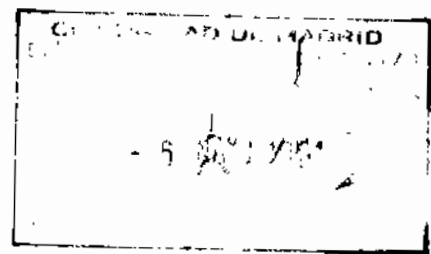
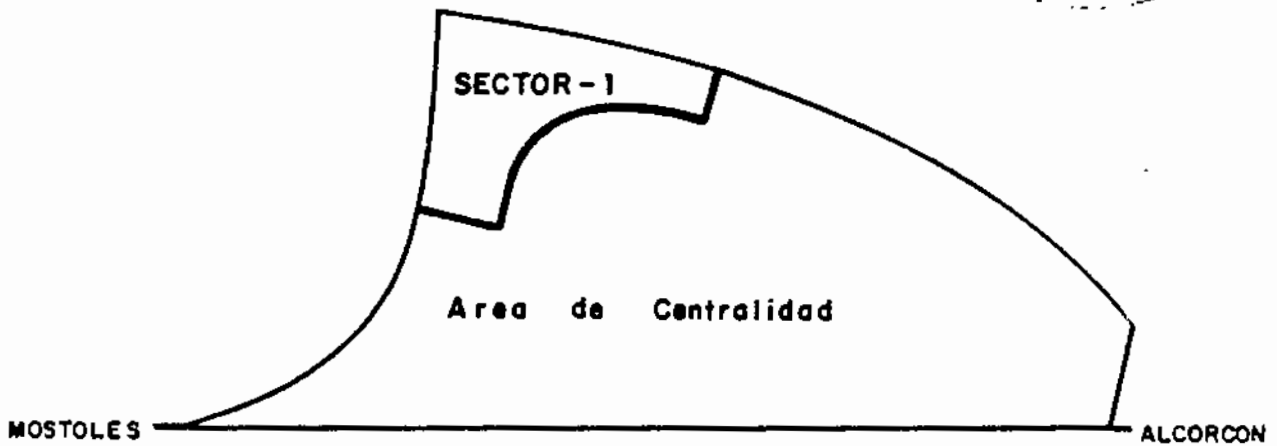




RED AREAS PARQUE S.A.

**PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION
DEL SECTOR-1 DEL AREA DE CENTRALIDAD
ALCORCON N-V**



CONSULTOR: **RASEC PROYECTOS S.A.**

Abril - 1991



I N D I C E

MEMORIA.

0. OBJETO.

1. EL SECTOR: DESCRIPCION Y CONDICIONANTES.

1.1. El ámbito del Plan.

1.2. Características de los terrenos.

2. ORDENACION PROPUESTA.

2.1. Las determinaciones del P.A.U. y su plasmación en el sector.

2.2. Características de la propuesta de ordenación en el interior del sector.

3. INFRAESTRUCTURAS.

3.1. Red de Abastecimiento.

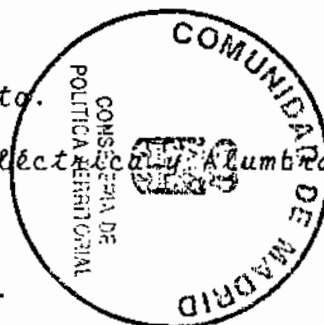
3.2. Red de Riego.

3.3. Red de Saneamiento.

3.4. Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

3.5. Red de Gas.

3.6. Red de Telefonía.



DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO EL FECHA 11 AGO 1991
PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA
Y B.O.C.M. DE FECHA
MADRID 20 SET. 1991
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
(P.D. Resolución de 18.4-
1.989, B.O.C.M. 5-5-1.989)

4. ANEXOS.

4.1. *Propuestas de Implantación Comercial del Sector-1 del Area de Centralidad Alcorcón N-V, de la Dirección General de Consumo de la Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid.*

ORDENANZAS.

CAPITULO 1. DESCRIPCIONES GENERALES.

CAPITULO 2. CALIFICACION DEL SUELO Y ZONAS.

CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO 4. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.



PLAN DE ETAPAS.

PLANOS.

1. *Situación.*
2. *Ordenación: Estado Actual.*
3. *Ordenación: Estado Proyectado.*

MEMORIA.



0. OBJETO.



El presente proyecto de Plan Parcial Modificado del Sector-1 del Area de Centralidad Alcorcón-N-V, tiene por objeto adaptar el Plan Parcial Vigente, con motivo de la modificación puntual del Plan General de Ordenación del municipio de Alcorcón que afecta al nudo que une la autovía N-V con la carretera de circunvalación Móstoles-Villaviciosa de Odón, de fecha 2 de Agosto de 1.990.

Dicho nudo ocupa una parte de la superficie que el Sector-1 dedicaba a uso comercial dentro del Sector-1.

Asimismo, la presente modificación, prevee el cambio de uso de la zona M-P, donde se prevee la localización de uso comercial, incluyendo específicamente el uso alimentario.

La Justificación de esta modificación, se deriva del informe elaborado por la Dirección General de Comercio y Consumo de la Comunidad Autónoma de Madrid, que se acompaña como Anexo, en el final de la presente memoria.

1. EL SECTOR: DESCRIPCIÓN Y CONDICIONANTES.

1.1. El ámbito del Plan.

El sector 1, delimitado como tal por el Programa de Actuación Urbanística del Area de Centralidad de Alcorcón, comprende un área de 26,2 Ha.



"chaflán" sobre el cruce de las carreteras N-V y variante norte de Móstoles, con una forma curva y alargada adaptada a ambas vías, y una profundidad variable que oscila entre los 300 y los 120 m. En el plano núm. 3 del presente proyecto se hace la delimitación del mencionado Sector-1.



1.2. Características de los terrenos.

El terreno, que presenta una pendiente en la dirección NE-OS se ve cruzado por una vaguada en dirección N-S, que corresponde a la ligera incisión de un arroyo, y que no supone condicionante de entidad a la ordenación. Una línea de vegetación ripícola degradada remarca el curso de este arroyo. El resto de los terrenos se dedica a los cultivos de secano de baja productividad.

Desde un punto de vista geológico son los sedimentos terciarios margo-arenosos de transición entre unas facies silícica y otra evaporítica las que definen a este terreno.

Cruza en la actualidad el sector una línea de alta tensión aérea.

2. ORDENACION PROPUESTA.

2.1. Las determinaciones del P.A.U. y su plasmación en el sector.

El Programa de Actuación Urbanística plantea para el Sector-1, un centro complejo de servicio de carretera, con una composición de usos comerciales ligados a éste en grandes

superficies, medias y pequeñas superficies, y un área de motor, al que se asocia un complejo de ocio y recreo con hotel de carretera. Y ello viene a justificarse por la necesidad de plantear en el Area Metropolitana alternativas, correctamente adecuadas según un plan conjunto a la proliferación anárquica de instalaciones de venta de automóviles, muebles, etc., que es especialmente acusada en este sector del A.M.

La organización prevista en materia de viabilidad y conexiones con la red metropolitana es clara. En cuanto a sus conexiones con la red metropolitana se ha producido un cambio sustancial respecto al que se recogía en el antiguo Plan Parcial del Sector-1.

Con fecha 2 de Agosto de 1.990, se produce una modificación puntual del Plan General de Alcorcón que afecta a los nudos inicialmente proyectados, entre la autovía N-V y la carretera de circunvalación Villaviciosa de Odón-Móstoles (Nudo a) y el propio nudo de acceso al Sector-1 por su parte Oeste (Nudo B).

Esta modificación consiste en añadir dos nuevos lazos al nudo descrito en primer lugar y un nuevo lazo y un carril de incorporación a la carretera de circunvalación desde el Sector-1, en el sentido Móstoles-Villaviciosa de Odón, al nudo descrito en segundo lugar.





La nueva disposición de los edificios provoca una alteración en la superficie destinada a comercial, que se recupera con la nueva ordenación propuesta.

En cuanto al funcionamiento viario interior, el sector se ha organizado en una vía perimetral. En los bordes contiguos a la N-V y al Quinto Cinturón, esta vía adquiere carácter de vía de servicio. La vía tiene una calzada con dos carriles de circulación y ocho metros de ancho. La calzada adquiere quince metros de anchura: en el tramo en el que se ubican los accesos a las áreas de aparcamiento, ambas calzadas se separan por una mediana de anchura suficiente para acoger un carril de giro a la izquierda.

Este anillo se conecta con la vía de circunvalación del espacio central del Parque Empresarial contiguo a través de dos rotondas, cuya alineación principal prolonga los tramos laterales de la vía perimetral.

Dado el carácter de área de servicio y, por tanto, vinculada a la carretera, parte de la edificación se ubica dentro del área de afección del viario perimetral aunque respetando en todo caso los 50 m. de retranqueo desde la arista exterior de las explanaciones de ambas autovías.

2.2. Características de la propuesta de ordenación en el interior del sector.

La organización funcional y formal del sector, en lo que respecta al complejo comercial, gravita sobre una zona

peatonal en posición central y enfrentada al enlace de la N-V, desde la que se accedería a los grandes edificios comerciales a través de recorridos ejes y galerías de pequeñas superficies como paso. El aparcamiento, al disponerse linealmente, ofrece una máxima contigüidad a las superficies de compra y no conforma grandes extensiones o playas.

Las parcelas de hotel y usos afines se colocan en contigüidad a la franja o pasillo verde, de "asomada" del campo de golf a la N-V.

La concepción necesaria y relativamente extensiva de las edificaciones da como resultado tipologías de elevada ocupación de suelo y muy reducida altura (1 planta y 2 en frentes de oficinas).

No obstante, se da la máxima importancia a la previsión de espacios libres ajardinados, tanto en formación de frentes de protección de vial como en intersticios y, sobre todo, en plazas y jardines sobre lugares estratégicos como el acceso al complejo comercial.

Las características del programa de usos, en lo que respecta al régimen de reservas de suelo para dotaciones, exigen como espacio libre de uso público un 10% de la superficie del sector destinado a dichos usos terciarios, así como un 4% a servicios de interés público y social y 1 plaza por cada 100 m² de edificación.



Como se observa en el cuadro adjunto y en el plano de ordenación, se cumplen estas prescripciones.

En materia de aprovechamiento, el sector alcanza 65.000 m². edificables respondiendo a lo fijado por el P.A.U. lo que supone un índice de edificabilidad de 0,2481 m²/m², con índice medio de 0,33396 habrá de cederse el preceptivo 10% del aprovechamiento del sector, al Ayuntamiento de Alcorcón.



CUADRO NUM. 1 : SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

	Superficie m2.	Sup. edificable m2.	Indice de edificab. m2/m2.
Red viaria y protección	58.923		
Aparcamientos	50.632		
Usos privados y edificación			
- ZONA G. Grandes superficies.	38.730	25.000 ✓	0,645
- ZONA M-P.	50.077	25.315 ✓	0,505
- ZONA S. Estación de Servicio.	2.116	948 ✓	0,448
- ZONA T. Talleres	12.798	5.737 ✓	0,448
- ZONA O. Ocio	4.305	2.500 ✓	0,580
- ZONA H. Hotelero	7.580	5.500 ✓	0,725
TOTAL	225.161	65.000	0,248
Dotaciones: De cesión a la Administración.			
- Esp. libres uso público	26.823	3.000 ✓	
- E. Equipa. genérico	10.500	(no computa)	
TOTAL	262.484	65.000	0,248



Nota

A efectos de aprovechamiento:

ZONA G : Se asimila a: 20.800 m2 comercial
4.200 m2 almacén.

ZONA M/P : Se asimila a comercial.

ZONA T y S: Se asimila a talleres y almacén.

ZONA O y H : Se asimila a dotación privada.

3. INFRAESTRUCTURAS.



3.1. Red de Abastecimiento.

Se proyectará una red de fundición dúctil constituida por un sector perimetral de 200 mm. de diámetro y un mallado interior de 150 mm. de diámetro.

Se seguirán las siguientes directrices:

- La red de abastecimiento interna del Sector - 1 deberá proyectarse con arreglo a las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

Dicho proyecto deberá ser aprobado por el Canal de Isabel II.

- La conexión del abastecimiento a la red general del Canal de Isabel II deberá proyectarse según las Normas para el Abastecimiento de Agua de esta empresa, y aprobarse por la misma.

