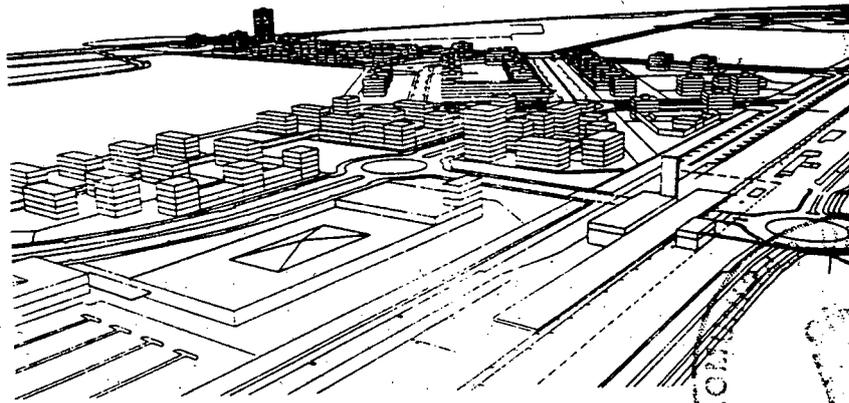


~~Ac 508/94~~
Ac 115/95

17634CAM/94

A. Del.

Archivo Municipal
de Alcorcón



**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
DE ORDENACION DEL SECTOR
DEL AREA DE CENTRALIDAD
DE ALCORCON**

(Primera modificación)

Septiembre 1994

DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION PROVISIONAL
13 OCT. 1994
EL TECNICO INFRAMANTE *[Signature]*

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
DE ORDENACION DEL SECTOR 2
DEL AREA DE CENTRALIDAD
DE ALCORCON**

(Primera modificación)

Septiembre 1994

DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL

INDICE

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. MOTIVACION Y ALCANCE
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACION: CRITERIOS DE ORDENACION

II. ORDENANZAS

TITULO I. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

TITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA Y

UNIDADES REMITIDAS Y DESARROLLO POSTERIOR

III. PLANO DE ORDENACION

IV. ESTUDIO ECONOMICO

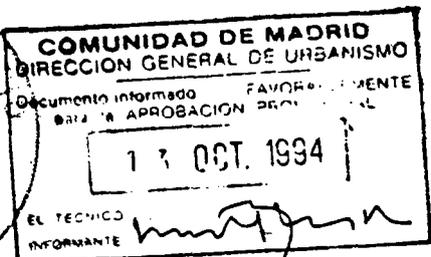
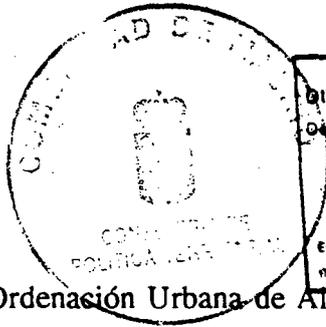
V. PLAN DE ETAPAS





I
MEMORIA

1. ANTECEDENTES



El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón fué aprobado en 1987. Posteriormente, en junio de 1989, se tramitó como revisión del mismo un cambio de clasificación de suelo (de no urbanizable a urbanizable no programado), con el fin de habilitar la creación de un Area de Centralidad (el actualmente denominado Parque Oeste de Alcorcón), mediante la formación del correspondiente Programa de Actuación Urbanística (PAU). Como consecuencia de las determinaciones establecidas en la mencionada revisión (ver ficha adjunta en Anexo), se permitía en el Area una edificabilidad global de 500.000 m². de usos terciarios e institucionales, con un máximo de 500 viviendas a las que correspondían 50.000 m². de techo edificable.

Inmediatamente después, en septiembre de 1989, se produjo la aprobación definitiva del PAU así como del Plan Parcial de uno de los dos sectores (Sector 1 Servicios de Carretera) previstos para el desarrollo de aquél. Dicho Plan Parcial, que fue objeto de modificación puntual dos años mas tarde (agosto de 1991), se encuentra en la actualidad ya urbanizado y parcialmente edificado.

Por otra parte, en 1992, a iniciativa del Ayuntamiento, fué aprobada una modificación puntual del Plan General, como consecuencia de la cual el techo de las 500 viviendas del Sector 2, previstas tanto en el PG como en el PAU, se eleva a 588, sin producir aumento de edificabilidad global; todo ello con objeto de incentivar la construcción de viviendas de protección oficial y destinadas a núcleos familiares de menor tamaño (viviendas para jóvenes). En ese mismo año se aprobó una modificación del PAU (mayo 1992) y posteriormente la del Plan Parcial del otro sector (Sector 2).

La necesidad de ajustar ahora algunas de las previsiones y determinaciones de dicho Plan Parcial (Sector 2), es precisamente lo que motiva la adaptación y modificación consiguiente de los instrumentos de planeamiento de rango superior (Plan General y Programa de Actuación Urbanística), en referencia exclusivamente, y a todos los efectos, al ámbito comprendido dentro del citado Plan Parcial. Así pues, tales modificaciones a pesar de que su tramitación se efectúe mediante expedientes separados, han de plantearse coordinadamente al estar su contenido estrechamente interrelacionado.

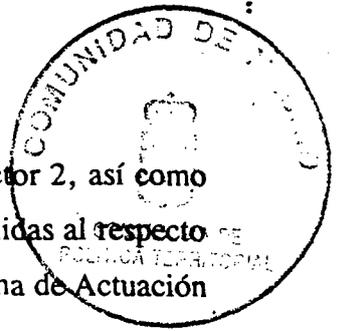
2. MOTIVACION Y ALCANCE

La proporción relativa de los diferentes usos prevista en el planeamiento aprobado hasta la fecha en el Parque Oeste de Alcorcón, como consecuencia de los parámetros que se establecieron al respecto a partir de la modificación del Plan General antes mencionada, tanto en el Programa de Actuación Urbanística como después, en el planeamiento parcial, gravita excesivamente del lado de la actividad económica y, de modo particular, en el espacio destinado al uso terciario de oficinas.

Ello determina un perfil acusadamente monofuncional que no resulta del todo concordante con la pretensión de integrar el nuevo desarrollo en el conjunto del tejido urbano, ni siquiera con el propósito de creación de un nuevo polo de centralidad en el sistema metropolitano, en la medida en que dicho atributo parece requerir la máxima concurrencia y diversidad de funciones, aún dentro del carácter más predominante de alguna(s) de ellas.

