realizados, arrojan un ratio o proporción, así mismo de **0,38**

**BD**

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
Planificación Regional

30 ENE. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.05  
EL OFICIAL MAYOR

REVISADO POR ORDEN DEL CONSEJO DE  
LA COMUNIDAD DE MADRID Y ORDENADO EN EL  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y TURISMO  
11/02/06  
15/03/06  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
DE LA COMISIÓN  
DE VIVIENDA Y TURISMO  
(P.D. 8/03/06 de 9 de julio)



m2sn/m2e, coincidente con el precedente, requiriéndose, en otro caso, para el "mantenimiento de la proporción ya alcanzada", de la adopción de las medidas compensatorias previstas en la Ley.

La cuantía del conjunto de las dotaciones de **redes** públicas locales, determinadas por la ordenación **vigente**, comprendidas en los 495.696 m2sb de extensión del área homogénea objeto de la presente modificación, se han detallado en el **Cuadro C-3 del Anexo I** a esta memoria.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

La cuantía del conjunto de las dotaciones de **redes** públicas locales, determinadas por la ordenación **modificada**, comprendidas en los 495.696 m2sb de extensión del área homogénea objeto de la presente modificación, se han detallado en el **Cuadro C-4 del Anexo I** a esta memoria.

En el estado **anterior**, con un total de 233.518, m2sn de redes locales, incluido viario, y 262.178 m2sn de parcelas privadas de uso lucrativo y 258.795 m2e edificables, es decir, en una cuantía inferior a 0,90 m2sn/m2e, de las que 0,38 m2s/m2e corresponden a zonas verdes y equipamientos sociales y el 0,52 restante a red viaria e infraestructuras.

En el estado **modificado**, con un total de 245.651, m2sn de redes locales internas, y 11.575 de redes externas a monetarizar, que totalizan con las anteriores 257.226 m2sn, y 250.045 m2sn de parcelas privadas de uso lucrativo y 328.684 m2e edificables, es decir, en una cuantía inferior a 0,80 m2sn/m2e, de las que 0,38 m2s/m2e corresponden a zonas verdes y equipamientos sociales y el 0,42 restante a red viaria e infraestructuras.

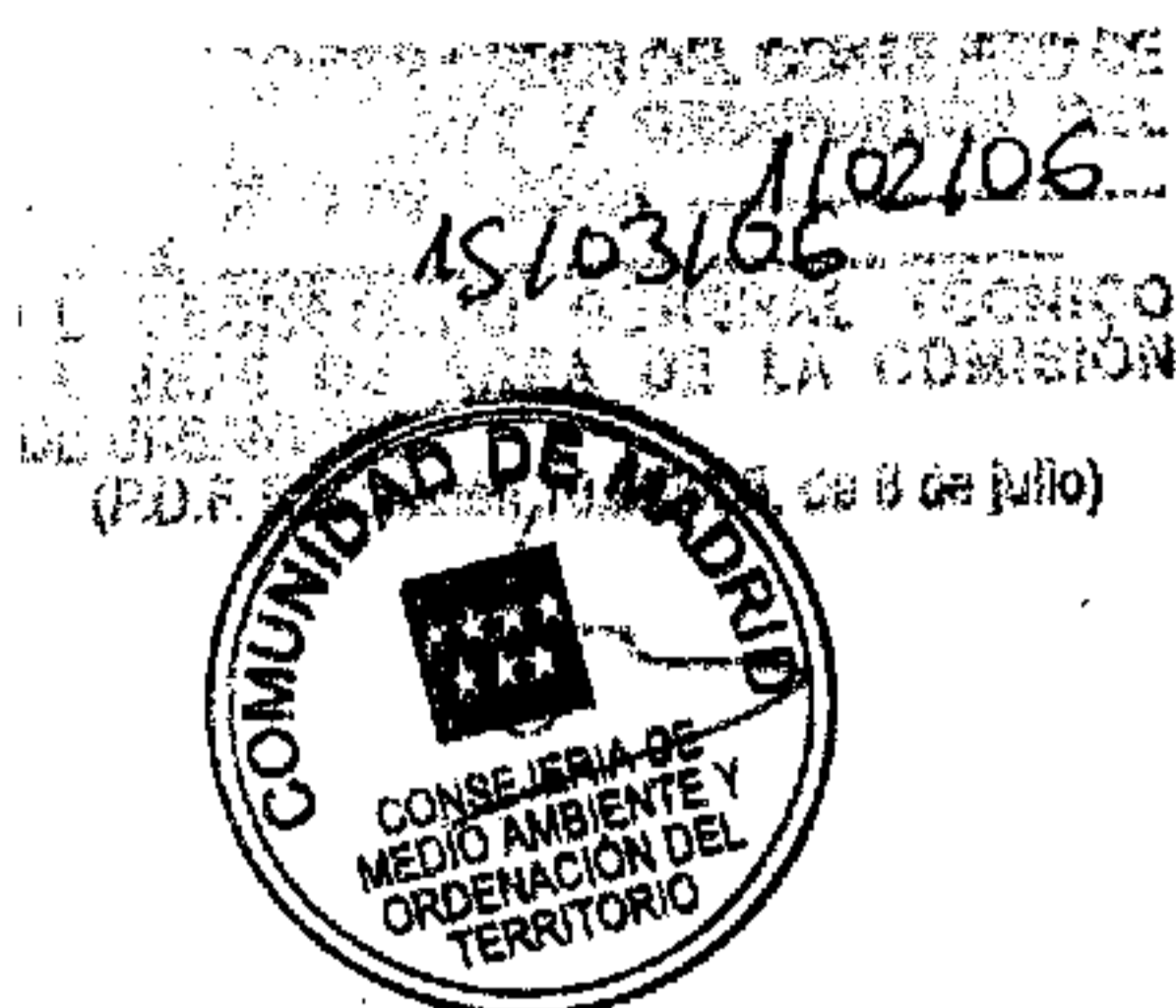
TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR



Si lo referimos a la pieza urbana superior del que el Área Homogénea forma parte, el antiguo Sector 2 "Área de Centralidad" de la modificación de 1989, el conjunto de las zonas urbanísticas con aprovechamiento, comprende los "Encalves Residenciales 1 y 2", el "Centro Cívico Comercial", "Parque empresarial" y el "Dotacional de Ocio", que suman un total de 464.987 m2e y comprenden 148.091 m2sn de parcelas y solares dotacionales distintos de la red viaria, que representa una cifra de 0,3185 m2sn/m2e, cercana y ligeramente superior al estándar legal de reservas mínimas obligatorias para redes públicas locales del artículo 36, establecido en 30 m2s por cada 100 m2e, si bien este último comprende también la redes

BD





viaria local de acceso a las edificaciones, que hemos excluido del primero.

Si esta misma cuantía la refiriéramos, únicamente a las zonas urbanísticas de los "Enclaves Residenciales 1 y 2" resultarían 54.700 m<sup>2</sup>sn de redes públicas locales distintas de la red viaria, para 271.901 m<sup>2</sup>e, a razón de 0,20 m<sup>2</sup>sn/m<sup>2</sup>e, inferior, a su vez, a los anteriormente señalados.

#### 2.2.4.2. Medidas compensatorias

Para el mantenimiento de la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada en el planeamiento en vigor, en la alteración de la ordenación urbanística que aumenta la edificabilidad en 69.450 nuevos metros cuadrados m<sup>2</sup>e, edificables, se han previsto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.2, las siguientes medidas compensatorias:

1. Reservas de suelo, de cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas al municipio, para redes públicas locales, al servicio de los residentes, localizadas en el Ámbito de Actuación delimitado para su ejecución, en cuantía no inferior a la determinada por el artículo 36 de la Ley, a razón de 30 m<sup>2</sup>sn de suelo neto para dotaciones por cada 100 m<sup>2</sup>e edificables de cualquier uso.
2. Entrega al municipio, conforme a lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley, en sustitución de las partes no satisfechas de las cesiones correspondientes a redes públicas, hasta alcanzar la proporción ya alcanzada, en el planeamiento en vigor, de su valor económico mediante pago en metálico en las cantidades acordadas mediante convenio.
3. Entrega al municipio, conforme a lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley, en sustitución de las partes no satisfechas de las cesiones obligatorias correspondientes a redes públicas generales dispuestas en el artículo 36 de la Ley, de su valor económico mediante pago en metálico en las cantidades acordadas mediante convenio.
4. Entrega al municipio, conforme a lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley, en sustitución de la cesión no satisfecha correspondiente a la modificación de PGOU aprobada por

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCON 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

**BD**

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE MADRID  
El día 15/03/06  
El Sr. Jefe de Área de la Comisión  
de Urbanismo (Resolución 1102/06, de 6 de julio)



resolución de 13 de noviembre de 2002 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, de su valor económico mediante pago en metálico en las cantidades acordadas mediante convenio.

5. Entrega al municipio, en las condiciones convenidas, de edificio de 1.350 m<sup>2</sup>c, completamente terminado y en condiciones de plena utilización y servicio, para Escuela Infantil, localizado en los terrenos reservados al efecto dentro del Ámbito de Actuación.
6. Entrega al municipio, en las condiciones convenidas, de edificio de 2.250 m<sup>2</sup>c, completamente terminado y en condiciones de plena utilización y servicio, para Centro Cívico de barrio, localizado en los terrenos reservados al efecto dentro del Ámbito de Actuación.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

### 2.2.5. Criterios y Objetivos de la Ordenación pormenorizada.

Una vez establecidas como determinaciones estructurantes, el uso global y el coeficiente de edificabilidad homogeneizada, para la ordenación urbanística interior y pormenorizada del área homogénea, han de establecerse, así mismo, con carácter estructurante, de conformidad con el artículo 37.4 de la ley, los criterios y objetivos que habrán de ser respetados y concretados por el planeamiento de desarrollo y sus modificaciones.

#### 2.2.5.1. Ámbitos de la ordenación pormenorizada.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.05  
EL OFICIAL MAYOR

El primero de estos criterios se refiere a la diferenciación, dentro del área homogénea de dos ámbitos por razón del modo y la ocasión mediante las que se adoptan las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

El primero de estos corresponde a las zonas consolidadas en las que no se modifica, en modo alguno, la ordenación pormenorizada en vigor, contenida y establecida por incorporación en el Plan General. Los criterios y objetivos de la modificación en este ámbito son pues los de mantenimiento de la ordenación vigente.

BD



El segundo de los ámbitos, incluye las parcelas 81 y 76, aún por edificar, y la 74, a la que se transfiere edificabilidad, y corresponde a las zonas en las que la ordenación pormenorizada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.6, se altera y se lleva a cabo a través de la modificación del Plan General, así como la delimitación de los ámbitos de actuación y unidades de ejecución en su caso.