El punto de conexión será fijado por el Canal de Isabel II en función de las necesidades de caudal de agua de todo el Area Centralidad, de las condiciones topográficas de la zona y de las disponibilidades existentes en la red arterial del Canal de Isabel II.

3.2. Red de Riego.

Será independiente de la Red de Abastecimiento y constituida por tubería de fundición dúctil con diámetros comprendidos entre los 60 mm. y los 150 mm.

El suministro de agua para riego está previsto que se realice con agua reciclada proveniente de una estación depuradora que se instalará en un futuro en la zona del arroyo del Culebro y que se bombearía a los centros de consumo, mediante captaciones subterráneas.



3.3. Red de Saneamiento.

El sistema previsto es un sistema separativo con tuberías de diámetros comprendidos entre 30 y 100 cm.

Se debe contemplar la instalación de pozos de registro, así como sumideros y demás elementos necesarios para el mantenimiento y correcta explotación de la red.

El destino del efluente de aguas residuales será el que se establece en el P.A.U. para todo el Area de Centralidad (Colector del Arroyo del Soto).

3.4. Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Se instalarán los centros de transformación y potencia suficiente para suministrar el consumo demandado por los centros de consumo del Sector. Se seguirán las directrices que marquen las compañías suministradoras y el Ayuntamiento de Alcorcón.

Se prevé una red de media tensión que cubra toda la superficie, la cual estará conectada con las redes exteriores considerando una demanda de potencia de 125 W/m² y un factor de simultaneidad de 0,68.

Se prevé un centro de transformación por cada 1.000 KVA que se distribuirán en función de la ubicación de las industrias y la demanda de cada una de ellas.

La distribución de las luminarias se hará a una distancia aproximada de 25 m. de modo que la iluminación media en servicio en las vías de tráfico moderado sea del orden de 20 lux. y en las restantes vías, parques y jardines sea - 7 lux. Se recomienda la instalación de lámparas de vapor de sodio de alta presión. La alimentación de esta red se hará a través de los centros de transformación y se procurará que no se produzcan trazados de más de 400 m.

La ubicación de los correspondientes centros de mando así como de los demás elementos de diseño se desarrollará en los proyectos de urbanización.

3.5. Red de Gas.

Se contempla una red de distribución ramificada de modo que permitan las acometidas a las distintas zonas independientemente del momento de su puesta en funcionamiento.

La conexión con el exterior está prevista por una arteria que llegará próximamente al polígono de S. José de Valderas. Cumplirá las directrices que marque la compañía suministradora.



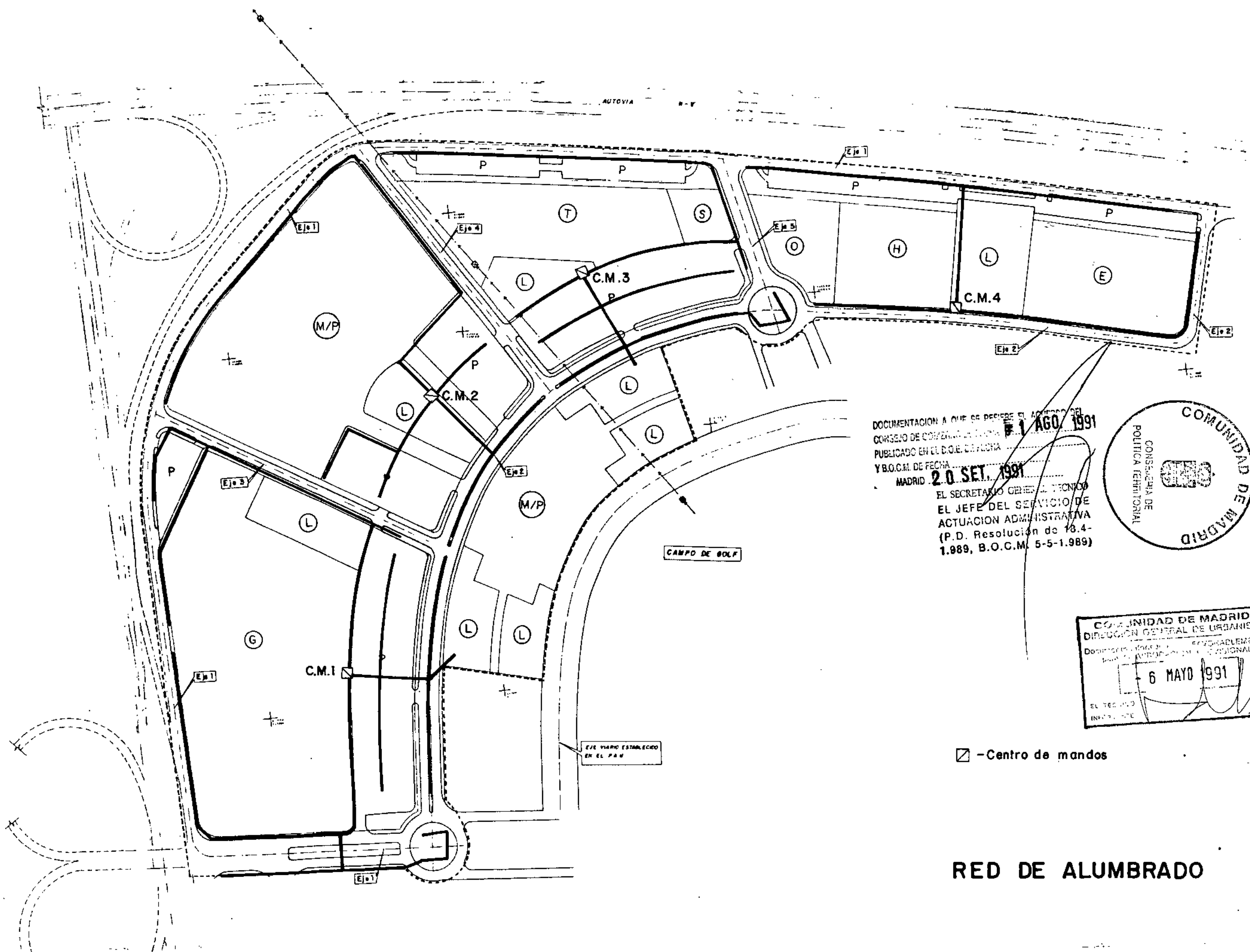
3.6. Red de Telefonía.

Se conectará con la red telefónica existente y cumplirá las directrices que marque la compañía Telefónica Nacional de España.

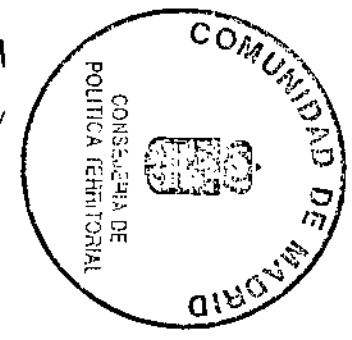
A continuación se reflejan los esquemas indicativos de las distintas infraestructuras que conforman el Sector-1.



AUTOVIA N-V



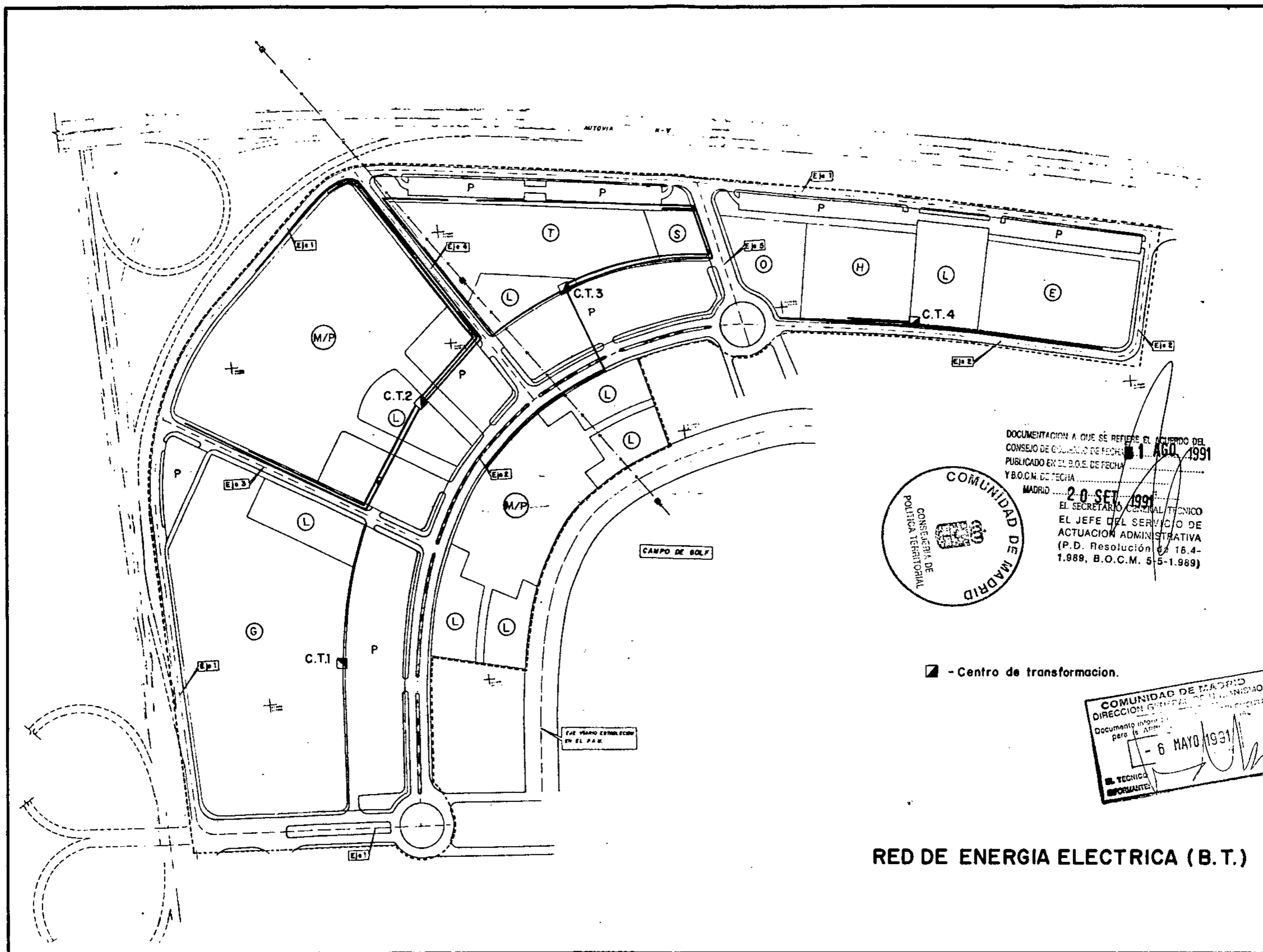
DOCUMENTACION A QUE SE REFERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL N.º 1/AGO. 1991
 PUBLICADO EN EL D.O.E. DE FECHA
 Y B.O.C.M. DE FECHA
 MADRID: 2.0 SET. 1991
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 (P.D. Resolución de 18.4-
 1.989, B.O.C.M. 5-5-1.989)



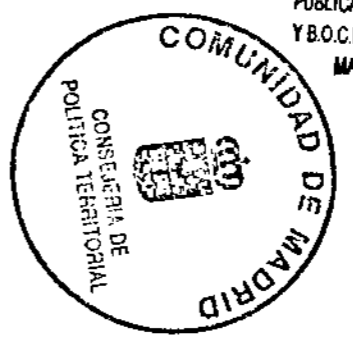
COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 DOCUMENTOS QUE SE ENVIAN ORDENADAMENTE
 PARA SU ARCHIVACION EN EL REGISTRO REGIONAL
 6 MAYO 1991
 EL REGISTRO
 INFORMATICO