En efecto, con un menor desequilibrio en el peso relativo de los diferentes usos es posible conseguir que la vida y animación urbana -propias de los lugares centrales- no quede supeditada al limitado horario en que se desenvuelve la actividad económica. Resulta pues aconsejable aumentar la proporción de aquellos usos y funciones que, siendo compatibles con el que en todo caso seguirá siendo predominante -la actividad económica-, puedan contribuir más eficazmente al enriquecimiento de la vida urbana: en el Parque Oeste de Alcorcón, la residencia y el equipamiento a ella asociados, pueden cumplir adecuadamente tal finalidad. Al mismo tiempo la disposición de una mayor cantidad de suelo destinada al uso residencial puede contribuir eficazmente al mejor cumplimiento de los Planes de Vivienda, al facilitar un incremento en el municipio de Alcorcón de la oferta de suelo para la construcción de viviendas en régimen de protección.

El planteamiento de ese objetivo de mayor diversificación de usos mediante el aumento/disminución del peso relativo de la superficie residencial y de oficinas, respectivamente, lleva consigo la necesidad de modificar el planeamiento vigente en este momento en el ámbito en que todavía no se ha iniciado la urbanización: es decir,



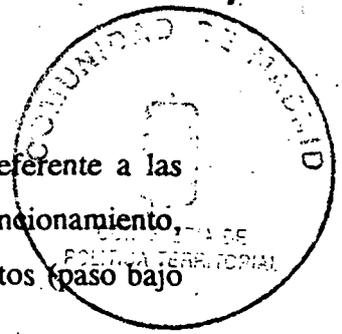
algunas de las previsiones y determinaciones del Plan Parcial del Sector 2, así como los cambios que en consecuencia, sea preciso introducir en las contenidas al respecto para el ámbito indicado, tanto en el Plan General, como en el Programa de Actuación Urbanística.

Los cambios a introducir no se limitan, sin embargo, a la causa que principalmente los motiva, bien sea porque ésta lleva aparejados reajustes que afectan a otros aspectos de la estructura y ordenación urbanas, bien sea porque la necesidad de proceder a tal modificación del planeamiento brinda la oportunidad de conseguir simultáneamente otros objetivos importantes, aunque de distinta naturaleza, tales como la mejor adecuación a las demandas que se han ido poniendo de manifiesto en este primer período de gestión y puesta en marcha de la actuación, o a los objetivos de la Política de Vivienda y su programación, mediante la provisión de suelo destinado a vivienda sujeta a régimen de protección.

Así pues en lo que respecta al Plan Parcial del Sector 2 los cambios a introducir afectan, además de a la composición de los diferentes usos, a otros aspectos relacionados con los propósitos antes aludidos. Tal es el caso de la modificación propuesta respecto a la inicial previsión sobre la gran zona de uso deportivo (concebida en exclusiva para instalar un campo de golf) y que ahora se desagrega para albergar, por una parte otras instalaciones de ocio y dotaciones privadas y, por otra, para equipamiento deportivo (descubierto) dentro de una acepción más genérica de ese uso -en su regulación normativa-, a fin de abrir la gama de posibles utilizaciones concretas, en vez de adscribir dicha zona de modo finalista a una sólo y exclusiva utilización (campo de golf).

A ese mismo objetivo de adecuación a las demandas que se han ido expresando recientemente, obedece el reajuste en la concepción -y consiguientemente en la regulación normativa-, del espacio destinado a las actividades económicas para poder responder con la máxima amplitud y flexibilidad a la diversidad de productos que cabe englobar dentro del más genérico concepto del área "empresarial" (oficina "pura", empresas a caballo entre la industria y el terciario, almacenaje con o sin venta, servicios y dotaciones privadas, etc.).

Por otra parte, se han introducido también diversos ajustes en lo referente a las conexiones viarias con soluciones que permiten además de un mejor funcionamiento, una mayor economía en los elevados costes de algunos de sus elementos (paso bajo vías, apeadero, etc.).



Hay que subrayar, asimismo, la diferente disposición de algunos elementos del sistema de zonas verdes, con evidente mejora respecto a la solución adoptada en el planeamiento que se modifica, así como la ubicación de la nueva zona residencial, intermedia entre el gran espacio deportivo -como elemento de cualificación de la residencia- y el "centro" creado en torno al apeadero, el cual puede así quedar más "abrigado" gracias a esa contigüidad de una zona permanentemente "vívida".

En los cuadros que se incluyen en el presente documento (apartado 3) se recoge, en sus aspectos directamente cuantitativos, el contenido de las modificaciones a introducir en el Plan Parcial del Sector 2, con sujeción a los parámetros contenidos en el Plan General y el Programa de Actuación Urbanística, una vez producida la modificación de los mismos mediante simultánea tramitación. Dichas modificaciones, en cuanto a su contenido y alcance, son en resumen las siguientes:

- a) Incremento en el número máximo de viviendas hasta el nuevo límite que el Plan General, tras su modificación, establece en 1.400, con la determinación adicional de que al menos el 50% de las mismas habrá de reservarse para viviendas en régimen de protección.
- b) Incremento de la superficie edificable correspondiente a usos lucrativos hasta un máximo de 450.000 m².
- c) Mantenimiento del aprovechamiento urbanístico expresado en unidades de aprovechamiento; según los coeficientes de homogenización de usos establecidos en el PAU vigente, y modificación en la composición relativa de dichos usos (según las proporciones y cantidades absolutas que figuran en los nuevos cuadros nos. 2 y 4 del artículo 5 de las Normas Urbanísticas del Programa de Actuación Urbanística), ajustadas las superficies edificables

correspondientes a cada uso dentro del margen de $\pm 5\%$ permitido, manteniendo no obstante las cifras totales de superficie edificable (450.000 m².) y de aprovechamiento urbanístico (544.000 u.a.)