Para las alteraciones de la ordenación pormenorizada a introducir en estos ámbitos, la modificación plantea los siguientes criterios y objetivos.

#### Alineaciones y rasantes.

Se respetarán las actualmente establecidas, definiendo nuevas alineaciones, únicamente en el interior de las actuales parcelas 81, 76 y 74.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

#### Redes locales

Las reservas de suelo para dotaciones locales se situarán sobre las tres parcelas: 81, 74 y 76, con los siguientes criterios.

Las nuevas reservas de suelo que se localicen sobre la actual parcela 74, tendrán exclusivamente como destino el de zonas verdes y espacios libres que completen y mejoren la configuración del conjunto formado por las actuales parcelas 129 y 72.

Las reservas de suelo correspondientes al estándar legal de 30m<sup>2</sup>sn/m<sup>2</sup>e, sobre la nueva edificabilidad se situarán, mayoritaria y preferentemente, sobre la parcela 76, en la que se localizarán, también de modo preferente, las edificaciones dotacionales públicas de cesión convenida.

Las parcelas que se delimiten para dotaciones edificadas tendrán una superficie mínima superior a 3.000 m<sup>2</sup>s, y preferentemente superior a 5.000 m<sup>2</sup>s.

Los espacios libres y zonas verdes públicos que se dispongan en las parcela 81 y 76, habrán de configurarse como permeabilizadores de las manzanas aportando recorridos transversales.

30 ENE. 2005  
DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO INFORMANTE

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

**BD**

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE  
Y TERRITORIO DE SEVILLA 1102/06...  
15103/06  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
DE LA COMISIÓN  
de Urbanización (33/05, de 6 de julio)



## Condiciones de la edificación

La intensidad edificatoria en parcela neta resultante de la ordenación será preferentemente inferior a la actualmente establecida de la norma zonal de la clave 19, grados 1º y 2º, de 2,4 m2e/m2sn.

Excepcionalmente, al objeto de llevar a cabo el programa de VPPAOC sobre la parcela 81, se autoriza una intensidad edificatoria máxima en parcela neta de 3,5 m2e VPP / m2sn.

Los volúmenes se ordenarán, preferentemente singularizando, mediante su altura su posición frente a las glorietas de las intersecciones viarias.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENF. 2385

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

## 2.3. DIVISIÓN EN ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

### 2.3.1. Delimitación

La delimitación en suelo urbano de ámbitos de actuación es, de conformidad con el artículo 35.2.c), una determinación estructurante de la ordenación urbanística.

Los ámbitos de actuación han de estar comprendidos dentro de un área homogénea de conformidad con lo dispuesto en el 37.1.2, ámbito cuyo coeficiente de edificabilidad habrá de ser igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros construibles del uso característico, conforme al 39.4.a).

La delimitación de ámbitos de actuación es preceptiva para el planeamiento general en el suelo urbano no consolidado.

La presente modificación del PGOU, delimita un único ámbito de actuación dentro del área homogénea por ella establecida, delimitación que lleva aparejada la asignación del régimen de suelo urbano en su categoría primaria de NO CONSOLIDADO, definida en el artículo 14.2.b) de la Ley.

b) 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

**BD**

APROBADO **Modificación Puntual del Plan General de 1999**

MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ESPAÑA  
15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

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.

El ámbito de actuación comprende tanto las parcelas receptoras de nuevo aprovechamiento y cedentes de suelo, la 76, como las porciones o partes de las cedentes de suelo receptoras de transferencias de aprovechamiento, la 74, como aquellas que han de ser objeto de reurbanización o nueva urbanización como la 73 y la 80.

El ámbito delimitado comprende así, tanto los terrenos precisados de nueva urbanización, como los destinados a nuevas dotaciones objeto de cesión, como aquellos en los que cabrá materializar los nuevos aprovechamientos, y que han de soportar las anteriores cargas, requiriendo llevar a efecto la correspondiente equidistribución y reparcelación.

El ámbito delimitado tiene una superficie de **110.750 msb.**

### 2.3.2. Coeficiente de edificabilidad

Según se establece en el artículo 39.3 de la Ley:

3. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo.

La superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCON 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

**BD**



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE 2003

DOCUMENTO INFORMADO  
EL TECNICO INFORMANTE

La superficie edificable total máxima homogeneizada del ámbito de actuación que resulta de multiplicar su superficie de **110.750 m<sup>2</sup>sb** por el coeficiente de edificabilidad homogeneizada del área homogénea, de **0,62 m<sup>2</sup>eh VL/m<sup>2</sup>sb**, es de **68.665 m<sup>2</sup>eh**, quedando limitada por otras determinaciones convenidas y de la ordenación a **68.136 m<sup>2</sup>eh** cuyo cociente entre la superficie de suelo del ámbito, una vez redondeado, resulta, igualmente, de **0,62 m<sup>2</sup>eh VL/m<sup>2</sup>sb**

en metros cuadrados construibles en el uso característico.

b) En el supuesto que el ámbito sea todo el área homogénea, la determinación del coeficiente de edificabilidad vendrá establecida discrecionalmente por el planeamiento general en función de las estrategias propuestas y por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera.

### 3. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS O DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

La presente modificación adopta la totalidad de las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones incluyendo las enumeradas en el artículo 35.4 de la Ley, bien mediante la asunción de las ya adoptadas por el Plan General en vigor, bien mediante la nueva formulación de las mismas, alterando las anteriormente adoptadas por el Plan General en vigor de 1999, y entre estas:

a) La definición detallada de la conformación espacial del único área homogénea, y del único ámbito de actuación y, especialmente, de alineaciones y rasantes.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material, a través de las propias ordenanzas zonales o la alteración o compleción puntuales de las vigentes de Plan General, o la regulación gráfica de la posición y alturas de la edificación autorizables.

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, así mismo por referencia las ya vigentes del Plan General que no modifica.

TEXTU REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.03.03  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR



BD

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Ordenación Regional

30 ENERO 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

TEXTO REF. APROBADO  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCÓN  
EL OFICIAL MAJOR

d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas, por asunción o alteración, del establecido en el Plan General.

e) La definición, en el interior del ámbito de actuación, de cada uno de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes locales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.

La delimitación, de una única unidad de ejecución, en el único ámbito de actuación, y la asignación del sistema de ejecución por compensación.

La nueva definición de alineaciones y rasantes ha tenido lugar, únicamente al interior de las actuales parcelas privadas edificables, manteniendo en su totalidad las exteriores ya existentes.

La regulación de la edificación de las parcelas residenciales se ha efectuado mediante la formulación de tres nuevos grados de la ordenanza zonal "CLAVE 19", vigente en el área homogénea delimitada.

La regulación de la edificación de las parcelas terciarias-comerciales y dotacionales privadas, se ha efectuado por remisión a las ordenanzas, claves 32 y 43 ya establecidas en el Plan General en vigor, combinándolas, para su aplicación en una misma parcela, mediante el establecimiento de un nuevo grado de la primera, correspondiente al uso ahora dominante o característico en la misma, recogiendo, de esta manera, tanto la situación existente como la modificación y nueva asignación de edificabilidades que ahora se introduce.

La regulación de las edificabilidades, y aprovechamientos de cada parcela se ha efectuado mediante la renovación de las tablas de asignación individualizadas, del "Anexo V" de las normas urbanísticas PGOU 1999 en vigor.

#### Viviendas con Protección Pública en Alquiler con opción a compra.

El destino estipulado en Convenio para el 10 % de las nuevas unidades de vivienda, resultantes del nuevo aprovechamiento otorgado en el Ámbito de Actuación delimitado, para su promoción y oferta bajo el régimen de protección pública en alquiler con opción a compra (VPPAOC), se ha concretado por la ordenación pormenorizada en el señalamiento de 4.600 m<sup>2</sup>e con este destino, del que resultaran un número de viviendas de menos de 70 m<sup>2</sup>c, cercano a 66 unidades, que respecto del total de 656 unidades que resultan de considerar en régimen libre a razón de más de 110 m<sup>2</sup>c por

BD

vivienda para los 64.850 m<sup>2</sup>e, representan algo mas de un 10 %, con la siguiente distribución:

90 % 590 VL x 110 m <sup>2</sup> e =	64.850 m <sup>2</sup> e
10 % 66 VPPAOC x 70 m <sup>2</sup> e =	4.600 m <sup>2</sup> e
100 % 656 viv	69.450 m <sup>2</sup> e

#### 4. RESERVAS Y CESIONES DE REDES PÚBLICAS

##### 4.1. REDES PÚBLICAS GENERALES

En cuanto a las Redes Públicas Generales, el propio carácter puntual de la modificación presente, las propias características del ámbito al que se refiere, un área homogénea delimitada por sistemas generales que no los comprende en su interior, en el que todos los sistemas generales son exteriores, y las propias finalidades urbanísticas de la alteración de la ordenación, excluyen la determinación de reservas de suelo en el interior del ámbito con este destino, conforme a lo dispuesto en el artículo, 36 de la Ley 9/2001.

La ausencia de redes generales, por tanto, interiores a la actuación, conduce, para el cumplimiento de las obligaciones de cesión que se derivan de lo dispuesto en el propio 36.5, por referencia a la capacidad total de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, y los estándares respecto del módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, y la contribución a las externalidades del sistema integrado de redes generales, determinada en el 91.2 de la Ley, y su concreción, establecida en el 91.4, en la cuantía señalada en el 36.5, a razón de 70 metros cuadrados de suelo por cada 100 edificables, a que, por extensión del régimen del supuesto de sustitución de la cesión mediante la entrega al municipio de su valor económico, aplicable al suelo urbanizable, se haya determinado dicho valor mediante convenio, incorporando esta entrega económica, así definida, a las cargas u obligaciones de la actuación, asumidas por los propietarios.

Las obligaciones de cesión se han cuantificado en el **Cuadro 2.2 del Anexo I** a esta memoria, y el importe del valor económico equivalente para el pago que sustituya a su entrega, ha quedado fijado mediante convenio asumido por los propietarios.

REVISADO POR EL COMITÉ DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ALCORCÓN  
15/03/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COORDINACIÓN DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 40.333/05, de 8 de Julio)



Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

30 ENE. 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE  
AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN. Servicio de Urbanismo, OOPP y Vivienda

TEXTU REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCÓN 01.01.06  
EL OFICIAL MAYOR **BD**



## 4.2. REDES PÚBLICAS LOCALES.

Comunidad de Madrid  
Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Urbanismo y  
Planificación Regional

En cuanto al sistema de redes locales del municipio, establece el 36.6 de la Ley, que este ha de dimensionarse de acuerdo con el objeto de cada ámbito de actuación, atendiendo a las necesidades de la población prevista, y en complementariedad respecto a las respectivas redes generales.