☐ - Centro de mandos

RED DE ALUMBRADO



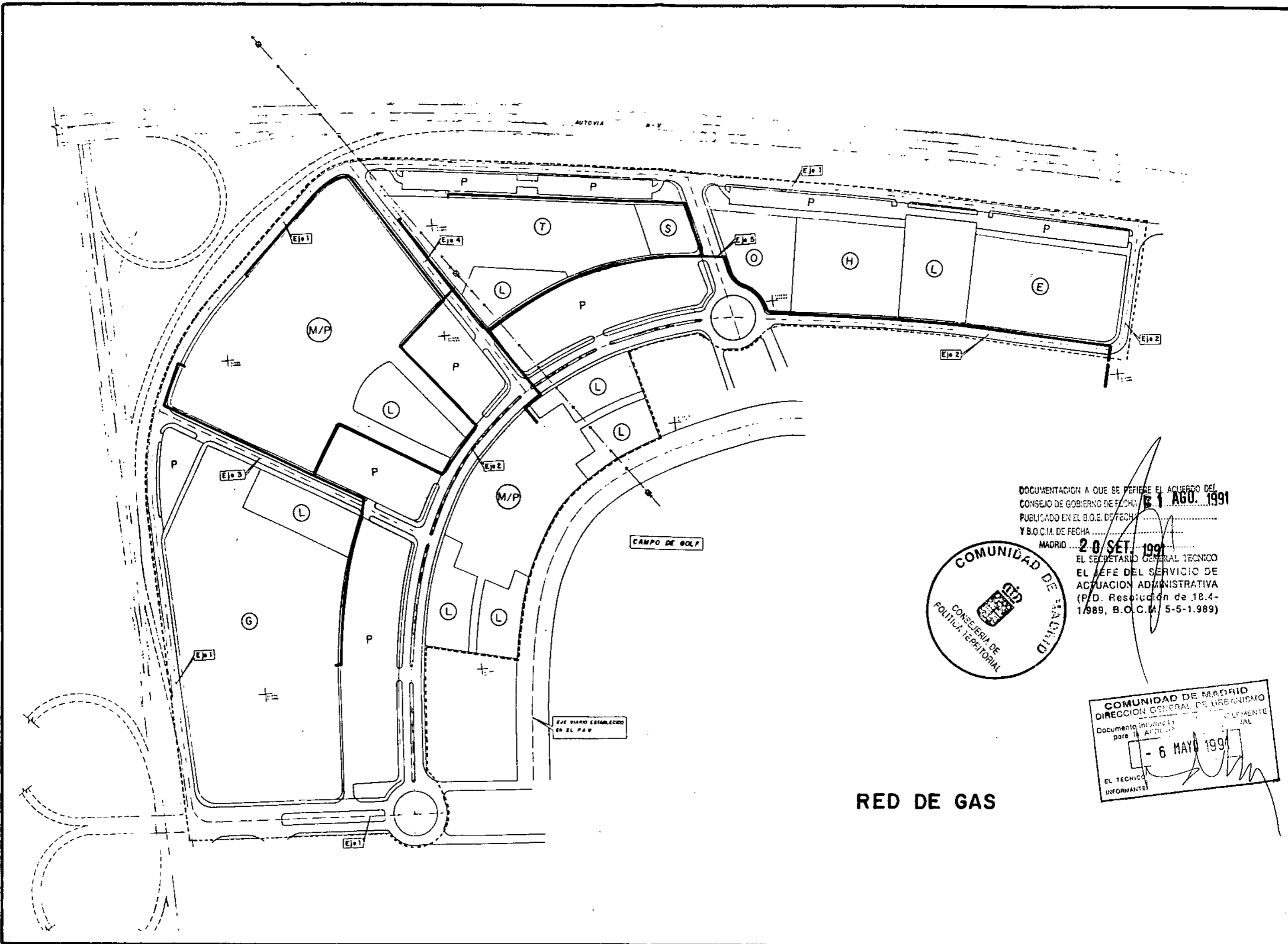
DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 1 AGO 1991
 PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA
 Y B.O.C.M. DE FECHA
 MADRID 2-0 SET 1991
 EL SECRETARIO CENTRAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 (P.D. Resolución 18.4-
 1.989, B.O.C.M. 5-5-1.989)



▣ - Centro de transformacion.

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO
 Documento informacion para la Aprobacion
 - 6 MAYO 1991
 TECNICO RESPONSABLE:

RED DE ENERGIA ELECTRICA (B.T.)



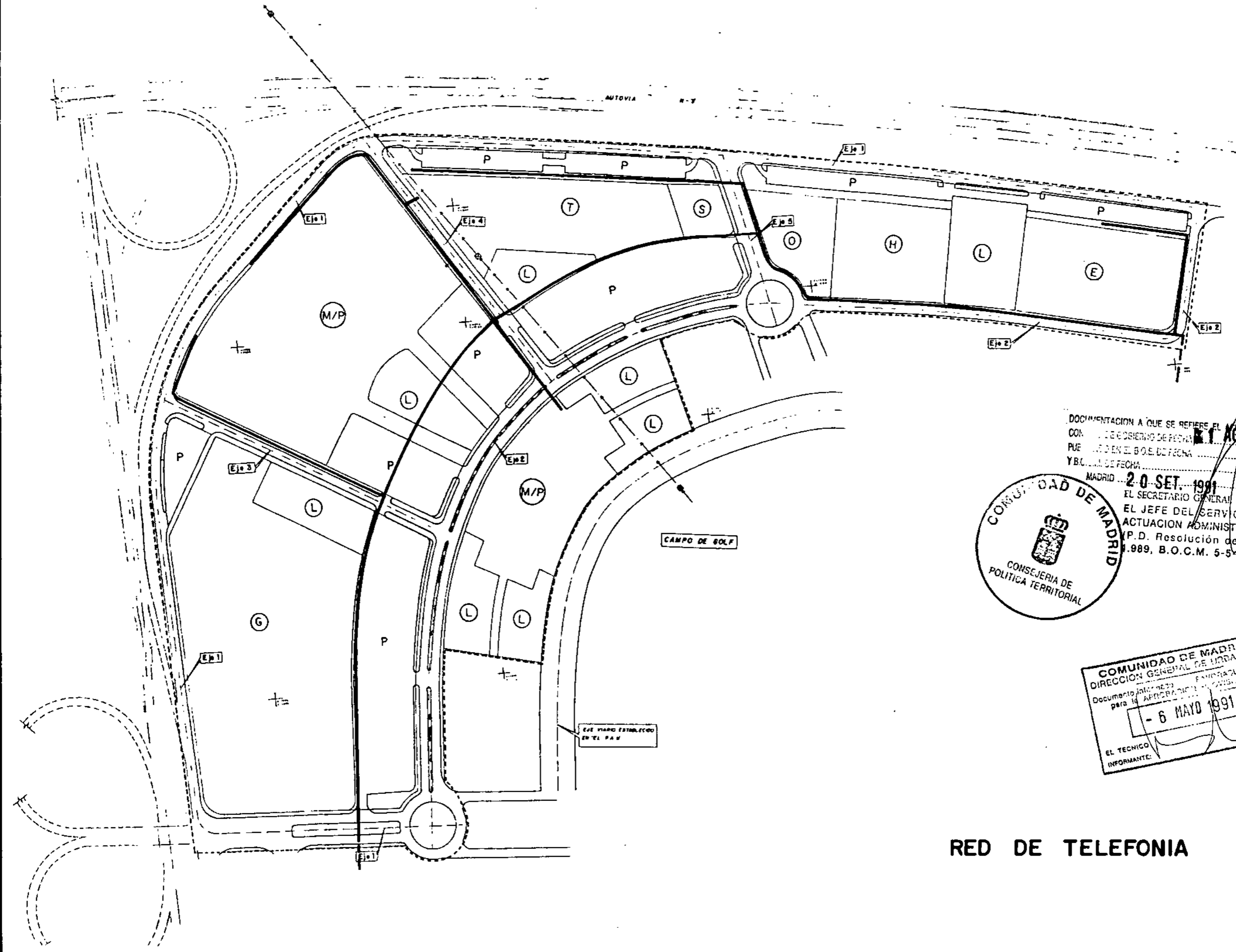
DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA **1 AGO. 1991**
 PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA
 Y B.O.C.M. DE FECHA



MADRID **20 SET. 1991**
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 (P.D. Resolución de 18.4-
 1/889, B.O.C.M. 5-5-1.989)

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento informado para la APTD. SAL
- 6 MAYO 1991
 EL TECNICO INFORMANTE

RED DE GAS

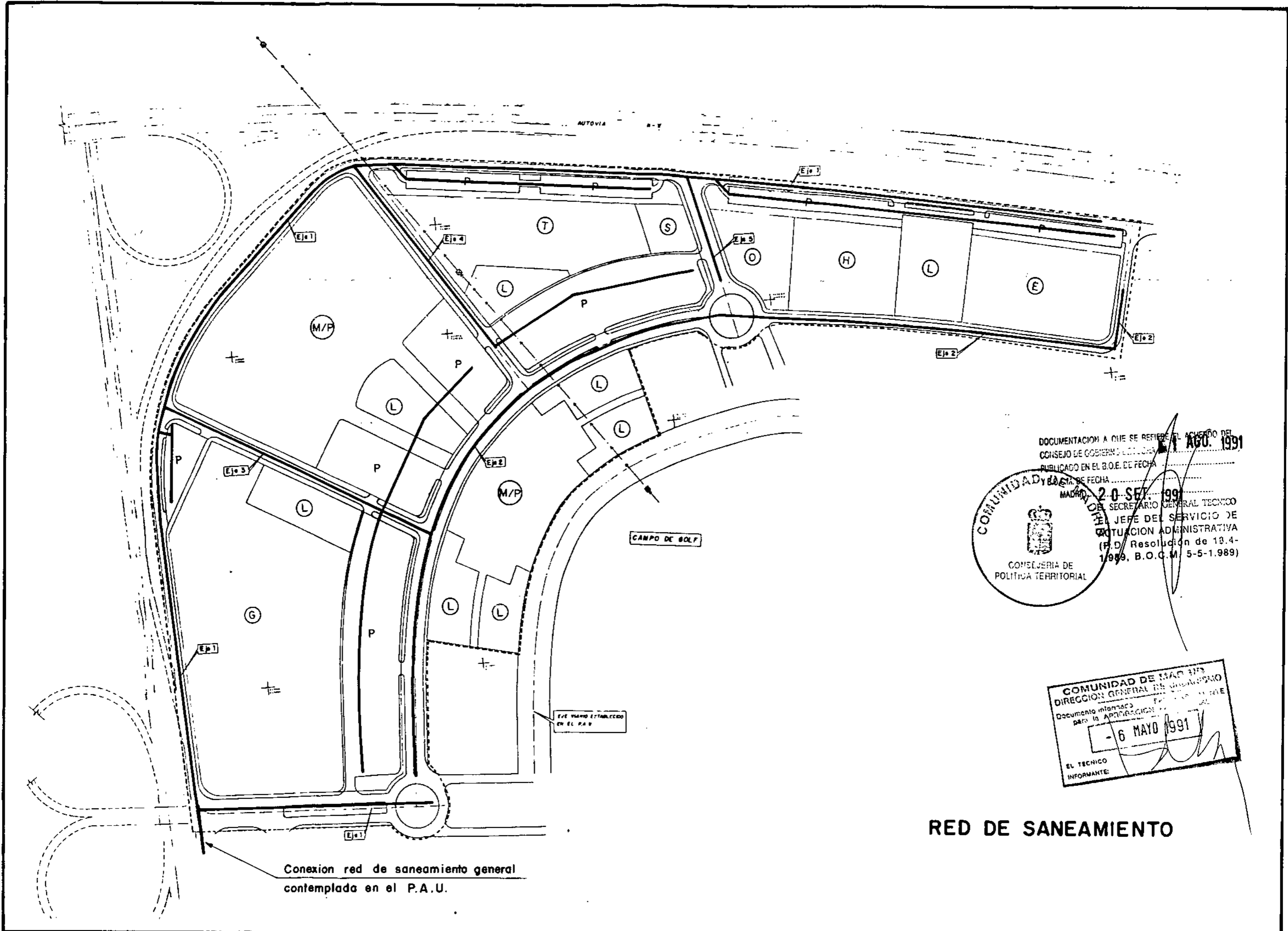


DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
 COM. DE GOBIERNO DE FECHA **1 AGO. 1991**
 PUE. EN EL B.O.E. DE FECHA
 Y B.O. DE FECHA
 MADRID **2-0-SET. 1991**
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 (P.D. Resolución de 18.4-
 1989, B.O.C.M. 5-5-1989)



COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento informativo
 para la APROBACION CONSULTIVA
 FUNDACIONAL
- 6 MAYO 1991
 EL TECNICO
 INFORMANTE:

RED DE TELEFONIA



Conexion red de saneamiento general contemplada en el P.A.U.