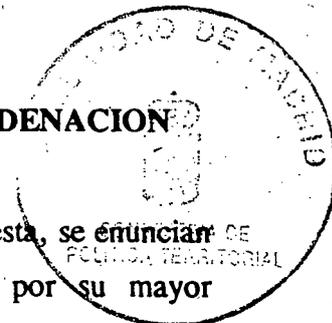
- d) Adecuación de la superficie destinada a dotaciones y a espacios libres de uso público, a los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento.
- e) Cambio en la forma y disposición de algunas zonas verdes y espacios libres de uso público así calificados en el Plan Parcial objeto de modificación, que deberá ser tramitado por el procedimiento especial que regula el artículo 129 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 1/1992).
- f) Cambios en la ordenación y consiguientemente en las Normas de acuerdo con los criterios y objetivos que más adelante se especifican (apartado 3). En particular, en lo relativo a las Ordenanzas de zona, se sustituye la correspondiente a oficinas y sedes de empresa (OI y OM) por una denominada de actividades empresariales (E1, E2 y E3) que engloba el uso de almacenaje (E3). La de almacenes y comercios (A,C) se sustituye por una que regula únicamente el uso comercial (C). La ordenanza correspondiente al uso residencial (RM1, RM2 y RU), se diversifica como consecuencia de la creación de un nuevo enclave. (Enclave Residencial 2), subdividiéndose en dos grados adicionales (RM3 y RM4).

En cuanto a las áreas sujetas a desarrollo ulterior (capítulo IV), además de los reajustes derivados de los cambios de ordenación en los ámbitos de Parque Equipado, Area Terciaria Representativa y Enclave Residencial (ahora denominado Enclave Residencial), se elimina el ámbito denominado Centro Terciario-Comercial, pasando en parte a regularse de modo finalista (Ordenanzas C y RM3, RM4) definiéndose un nuevo ámbito más reducido a desarrollar mediante ED que pasa a denominarse Centro Terciario Distrital (ED-2).

- g) Ajuste en el Estudio Económico de los costes relativos a las obras de infraestructura general y urbanización resultantes de las modificaciones introducidas en la nueva ordenación propuesta.

3. CONTENIDO DE LA MODIFICACION : CRITERIOS DE ORDENACION

Para las distintas piezas del sector, en su nueva configuración propuesta, se enuncian sintéticamente a continuación los criterios de ordenación que, por su mayor incidencia, marcan el contenido de la modificación cuyo proyecto se presenta en este documento.



En el croquis adjunto y, sobre todo, en el Plano de Ordenación pormenorizada (1 y 2) se recogen, respectivamente y con diferente nivel de definición, tales criterios y su plasmación detallada.

1. Enclave residencial

Modificar el uso principal de la manzana 11 (hoy empresarial y de servicios), por el residencial (140 viviendas), manteniendo su capacidad de acoger actividades dotacionales privadas y de servicios en bajos, así como en parcela exclusiva dando frente a la pieza de Hospital y contribuyendo a conformar la rotonda del eje viario principal (1a).

Tolerancia de pequeños ajustes de edificabilidad entre manzanas del enclave para favorecer gestiones en curso.

2. Parque equipado

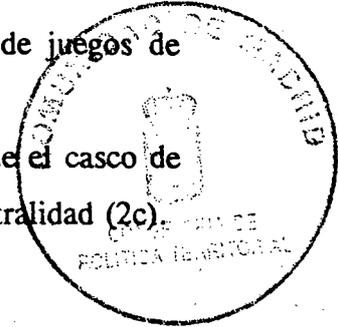
Aumento de la superficie de verde público del Parque con reducción de la edificabilidad correspondiente al uso dotacional Privado a ubicar en el mismo sin que ello implique renunciar al carácter urbano del eje de acceso de Alcorcón (2a).

Trasferir parte de dicha edificabilidad de dotación privada a una parcela ubicada frente a la Autovía aunque con acceso desde la trama interior del Area. (hotel, estación servicio, etc.)

Ligado a la previsible reducción de superficie del Cementerio, prever la implantación de algún equipamiento singular en la cabecera del eje de acceso de la A-5 e incluso a lo largo de dicho eje.

Previsión en el Parque de una dotación deportiva y de juegos de carácter público, de superficie no menor de 6.500 m².

Creación de un eje peatonal interior al Parque que ligue el casco de Alcorcón en el gran espacio deportivo del Area de Centralidad (2c).



3. Parque Empresarial I

Mantenimiento¹ de la posición, estratégica y privilegiada, de la pieza destinada en origen a actividades empresariales, con flexibilización (diferencial según zonas ó subpiezas) de los usos tolerados, a través de ajustes en la ordenanza y sus grados (oficinas y servicios, empresarial, almacenes).

3.1 Eje de acceso desde la A-V

Previsión de nuevos usos empresariales y mantenimiento de los terciarios en enclaves estratégicos, delimitando "paquetes" de suelo susceptibles de ser desarrollados directamente o por reestructuración mediante estudios de detalle.

Estudio de Detalle obligado en ámbito redelimitado frente a la Autovía (3a): Edificación y usos representativos, simbólicos o de escaparate.

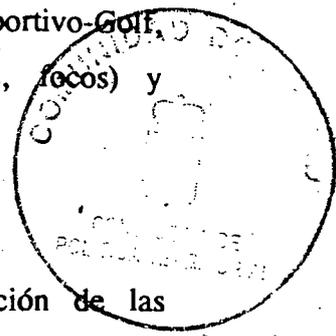
Desplazamiento del vial de borde con la pieza Deportivo Golf (DG), manteniendo reserva a tal efecto (3b) y reordenando cuña verde entre PE.I y II (3c).

3.2 "Centro" de servicios del P.E.I.

Reajustar la ordenación de este enclave estratégico como hito y rótula de distintas piezas, manteniendo y recualificando el trazado de la

¹ *Aún a pesar de la introducción de la nueva pieza residencial "7", que implica una reducción de la superficie neta del Parque Empresarial.*

conexión verde entre el Parque Equipado y el Deportivo-Golf, valorando las manzanas de esquina (usos centrales, focos) y reestructurando la encrucijada viaria.



3.3 Trama sobre eje empresarial y de servicios del P.E.I.

Mantenimiento de la función básica con flexibilización de las determinaciones que remiten a Proyecto Unitario del conjunto y diversificación de usos, con estudio de posibilidades de entramado de viario local compatible con distintos "despieces" para el desarrollo de urbanización y edificación.

Enclave dotacional en posición de bisagra entre el Parque empresarial y el núcleo de Alcorcón (3d).

4. **Parque Empresarial II**

Mantenimiento de las determinaciones básicas de ordenación y aprovechamiento del PP vigente, con modificación normativa derivada de la ordenanza empresarial que se ajusta en el PEI.

Relocalización, y reajuste normativo, del centro de servicios de la parcela 25-1 a una ubicación de mayor accesibilidad (4a).