30 ENE/2006 Y que, en todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución, de elementos de las redes locales de equipamientos y servicios públicos, será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos

TEXTOS REF. APROB. POR ACUERDO DE PLENO DE 23-01-06  
ALCORCÓN 30-01-06  
EL OFICIAL MAYOR

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

Así, en el interior del ámbito de actuación se han ordenado reservas de suelo para redes públicas locales de equipamientos y servicios públicos, en cuantías superiores a las antes señaladas, como se justifica en el **Cuadro 2.2 del Anexo I** a esta memoria.

Así mismo, se han introducido las modificaciones requeridas, en las claves de ordenanza de aplicación para incorporar el nuevo estándar legal de dotación de plazas de aparcamiento en la parcela privada, superior al establecido por el Plan General.

Igualmente, se ha justificado, en apartados precedentes, para el área homogénea delimitada, en relación con lo establecido en el artículo 42.6.c), el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36.6, tanto respecto de el estado anterior de la ordenación como del estado modificado, estándar que queda superado considerando solo las dotaciones distintas de la red viarias

## 5. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

BD

La organización de la gestión de la ejecución de la ordenación estructurante, conforme a lo establecido en el artículo 42.7.e) como determinaciones

complementarias, cuando procedan, y la de la ordenación pormenorizada, prevista en el artículo 49.d), se han llevado a cabo mediante el convenio urbanístico de ejecución suscrito al efecto.

## 6. REPERCUSIONES SOBRE EL RESTO DEL APD-12

Como resultado de la modificación proyectada, el conjunto APD-12 quedará, por tanto, dividido en dos ámbitos, el que comprende las alteraciones que con ella se introducen, y el que conserva, sin alteración, las determinaciones de 1999, junto con los actos de ejecución urbanística realizados en su desarrollo, que determinan su vigente régimen urbanístico del suelo como URBANO CONSOLIDADO.

Las parcelas incluidas en cada uno de estos dos ámbitos son las enumeradas en las tablas "C5" y "C6", respectivamente, resultado de la división de la tabla "4.3.2", a la que sustituyen, correspondiendo el "C5", al que comprende las alteraciones y el "C6" al que conserva, sin alteración, las determinaciones.

La delimitación de estos ámbitos tiene, por tanto lugar, a través de la enumeración pormenorizada de la totalidad de las parcelas comprendidas en el APD, incluidas en cada una de las dos tablas.

En cuanto al coeficiente de edificabilidad, o intensidad edificatoria, que resulta para el resto del APD, o ámbito en el que se conservan, sin alteración, las determinaciones de 1999, obtenido de la aplicación del procedimiento dictado en el artículo 39.2 de la Ley 9/2001, a las cifras de superficies edificadas y superficies de suelo contenidas y determinadas en las normas urbanísticas del Plan General, que no han sido alteradas, una vez detraído el ámbito de la modificación, es de :

### Enclave Residencial ER1.

1,76 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>sn (82.964 m<sup>2</sup>e/47.247 m<sup>2</sup>sn)

### Parque Equipado

0,71 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>sn (8.577 m<sup>2</sup>e/ 12.077 m<sup>2</sup>sn)

### Parque Empresarial

0,69 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>sn (114.651 m<sup>2</sup>e/ 166.088 m<sup>2</sup>sn)

### Conjunto del resto del APD.

0,91 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>sn (206.192 m<sup>2</sup>e/ 225.412 m<sup>2</sup>sn)

En Alcorcón, Enero de 2006

Por el Servicio de Urbanismo, OOPP y Vivienda.

BD

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL 1999

### ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE LAS RETAMAS

### ALCORCÓN

## ANEXO I:

### Datos y determinaciones cuantitativas

### ÍNDICE

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

#### 1. ANEXOS INFORMATIVOS

C.1 CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS APD-12 BARRIO UNIVERSIDAD. Corrección de Errores BOCM Nº 302 de 20/12/00.

C.2 CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS APD-12 BARRIO UNIVERSIDAD. Modificación Puntual 2ª del PGOU 1999.

#### 2. ANEXOS JUSTIFICATIVOS

C.3 ÁREA HOMOGÉNEA. UNIVERSIDAD - RETAMAS en el ámbito del APD-12 "BARRIO UNIVERSIDAD". Estado Anterior.

C.4 ÁREA HOMOGÉNEA. UNIVERSIDAD - RETAMAS en el ámbito del APD-12 "BARRIO UNIVERSIDAD". Estado modificado.

2.1 COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN MUNICIPIO ALCORCÓN

2.2 Redes públicas en el Ámbito de Actuación.

**BD**

### 3. ANEXOS DESCRIPTIVOS

#### 3.1 CUADRO CARACTERÍSTICAS POR USOS DEL ÁREA HOMOGÉNEA

- 3.1.1 USO LUCRATIVO
- 3.1.2 REDES PÚBLICAS
- 3.1.3 RESUMEN

#### 3.2 CUADRO CARACTERÍSTICAS POR USOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

#### 3.3 CUADRO CARACTERÍSTICAS POR USOS DE LAS PARCELAS 74 Y 76

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

BD

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL 1999**

**ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE  
LAS RETAMAS**

**ALCORCÓN**

**A N E X O I :**

**Datos y determinaciones cuantitativas**

**1. ANEXOS INFORMATIVOS**

**BD**

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE (E.V.)  
DE 25.01.03  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR







**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL 1999**

**ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE  
LAS RETAMAS**

**ALCORCÓN**

**A N E X O I :**

**Datos y determinaciones cuantitativas**

**2. ANEXOS JUSTIFICATIVOS**

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR



EL



CUADRO C.3

Estado de cifras Resultado de la 2ª Modificación de 2002, del PLAN GENERAL DE 1999  
PARQUE OESTE DE ALCORCÓN PLAN PARCIAL SECTOR 2 ÁREA DE CENTRALIDAD  
ÁREA HOMOGÉNEA. UNIVERSIDAD - RETAMAS en el ámbito del APD-12 "BARRIO UNIVERSIDAD"

Estado ANTERIOR. Datos iniciales o vigentes. Situación anterior a la modificación

PIEZAS	MANZANAS	PARCELAS	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m²)		ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m²e/m²s)	SUPERFICIE EDIFICABLE m²e	EDIFICABILIDAD POR USO (m²e)					EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA m²eh	
				NETA	REDES			RESIDENCIAL	TERCIARIO	ALMACÉN	DOTACIONAL	COMERCIAL		
<b>ENCLAVES RESIDENCIALES</b>								1,00	0,93	0,64	0,57	0,93		
ER2	14	14.1	RM1	9.782		2,4	23.477	0,71						
		14.2	ZV	10.440	10.440			22.320				1.157	23.394	
	15	15.1	RM2	10.988		1,8	19.778					968	19.709	
		15.2	RM4	10.988		1	10.988					0	10.988	
	18	18.1	RM1	6.980		2,4	16.752					822	16.693	
		18.2	RM2	22.508		1,8	40.514					1.994	40.372	
	17	17.1	ZV	1.167	1.167								0	
		17.2	DE	12.332	12.332								0	
		17.3	ZV	1.573	1.573								0	
	18	18.3	RM2	8.369		1,8	15.064	14.310				754	15.010	
		18.4	RM1	1.580		2,4	3.792	3.600				192	2.734	
	20	20.1	RM3	3.950		1,2	4.740	4.740				0	4.740	
		20.2	RM4	8.000		1	8.000	8.000				0	8.000	
		20.3	RM3	8.068		1,2	8.831	8.681				150	8.820	
		20.4	RM3	8.070		1,2	8.834	8.684				150	8.823	
		20.5	ZV	4.260	4.260								0	
		20.6	RM3	2.045		1,2	2.454	2.454				0	2.454	
	21	21.1	RM4	11.182		1	11.182	11.182				0	11.182	
		21.2	ZV	3.535	3.535								0	
		21.3	RM4	4.431		1	4.431	4.431				0	4.431	
		21.4	ZV	2.132	2.132								0	
		21.5	RM4	10.100		1	10.100	10.100				0	10.100	
		21.6	ZV	1.788	1.788								0	
		21.7	ZV	1.616	1.616								0	
		21.8	DI	1.862	1.862								0	
<b>TOTAL ENCLAVE RESIDENCIAL 2</b>				<b>167.746</b>	<b>40.705</b>	<b>1,13</b>	<b>188.937</b>	<b>182.750</b>				<b>6.167</b>	<b>187.451</b>	
<b>CENTRO CIVICO COMERCIAL</b>														
	18	18.1	E2(ED)	9.691		3,37	32.638		13.935		18.703		23.627	
			D(ED)	1.500	1.500								0	
		18.2	ZV	11.129	11.129								0	
	19	19.1	ZV	9.000	9.000								0	
		19.2	C	34.725		0,4	7.036					7.036	6.533	
		19.3	D	11.575	11.575								0	
<b>TOTAL CENTRO CIVICO COMERCIAL</b>				<b>77.620</b>	<b>33.204</b>		<b>39.674</b>		<b>13.935</b>		<b>18.703</b>	<b>7.036</b>	<b>30.160</b>	
<b>DOTACIONAL OCIO</b>														
	22	22.1	DPO	90.721		0,33	30.184				15.300	14.884	22.564	
		22.2	ZV	25.643	25.643								0	
		22.3	ZV		0								0	
		22.4	ZV		0								0	
<b>TOTAL DOTACIONAL OCIO</b>				<b>116.364</b>	<b>25.643</b>		<b>30.184</b>				<b>15.300</b>	<b>14.884</b>	<b>22.564</b>	
<b>TOTAL piezas AREA HOMOGÉNEA</b>				<b>361.730</b>	<b>99.552</b>	<b>0,99</b>	<b>258.795</b>	<b>182.750</b>	<b>13.935</b>	<b>0</b>	<b>34.003</b>	<b>28.107</b>	<b>240.175</b>	
Red VIARIA				128.111										
Aparcamiento Estación				5.855										
<b>TOTAL</b>				<b>495.696</b>		<b>0,52</b>	<b>258.795</b>							

Proporción redes/edificabilidad

0,38

Coefficiente de Edificabilidad HOMOGENEIZADA

0,48

(\*) Edificabilidad VPO ó VPP < 110 m2c

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

BD

CUADRO C.4

Estado de cifras Resultado de la 2ª Modificación de 2002, del PLAN GENERAL DE 1999  
PARQUE OESTE DE ALCORCÓN PLAN PARCIAL SECTOR 2 ÁREA DE CENTRALIDAD  
ÁREA HOMOGÉNEA. UNIVERSIDAD - RETAMAS en el ámbito del APD-12 "BARRIO UNIVERSIDAD"

ESTADO MODIFICADO. Datos resultantes de la modificación.