EJE VIANO ESTABLECIDO EN EL P.A.U.

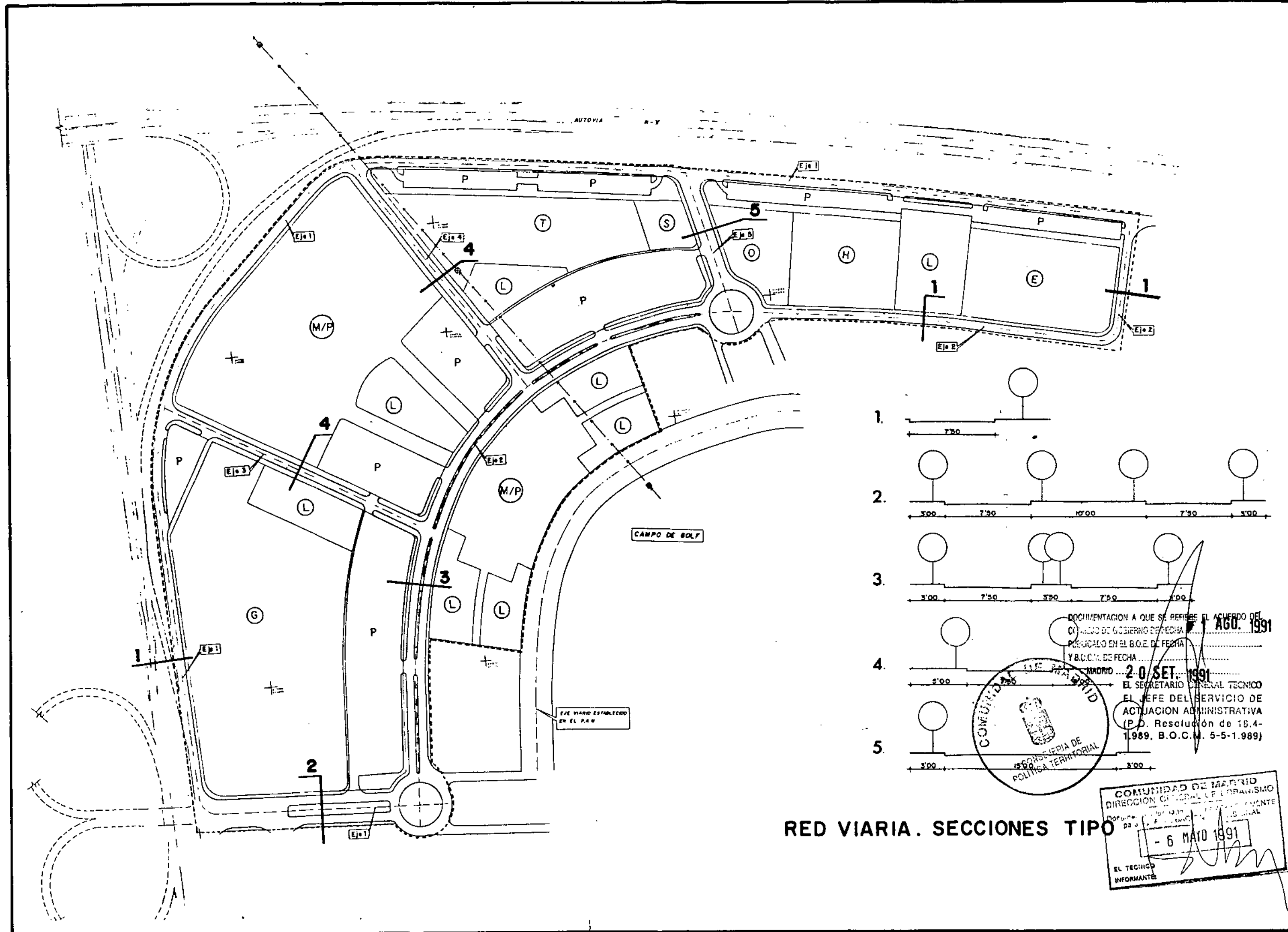
CAMPO DE GOLF

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO LOCAL DE MADRID, PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA 11 AGO. 1991

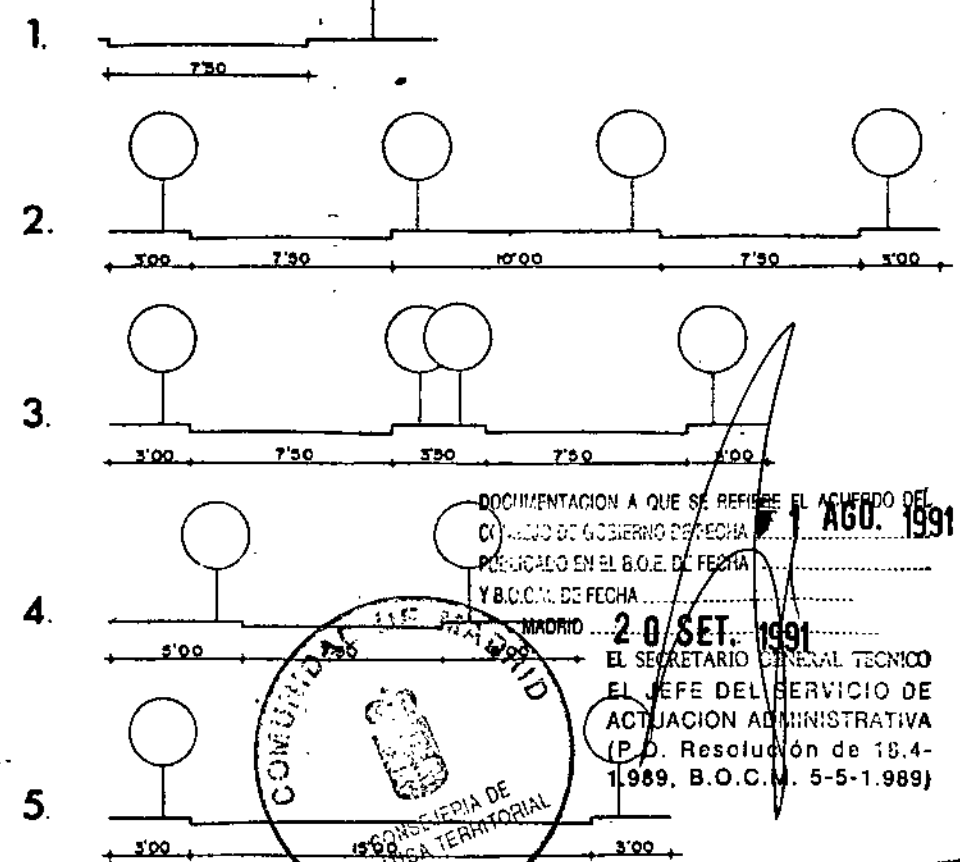
COMUNIDAD DE MADRID
 MADRID, 20 SEPT. 1991
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 JEFE DEL SERVICIO DE ATENCION ADMINISTRATIVA
 (P.D. Resolución de 13.4-1/889, B.O.C.M. 5-5-1.989)

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento informado para la APROBACION DEL P.A.U.
 - 6 MAYO 1991
 EL TECNICO INFORMANTE:

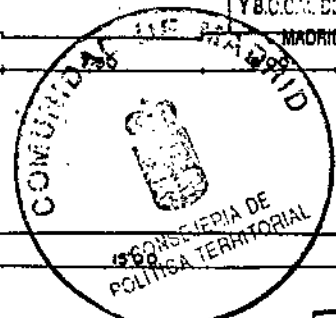
RED DE SANEAMIENTO



RED VIARIA. SECCIONES TIPO

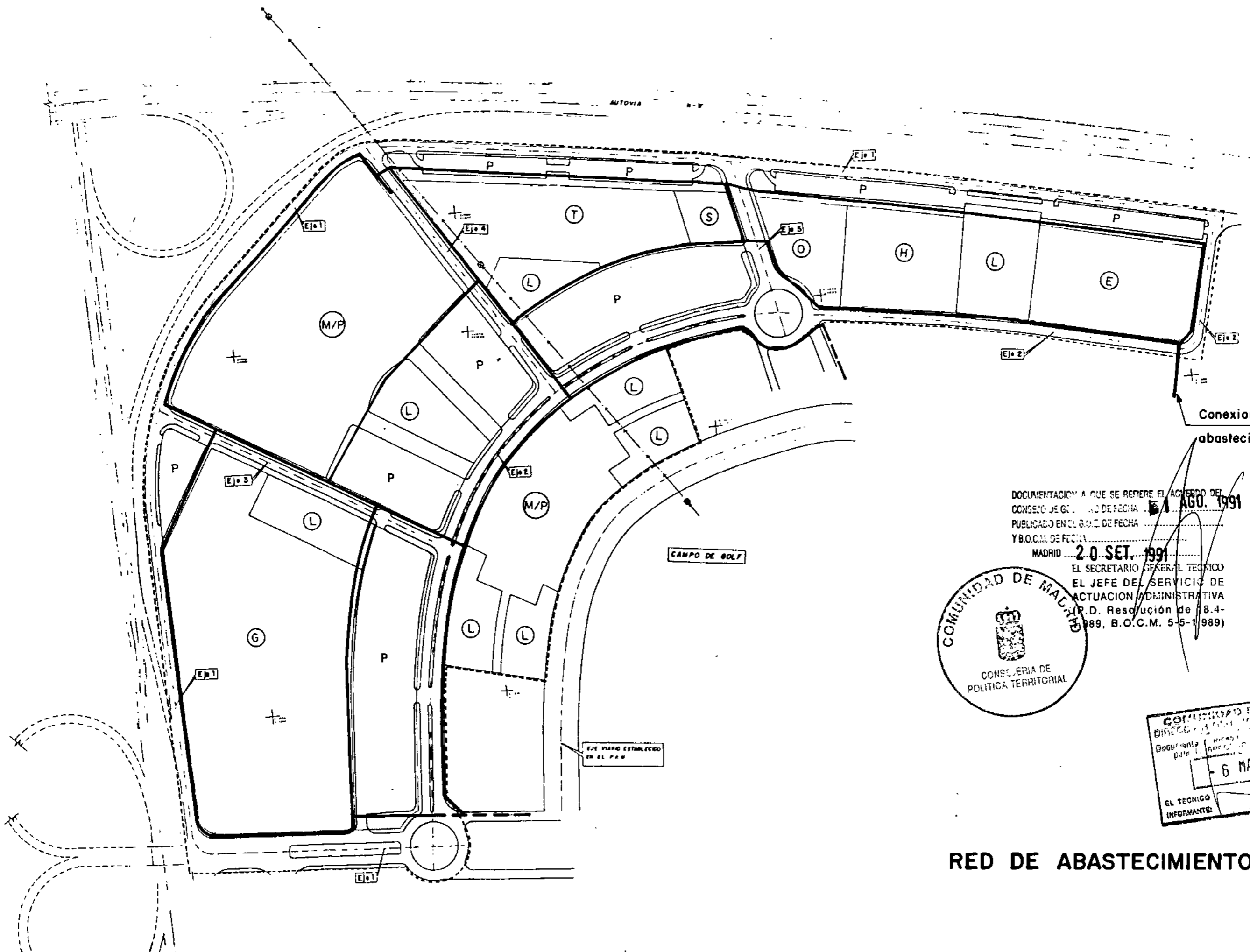


DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 11 AGO. 1991
 PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA
 Y B.O.C.M. DE FECHA
 MADRID 20 SET. 1991
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 (P.D. Resolución de 18.4-
 1.989, B.O.C.M. 5-5-1.989)



COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 DOCUMENTO N.º 1991/1111
 22 JUN 1991
 - 6 MAYO 1991
 EL TECNICO
 INFORMANTE