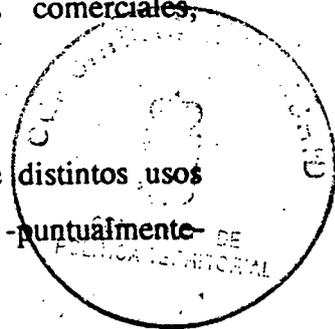
5. **Centro Comercial/Distrital**

Nueva estructuración del entorno de la Estación y Centro Comercial/Distrital, reordenando la plaza para estrechar relaciones Apeadero-Centro Comercial, resolviendo el punto de intercambio modal y clarificando -para la reducción de costes- el cruce viario bajo línea férrea, a través de un paso único en túnel.

Eliminación como ejes arteriales rodados de los tramos del P.P. vigente convergentes en la Estación, a reconvertir al menos en el tramo Norte en peatonales (5a) o en condicionantes de proyecto (calle privada, "mall", ect.).

Nuevo eje peatonal Alcorcón-Estación-Deportivo Abierto (5b), que salve a través de pasarela ó túnel la vía férrea y ordene dentro del Area un nuevo espacio urbano de mayor actividad relativa (fachadas comerciales, dotacionales).

Nuevo tramo de Avenida estructurante (5c), articulador de distintos usos residenciales, dotacionales y comerciales e incluso ~~puntuamente~~ empresariales.



Usos comerciales (5d) y distritales y empresariales (5e) a ambos lados del eje peatonal.

6. Area de ocio/dotacional privado

Diversificación con aumento de edificabilidad de los usos posibles del enclave (dotaciones, ocio, etc.) ligados a nueva accesibilidad metropolitana, con fuerte dotación de aparcamiento.

Potenciación del pasillo verde y de ocio, para su conexión con otras piezas abiertas como el Deportivo-Golf y el Parque Equipado y la previsión de la necesaria conexión entre las lagunas del itinerario (6a).

7. Nuevo enclave residencial

Previsión de un nuevo "barrio" residencial, con un máximo de 700 viviendas, envolviendo estación y centro comercial/distrital así como definiendo un nuevo frente al Deportivo abierto:

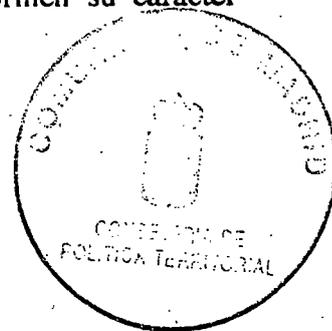
7a. Eje residencial de mayor densidad y bajos comerciales

7b. "Condominios" ajardinados

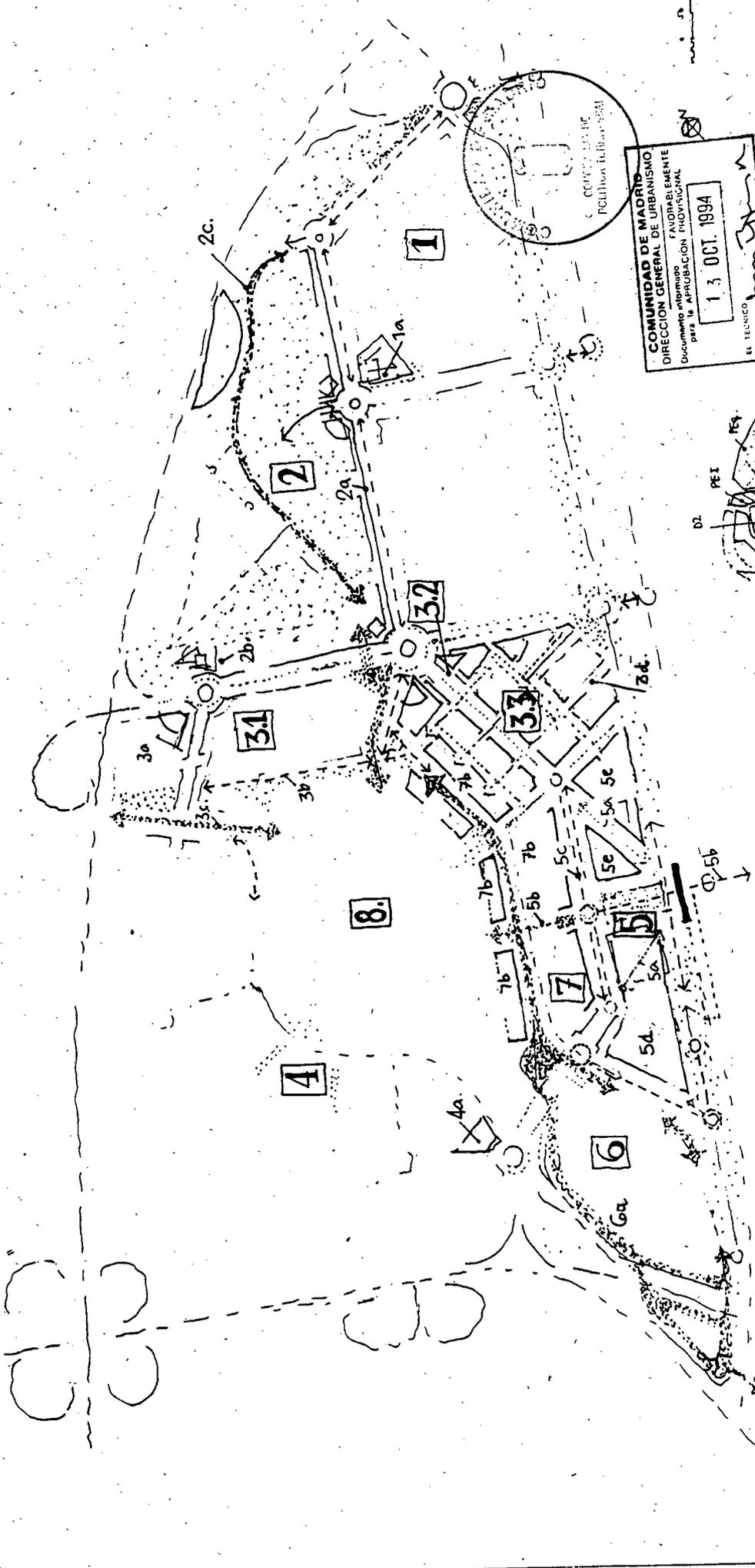
7c. Otros enclaves residenciales y dotaciones públicas del conjunto (escolar, cívico, etc.).