PIEZAS	MANZANAS	PARCELAS	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO (m²)		INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²e/m²s)	SUPERFICIE EDIFICABLE m²e	EDIFICABILIDAD POR USO (m²e)					EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA m²eh	
				NETA	REDES			RESIDENCIAL	TERCIARIO	ALMACÉN	DOTACIONAL	COMERCIAL		
<b>ENCLAVES RESIDENCIALES</b>								1,00	0,93	0,64	0,57	0,93		
ER2	14	14.1	RM1	9.782		2,4	23.477	0,71						
		14.2	ZV	10.440	10.440			22.320				1.157	23.394	
	15	15.1	RM2	10.988		1,8	19.778	18.810				968	19.709	
		15.2	RM4	10.988		1	10.988	10.988				0	10.988	
	16	16.1	RM1	6.980		2,4	16.752	15.930				822	16.693	
		16.2	RM2	22.508		1,8	40.514	38.520				1.994	40.372	
	17	17.1	ZV	1.167	1.167								0	
		17.2	DE	12.332	12.332								0	
		17.3	ZV	1.573	1.573								0	
	18	18.3	RM2	8.369		1,8	15.064	14.310				754	15.010	
		18.4	RM1	1.580		2,4	3.792	3.600				192	2.734 (*)	
	20	20.1	RM3	3.950		1,2	4.740	4.740				0	4.740	
		20.2	RM4	8.000		1	8.000	8.000				0	8.000	
		20.3	RM3	8.068		1,2	8.831	8.681				150	8.820	
		20.4	RM3	8.070		1,2	8.834	8.684				150	8.823	
		20.5	ZV	4.260	4.260								0	
		20.6	RM3	2.045		1,2	2.454	2.454				0	2.454	
	21	21.1	RM4	11.182		1	11.182	11.182				0	11.182	
		21.2	ZV	3.535	3.535								0	
		21.3	RM4	4.431		1	4.431	4.431				0	4.431	
		21.4	ZV	2.132	2.132								0	
		21.5	RM4	10.100		1	10.100	10.100				0	10.100	
		21.6	ZV	1.788	1.788								0	
		21.7	ZV	1.616	1.616								0	
		21.8	Dt	1.862	1.862								0	
<b>TOTAL ENCLAVE RESIDENCIAL 2</b>				<b>167.746</b>	<b>40.705</b>	<b>1,13</b>	<b>188.937</b>	<b>182.750</b>				<b>6.187</b>	<b>187.451</b>	
<b>CENTRO CIVICO COMERCIAL</b>														
	18	18.1	E2(ED)	9.541		3,47	33.077 (*)	33.077					23.627 (*)	
			D(ED)	1.650	1.650								0	
		18.2	ZV	11.129	11.129								0	
	19	19.1	ZV	9.000	9.000								0	
		19.2	RM Nueva	29.136		2,38	69.450	64.850					64.850	
								4.600					3.286 (*)	
		19.3	D	17.164	17.164								0	
<b>TOTAL CENTRO CIVICO COMERCIAL</b>				<b>77.620</b>	<b>38.943</b>		<b>102.527</b>	<b>102.527</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91.763</b>	
<b>DOTACIONAL OCIO</b>														
	22	22.1	DPO	84.327		0,44	37.220				15.300	21.920	29.097	
			ZV	2.004	2.004									
			ZV	4.390	4.390									
		22.2	ZV	25.643	25.643								0	
		22.3	ZV										0	
		22.4	ZV										0	
<b>TOTAL DOTACIONAL OCIO</b>				<b>116.364</b>	<b>32.037</b>		<b>37.220</b>				<b>15.300</b>	<b>21.920</b>	<b>29.097</b>	
<b>TOTAL piezas AREA HOMOGENEA</b>				<b>361.730</b>	<b>111.685</b>	<b>1,31</b>	<b>328.684</b>	<b>285.277</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.300</b>	<b>28.107</b>	<b>308.311</b>	
<b>REDES LOCALES A MONETARIZAR</b>														
<b>TOTAL REDES</b>					<b>11.575</b>									
Red VIARIA					128.111									
Aparcamiento Estación					5.855									
<b>TOTAL</b>				<b>495.696</b>		<b>0,6630763</b>	<b>328.684</b>						<b>308.311</b>	

Proporción redes/edificabilidad

0,38

Coefficiente de Edificabilidad HOMOGENEIZADA

0,62

(\*) Edificabilidad VPO ó VPP < 110 m2c

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

BD

## 2.1 COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN MUNICIPIO ALCORCÓN Art. 4.155. NNUU PGOU 1999

	VPO	RES VL	TERC OFI	ALM	DOT	TER COM
Art. 4.115 NN PGOUA	1	1,4	1,3	0,9	0,8	1,3
1= Res Libre	0,71	1	0,93	0,64	0,57	0,93

RES = Residencial  
TER. OFI = Terciario oficinas  
ALM = Almacenamiento

DOT = Dotacional  
TER. COM = Terciario Comercial

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

BD

## 2.2 Redes públicas en el ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Metros cuadrados construibles: 69.450

Redes de Nueva Determinación	RESERVAS		MINIMOS OBLIGATORIOS Art. 36 LEY 9/2001	DIFERENCIAS
	Nº Parcela	Proyectada		
RED LOCAL	equip. sociales+servicios			
	Subtotal E+S			
	zonas verdes			
	Subtotal Z.V			
	<b>Total Red Local de Nueva Determinación</b>			
<b>Redes que se Mantienen</b>				
RED LOCAL	Red Viaria		21.426	
	Red Ferroviaria	79	5.855	
	Red de ZV y EL	73	25.643	
		80 parte	4.500	
		--	757	
	Espacio Libre en red Viaria	104 parte	314	
		121 parte	436	
	122 parte	314		
<b>Total Redes que se Mantienen</b>			59.246	
<b>Subtotal Redes Internas</b>		23.559	59.246	
			82.805	
<b>Redes Externas a Monetizar</b>				
RED GENERAL	zonas verdes-espacios libres			13.890
	equipamientos sociales y servicios			20.835
	red infraestructura			13.890
<b>Total Red General</b>			48.615	-48.615
RED LOCAL	Equipamientos Dotacional Público			-11.575
<b>Total Externas a Monetizar</b>				-60.190

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
LE 23.01.03  
ALCORCÓN 20.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL 1999**

**ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE  
LAS RETAMAS**

**ALCORCÓN**

**A N E X O I :**

**Datos y determinaciones cuantitativas**

**3. ANEXOS DESCRIPTIVOS**

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCON 30-01-06  
EL OFICIAL MAYOR



**BD**

### CARACTERÍSTICAS POR USOS DEL ÁREA HOMOGÉNEA 3.1.1 USOS LUCRATIVOS

Parcelación	PP	ESTADO ANTERIOR			ESTADO MODIFICADO			
		m2s	m2e	Uso	Parcelación	m2s	m2e	Uso
<b>PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>								
<b>ENCLAVE RESIDENCIAL 2 : Edificación Consolidada sin alteración</b>								
16	15.2	5.494	5.494	Residencial	16	5.494	5.494	Residencial
17	15.2	5.494	5.494	Residencial	17	5.494	5.494	Residencial
18	20.1	3.950	4.740	Residencial	18	3.950	4.740	Residencial
19	20.4	3.303		Residencial	19	3.303		Residencial
20	20.4	4.767		Residencial	20	4.767		Residencial
	Subtotal 20.4		8.834		Subtotal 20.4		8.834	
22	20.3	4.767		Residencial	22	4.767		Residencial
23	20.3	3.301		Residencial	23	3.301		Residencial
	Subtotal 20.3		8.831		Subtotal 20.3		8.831	
24	20.2	3.375	3.375	Residencial	24	3.375	3.375	Residencial
25	20.2	4.625	4.625	Residencial	25	4.625	4.625	Residencial
27	21.1	4.396	4.396	Residencial	27	4.396	4.396	Residencial
28	21.1	3.393	3.393	Residencial	28	3.393	3.393	Residencial
29	21.1	3.393	3.393	Residencial	29	3.393	3.393	Residencial
31	21.3	4.431	4.431	Residencial	31	4.431	4.431	Residencial
33	21.5	3.367	3.367	Residencial	33	3.367	3.367	Residencial
34	21.5	3.366	3.366	Residencial	34	3.366	3.366	Residencial
35	21.5	3.367	3.367	Residencial	35	3.367	3.367	Residencial
82	18.4	1.580	3.792	VPO	82	1.580	3.792	VPO
83	18.3	8.369	15.064	Residencial	83	8.369	15.064	Residencial
87	16.2	3.771	6.788	Residencial	87	3.771	6.788	Residencial
88	16.2	3.743	6.738	Residencial	88	3.743	6.738	Residencial
89	16.2	3.743	6.738	Residencial	89	3.743	6.738	Residencial
90	16.2	3.743	6.738	Residencial	90	3.743	6.738	Residencial
91	16.2	3.743	6.738	Residencial	91	3.743	6.738	Residencial
92	16.2	3.763	6.774	Residencial	92	3.763	6.774	Residencial
93	20.6	2.045	2.454	Residencial	93	2.045	2.454	Residencial
94	15.1	3.676	6.614	Residencial	94	3.676	6.614	Residencial
95	15.1	3.657	6.582	Residencial	95	3.657	6.582	Residencial
96	15.1	3.657	6.582	Residencial	96	3.657	6.582	Residencial
97	14.1	9.782	23.477	Residencial	97	9.782	23.477	Residencial
98	16.1	6.980	16.752	Residencial	98	6.980	16.752	Residencial
	<b>Subtotal ER2</b>	<b>127.042</b>	<b>188.937</b>			<b>127.042</b>	<b>188.937</b>	
<b>ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA</b>								
74	22.1	90.721	15.300	Equipamiento Dotacional	74	84.327	15.300	Equipamiento Dotacional
	Subtotal 74		30.184	Comercial	Subtotal 74		37.220	Comercial
81	18.1	9.691	13.935	Terciario-Oficinas y servicios	81.1	2.978	10.423	VPPA<110
	Subtotal 81	1.500	18.703	Dotacional	81.2	6.563	22.654	VPPA<110
		11.191	32.638		Subtotal 81	9.541	33.077	
<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>								
76	19.2	34.725	7.036	Comercial	76.1	15.581	35.914	Residencial
				Comercial	76.2	10.375	19.753	Residencial
							4.600	VPPA < 110
					76.3	3.180	9.183	Residencial
	<b>Subtotal A.ACTUACION</b>	<b>34.725</b>	<b>7.036</b>			<b>29.136</b>	<b>69.450</b>	
	<b>Subtotal A.O.P.M.</b>	<b>136.637</b>	<b>69.858</b>			<b>123.003</b>	<b>139.747</b>	
<b>TOTAL Usos Lucrativos ÁREA HOMOGÉNEA</b>								
		<b>263.679</b>	<b>258.795</b>			<b>250.045</b>	<b>328.684</b>	