AUTOVIA N-V



Conexion red de abastecimiento general

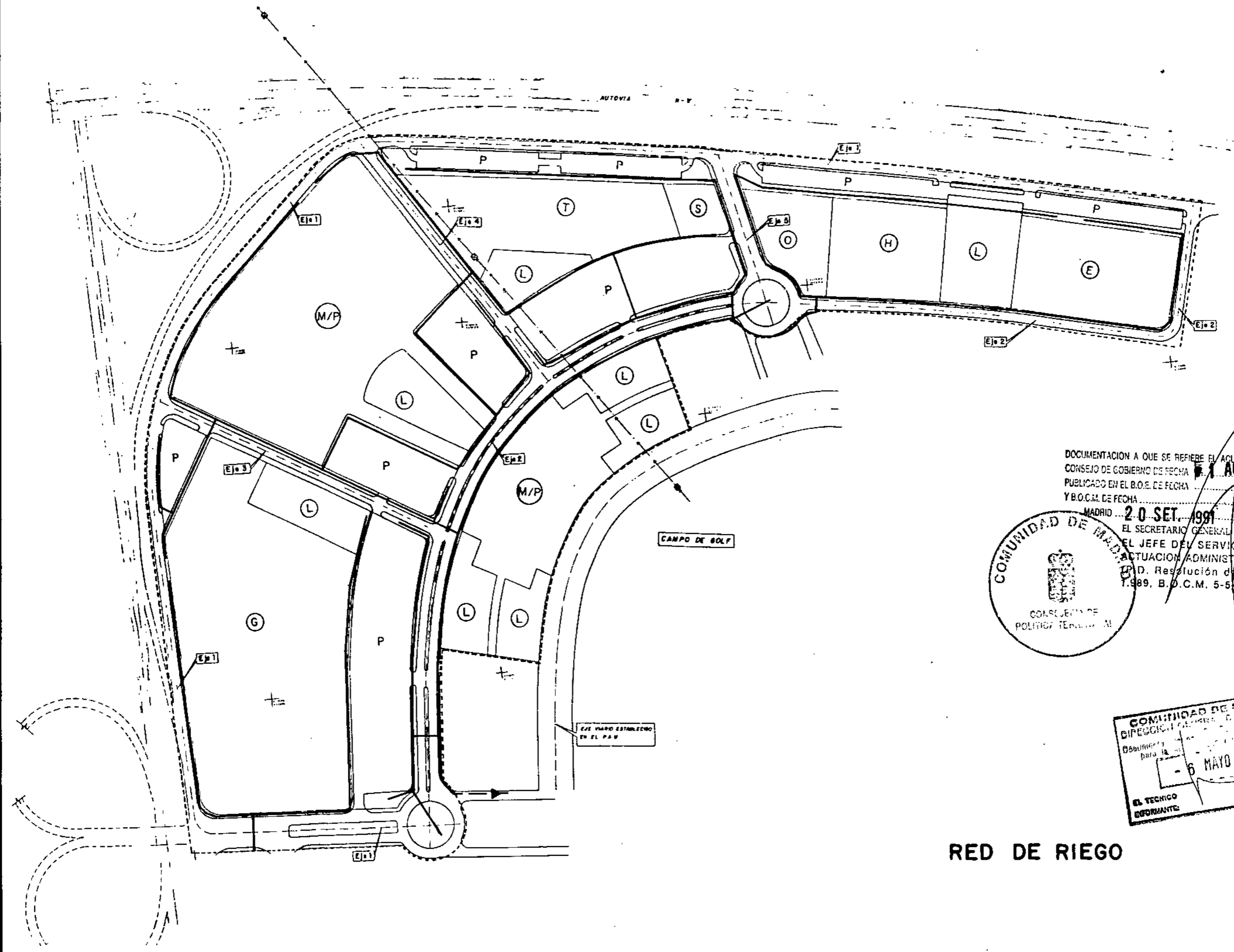
DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 11 AGO. 1991
 PUBLICADO EN EL B.O.C.M. DE FECHA
 Y B.O.C.M. DE FECHA
 MADRID 20 SET. 1991



EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 R.D. Resolución de 18-4-
 1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS
 DE SEGURIDAD Y PROTECCION CIVIL
 6 MAYO 1991
 EL TECNICO
 INFORMANTE:

RED DE ABASTECIMIENTO



DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 1 AGO. 1991
 PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA
 Y B.O.C.M. DE FECHA
 MADRID 20 SET. 1991
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 D. Resolución de 18.4-
 1989, B.O.C.M. 5-5-1989)



COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE REGADIOS
 Obtenida para la
 6 MAYO 1991
 EL TECNICO
 AUTORIZANTE:

RED DE RIEGO

MADRID, ABRIL DE 1.991

EL CONSULTOR,

Roberto Quintanilla

Rasec, s. a.
Proyectos



A N E X O N U M . 4 . 1 .



*Propuestas de Implantación Comercial del Sector-1
del Area de Centralidad Alcorcón N-V, de la Di-
rección General de Consumo de la Consejería de
Economía de la Comunidad de Madrid.*

Dirección General
de Comercio y Consumo

CC/at



Comunidad de
Madrid

Consejería
de Economía

INFORME: PROPUESTAS DE IMPLANTACION COMERCIAL DEL SECTOR
AREA DE CENTRALIDAD

ALCORCÓN N-V



Vistas las determinaciones urbanísticas que contempla el Estudio de Viabilidad del Sector I del Área de Centralidad Alcorcón N-V, los servicios técnicos de esta Dirección General formulan las siguientes consideraciones:

En 1989 la Dirección General de Comercio y Consumo llevó a cabo la elaboración del Estudio Programa Estratégico de Actuación Comercial en la zona Sur de la Comunidad de Madrid, con el objetivo de ofrecer una panorámica global de dicha zona respecto a su estructura, ordenación y distribución de equipamientos industrial, comercial y de servicios, que permitiera a su vez adoptar las propuestas de actuación necesarias para la consolidación y modernización del tejido económico-social del área y la adecuación de infraestructuras y dotaciones a las necesidades detectadas en la misma.

A partir de la información obtenida por la realización de encuestas a los hogares y empresas de la zona, así como del análisis del planeamiento urbanístico, en este Estudio se detecta una notable insuficiencia en el equipamiento comercial, así como en la dotación de servicios del tipo de formación, cultural, ocio y esparcimiento, generalizada para todos los municipios que integran este área.

Estas carencias, reflejadas asimismo en los diferentes PAC's que esta Dirección General ha venido realizando en cada uno de estos municipios, generan una serie de desplazamientos de consumidores hacia áreas externas para satisfacer sus necesidades de demanda, desplazamientos que se vienen efectuando, bien entre los diferentes municipios de esta zona Sur, bien fuera de la misma, dirigidos fundamentalmente a las zonas comerciales de Madrid ciudad.

Así pues, siendo objetivos principales del citado Estudio:

- Cubrir el acusado DEFICIT COMERCIAL que registra la zona, en bienes de consumo diario, así como de ocasional, no sólo desde un punto de vista cuantitativo, sino también cualitativo, en relación



ANEXO

Dotación Comercial de los Municipios de Alcorcón y Mostoles
(zona de influencia próxima del Sector I, Área de
Centralidad Alcorcón N-V).

COMERCIO DIARIO:

	Sup. Venta total m ²	Índice Dotación	Déficit Rel. (m ² /hab)	Déficit Abs. (m ²)
ALCORCON	41.305	0,29	0,16	22.573
MOSTOLES	56.447	0,30	0,15	28.456
	97.752 (*1) Sin Hipercor	0,30	0,15	49.618
ESTIMACION CONJUNTA	125.752 (*1) Con Hipercor	0,38	0,07	23.155

COMERCIO OCASIONAL:

	Sup. Venta total m ²	Índice Dotación	Déficit Rel. (m ² /hab)	Déficit Abs. (m ²)
ALCORCON	76.289	0,54	0,01	1.410
MOSTOLES	86.416	0,46	0,09	17.073
ESTIMACION CONJUNTA (ambos municipios)	162.705	0,49	0,06	19.847

POBLACION: Datos 1 de enero de 1990.

ALCORCON: 141.080 habitantes.

MOSTOLES: 189.707 "

Standard de referencia adoptado: 1 m²/hab. : 0,45 m² C.Diario
: 0,35 m² C.Ocasional

(1) El área de influencia principal del Hipercor (28.000 m² de sup.venta) la constituyen estos municipios, por ello se aplica su superficie a la estimada conjuntamente para ambos. En el supuesto de que se aplicara únicamente a la del municipio de Alcorcón, el déficit comercial en cotidiano de este municipio desaparecería).



con las nuevas formas de comercio agrupado. (Ver cuadro anexo).

(Dicho déficit arroja una cifra en torno a los 23.000 m² de superficie para comercio cotidiano y 20.000 m² para el ocasional).

- Limitar en lo posible los flujos de compra dirigidos a otras zonas -especialmente a Madrid ciudad- que se traducen en un gasto evadido importante que merma la potencialidad de creación de riqueza en la zona Sur, flujos que asimismo son de mayor entidad en la adquisición de productos de consumo cotidiano (alimentación y limpieza), seguidos por la adquisición de productos para el equipamiento del hogar (muebles, menaje, electrodomésticos) y automóviles, estando motivados, según reflejan las encuestas realizadas en el Programa de Actuación Estratégico de la Zona Sur, por la insuficiencia y falta de variedad de la oferta comercial de estas áreas de residencia, la baja calidad de los servicios prestados y los precios.
- Garantizar que la oferta comercial de las nuevas implantaciones comerciales previstas en los diferentes instrumentos de ordenación urbanística revista un carácter de diversificación y complementariedad adecuado a las necesidades de dotación registradas en todos los sectores de actividad comercial.

Las propuestas en relación al Área de Centralidad de Alcorcón N-V, Sector I, serían:

- La implantación de Centros Comerciales Especializados en Bienes de Adquisición Ocasional y, en concreto, en la oferta de productos para el equipamiento del hogar con especial incidencia de determinadas parcelas de demanda: mueble, bricolaje, electrodomésticos, garden center, e incluso algunos no ligados a este sector como sería el referente a accesorios de automóvil.
- La localización de una superficie media de alimentación, en torno a los 5.000 m² de sala de ventas, con especialización en comercio mixto al por menor, que viniese a complementar la oferta de los nuevos equipamientos del área comercial, con un ámbito de influencia próximo que abarcaría a los municipios de Móstoles y Alcorcón y medio a Villaviciosa, Leganés y Fuenlabrada.

Madrid, 27 de noviembre de 1990

EL DIRECTOR GENERAL DE
COMERCIO Y CONSUMO

Fdo.: Carlos Annaiz Ronda

LA JEFE DEL SERVICIO DE
COMERCIO

Fdo.: Sonia Méndez Urrutia



ORDENANZAS.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.



Art. 1. Objeto.

Las presentes Ordenanzas desarrollan para el Sector-1, las normas urbanísticas del P.A.U. del Area de Centralidad de Alcorcón N-V, en orden a su urbanización y edificación.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.



SECCION 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 2. A efectos de las actividades a desarrollar el Plan Parcial Modificado distingue los siguientes usos:

- INDUSTRIAL.
- COMERCIAL Y TERCIARIO.
- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.
- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.
- VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.

los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo.

Art. 3. Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en las mismas para cada uso principal.

1. Al objeto de la estimación de las condiciones de edificación que correspondieran al inmueble que las alberga, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
2. En el Suelo Urbano únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas,

resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo, debiendo de satisfacer en cualquier caso las condiciones establecidas en estas ordenanzas.

SECCION 2.- USO INDUSTRIAL (CLAVE IND.).

Epígrafe 1. Denificación y clases.



Art. 4. Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación de productos de consumo e industriales.
- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta



con el almacenaje, el volumen de "stock" permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.

- Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Art. 5. Clasificación. En función del impacto ambiental causado por la actividad desarrollada se distinguen cuatro categorías:

- 1a.- Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestia al vecindario.
- 2a.- Actividades tolerables con el uso residencial únicamente previa adopción de fuertes medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña y mediana industria que no calificada o que estando calificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de fuertes medidas correctoras.
- 3a.- Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran

industria que aunque pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

4a.- Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en el que se deben implantar, requieran de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

SECCION 3.- USOS PUBLICOS COMERCIALES: COMERCIAL. OFICINAS Y HOSTELERO (CLAVE COM.).

Epígrafe 1. Definición y clases.



Art. 6. Se entenderá como uso público comercial el desarrollado en locales de servicios al público destinados a la compraventa de bienes y servicios.