8. **Deportivo abierto**

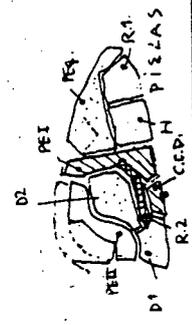
Reducción de su superficie (con un límite mínimo de 22.0 Has.) y ajuste en el régimen de usos para incorporación de otras opciones a las inicialmente previstas como prioritarias (golf. hípica), que no transformen su carácter abierto, de "reserva arbolada".



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento informado **FAVORABLEMENTE**
para la **APROBACION PROVISIONAL**
13 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE: *[Signature]*



COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento otorgado FAVORABLEMENTE
 para la APROBACION PROVISIONAL
 13 OCT. 1994
 EL TECNICO INFORMANTE



(CRITERIOS DE ORDENACION DEL PROYECTO DE
 MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
 (PROGRAMA ACTUACION URBANISTICA Y
 PLAN PARCIAL SECTOR 2)

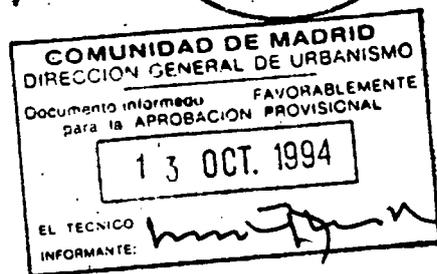
AREA DE CENTRALIDAD DE ALCORCON
 "PARQUE OESTE"

se recoge en el boceto los principales criterios con incidencia en
 el conjunto del sector e en puntos estratégicos del mismo.

EL PLAN PARCIAL EN CIFRAS: RESUMEN

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO (m2.):
SECTOR 2 DEL AREA DE CENTRALIDAD

Parcelas privadas no dotacionales ¹	440.142
Dotación privada (parcela exclusiva)	27.098
Dotacional ocio	90.721
Deportivo abierto	221.745
Servicios (Parcelas I _s)	2.690
Subtotal suelo privado	782.396
Dotacional público	47.284
Espacios libres uso público ²	337.375
Red viaria y reservas ³	379.981
Subtotal suelo público	764.640
Total Sector PP2	1.547.036
Hospital	150.000
Total (incluido hospital)	1.697.036



- ¹ Comprende empresarial, comercial y residencial incluso los E.D.
- ² Comprende: Parque equipado (180.162 m2.), zonas verdes (88.385 m2.) y espacios libres ligados a vías (bulevares centrales o laterales, pasillos verdes, 68.828 m2.)
- ³ Comprende vías programados y reservas locales ó de S.G., así como suelo para apeadero y aparcamiento disuasorio.



CUADRO 2. PARQUE OESTE DE ALCORCON. PLAN PARCIAL SECTOR 2. CUADRO GENERAL DE CARACTERISTICAS

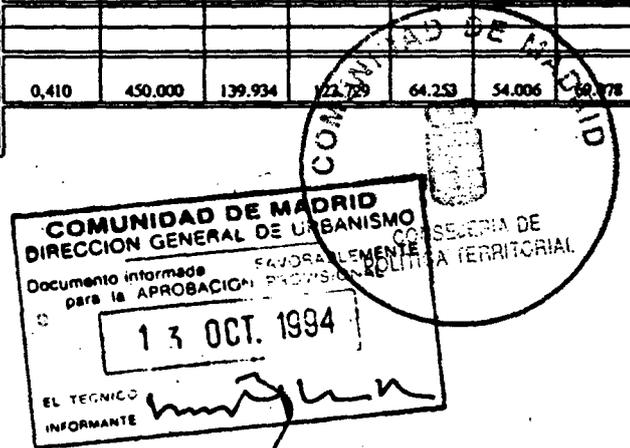
PIEZAS	MANZANAS	ZONAS	CALIFIC.	SUPERFICIE (M2. SUELO)		INDICE DE EDIFICAB. (M2/M2)	SUPERFICIE EDIFICABL (M2)	EDIFICABILIDAD POR USO						
				NETA	BRUTA			RES.	TERC.	ALM.	DOTAC.	COMERC.		
ENCLAVE RESIDENCIA														
E.R.1	1	1.1	D	2.465										
		1.2	RM2	2.102			1,8	3.783	3.508					273
		2	RM1	6.336			2,4	15.306	14.106					1.100
		3	RM1	6.336			2,4	15.306	14.106					
		4	RU	4.000			1	4.000	4.000					
		5	RU	4.000			1	4.000	4.000					
		6	RU	4.000			1	4.000	4.000					
		6.2	RU	4.000			1	4.000	4.000					
		7	ZV	3.081			-	-	-					
		7.2	RM1	6.093			2,4	14.623	13.573					1.050
		8	D	6.296			-	-	-					
		8.2	D	1.698			-	-	-					
		8.3	RM1	5.667			2,4	13.600	12.625					975
		8.4	DP	4.546			1	4.546					4.546	
TOTAL ENCLAVE RESIDENCIAL 1				60.620		1,369	82.964	73.918				4.546	4.500	
E.R.2	15	15.2	RM4	10.988			1	10.988	10.988					
		20.1	RM4	3.950			1	3.950	3.950					
		20.2	RM4	8.000			1	8.000	8.000					
		20.3	RM3	8.068			1,2	9.681	8.681				1.000	
		20.4	RM3	8.070			1,2	9.684	8.684				1.000	
		20.5	ZV	4.260			-	-	-					
		21	RM4	11.182			1	11.182	11.182					
		21.2	ZV	3.535			-	-	-					
		21.3	RM4	4.431			1	4.431	4.431					
		21.4	ZV	2.792			-	-	-					
		21.5	RM4	10.100			1	10.100	10.100					
		21.6	ZV	1.788			1	-	-					
		21.7	ZV	1.616			-	-	-					
		TOTAL ENCLAVE RESIDENCIAL 2				78.780		0,863	68.016	66.016				
TOTAL ENCLAVE RESIDENCIAL (1+2)				139.400		1,083	150.980	139.934				4.546	6.500	
Z.V	9	9	D	21.986										
		10	ZV	56.014										
		12	ZV	124.148										
		12.2	IS	1.690										
		12.3	IS	1.000										
		11	DP	4.000			0,125	500				500		
11.2	DP	8.077			1	8.077				8.077				
TOTAL PARQUE EQUIPADO				216.915		0,040	8.577					8.577		