BD

### 3.1.2 CARACTERÍSTICAS POR USOS DEL ÁREA HOMOGÉNEA REDES PÚBLICAS

Identificación		ESTADO ANTERIOR			ESTADO MODIFICADO			
Parcelación	PP	m2s	m2e	Uso	Parcelación	m2s	m2e	Uso
<b>RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS</b>								
<b>RED DE ZV Y EL</b>								
<b>ENCLAVE RESIDENCIAL 2</b>								
21	20.5	4.260		Zona Verde	21	4.260		Zona Verde
26	21.7	1.616		Zona Verde	26	1.616		Zona Verde
30	21.2	3.535		Zona Verde	30	3.535		Zona Verde
32	21.4	2.132		Zona Verde	32	2.132		Zona Verde
84	17.3	1.573		Zona Verde	84	1.573		Zona Verde
86	17.1	1.167		Zona Verde	86	1.167		Zona Verde
101	21.6	1.788		Zona Verde	101	1.788		Zona Verde
119	14.2	10.440		Zona Verde	119	10.440		Zona Verde
<i>Subtotal Red Local ZV ER2</i>		26.511				26.511		
<b>ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA</b>								
114	18.2	11.129		Zona Verde	114	11.129		Zona Verde
					D 81.3	1.500		Zona Verde
					D 81.4	150		Zona Verde
80	19.1	4.500		Zona Verde	80	4.500		Zona Verde
<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>								
73	22.2	25.643		Zona Verde	73	25.643		Zona Verde
					D 74.2	4.390		Zona Verde
					D 74.3	2.004		Zona Verde
					D 76.6	3.265		Zona Verde
					D 76.7	2.888		Zona Verde
80	19.1	4.500		Zona Verde	80	4.500		Zona Verde
<i>Subtotal ZV A. ACTUACION</i>		30.143						
<i>Subtotal ZV A. O.P.M.</i>		45.772						
<i>Subtotal ZV</i>		72.283						
<b>RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES</b>								
<b>ENCLAVE RESIDENCIAL 2</b>								
85	17.2	12.332		Equipamiento Dotacional	85	12.332		Equipamiento Dotacional
99	21.8	1.862		Equipamiento Dotacional	99	1.862		Equipamiento Dotacional
<i>Subtotal ES ER2</i>		14.194				14.194		
<b>ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA</b>								
<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>								
76	19.3	11.575		Dotacional	D 76.4	6.131		Dotacional
					D 76.5	4.881		Dotacional
<i>Subtotal ES A. ACTUACION</i>		11.575				11.012		
<i>Subtotal ES A. O.P.M.</i>		11.575				11.012		
<i>Subtotal ES</i>		25.769				25.206		
<b>RED VIARIA</b>								
<b>Red Local ZV en Red Viaria( ZVrv)</b>								
75		2.729		Zona Verde	75	2.729		Zona Verde
104		1.938		Zona Verde	104	1.938		Zona Verde
105		1.675		Zona Verde	105	1.675		Zona Verde
106		2.400		Zona Verde	106	2.400		Zona Verde
121		1.257		Zona Verde	121	1.257		Zona Verde
122		1.257		Zona Verde	122	1.257		Zona Verde
123		1.257		Zona Verde	123	1.257		Zona Verde
		757		Zona Verde		757		Zona Verde
		592		Zona Verde		592		Zona Verde
<i>Subtotal Red Local ZV en Red Viaria</i>		13.863				13.863		
<b>Red viaria Local(RV)</b>								
<i>Subtotal Red Viaria Local(RV)</i>		114.247				114.247		
<i>Subtotal Red Viaria (ZVrv+RV)</i>		128.110				128.109		
<i>Subtotal ZVrv+ZV</i>		86.146				100.343		
<i>Subtotal ZV+ES</i>		98.052				111.686		
<i>Subtotal ZV+ES+ZVrv</i>		111.915				125.549		
<i>Subtotal ZV+ES+ZVrv+RV</i>		226.162				239.796		
<b>RED DE INFRAESTRUCTURAS</b>								
<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>								
Red Ferroviaria (RF)	79	5.855		Aparcamiento	79	5.855		Aparcamiento
<i>Subtotal Red Infraestructura</i>		5.855				5.855		
<b>TOTAL R.P. ÁREA HOMOGÉNEA</b>		232.017				245.651		

TEXTO 4891 APROB. PROV.  
59.970  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

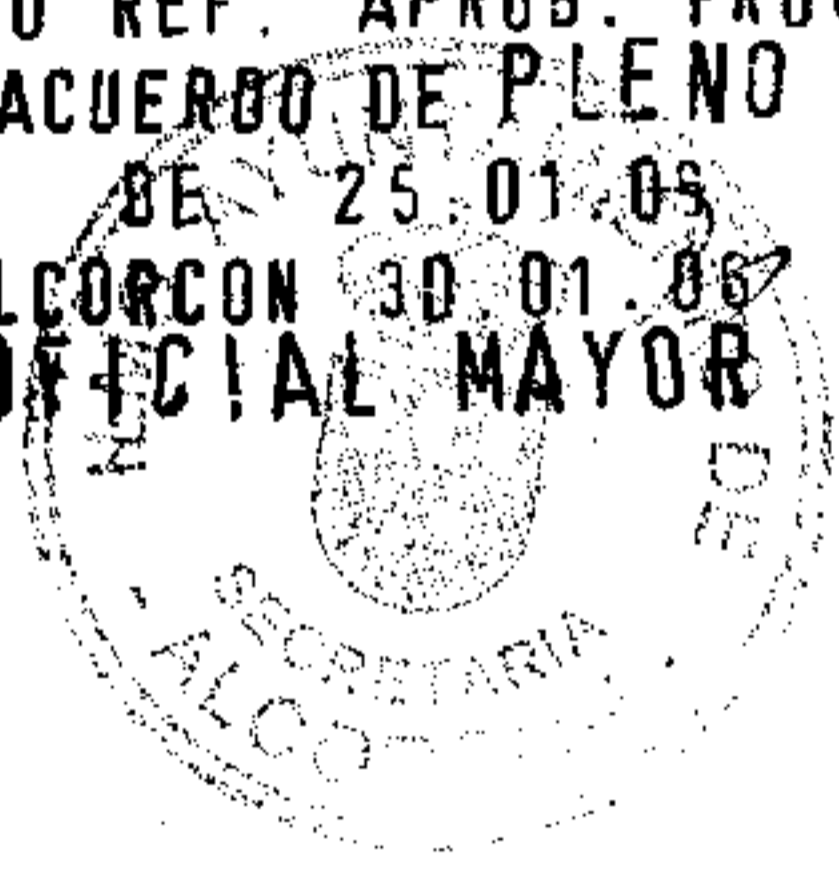
BD

### CARACTERÍSTICAS POR USOS DEL ÁREA HOMOGÉNEA RESUMEN

#### 3.1.3

USO	ENCLAVE RESIDENCIAL 2		AMBITO DE LA O. P. MODIFICADA				A. HOMOGÉNEA TOTAL	
	m2s	m2e	m2s	m2e	m2s	m2e	m2s	m2e
LUCRATIVO	127.042	188.937	93.868	70.297	29.136	69.450	250.045	328.684
ZONAS VERDES	26.511		17.279		42.691		86.481	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	14.194				59.970		25.206	
RED VIARIA					11.012		128.109	
RED LOCAL ZV EN RED VIARIA( ZV/IV)	2.514		8.873		2.476		13.863	
RED VIARIA	79.096		15.569		19.581		114.247	
RED DE INFRAESTRUCTURA(R ed Ferroviaria Aparcamientos)					5.855		5.855	
<b>TOTAL</b>	<b>249.357</b>		<b>135.589</b>		<b>110.750</b>		<b>495.696</b>	<b>328.684</b>

TEKTO REF. APROB. PROV.  
 POR ACUERDO DE PLENO  
 DE 25.01.05  
 ALCORCON 30.01.06  
 OFICIAL MAYOR



BD



### 3.2 CARACTERÍSTICAS POR USOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Identificación Parcelación PP	ESTADO ANTERIOR			ESTADO MODIFICADO			
	m2s	m2e	Uso	Parcelación	m2s	m2e	Uso
<b>PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>							
76 19.2	34.725	7.036	Comercial Comercial	76.1 76.2	15.581 10.375	35.914 19.753	Residencial Residencial
74	6.394		Comercial	76.3	3.180	4.600 9.183	VPPA < 110 Residencial
<i>Subtotal A.ACTUACION</i>	<b>41.119</b>	<b>7.036</b>			<b>29.136</b>	<b>69.450</b>	
<b>RED DE INFRAESTRUCTURAS</b>							
Red Ferroviaria (RF) 79	5.855		Aparcamiento	79	5.855		Aparcamiento
<i>Subtotal Red Infraestructura</i>	<b>5.855</b>				<b>5.855</b>		
<b>RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS</b>							
<b>RED DE ZV Y EL</b>							
Red Local ZV							
73 22.2	25.643		Zona Verde	73	25.643		Zona Verde
74 parte 1			Comercial	D 74.2	4.390		Zona Verde
74 parte 2			Comercial	D 74.3	2.004		Zona Verde
				D 76.6	3.265		Zona Verde
				D 76.7	2.888		Zona Verde
80 19.1	4.500		Zona Verde	80	4.500		Zona Verde
<i>Subtotal ZV A.ACTUACION</i>	<b>30.143</b>				<b>42.691</b>		
<b>RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES</b>							
Red Local ES							
76 19.3	11.575		Dotacional	D 76.4 D 76.5	6.131 4.881		Dotacional Dotacional
<i>Subtotal Red Local ZV en Red Viaria</i>							
<i>Subtotal ES A.ACTUACION</i>	<b>11.575</b>				<b>11.012</b>		
<b>RED VIARIA</b>							
Red Local ZV en Red Viaria( ZVrv)							
	757		Zona Verde		757		Zona Verde
104 parte	969		Zona Verde	104 parte	969		Zona Verde
121 parte	436		Zona Verde	121 parte	436		Zona Verde
122 parte	314		Zona Verde	122 parte	314		Zona Verde
<i>Subtotal Red Local ZV en Red Viaria</i>	<b>2.476</b>				<b>2.476</b>		
Red viaria Local(RV)							
<i>Subtotal Red Viaria Local(RV)</i>	<b>19.581</b>				<b>19.581</b>		
<i>Subtotal Red Viaria (ZVrv+RV)</i>	<b>22.058</b>				<b>22.057</b>		
<i>Subtotal Red Local ZVrv+ZV</i>	<b>32.619</b>				<b>45.167</b>		
<i>Subtotal Redes Públicas Distintas de RV y RF</i>	<b>44.194</b>				<b>56.178</b>		
<i>Subtotal Redes Publicas(RF+ZV+RV+ZVrv+ES)</i>	<b>69.631</b>				<b>81.615</b>		
<b>TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>	<b>110.750</b>	<b>7.036</b>			<b>110.750</b>	<b>69.450</b>	