Por su diferenciación funcional y espacial se distinguen tres grandes ramas o sectores:

a) Las destinadas a actividades mercantiles y/o comerciales de compra-venta de mercancías y servicios comprendidos en las agrupaciones 64 (Comercio al por menor) y 97 (Servicios personales) y en los grupos 671 y 679 (reparaciones de artículos eléctricos para



el hogar y otros bienes de consumo de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

Asimismo se considera incluida dentro de este grupo las actividades industriales correspondientes a la categoría primera del uso industrial de las presentes Normas cuando la superficie del local destinada a venta al público supere al veinte por ciento (20%) de la superficie total cubierta afecta a dicha actividad.

- b) Las actividades de oficinas privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, de gestión y de profesionales, comprendidos dentro de la agrupación 63 del C.N.A.E. (intermediarios del comercio), 81 (Bancos e instituciones financieras), 82 (Seguros), 83 (Auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias), 84 (Servicios a empresas), 85 y 86 (Alquiler de bienes muebles a inmuebles), así como a los grupos 755 y 756 (Agencias de viajes e intermediarios del transporte) además de los 962 y 964 (distribución de cine, radio y televisión).
- c) Todas las actividades de hostelería correspondientes a establecimientos de servicios al público destinados tanto a alojamiento temporal como a actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc.



Clasificación. A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de compatibilización y tolerancia de usos de los códigos correspondientes a la clave de aprovechamiento y edificación, se establecen las siguientes categorías:

Categorías dentro de la rama comercial:

- 1a.- Comercio diario alimentario correspondiente a los locales de superficie de venta y almacenamiento no superiores a doscientos (200) m². Grupo 641 C.N.A.E.
- 2a.- Comercio ocasional constituido por el resto del comercio al por menor, grupos 642 a 647 y los 671 y 679 del C.N.A.E.; los servicios personales agrupación 97, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de trescientos (300) m². de almacenamiento y venta pertenecientes a una única razón comercial.
- 3a.- Comercio mixto al por menor en grandes superficies, grupo 648 del C.N.A.E. en locales hasta 2.000 m²., pertenecientes a la misma razón comercial.
- 4a.- Agrupación comercial integrada por varias razones comerciales con acceso e instalaciones comunes en forma de galerías y complejos comerciales.



- Locales industriales o de almacenamiento con venta mayoritaria simultánea directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.

6a.- Comercio ocasional en las vías o espacios públicos (ferias, mercadillos, etc.).

7a1.- Grandes centros comerciales con comercio alimentario en superficies superiores a los cuatro mil (4.000) m²., de superficie de venta y almacenaje.

7a2.- Grandes centros comerciales con comercio no alimentario en superficies superiores a los cinco mil (5.000) m²., de superficie de venta y almacenaje.

Categorías dentro de la rama de hostelería:

1c.- Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos, rúbricas 651 y 653 del C.N.A.E.

2c.- Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos, correspondientes a la rúbrica 652 del C.N.A.E.

3c.- Establecimientos para el alojamiento temporal, con inclusión de sus instalaciones complementarias de comedores, cafeterías, garaje, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc., correspondientes a las rúbricas 661, 662 y 669 del C.N.A.E.



SECCION 4.- USO DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

Art. 8. Se entenderá como uso dotacional el desarrollado para proveer al Sector del equipamiento necesario para su bienestar dentro de las ramas y aspectos culturales educativos, sanitarios, religiosos, etc., precisos para una formación y promoción integral de sus habitantes.

Por su diferenciación funcional y espacial se distinguen centros pertenecientes a cuatro grandes ramas o sectores:

- a) Los destinados a actividades de espectáculos y salas de reunión de servicio al público para el desarrollo, tanto de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo, todos ellos comprendidos dentro del grupo 963 y 965 (Cine y otros espectáculos salvo deporte) así como 969 (Servicios recreativos) y 91 (Administración Pública) del C.N.A.E.
- b) Los destinados a actividades de enseñanza o investigación en todos sus grados y actividades y tanto de carácter público como privado, correspondientes a los grupos 931, 932, 933, 934, 935, 936 y 937 del C.N.A.E.
- c) Los destinados a la presentación de asistencia médica y quirúrgica, en régimen de ambulatorio o con hospitalización, y en general todas las actividades



destinadas al tratamiento o alojamiento de enfermos correspondientes a la agrupación 94 del C.N.A.E.

- d) Los destinados a la prestación de servicios religiosos, en edificio y espacios destinados al culto público o privado correspondiente al grupo 955 del C.N.A.E.
- e) Los destinados a la prestación de asistencia social, pública o privada, no comprendida en apartados anteriores, tales como Centros de Ancianos, etc., correspondientes a los grupos 951 del C.N.A.E.

Art. 9. Clasificación. A los efectos del establecimiento de condiciones singulares para cada uso y de la compatibilización y tolerancia de usos de los distintos códigos correspondientes a la clave de Aprovechamiento y Edificación se establecen las siguientes categorías:

Categorías dentro de la rama de espectáculos y salas de reunión:

- 1a.- Establecimientos de hasta trescientos (300) asistentes.
- 2a.- Establecimientos de entre trescientos (300) y setecientos (700) asistentes).
- 3a.- Establecimientos de más de setecientos (700) asistentes.
- 4a.- Establecimientos para espectáculos al aire libre.



Categorías dentro de la rama de enseñanza:

1b.- Centros de hasta cuarenta (40) plazas.

2b.- Centros de hasta ochenta (80) plazas.

3b.- Centros de más de ochenta (80) plazas.

Categorías dentro de la rama sanitaria:

1c.- Hospitales, clínicas, sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con internamiento (grupos 941 y 942 del C.N.A.E.).

2c.- Clínicas en régimen de consultas externas y consultas veterinarias de menos de doscientos (200) m² (grupos 943, 944 y 945 del C.N.A.E.).

3c.- Otros centros veterinarios (grupo 946 del C.N.A.E.).

Categorías dentro de la rama religiosa:

1d.- Conjuntos destinados al culto y reunión sin residencia aneja (grupo 955 del C.N.A.E.).

2d.- Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja (rúbrica 956 del C.N.A.E.).

Categorías dentro de la rama asistencial-social:

1e.- Centros asistenciales, comedores, centros de ancianos, etc., sin residencia aneja.

2e.- Centros asistenciales con residencia



SECCION 5.- USOS DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

Epígrafe 1. Definición y clasificación.

Art. 10. Se refiere a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública, o de interés social, así como a todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieren de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas.

Art. 11. Clasificación. En función del ámbito al que sirven se distinguen dos categorías:

1a.- Construcciones e instalaciones al servicio principalmente de las necesidades locales tales como cementerio, depuradora, centros de transformación, etc.

2a.- Construcciones e instalaciones al servicio fundamentalmente exterior al municipio tales como estaciones de gasolineras, vertedero, etc.

Art. 12. Por la singularidad de las instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento no se establecen condicio-

nes particulares para las mismas dentro del P.G.O.U. si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente de orden supramunicipal.



SECCION 6.- VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.

Art. 13. *Desempeña la función de garantizar coherentemente la circulación rodada y peatonal, la de estancia, esparcimiento y ornato, así como el recoger instalaciones de interés público y social.*

Art. 14. a) *La red viaria se clasifica según su rango en: metropolitana, con carácter de sistema general y local o interior, que a su vez se divide en vinculante, cuyo trazado y capacidad reflejados en plano de ordenación y perfiles tipo resultan de obligado cumplimiento y no vinculante, que podrá alterarse en su traza a través de Estudio de Detalle.*

b) *Las áreas de aparcamiento que se reflejan en planos no tienen carácter vinculante en su dimensionado aunque habrán de disponerse a lo largo del vial principal; su límite interior, contiguo a las parcelas, podrá ajustarse, a través del correspondiente Estudio de Detalle, siempre que se habilite una plaza por cada 50 m². de uso comercial y por cada 50 m². de taller y oficina o cualquier otro uso.*

Art. 15. El sistema de espacios libres de uso público que recoge el plano de ordenación se compone de jardines y parques y de áreas peatonales, vinculantes en cuanto a posición y dimensionado dentro de cada parcela, no así en cuanto a su forma pormenorizada que podrá ajustarse o modificarse puntualmente a través de los Estudios de Detalle que permiten las presentes Normas.

No admiten estos espacios más construcciones que las que se destinen a actividades propias de los espacios libres, como kioscos, templetos o elementos de ornato, sin superar un 5% de la superficie del jardín, parque o plaza.

No se tolera uso deportivo en pista formalizadas.



1

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y USOS COMPATIBLES.



Epígrafe 1. Zona G.

Art. 16. Uso comercial y terciario que de acuerdo con un Estudio de Detalle o proyecto unitario, configuren uno o subsidiariamente varios complejos destinados a la venta de productos no alimentarios.

Por sectores, se permiten las siguientes categorías:

- Sector Comercial: permitido en las categorías: 5a y 7a2.
- Sector Hostelería: permitido en las categorías: 1c y 2c.
- Sector Oficinas: permitido el uso de oficinas ligado indisociablemente al funcionamiento del complejo con máximo del 10% por ciento de la superficie total edificable, así como la vivienda de guardería.
- Se permiten los usos de almacenaje ligado al propio uso comercial, computando edificabilidad si es sobrepasante.

Art. 17. Uso de servicios e infraestructuras permitido en su categoría 1a.



Art. 18. El aprovechamiento de la Zona G en m² no será superior a 25.000 m²., de los cuales se destinarán al menos 4.200 m². a almacenaje.

La edificación se organizará, según una ordenación abierta, con una ocupación en planta de parcela no superior al 40%, debiendo establecerse retranqueos respecto a los linderos de 10 m. como mínimo.

La edificación tendrá una planta, y tolerancia de entreplanta con ocupación máxima del 50% y altura máxima de 12 m. total.

Se permite sótano en la totalidad no computando edificabilidad, así como la formación de cuerpos o frentes de oficinas propias de la actividad.

Epígrafe 2. Zona M/P.

Art. 19. Uso comercial y terciario que de acuerdo con un Estudio de Detalle o proyecto unitario configuren varios complejos.

Por sectores, se permiten las siguientes categorías:

- Sector Comercial: permitido en las categorías 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a1 y 7a2.
- Sector Hostelería: permitido en las categorías 1c y 2c.



Sector Oficinas: permitido el uso de oficinas ligado funcionamiento del complejo con un máximo del 10% de la superficie total edificable, así como la vivienda de guardería.

- Se permiten los usos de almacenaje ligado al propio uso comercial, no computando edificabilidad si es bajo rasante.

Art. 20. Usos de servicios e infraestructuras permitido en su categoría 1a.

Art. 21. La edificación, se organizará, con una ocupación en planta de parcela no superior al 65%, debiendo establecerse retranqueos respecto a los linderos de 5 m. como mínimo.

La edificación tendrá una planta, con altura libre y tolerancia de entreplanta.

Se permite sótano o aparcamiento subterráneo en la totalidad no computando edificabilidad, así como la formación de cuerpos o frentes de oficinas propios de actividad.

A los efectos del aprovechamiento en m². y de ocupación máxima de parcela de la Zona M-P, se considerará a esta Zona M-P, como una única parcela, pudiendo mediante el Estudio de Detalle ajustar la ordenación que se refleja en el plano núm. 3.



Epígrafe 3. Zona T-S.

Art. 22. Uso industrial que de acuerdo con un Estudio de Detalle o proyecto unitario configuren varios complejos destinados al mantenimiento, taller, reparación, recambios, exposición, venta y alquiler de automóviles, así como estación de gasolineras, etc.

Se permiten las siguientes categorías: 1a, 2a, 3a y 4a.

Art. 23. Uso comercial y terciario. Por sectores, se permiten las siguientes categorías:

- Sector Comercial: permitido en las categorías: 2a, 3a, 4a y 5a.
- Sector Hostelería: permitido en las categorías: 1c y 2c.
- Sector Oficinas: permitido el uso de oficinas ligado al funcionamiento del complejo, así como la vivienda de guardería.
- Se permiten los usos de almacenaje, ligado al automóvil, no computando edificabilidad, si es bajo rasante.

Art. 24. Uso de servicios e infraestructuras. Permitted en su categoría 1a y 2a.

Art. 25. La edificación se organizará, con una ocupación en planta de parcela, para toda la Zona T-S, no superior



50%, debiendo establecerse retranqueos respecto a los linderos de 5 m. como mínimo.

Se permiten 1 ó 2 plantas, así como la entreplanta, siendo en todo caso el aprovechamiento permitido en m². de 6.685 m².