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento informado FAVORABLEMENTE
 para la APROBACION PROVISIONAL
13 OCT. 1994
 EL TECNICO INFORMANTE: *[Signature]*

CUADRO 2. PARQUE OESTE DE ALCORCON. PLAN PARCIAL SECTOR 2. CUADRO GENERAL DE CARACTERISTICAS

PIEZAS	MANZANAS	ZONAS	CALIFIC.	SUPERFICIE (M2. SUELO)		INDICE DE EDIFICAB. (M2/M2)	SUPERFICI EDIFICABL (M2)	EDIFICABILIDAD POR USO						
				NETA	BRUTA			RES.	TERC.	ALM.	DOTAC.	COMERC		
PARQUE EMPRESARIA P.E.1	12	12.4	ZV	3.595		-								
	13	13.1 (*)	ED	19.382		-	25.196		17.196			8.000		
		13.2 (*)	ZV	5.784		-	-							
	14	14.1	E2	53.542		0,8	42.833		21.417	21.416				
		14.2	ZV	1.833		-	-							
	15	15.1	E1	22.262		1,2	26.714		26.714					
	16	16.1	E1	24.865		1,2	29.838		29.838					
	17	17.1	DP	10.475		1	10.475					10.475		
		17.2	D	10.339		-	-							
		17.3	ZV	3.520		-	-							
20	20.6	E1	2.045		1,2	2.454		2.454						
TOTAL PARQUE EMPRESARIAL 1				157.642		0,872	137.510		97.619	21.416	18.475			
PARQUE EMPRESARIA P.E.2	24	24	C	29.405		0,4	11.762						11.762	
	25	25.1	C	5.158		0,6	3.094						3.094	
		25.2	E1	4.075		1,2	4.890		4.890					
		25.3	C	5.746		0,5	2.873						2.873	
		25.4	E3	8.755		0,8	7.004			7.004				
	26	26.1	C	11.187		0,6	6.712						6.712	
		26.2	C	6.634		0,6	3.980						3.980	
		27.1	E3	11.738		0,8	9.390			9.390				
	27	27.2	E3	11.173		0,8	8.938			8.938				
		27.3	E3	9.372		0,8	7.493			7.493				
		27.4	ZV	3.457										
		27.5	ZV	3.389										
	28	28.1	E3	12.516		0,8	10.012			10.012				
		28.2	C	31.274		0,5	15.637						15.637	
	TOTAL PARQUE EMPRESARIAL 2				153.879		0,596	91.785		4.890	42.837			
TOTAL PARQUE EMPRESARIAL (1+2)				311.521		0,736	229.295		102.509	64.253	18.475	44.058		
CENTRO COMERCIAL DISTRITAL C.C	18	18.1 (*)	ED	25.040										
		18.2	ZV	2.664										
	19	19.1	ZV	2.664										
		19.2	C	46.300		0,4	18.520						18.520	
TOTAL CENTRO TERCIARIO COMERCIAL Y DISTRITAL				76.668		0,537	41.148		20.220		2.408	18.520		
DOTACIONAL OCIO	22	22.1	DPO	90.721		0,187	17.000				17.000			
		22.2	ZV	15.933										
		22.3	ZV	25.324										
CAMPO DE GOLF D.G	23	23	DG	221.745		0,013	3.000				3.000			
ESPACIOS LIBRES					68.828									
RED VIARIA, RESERVAS Y COMUNICACIONES (ESTACION FC)					379.981									
TOTAL SECTOR				1.098.227	1.547.036	0,410	450.000	139.934	22.220	64.253	54.006	62.278		
SISTEMA GENERAL EXT. SECTOR (HOSPITAL)					150.000									
TOTAL					1.697.036									

(*) ESTUDIO DE DETALLE



CUADRO 2.1. PARQUE OESTE DE ALCORCON. PLAN PARCIAL SECTOR 2
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

Unid. aprov.	R	T	A	D	C	TOTAL
Encl. Res 1	62.639			5.455	6.750	74.844
Encl. Res 2	77.442				3.000	80.442
P. Equipado				10.292		10.292
P. Empres 1		146.429	17.133	22.170		185.731
P. Empres 2		7.335	34.270		66.087	107.692
C. Terc. Co		30.330		2.890	27.780	61.000
Dotac Ocio				20.400		20.400
Golf				3.600		3.600
TOTAL	140.080	184.094	51.402	64.807	103.617	544.000

Sup. edif.	R	T	A	D	C	TOTAL
Encl. Res.	73.918			4.546	4.500	82.964
Encl. Res 2	66.016				2.000	68.016
P. Equipado				8.577		8.577
P. Empres 1		97.619	21.416	18.475		137.510
P. Empres 2		4.890	42.837		44.058	91.785
C. Terc. Co		20.220		2.408	18.520	41.148
Dotac Ocio				17.000		17.000
Golf				3.000		3.000
TOTAL	139.934	122.729	64.253	54.006	69.078	450.000

R: Residencial
T: Terciario
A: Almacenes
D: Dotacional privado
C: Comercial



Las superficies edificables correspondientes a cada uso se corresponden con las establecidas al respecto con el Programa de Actuación Urbanística, dentro del margen de oscilación que éste permite (ver Normas Urbanísticas del PAU, artículo 5, cuadro nº 2).

El cálculo de las unidades de aprovechamiento correspondientes a cada uso se ha efectuado por aplicación de los coeficientes de homogeneización que establece el Programa de Actuación Urbanística (Normas Urbanísticas artículo 5, cuadro 3) y que són los siguientes:

Residencia	Vivienda libre ó de precio tasado:	1,2
	Vivienda de protección oficial (VPO):	0,75
Terciario (Oficinas)		1,5
Comercial		1,5
Almacenes		0,8
Dotacional privada		1,2

Cuadro nº 3.2. Cumplimiento con Reglamento de Planeamiento:
(artículos 10 y 12 del Anexo)

A. Conjunto del sector.

	R.Planeamiento	P.Parcial
Zonas verdes de uso público	10%	21,80% ¹

B₁. Enclave residencial ER1

(unidad básica)

Dotación público (suelo):