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

BD

### CARACTERÍSTICAS PARCELAS 74+76

## 3.3

Identificación		ESTADO ANTERIOR			ESTADO MODIFICADO			
Parcelación	PP	m2s	m2e	Uso	Parcelación	m2s	m2e	Uso
74	22.1	90.721	15.300	Equipamiento Dotacional	74	84.327	15.300	Dotacional
	Subtotal 74		14.884	Comercial			21.920	Comercial
			30.184		Subtotal 74		37.220	
					D 74.2	4.390		Zona Verde
					D 74.3	2.004		Zona Verde
					Subtotal D74	6.394		
	<b>Total Parcela 74</b>	<b>90.721</b>	<b>30.184</b>			<b>90.721</b>	<b>37.220</b>	
76	19.2	34.725	7.036	Comercial	76.1	15.581	35.914	Residencial
					76.2	10.375	19.753	Residencial
							4.600	VPPA < 110
					76.3	3.180	9.183	Residencial
					Subtotal 76 R	29.136	69.450	
					D 76.4	6.131		Dotacional
					D 76.5	4.881		Dotacional
					D 76.6	3.265		Zona Verde
					D 76.7	2.888		Zona Verde
					Subtotal D76	17.165		
	<b>Total Parcela 76</b>	<b>46.300</b>	<b>7.036</b>			<b>46.300</b>	<b>69.450</b>	
	Subtotal Lucrativo Residencial	-				29.136	69.450	2,38
	Subtotal Lucrativo Comercial+Dotacional P	125.446	37.220			84.327	37.220	0,44
	Subtotal Lucrativos					113.462	106.670	0,94
	Subtotal Redes Públicas ZV	-				12.548		
	Subtotal Redes Públicas ES	11.575				11.012		
	Subtotal Redes Públicas ZV+ES	11.575				23.559		

TEXTO REF. APRÓB. PRO  
 POR ACUERDO DE PLENO  
 LE 25.01.06  
 ALCORCÓN 30.01.06  
 OFICIAL MAYOR

**BD**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL 1999**

**ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE  
LAS RETAMAS**

**ALCORCÓN**

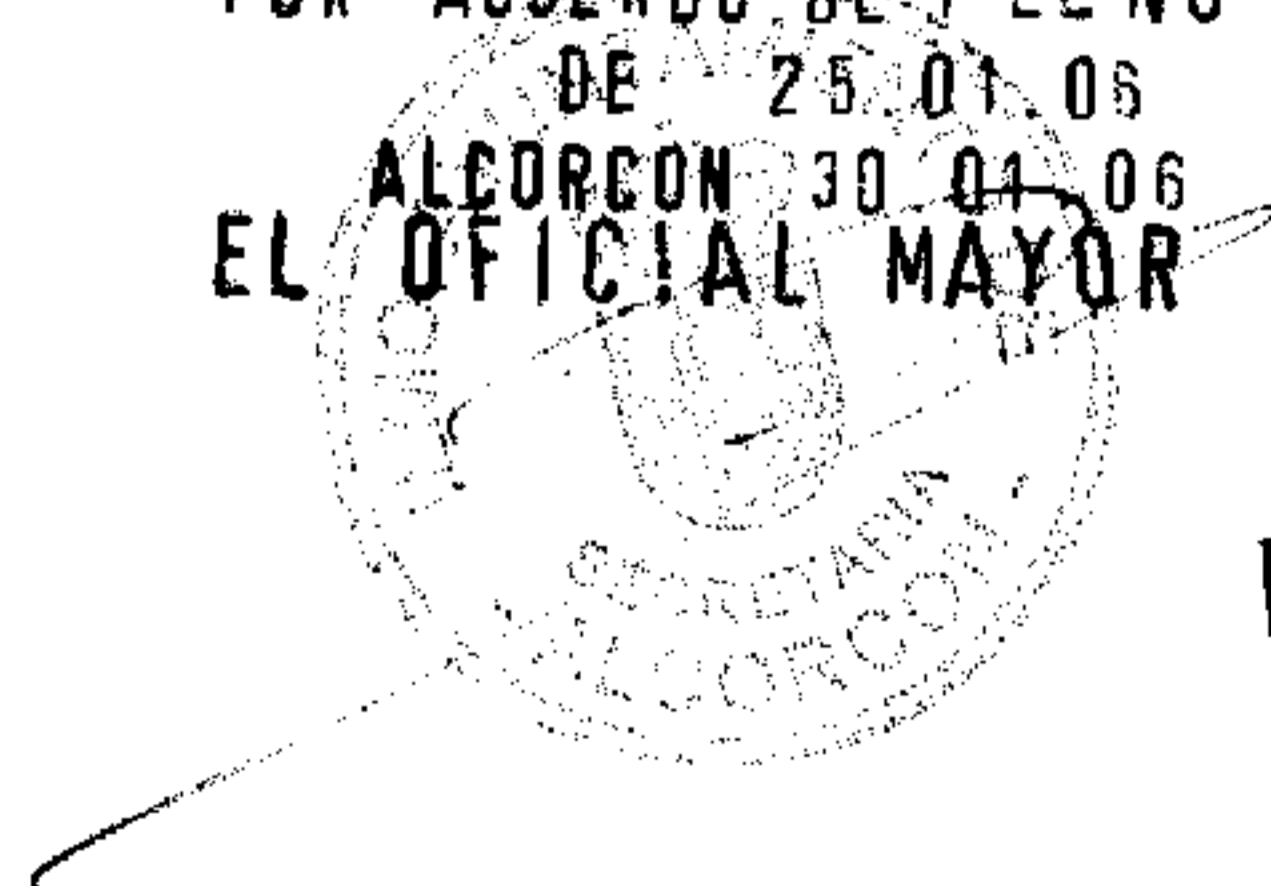
**A N E X O II :**

**Disposiciones Legales:**

**Í N D I C E**

1. Corrección de errores de 23 de noviembre de 2000
2. Modificación 1º de PGOU 1999 de 12 de noviembre de 2002
3. Modificación 2º de PGOU 1999 de 13 de noviembre de 2002

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR



**BD**

del Sector 2 del área de centralidad, ámbito APD-12, "Barrio Universidad", del siguiente tenor literal:

«I. El Ayuntamiento de Alcorcón justifica la presente propuesta de subsanación de errores materiales detectados en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de 1999, en relación con la regulación normativa establecida en dicho Plan para el ámbito del Plan Parcial del Sector 2 del Área de Centralidad APD-12, "Barrio Universidad", como consecuencia de la necesidad de mantener la rectitud y el rigor municipal en el desarrollo urbanístico de la zona, entendiéndose necesaria la elaboración de un documento donde se eliminen las contradicciones existentes entre la voluntad manifestada en la memoria del Plan General, de mantener las condiciones aprobadas en el referido Planeamiento Parcial, y algunas de las determinaciones de la documentación gráfica y escrita de este Plan General.

Ello eliminaría la necesidad municipal de realizar interpretaciones sobre la normativa de aplicación en el ámbito del Sector 2 del Área de Centralidad, evitando cualquier posible e involuntaria discrecionalidad en la aplicación de dicha normativa.

A tal fin, y mediante la subsanación de errores materiales, se propone evitar la necesidad de posteriores interpretaciones de la normativa del Plan General en el desarrollo del ámbito del APD-12, "Barrio Universidad", abordando en el mismo la inclusión literal de la totalidad de las condiciones normativas del Plan Parcial.

En este sentido la presente subsanación de errores afecta a los siguientes documentos:

- Documentación Gráfica: Planos Normativos correspondientes a la serie 2, Código Normativos (hojas D, F, G e I) y serie 3, Calificación del suelo (hojas C, D y F), en todas las cuales se corrigen los códigos normativos erróneos detectados, adaptándolos a lo establecido por el Plan Parcial. A continuación se resumen la descripción de tales errores y sus subsanaciones según el siguiente cuadro:

Parcela número	Figura así en el Plan General	Se corrige así conforme al Plan Parcial
25.4	E-1	E-3
13.1	E-2	E-1
17.1 y 17.3	DP	ZV
19.1	ZV y viario	Ámbito especial estación
11.2	DP	I.81 (Infraestructura)

- Normas Urbanísticas: Afectando al articulado de las Claves de Ordenanza 17 Unifamiliar intensivo, 19 Multifamiliar del Área de Centralidad, 32 Comercial exento, 33 Parque empresarial, 42 Equipamiento exento, 43 Dotacional privado y 51 Parques y jardines, ajustándolo de forma que se recojan las determinaciones del Plan Parcial.

- Anexos Normativos: Correspondiente al Anexo de las Áreas de Planeamiento en Desarrollo donde se introducen las condiciones particulares de ordenación y condiciones de diseño del Enclave I Residencial, del Centro Cívico Comercial, del Campus Universitario, así como las condiciones de los denominados Proyectos Unitarios definidos por el Plan Parcial.

El contenido concreto de la subsanación de los errores en las Normas Urbanísticas y en los Anexos Normativos, figura en el documento de subsanación presentado, en el que se realiza el análisis por Claves de Ordenanza, exponiendo para cada artículo, lo que establece el actual Plan General, y la corrección propuesta. Puntualmente cuando se hace preciso incorporar algún nuevo artículo, se realiza bajo el apartado "Complementariamente se añade el artículo n.nnn bis".

II. Analizada la documentación aportada por el Ayuntamiento de Alcorcón por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y constatada la existencia de discrepancias en el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana respecto a la regulación del ámbito del APD-12 (puestas de manifiesto anteriormente en informe evacuado el 22 de mayo de 2000) se considera adecuada y justificada la corrección propuesta, conforme al documento de subsanación de errores presentados.

III. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCON 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

**-Consejería de Obras Públicas,  
Urbanismo y Transportes**

**3884** RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2000, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público Acuerdo del Consejo de Gobierno relativo a la rectificación de errores materiales detectados en la documentación técnica de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1999, en relación con el Plan Parcial del Sector 2 del área de centralidad, ámbito APD-12, "Barrio Universidad" (Ac. 359/00).

Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2000, se adoptó acuerdo relativo a la rectificación de errores materiales detectados en la documentación técnica de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1999, en relación con el Plan Parcial

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

De otra parte, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 47.1.b) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de esta Comunidad corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid la competencia para resolver el presente expediente, al haber sido el órgano que aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

En su virtud, a propuesta del excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 14 de noviembre de 2000, el Consejo de Gobierno,

### ACUERDA

#### Primero

Rectificar los errores materiales detectados en la documentación técnica de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1999, en relación con el Plan Parcial del Sector 2 del Área de Centralidad en los aspectos relativos a la regulación del ámbito APD-12, "Barrio Universidad".