Se permite sótano o aparcamiento subterráneo en la totalidad no computando edificabilidad, así como la formación de cuerpos o frentes de oficinas propias de la actividad.

A los efectos del aprovechamiento en m². y de ocupación máxima de parcela de la Zona T-S, se considerará a esta Zona T-S, como una -nica parcela, pudiendo mediante el Estudio de Detalle ajustar la ordenación que se refleja en el Plano núm. 3.

Epígrafe 4. Zona O.

Art. 26. Uso comercial y terciario que de acuerdo con un Estudio de Detalle o proyecto unitario configuren varios complejos, destinados al descanso, esparcimiento, restauración, etc.

Por sectores, se permiten las siguientes categorías:

- Sector Comercial: Permitido en las categorías 2a, 3a, 4a y 5a.



- Sector Hostelería: Permitido en las categorías 1c, 2c y 3c.
- Sector Oficinas: Permitido el uso de oficinas ligado al funcionamiento del complejo, así como la vivienda de guardería.
- Se permiten los usos de almacenaje ligado a los usos permitidos, no computando edificabilidad, si es bajo rasante.

Art. 27. Uso de Equipamiento Dotacional. Por sectores, se permiten las siguientes categorías:

- Sector Espectáculos: permitido en las categorías 1a, 2a, 3a y 4a.

Art. 28. Uso de servicios e infraestructuras permitido en la categoría 1a.

Art. 29. La edificación se organizará, con una ocupación en planta de parcela no superior al 60%, debiendo establecerse retranqueos respecto a los linderos de 5 m. como mínimo.

La edificación tendrá una planta y tolerancia de entreplanta.

Se permite sótano o aparcamiento subterráneo en la totalidad, no computando edificabilidad, permitiéndose los usos ligados al propio uso de recreo y ocio.

Se permite, mediante el Estudio de Detalle, ordenación que se refleja en el plano núm.



Epígrafe 5. Zona H.

Art. 30. uso comercial y terciario que de acuerdo con un Estudio de Detalle o proyecto unitario configuren varios complejos destinados a establecimientos hoteleros de carretera, restauración, etc.

Por sectores, se permiten las siguientes categorías:

- Sector Hostelería: permitido en las categorías: 1c, 2c y 3c.
- Sector Oficinas: permitido el uso de oficinas ligado al funcionamiento del complejo, así como la vivienda de guardería.
- Se permiten los usos de almacenaje, ligado a los usos permitidos, no computando edificabilidad, si es bajo rasante.

Art. 31. Uso de Equipamiento Dotacional. Por sectores, se permiten las siguientes categorías:

- Sector Espectáculos: Permitido en las categorías: 1a, 2a, 3a y 4a.

Art. 32. Uso de Servicios e Infraestructuras. Permitido en la categoría 1a.

Art. 33. La edificación será en ordenación abierta, con una ocupación en planta de parcela no superior al 40%, debiendo establecerse retranqueos respecto a los linderos de 5 m. como mínimo.



La edificación tendrá 3 plantas de altura máxima.

Se permite sótano o aparcamiento subterráneo en la totalidad, no computando edificabilidad, permitiéndose los usos ligados al propio uso hotelero.

Se permite mediante el Estudio de Detalle, ajustar la ordenación que se refleja en el plano núm. 3.

Epígrafe 6. Zona E.

Art. 34. Uso de Equipamiento Dotacional. Por sectores se permiten las siguientes categorías:

- Sector Espectáculos: permitido en las categorías: 1a, 2a, 3a y 4a.
- Sector Enseñanza: permitido en las categorías: 1b, 2b y 3b.
- Sector Sanitario: permitido en las categorías: 1c, 2c y 3c.
- Sector Religioso: permitido en las categorías: 1d y 2d.

- Sector Asintencial-Social: permitido en las categorías: 1e y 2e.
- Se permiten los usos de oficina y almacenaje ligados al uso de equipamiento.

Art. 35. Usos de Servicios e Infraestructuras permitido en la categoría 1.a.

Art. 36. La edificación será en ordenación abierta, con una ocupación en planta de parcela no superior al 30%, debiendo establecerse retranqueos respecto a los linderos de 5 m. como mínimo.

Se permite mediante Estudio de Detalle, ajustar la ordenación que se refleja en el Plano núm



CAPITULO 4. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.



Art. 37. Estudios de Detalle y Proyecto de Urbanización.

El sector se desarrollará a través de proyecto de urbanización del conjunto. No obstante, será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle del conjunto de las parcelas que configuran las Zonas: G, M-P, T-S, O y H.

La parcela de la zona E no está sujeta a Estudio de Detalle obligado, si bien para ajustar o modificar la ordenación prevista en el plano habrá de acometerse.

Art. 38. Se permite el trasvase de edificabilidad de hasta un 25%, entre las distintas zonas o parcelas.

Art. 39. Obras de infraestructura y urbanización.

Las obras se ajustarán a lo estipulado en la memoria y planos de alineaciones y rasantes así como a las especificaciones escritas que se recogen en los correspondientes apartados.

Art. 40. Entidad Urbanística de Colaboración.

La entidad promotora del presente Plan Parcial, se compromete a constituir una "Entidad Urbanística de Colaboración", con la finalidad de mantener y conservar las obras de urbanización del Sector-1.

CAPITULO 5. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

Art. 41. Ordenanzas complementarias.

A los efectos subsidiarios y complementarios, regirán en el presente Plan Parcial y para las condiciones de uso y edificación, las del suelo urbano del Plan General vigente de Alcorcón.

MADRID, ABRIL DE 1.991



EL CONSULTOR,

[Handwritten signature]

Rasec, s. a.
Proyectos



PLAN DE ETAPAS.

La planificación de las obras de urbanización ha de permitir, dada la garantía de promoción unitaria, una cierta flexibilidad entre las actuaciones de las diferentes zonas (comercial, motor, ocio). Para ello se considera conveniente la realización previa del anillo viario y de los elementos y conexiones infraestructurales básicos.

Sobre esa base, las diferentes parcelas podrían llevarse a cabo con la secuencia a establecer por la promoción, aunque garantizando en cualquier caso la ejecución previa o simultánea a la edificación de cada parcela de los viarios secundarios y aparcamientos que se recogen en el plano de ordenación.

La urbanización y cesión de los espacios libres de uso público y dotación de interés público y social, asimismo habrá de acometerse en paralelo al resto de la urbanización.

En síntesis, y si bien no se consideran distintas etapas, sí puede establecerse indicativamente el siguiente proceso, estructurado en fases:



FASE

1 (1991)

2 (1992)

1. Obras preparatorias y/o de conexión.

- a) Desmontaje línea alta 0
- b) Desdoblamiento 5 Cinturón y nudo B. 0 (c)
- c) Nudo A. 0

2. Obras de urbanización.

- d) Anillo viario básico 0 (e, 3)
- e) Urbaniz. secundaria 0

3. Obras de edificación.

- f) Comercial. 0 →
- g) Motor. 0 →
- h) Ocio. 0 →



(o) Actuaciones programadas que condicionan a otras.

(o →) Actuaciones no programadas de un modo vinculante en la fase asignada.

MADRID, ABRIL DE 1.991

EL CONSULTOR
[Handwritten Signature]
Rasec, s.a.
 Proyectos



ESTUDIO ECONOMICO.

CUADRO NUM. 1. DESGLOSE DE COSTES DE URBANIZACION POR PARTIDAS

	m.l.	Coste (M. Pts.)
1. Infraestructuras		
- Abastecimiento de agua	5.700	40.000
- Red de riego	6.000	22.000
- Saneamiento	5.200	142.000
- Energía Eléctrica	4.400	39.000
- Alumbrado	5.800	41.000
- Teléfono	2.400	19.000
- Red de gas	2.400	21.000
SUBTOTAL		224.000 M.Pts.
2. Red viaria		
SUBTOTAL		516.500 M.Pts.
3. Parques y Jardines	27.000 (m2)	
SUBTOTAL		110.000 M.Pts.
TOTAL URBANIZACION		850.500 M.Pts.

* No se incluyen movimientos de tierras.

DOCUMENTACION QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE ABRIL DE 1991
 PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA
 MADRID, ABRIL DE 1.991 Y DE FECHA
 MADRID, 20 SET. 1991

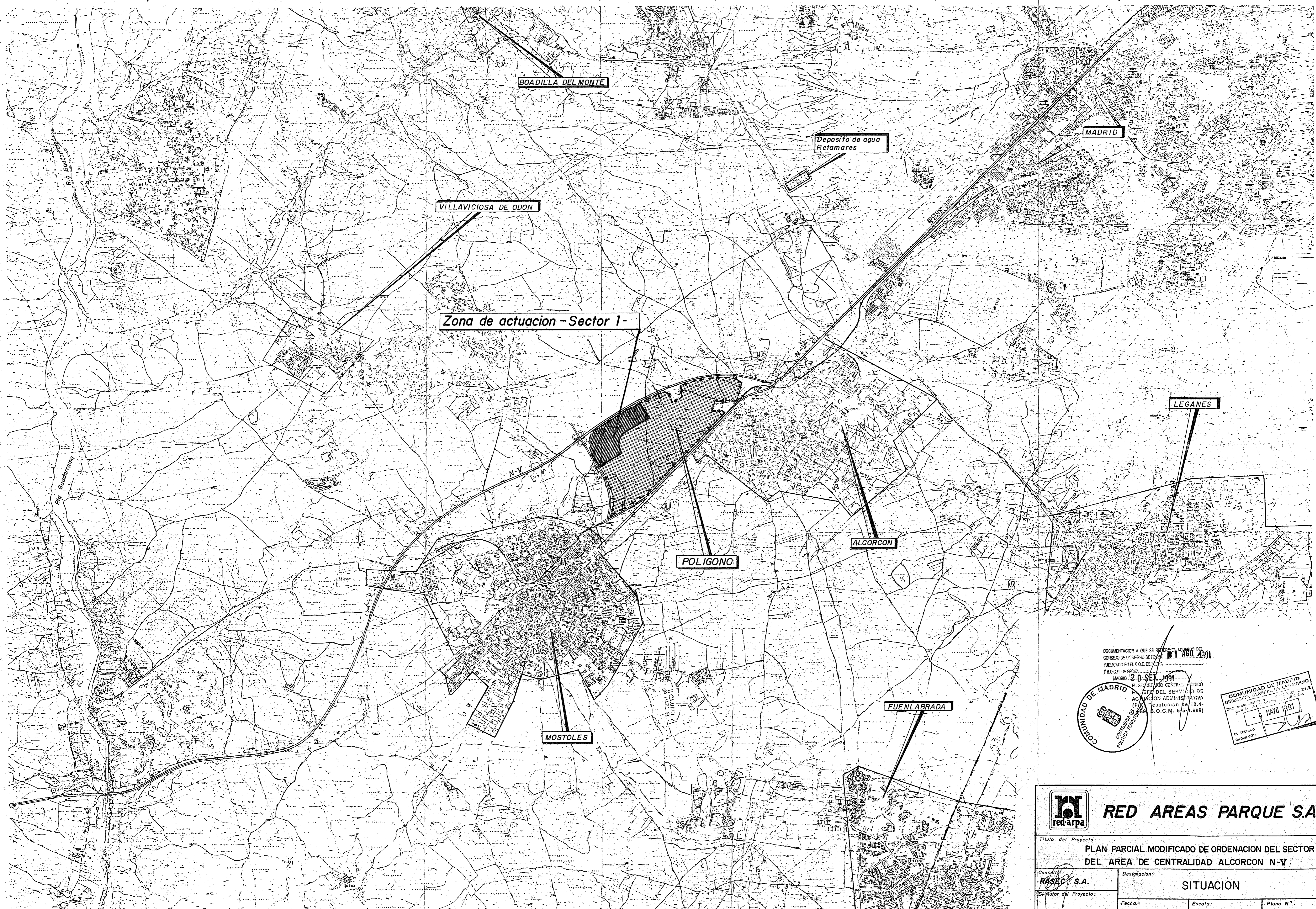
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 (P.D. Resolución de 18.4-
 1.989, B.O.C.M. 5-5-1.989)

COMUNIDAD DE MADRID
 EL CONSULTOR
 INGENIERIA DE
 PLANIFICACION TERRITORIAL

Rasec, s.a.
 Proyectos



PLANOS.