	R.Planeamiento	P.Planeamiento	P.Parcial
Jardines	15 m2/viv	10.500 m2.	10.500 m2. ²
Areas de juego:	6 m2/viv	4.200 m2.	9.085 m2.
Docente (PE y EGB)	12 m2/viv	8.400 m2.	8.400 m2.
Parque deportivo	6 m2/viv	4.200 m2.	4.200 m2. ³
Dotación en m2, construidos:			
Comercio	2 m2/viv	1.400 m2.	4.500 m2. ⁴
Social	4 m2/viv	2.800 m2.	2.800 m2. ⁵
Plazas de aparcamiento	1 pl/viv	700pl.	700 pl. (en parcelas)

B₂. ENCLAVE RESIDENCIAL ER2

(Unidad integrada)

Dotación público (suelo):

	R.Planeamiento	P.Planeamiento	P.Parcial
Jardines	15 m2/viv	10.500 m2.	10.316 m2.
Areas de juego:	6 m2/viv	4.200 m2.	8.855 m2.
Docente	12 m2/viv	8.400 m2.	10.330 m2.
Deportivo	6 m2/viv	4.200 m2.	4.200 m2.
Dotación en m2, construidos:			
Comercio	2 m2/viv	1.400 m2.	2.000 m2. ⁷
Social	4 m2/viv	2.800 m2.	2.800 m2. ⁶
Plazas de aparcamiento	1 pl/viv	700pl.	

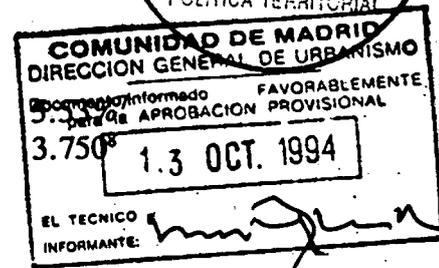
C. Suelos de uso terciario (situación primera):

Servicios de interes público y social (%)

Plazas de aparcamiento

4%

1pl/100 m2



¹ El porcentaje resulta de dividir la totalidad de los espacios libres de uso público del sector incluidos los correspondientes al Parque equipado por la superficie bruta total del mismo.

² 3.080 m2. en PARCELA 7.1 y resto en PARQUE EQUIPADO

³ En Parque Equipado

⁴ En bajos de edificación

⁵ En parcela 1.1. (Centro integrado)

⁶ En ED-2 Centro distrital

⁷ En (17:1 10.475 m2.) (13:1 800-m2.) (18:1 3.000 m2.)

⁸ Estas plazas son las que se reservan en la red viaria pública del conjunto; con independencia de ello, las Normas exigen una dotación superior a la establecida por el PAU.

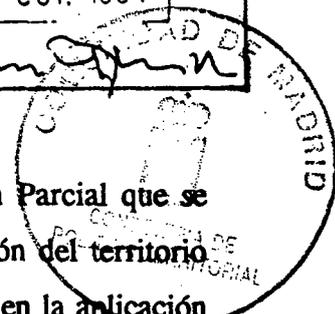
II
ORDENANZAS



TITULO I.REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 1.1.División básica del suelo

COMUNIDAD DE MADRID	
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO	
Documento informado	FAVORABLEMENTE
para la APROBACION PROVISIONAL	
13 OCT. 1994	
EL TECNICO	
INFORMANTE:	<i>[Firma]</i>



1.La división básica del suelo comprendido dentro de los límites del Plan Parcial que se refleja gráficamente en el plano correspondiente, obedece a la desagregación del territorio con arreglo a criterios de funcionalidad, régimen de dominio, operatividad en la aplicación de las presentes Ordenanzas reguladoras y desarrollo ulterior de las determinaciones del Plan Parcial.

2. La antedicha desagregación determina, por una parte, la pertenencia unívoca a alguno de los siguientes elementos:

Red viaria

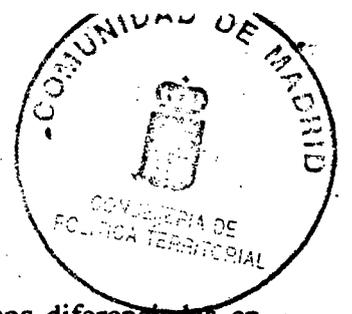
Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos o privados.

Manzanas y dentro de ellas, áreas diferenciadas por su calificación urbanística, que resultan ser edificables en régimen de uso y dominio privado, y son susceptibles de ulterior subdivisión o parcelación urbanística.

3. Por otra parte, en orden a la aplicación de las presentes Ordenanzas, el ámbito del Plan Parcial se subdivide del siguiente modo:

a) Areas cuya edificación puede efectuarse mediante aplicación directa de las Ordenanzas, con distinción, en su caso, de los ámbitos en que deban redactarse previamente proyectos unitarios para la definición de los elementos comunes a varios edificios ó elementos urbanos.

b) Areas cuya ordenación está sujeta a desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial mediante Estudio de Detalle.



Artículo 1.2. Asignación de usos pormenorizados

1. La subdivisión del ámbito ordenado por el Plan Parcial en zonas diferenciadas en razón del uso pormenorizado que a cada una corresponde, junto con la expresión del destino público o privado del mismo, determinan la **calificación urbanística** del suelo.
2. La antedicha subdivisión en zonas se traduce normativamente en la regulación diferenciada del uso del suelo y de la edificación, a cuyos efectos las presentes Ordenanzas en su título IV establecen de modo igualmente diferenciado las correspondientes condiciones y exigencias.
3. La zonificación y consiguiente calificación urbanística se detalla gráficamente en el Plano de calificación, con la siguiente denominación para los usos pormenorizados que en el mismo se distinguen:

DIVISION BASICA

	LMITE DEL SECTOR
	ED LMITE DE ESTUDIO DE DETALLE OBLIGADO
SISTEMAS GENERALES	
	S.G.V. VARIO
	S.G.F. FERROVIARIO
	S.G.H. HOSPITAL
	16.4/RM3 CODIGO DE MANZANAS Y ZONAS

ZONIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA

OPORTUNIDADES Y EMPRESAS	
	E1
	E2
	E3
COMERCIAL	
	C
DOTACIONAL PRIVADO	
	DP GENERICO
	DPO OCIO
RESIDENCIAL	
	RM1,2 INTENSIVA
	RM3,4 CONDOMINIO
	RU UNIFAMILIAR
DEPORTIVO GOLF	
	DG
DOTACIONAL PUBLICO	
	DE ESCOLAR
	DI INTEGRADO
VERDE USO PUBLICO	
	ZV ZONA VERDE
	ESPACIO LIBRE
RED VIARIA	
	VINCULANTE VALES RODADOS
	INDICATIVO
	RESERVAS RODADAS O PEATONALES