#### Segundo

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

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el citado acuerdo podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación de la presente, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 29 de noviembre de 2000.—El Secretario General Técnico, Jesús Mora de la Cruz.

(03/28.297/00)

BD

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCON 30.07.06  
EL OFICIAL MAYOR



## Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

**4475** *RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace pública la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, en los artículos 4.37 y 4.158, promovida por el Ayuntamiento de Alcorcón (Ac. 286/02).*

Por el excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 12 de noviembre de 2002, de dictó Orden por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, en los artículos 4.37 y 4.158, del siguiente tenor literal:

«Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativo a la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, en los artículos 4.37 y 4.158, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión celebrada el 11 de noviembre de 2002, procede hacer constar:

I. Que el expediente de referencia consta de los antecedentes que a continuación se relacionan:

1.º El Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón, en sesión celebrada el 14 de agosto de 2001, por mayoría absoluta del número legal de los miembros que lo conforman, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Modificación Puntual referenciada.

El precitado Acuerdo fue sometido a información pública por plazo de un mes mediante la inserción de los pertinentes anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 207, del 31 de agosto de 2001, y en el periódico "Diario 16", de fecha 27 de agosto de 2001, período durante el cual se presentaron dos alegaciones por doña Marta Lozano Rodríguez y por don Eloy Miguel Ortega, en nombre y representación de "Tessana 97, Sociedad Limitada".

2.º El Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón, en sesión celebrada el 30 de enero de 2002, por mayoría absoluta del número legal de los miembros que lo conforman, y previo informe de la Comisión de Urbanismo, adoptó el Acuerdo de corregir la aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, en los artículos 4.37 y 4.158 de las Normas Urbanísticas llevada a cabo el 14 de agosto de 2001, y adecuar dicha Modificación a la Orden de 7 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas, sobre los criterios a seguir por el planteamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y de Ocio.

El expediente se sometió nuevamente a información pública mediante anuncios insertados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 60, del 12 de marzo de 2002, y en el periódico "El Mundo" de igual fecha, notificándose, igualmente, a los interesados alegantes.

3.º El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 29 de mayo de 2002, adoptó el Acuerdo de aprobar provisionalmente la citada Modificación Puntual. No obstante, dicha aprobación queda condicionada a los términos del informe definitivo del análisis ambiental de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, a tenor de lo preceptuado en el apartado d) del artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.º Al presente expediente se han incorporado los siguientes informes sectoriales:

— Informe del Servicio de Protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico, de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Las Artes, de fecha 17 de julio de 2002, favorable, señalando, no obstante, que consultada la carta arqueológica y el planeamiento de Alcorcón, se comprueba que la modificación afecta a un área de alto potencial arqueológico, por lo que establece que durante todo proceso previo a ejecución de obras en este ámbito se procederá a la realización de una actuación

arqueológica por parte de un arqueólogo autorizado por la Dirección General de Patrimonio Histórico, previo a la correspondiente resolución de dicha Dirección.

— Informes de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de la Consejería de Medio Ambiente, de fechas 30 de septiembre de 2002 y de 3 octubre de 2002, que son favorables al no tener la modificación propuesta incidencia medioambiental.

5.º Con fecha 20 de septiembre de 2002, tiene entrada en el Registro General de esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el expediente relativo a la Modificación Puntual referenciada, a los efectos de su aprobación definitiva por el órgano urbanístico competente.

II. Respecto al objeto y contenido de la Modificación propuesta, se señala cuanto sigue:

El Ayuntamiento de Alcorcón justifica esta propuesta de modificación del Plan General por las dificultades de aplicación de ciertas normas que se han ido poniendo de manifiesto en el desarrollo del Plan por su excesiva rigidez. Por ello plantea ahora la modificación de los artículos 4.37 y 4.158 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El artículo 4.37 para el cálculo de la edificabilidad computable y no computable en el uso terciario tiene una redacción actual que limita excesivamente la zona aprovechable al computar todo lo edificado, ya sea lucrativo o no.

También plantea dificultades la aplicación del artículo 4.158, relativo a los usos dotacionales permitidos en los sótanos y semisótanos que tradicionalmente se han venido autorizando, tales como cines, quirófanos, laboratorios, etcétera, lo que ha supuesto que todas las actividades con licencia anterior a la entrada en vigor del vigente Plan General han quedado fuera de ordenación.

Las Normas Urbanísticas recogen las condiciones generales de aprovechamiento en su Título IV, Capítulo 1. En concreto el artículo 4.37: "Superficie máxima edificable" fija las reglas aplicables para el cómputo de la edificabilidad, que: "En el uso terciario-comercial y terciario-oficinas será la suma total de superficies de pavimento de todas las plantas, incluyendo zonas comunales, zonas de tránsito cubiertas con materiales rígidos, zonas de almacenamiento, etcétera, con las salvedades establecidas para sótanos y semisótanos".

Se propone ahora sustituir esta condiciones por las siguientes: "En el uso terciario-comercial y terciario-oficinas, la superficie edificable será la suma total de las superficies de pavimento de todas las plantas, excluyendo hasta el 40 por 100 de esta superficie en zonas comunales, zonas de tránsito cubiertas con materiales rígidos, zonas de almacenamiento, etcétera, e incluyendo el exceso sobre el 40 por 100 con las salvedades establecidas para sótanos y semisótanos, siempre que se justifique que el uso futuro pertenecerá a zonas comerciales distintas".

Por su parte, las condiciones de uso de Equipamiento Dotacional (clave EQP) fijan las condiciones de habitabilidad que rigen de estos usos dotacionales, no obstante el artículo 4.158 señala que estas condiciones serán también de aplicación en las parcelas que sin tener la calificación dotacional de modo expreso, puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecida para cada clave.

Entre estas condiciones particulares de habitabilidad el artículo 4.158 regula los usos permitidos en sótanos y semisótanos señalando que: "Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras, aunque sí actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, etcétera".

La propuesta ahora planteada consiste en diferenciar el Equipamiento Dotacional público del privado, aplicando exclusivamente el artículo antes transcrito al Equipamiento Dotacional público; por lo que se incorpora el siguiente párrafo: "Sí se admite en Equipamientos Dotacionales privados, con la excepción de las aulas en el uso específico de enseñanza".

III. Respecto al análisis y valoración urbanística de la Modificación Puntual propuesta, en el informe urbanístico emitido por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de esta Consejería, en fecha 23 de septiembre de 2002, se estima que:

— Una vez analizada la documentación aportada por el Ayuntamiento de Alcorcón, se considera justificada su propuesta

de modificación de las Normas Urbanísticas, toda vez que las nuevas condiciones del cómputo de edificabilidad en el uso terciario establecidas en el artículo 4.37 suponen su adaptación a lo regulado por la Comunidad de Madrid mediante Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de centros comerciales y/o de ocio.

- En cuanto a las condiciones de usos dotacionales en sótanos, la propuesta viene a regularizar ciertas instalaciones y situaciones de hecho fuertemente arraigadas, tales como las instalaciones de cines, laboratorios, quirófanos, etcétera, y que a partir de la entrada en vigor del Plan General ya no se permitían, y con la circunstancia de que todas las actividades con licencia anterior habían quedado fuera de ordenación.
- Respecto a las actuaciones administrativas seguidas, al presente expediente le es de aplicación el artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece que: "Cualquier alteración de las determinaciones urbanísticas de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación".

El artículo 57 de la Ley 9/2001 regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales, de su modificación y revisiones en su fase municipal.

Analizado detalladamente el expediente de referencia, procede señalar que en el mismo se han cumplimentado todos los trámites legales y reglamentarios que exige la Normativa Urbanística vigente, entendiéndose completo en cuanto a la tramitación administrativa se refiere.

Asimismo, constan informes favorables emitidos por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Las Artes, aunque este último con diversas condiciones a cumplir con carácter previo a la ejecución de obras.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, la citada Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional concluye informando favorablemente esta Modificación Puntual, con la precisión de que se observen las condiciones del informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

De otra parte, con base en el anterior informe emitido por dicha Dirección General y aceptando la propuesta formulada por la misma, la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 11 de noviembre de 2002, informó favorablemente la presente Modificación Puntual, proponiendo su aprobación definitiva.

IV. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes la competencia para resolver, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, sobre la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

En virtud de la fundamentación expuesta, esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

#### HA RESUELTO

##### Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, en los artículos 4.37 y 4.158.

##### Segundo

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

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar de la citada Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, en los artículos 4.37 y 4.158, se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Urba-

nismo y Transportes, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

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

Madrid, a 18 de noviembre de 2002.—El Secretario General Técnico, PDF (Resolución de 17 de marzo de 1997), la Jefa del Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, Isabel Barona Villalba.

(03/27.912/02)

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCON 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

BD

TEXTO REF. APROB. PROV.  
 POR ACUERDO DE PLENO  
 LE 25.01.03  
 ALCORCÓN 30.01.06  
 EL OFICIAL MAYOR

### Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

**4478** *RESOLUCIÓN de 19 de noviembre de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace pública la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, consistente en la nueva asignación de edificabilidades en las manzanas 74 y 76, y en las parcelas 19-20 y 22-23, así como la calificación de una nueva parcela dotacional pública en la manzana 76, del Parque Oeste, Sector 2 del Área de Centralidad de Alcorcón, promovida por el Ayuntamiento de Alcorcón (Ac. 287/2002).*

Por el excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 13 de noviembre de 2002, se dictó Orden por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, consistente en la nueva asignación de edificabilidades en las manzanas 74 y 76, y en las parcelas 19-20 y 22-23, así como la calificación de una nueva Parcela Dotacional Pública en la manzana 76, del Parque Oeste, Sector 2 del Área de Centralidad de Alcorcón, del siguiente tenor literal:

«Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes relativo a la referida Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, a la vista de los informes evacuados por los distintos organismos y de conformidad con la propuesta formulada por la Comisión de Urbanismo de Madrid, proceder hacer constar cuanto sigue:

I. El expediente de referencia consta de los antecedentes que a continuación se relacionan:

La presente Modificación Puntual que tiene por objeto la redistribución de edificabilidades entre las manzanas 74 (22.1), 76 (19.2),

19-20 (20.4) y 22-23 (20.3) del Sector 2 del Área de Centralidad de Alcorcón, sin alterar la edificabilidad del Sector, así como la calificación como Equipamiento Público de una parcela de 11.575 m<sup>2</sup> en la manzana 76 (las cifras entre paréntesis identifican las parcelas en el Plan parcial de este Sector).

Los antecedentes que motivan y justifican esta modificación son los siguientes:

1.º Con fecha 12 de enero de 2000 se concede por Decreto de Alcaldía una licencia de construcción de un Complejo de Ocio en la manzana 22.1 (74 del Plan General) del Sector 2 Área de Centralidad, otorgada a "Tesana 97, Sociedad Limitada". Esta licencia es impugnada por la Comunidad de Madrid y tiene suspendidos sus efectos por el Tribunal Superior de Justicia mediante auto notificado el 19 de diciembre de 2001.