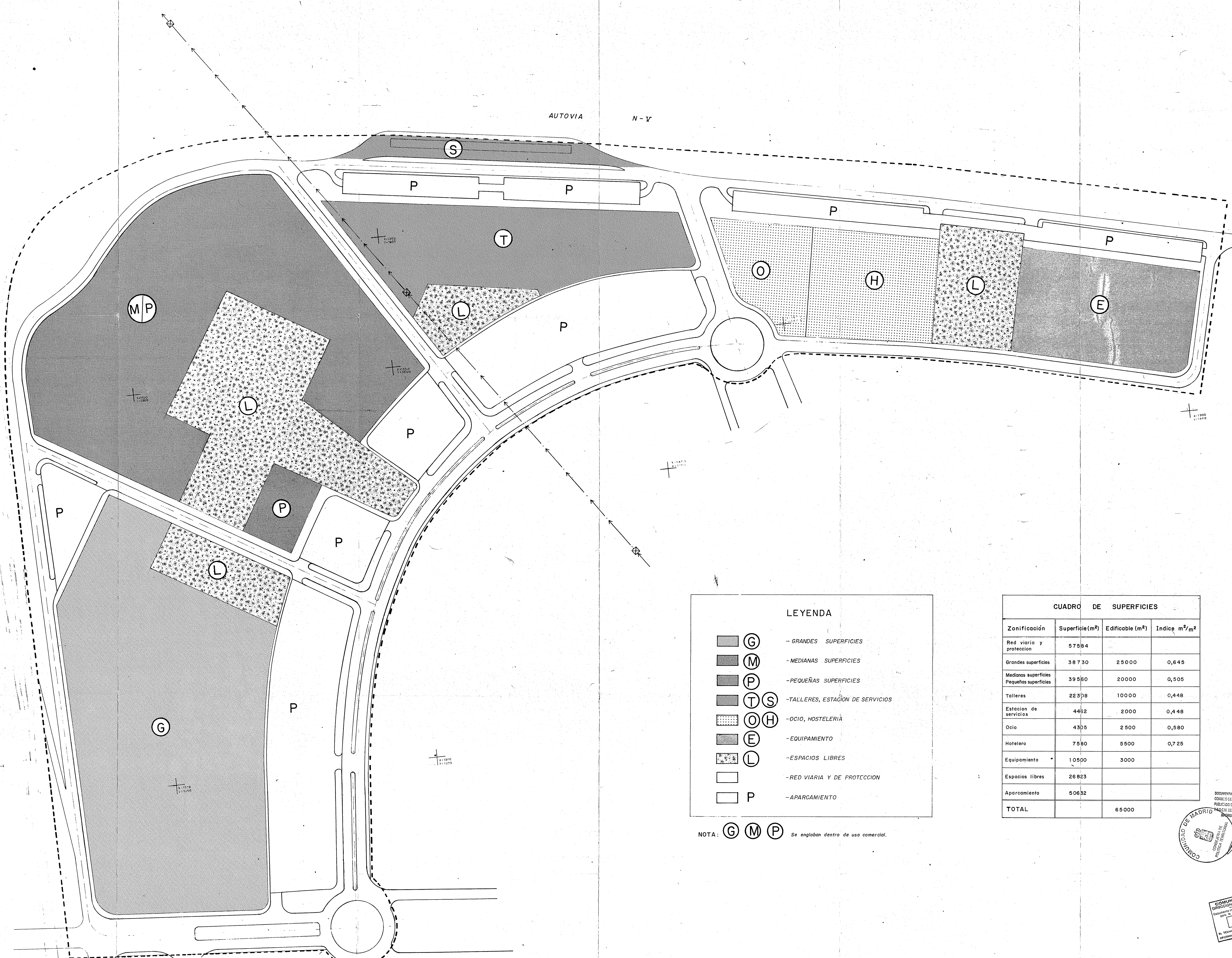
DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ANUNCIO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 1 AGO. 1991
 PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA
 Y B.O.C.M. DE FECHA
 MADRID 20 SET. 1991
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 JEFE DEL SERVICIO DE
 ACCION ADMINISTRATIVA
 (122 Resolución del 10.4.
 1989 B.O.C.M. 5-5-A-989)

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO
 6 MAYO 1991
 EL TECNICO
 INFORMANTE



RED AREAS PARQUE S.A.

Título del Proyecto:		
PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION DEL SECTOR 1 DEL AREA DE CENTRALIDAD ALCORCON N-V		
Constituyente:	Designación:	
RASEC S.A.	SITUACION	
El Autor del Proyecto:	Fecha:	Plano N.º:
	Abril - 1991	1
La Propiedad:	Escala:	
	1 / 25.000	



LEYENDA

- G** - GRANDES SUPERFICIES
- M** - MEDIANAS SUPERFICIES
- P** - PEQUEÑAS SUPERFICIES
- T S** - TALLERES, ESTACIÓN DE SERVICIOS
- O H** - OCIO, HOSTELERÍA
- E** - EQUIPAMIENTO
- L** - ESPACIOS LIBRES
- RED VIARIA Y DE PROTECCION
- P** - APARCAMIENTO

NOTA: **G M P** Se engloban dentro de uso comercial.

CUADRO DE SUPERFICIES

Zonificación	Superficie(m ²)	Edificable(m ²)	Índice m ² /m ²
Red viaria y protección	57584		
Grandes superficies	38730	25000	0,645
Medianas superficies	39580	20000	0,505
Pequeñas superficies			
Talleres	22378	10000	0,448
Estación de servicios	4482	2000	0,448
Ocio	4305	2500	0,580
Hotelero	7580	5500	0,725
Equipamiento	10500	3000	
Espacios libres	26823		
Aparcamiento	50632		
TOTAL		65000	

DOCUMENTACIÓN A PROPOSITO DEL ACUERDO DE COLABORACIÓN Nº 1/1960, 1991

20 SEPT 1991

COMUNIDAD DE MADRID

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

EL JEFE DEL SERVICIO DE INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA

1889, B.O.C.N. 5-1-1989

COMUNIDAD DE MADRID

DIRECCIÓN GENERAL DEL URBANISMO

EL JEFE DEL SERVICIO DE INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA

6 MAYO 1991

EL TÉCNICO RESPONSABLE

RED AREAS PARQUE S.A.

Título del Proyecto: PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION DEL SECTOR I DEL AREA DE CENTRALIDAD ALCORCON N-V

Consultor: RASEC S.A.

El Autor del Proyecto: RASEC S.A.

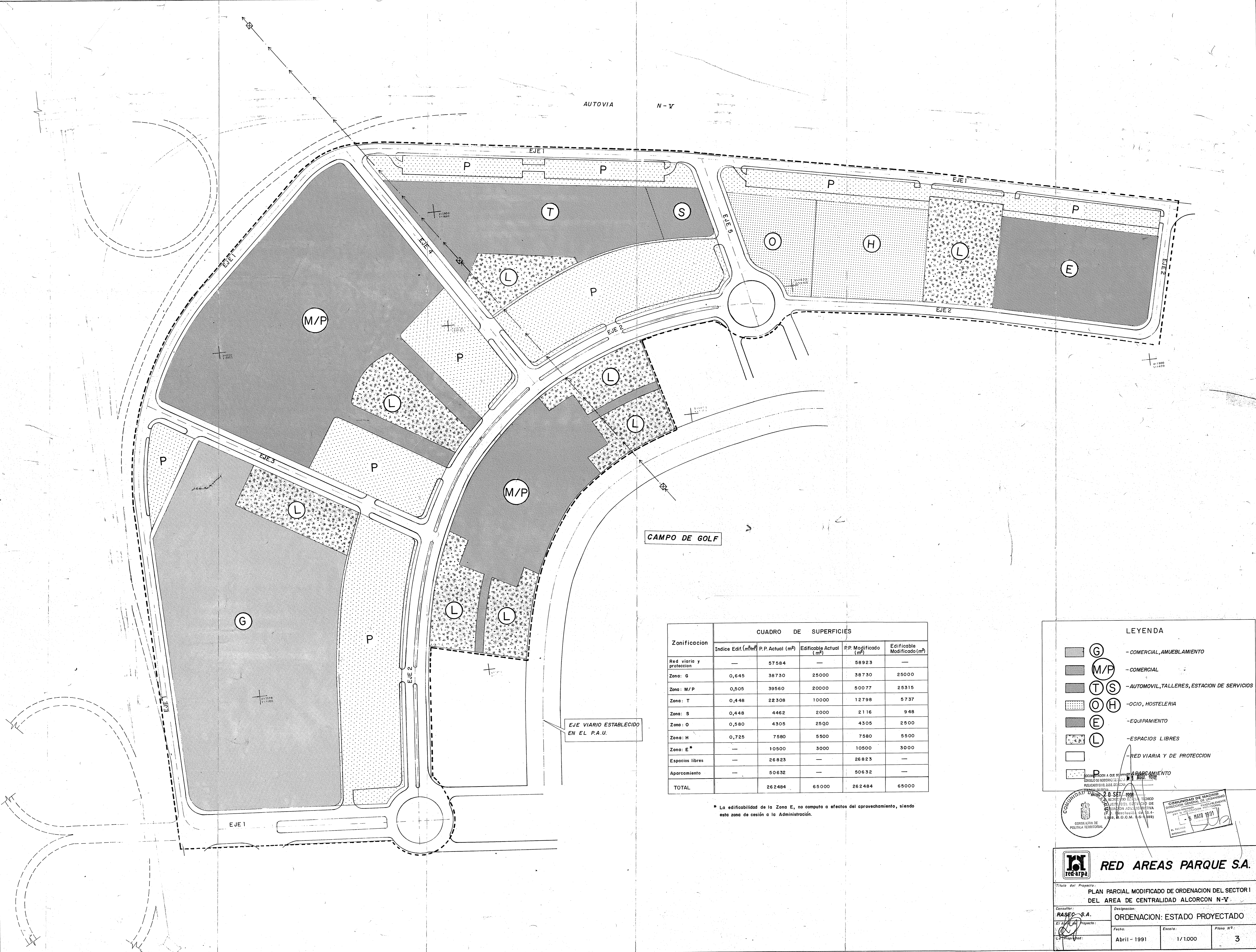
La Propiedad: RASEC S.A.

Ordenación: ESTADO ACTUAL

Fecha: Abril - 1991

Escala: 1/1.000

Plano Nº: 2



CAMPO DE GOLF

EJE VIARIO ESTABLECIDO EN EL P.A.U.

Zonificación	CUADRO DE SUPERFICIES				
	Indice Edif. (m ² /m ²)	P.P. Actual (m ²)	Edificable Actual (m ²)	P.P. Modificado (m ²)	Edificable Modificado (m ²)
Red viario y protección	—	57584	—	58923	—
Zona: G	0,645	38730	25000	38730	25000
Zona: M/P	0,505	39560	20000	50077	25315
Zona: T	0,448	22308	10000	12798	5737
Zona: S	0,448	4462	2000	2116	948
Zona: O	0,580	4305	2500	4305	2500
Zona: H	0,725	7580	5500	7580	5500
Zona: E*	—	10500	3000	10500	3000
Espacios libres	—	26823	—	26823	—
Aparcamiento	—	50632	—	50632	—
TOTAL		262484	65000	262484	65000

* La edificabilidad de la Zona E, no computa a efectos del aprovechamiento, siendo esta zona de cesión a la Administración.

LEYENDA

- G - COMERCIAL, AMUEBLAMIENTO
- M/P - COMERCIAL
- T/S - AUTOMOVIL, TALLERES, ESTACION DE SERVICIOS
- O/H - OCIO, HOSTELERIA
- E - EQUIPAMIENTO
- L - ESPACIOS LIBRES
- P - RED VIARIA Y DE PROTECCION
- P - APARCAMIENTO

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
SECRETARIA DE URBANISMO
MAYO 1991

RED AREAS PARQUE S.A.

Título del Proyecto: **PLAN PARCIAL MODIFICADO DE ORDENACION DEL SECTOR I DEL AREA DE CENTRALIDAD ALCORCON N-V**

Consultor: **RASEC S.A.**

Designación: **ORDENACION: ESTADO PROYECTADO**

Fecha: **Abril - 1991** Escala: **1/1.000** Plano N°: **3**