2.º Con fecha 16 de junio de 2000 se concede por Decreto de Alcaldía una licencia de construcción de 190 viviendas y locales en las manzanas 20.3 y 20.4 del Sector 2 Área de Centralidad, otorgada a "Sacresa Terrenos Promoción, Sociedad Limitada". Esta licencia no ha agotado la edificabilidad permitida por el planeamiento quedando un remanente de 17.000 m<sup>2</sup> de uso comercial.

3.º Con el fin de poder dar solución a la impugnación ya reseñada, y encontrándose la edificación en avanzado estado de construcción, se realiza la venta por parte de Arpegio a "Tesana 97, Sociedad Limitada", de la manzana 76 del Sector 2 del Área de Centralidad (parcela 19.2 del Plan Parcial), con el objeto de, sin variar la edificabilidad total, dotar, mediante la asignación de las edificabilidades correspondientes, a cada una de las parcelas, de la necesaria para la implantación de los usos pretendidos, en especial a la parcela 74 (22.1 del Plan Parcial).

4.º De otra parte hay que señalar que por Orden de 27 de septiembre de 2001, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 1 de octubre de 2001, por esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a establecer por el planeamiento urbanístico en vías a regular los Centros Comerciales y de Ocio.

5.º En relación con lo anterior por el Ayuntamiento de Alcorcón se promueve una Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en sus artículos 4.37 y 4.158, adaptando la regulación contenida en los mismos a lo dispuesto en la citada Orden. Dicha modificación ha sido aprobada provisionalmente en el Pleno municipal de 29 de mayo de 2002 y se ha tramitado en esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, para su aprobación definitiva, en paralelo y como antecedente a la presente Modificación Puntual.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida en la Modificación Puntual objeto de la presente Orden, caben señalar los siguientes antecedentes:

— Con fecha 11 de julio de 2002, el Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón, previos los informes pertinentes, acordó aprobar inicialmente la presente Modificación Puntual y someter el expediente al trámite audiencia a los interesados, de información pública y requerimiento de informes a los órganos y entidades públicas preceptivos o necesarios.

A tal efecto se insertaron los oportunos anuncios en el diario "El Mundo" de 18 de julio de 2002 y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 168, durante dicho período se presentó alegación formulada por don Jaafar Jawad Al-Jalabi, en representación de "Parcelatoria de Gonzalo Chacón, Sociedad Anónima", Inmobiliaria.

— Con fecha 17 de julio de 2002, la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Las Artes emite informe relativo a la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón en los artículos 4.37 y 4.158, en el que se señala que al afectar la modificación a un área de alto valor arqueológico, se establecen una serie de condiciones previas a la ejecución de las obras.

— Con fecha 30 de agosto de 2002, se emite informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el que se hace constar que la presente Modificación Puntual no afecta a ninguna carretera de la Comunidad de Madrid.

— Con fecha 25 de septiembre de 2002, el Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón, acuerda aprobar provisionalmente,

BD



con el quórum legalmente establecido, la citada Modificación Puntual, la desestimación de la alegación presentada y remitir el expediente a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

- Con fecha 4 de octubre de 2002, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente emite informe en el que se indica que desde el punto de vista medioambiental no se advierten circunstancias que por su alcance o contenido pudiesen desaconsejar la Modificación Puntual.
- Con fecha 24 de octubre de 2002, la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes emite informe técnico-jurídico favorable a la presente Modificación Puntual.

II. Respecto al objeto, contenido y justificación de la Modificación Puntual se señala lo siguiente:

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, es la variación de la asignación de edificabilidades del Cuadro General de Características (Anexo Normativo I del expediente de subsanación de errores del Plan General en el ámbito del APD 12 Barrio Universidad) del Sector 2 del Área de Centralidad, Parque Oeste, en las manzanas 74 (22.1), 76 (19.2) y en las parcelas 19-20 (20.4) y 22-23 (20.3), sin alterar la edificabilidad del Sector y calificar como Equipamiento Público una parcela de 11.575 m<sup>2</sup> en la manzana 76. Las cifras entre paréntesis identifican las parcelas en el Plan Parcial del Sector 2.

El ámbito de la Modificación se circunscribe a las referidas manzanas del Plan Parcial del Sector 2 Área de Centralidad, definidas en el plano de situación que se incluye como Plano de Situación de Parcelas.

En cuanto a justificación de la Modificación Puntual viene determinada por el hecho de que la reasignación de edificabilidades ha sido convenida entre la Administración y la Propiedad y obedece a la necesidad de cubrir el exceso de la edificabilidad (17.000 m<sup>2</sup> de uso comercial) de la licencia concedida a la manzana 74 (22.1 en el Plan Parcial), toda vez que le son de aplicación las determinaciones de la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 27 de septiembre de 2001, reguladora de los Centros Comerciales, con parte de la edificabilidad de la manzana 76 (19.2 en el Plan Parcial).

De igual manera, la presente Modificación recupera la edificabilidad comercial no consumida en las parcelas 19-20 y 22-23 (20.3 y 20.4 del Plan Parcial) para incorporarla a la parcela 76 (19.2 en el Plan Parcial).

Por último y como compensación a esta actuación reguladora de la Administración y recuperación de las plusvalías generadas y con el fin de aumentar las Dotaciones del Sector, se califica y se establece la cesión a la Administración Local, de una parcela segregada de la 76 (19.2 en el Plan Parcial), de 11.575 m<sup>2</sup> cuya calificación y uso será el de Dotacional Público.

Con el objeto de posibilitar esta reasignación de edificabilidades, la propuesta de Modificación Puntual se concreta en:

- Modificar el Cuadro General de Características del Sector 2, de la siguiente forma:

MANZANA	ACTUAL			MODIFICADA		
	SUPERFICIE	EDIFICAB.	USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	USO
74 (22.1)	90.721,00 M <sup>2</sup>	17.000,00 M <sup>2</sup>	DOTACIONAL	90.721,00 M <sup>2</sup>	30.184,25 M <sup>2</sup>	DOTACIONAL COMERCIAL
76 (19.2)	48.300,00 M <sup>2</sup>	18.520,00 M <sup>2</sup>	COMERCIAL	34.725,00 M <sup>2</sup>	7.035,75 M <sup>2</sup>	COMERCIAL
78 (19.3)	0,00 M <sup>2</sup>	0,00 M <sup>2</sup>	—	11.575,00 M <sup>2</sup>	0,00 M <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO
19-20	8.070,00 M <sup>2</sup>	1.000,00 M <sup>2</sup>	COMERCIAL	8.070,00 M <sup>2</sup>	150,00 M <sup>2</sup>	COMERCIAL
22-23	8.068,00 M <sup>2</sup>	1.000,00 M <sup>2</sup>	COMERCIAL	8.068,00 M <sup>2</sup>	150,00 M <sup>2</sup>	COMERCIAL
TOTALES	153.159,00 M <sup>2</sup>	37.520 M <sup>2</sup>		153.159,00 M <sup>2</sup>	37.520 M <sup>2</sup>	

- Calificar con el uso de Equipamiento Público la parcela de 11.575 m<sup>2</sup> situada en la manzana 76, según queda indicado en el cuadro anterior y en el Plano de Ordenación, Códigos Normativos 2.f modificado.

Con estas reasignaciones de edificabilidad se posibilita la adecuación del Centro Comercial y de Ocio a las determinaciones de la Orden 3415, tal y como se refleja numéricamente en la Memoria de la presente Modificación Puntual.

III. Respecto al análisis y valoración de la propuesta formulada, se señala cuanto sigue:

Consta en el expediente informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 24 de octubre de 2002, en el que se indica que:

El presente expediente es tramitado y presentado por el Ayuntamiento de Alcorcón en base a resolver una problemática existente que justifica en sí la procedencia de la Modificación Puntual tal y como se presenta y por los beneficios que su resolución comporta.

La justificación de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, queda establecida en el Acuerdo existente entre la Administración y la Propiedad, que impone como solución a la situación planteada la tramitación de la presente Modificación Puntual.

En cuanto a sus nuevas características de reasignación de edificabilidades a las diferentes parcelas que constituyen el ámbito de la Modificación, se observa que la edificabilidad total del Sector no se ve alterada y por otro lado permite desarrollar la edificación del Centro Comercial y de Ocio con cumplimiento de las determinaciones establecidas por la Orden de 27 de septiembre de 2001, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 1 de octubre de 2001, por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a establecer por el planeamiento urbanístico en vías a regular los Centros Comerciales y de Ocio.

Por otro lado, la presente Modificación Puntual incorpora un nuevo Equipamiento Público para el Sector, con el consiguiente beneficio e incremento de los espacios públicos dotacionales.

Con base en lo anterior, dicho informe resulta favorable a la aprobación definitiva de la Modificación propuesta.

Ello no obstante, dado que en paralelo y como antecedente al presente expediente, el Ayuntamiento ha tramitado otra Modificación Puntual, que afecta a los artículos 4.37 y 4.158 de las Normas Urbanísticas del Plan General, adaptando la regulación contenida en los mismos a la Orden de esta Consejería de 27 de septiembre de 2001 por la que se dictaron instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento en la regulación de los Centros Comerciales y de Ocio, se concluye señalando que la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual ha de quedar condicionada a la aprobación de la referida Modificación Puntual.

En lo que respecta a los informes sectoriales emitidos se señala que al efectuar las obras necesarias en ejecución de la presente Modificación Puntual, deberán respetarse las condiciones señaladas en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Las Artes, de fecha 17 de julio de 2002, relacionado en los antecedentes, al afectar la Modificación a un área de alto valor arqueológico.

En virtud del contenido del anterior informe y a la vista de los restantes informes obrantes en el expediente, la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 11 de noviembre de 2002, informó favorablemente la presente Modificación Puntual, proponiéndose la aprobación definitiva de la misma, condicionada a la entrada en vigor de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón en los artículos 4.37 y 4.158.

Ha de precisarse que esta última Modificación Puntual ha sido aprobada definitivamente, mediante Orden de esta Consejería de fecha 12 de noviembre de 2002, previo informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión de 11 de noviembre de 2002.

IV. Respecto al marco normativo aplicable, cabe hacer las siguientes consideraciones:

La vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del día 27 del mismo mes, entró en vigor el día 27 de agosto, conforme a lo previsto en su Disposición Final Cuarta. Por consiguiente, habiendo sido aprobada provisionalmente la presente Modificación el día 23 de septiembre de 2002, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera 2 de la misma, a sensu contrario, el marco normativo aplicable a la misma está constituido por dicho cuerpo legal.

De acuerdo con el artículo 67.1 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que establece que: "Cualquier alte-

BD