Artículo 1.3. Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico

1. Para la regulación de cada una de las Zonas, las presentes Ordenanzas establecen predominantemente un índice máximo de edificabilidad correspondiente al uso principal y, en su caso, a los usos secundarios.
2. La superficie máxima edificable correspondiente a una parcela se obtendrá, salvo mención expresa, por aplicación de dicho índice a la superficie de la misma. El resultado tendrá el carácter de límite absoluto, no pudiendo sobrepasarse en ningún caso, cualquiera que sean los valores resultantes de la aplicación del resto de los parámetros.
3. Para el cómputo de aprovechamiento urbanístico se utilizarán como base los coeficientes de ponderación establecidos en el Programa de Actuación Urbanística del Area de Centralidad de Alcorcón y su modificación.
4. La edificabilidad y aprovechamiento de las áreas cuya ordenación queda sujeta a Estudio de Detalle será la que se establece globalmente y para cada uso en las correspondientes fichas.

Artículo 1.4. Parcelación

1. La división básica del suelo determina un primer nivel de parcelación, pudiendo ser inscritas como fincas independientes a partir de la entrada en vigor del Plan Parcial, las superficies continuas de uso diferenciado y de dominio privado, comprendidas dentro de cada una de las manzanas.
2. La posterior subdivisión de las antedichas superficies se conceptuará a todos los efectos como parcelación urbanística, requiriendo la oportuna licencia que se otorgará con sujeción a las condiciones que al respecto establecen las presentes Ordenanzas para cada una de las diferentes zonas.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. Sistema de actuación.

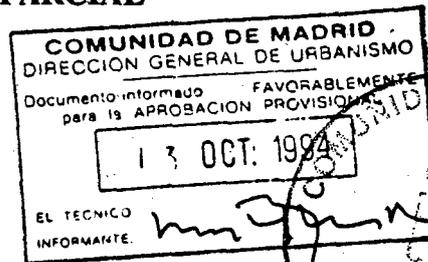
La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo mediante el sistema de expropiación, sin perjuicio de las posibilidades de incorporación de la iniciativa privada a las obras de urbanización mediante los oportunos acuerdos de liberación de la expropiación o mediante la adjudicación de terrenos como pago del correspondiente justiprecio.

Artículo 2.2. Promotor y Administración Actuante

La Sociedad ARPEGIO S.A. ostentará la condición de promotor, siendo Administración Actuante la Comunidad de Madrid.

Artículo 2.3. Competencias

1. Corresponde a la Administración Municipal la tramitación y aprobación tanto de los Estudios de Detalle que hayan de redactarse en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial, como de los Proyectos de urbanización necesarios para la ejecución de las correspondientes obras.
2. Asimismo, y en el ámbito de sus competencias, corresponde a dicha Administración la tramitación y aprobación de los ulteriores modificaciones del Plan Parcial.
3. Corresponderá a la Administración Actuante la adopción de acuerdos relativos a la ejecución del Plan, en particular los referentes a las condiciones exigibles en los supuestos de liberación de los expropiación y a las que, asimismo, pudieran imponerse en los de adjudicación de terrenos como pago del justiprecio.
4. Al Comité de Evaluación Arquitectónica, cuya composición y funcionamiento se especifican en el artículo siguiente, corresponderá la emisión del informe preceptivo



en relación con los Proyectos Unitarios a que se refiere el artículo 2.8 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 2.4. Composición y funcionamiento del Comité de Evaluación Arquitectónica

1. El Comité de Evaluación Arquitectónica estará compuesto por:

- Un representante del Excelentísimo Ayuntamiento de Alcorcón.
- Un arquitecto independiente de reconocido prestigio designado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Alcorcón.
- Un representante del promotor del Plan Parcial que ejercerá las funciones de Presidente.
- Un arquitecto independiente de reconocido prestigio designado por la Comunidad Autónoma de Madrid.
- Un arquitecto designado por los adjudicatarios de las parcelas (hasta en tanto no haya al menos diez adjudicatarios este puesto quedará vacante disponiendo el presidente de voto de calidad).

2. Los nombramientos se renovarán anualmente.

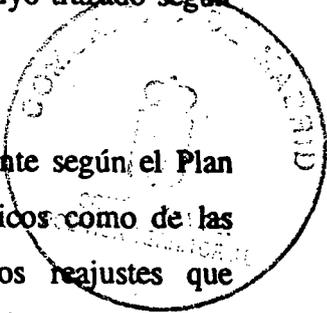
3. Los acuerdos del Comité se habrán de adoptar por mayoría absoluta.

Artículo 2.5. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle se ajustarán en su contenido y documentación a las exigencias establecidas en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

2. En las áreas cuya ordenación haya de (o pueda) desarrollarse mediante Estudio de Detalle, éste podrá ajustar y variar las características de la red viaria, cuando su trazado en el Plan Parcial sea meramente indicativo. Así mismo podrán fijarse mediante las determinaciones del Estudio de Detalle, la posición de los usos y de la edificación dentro de la parcela, la ocupación de ésta y la disposición de las áreas libres privadas, debiéndose respetar en todo caso las siguientes condiciones:



- 
- a) Mantener el viario público, tanto rodado como peatonal, cuyo trazado según el Plan Parcial tenga carácter vinculante.
 - b) Mantener el carácter y superficie (y cuando fuera vinculante según el Plan Parcial, la disposición) tanto de los espacios libres públicos como de las reservas para dotaciones públicas, sin perjuicio de los reajustes que justificadamente pudieran introducirse como consecuencia de la mayor precisión en el establecimiento de los correspondientes límites.
 - c) Mantener las determinaciones que el Plan Parcial establece para esas áreas con carácter vinculante, en particular las relativas a la proporción de usos y a la edificabilidad y aprovechamiento globales.
 - d) No sobrepasar la altura máxima de la edificación que el Plan Parcial establezca en el área correspondiente.
 - e) Mantener, en su caso, la superficie de las "áreas de movimiento" señaladas en el Plan Parcial.

Artículo 2.6. Proyectos de Urbanización

1. Las obras de urbanización necesarias para la transformación de los terrenos en suelo urbano podrán efectuarse bien mediante un único Proyecto de Urbanización o bien mediante varios correspondientes a diferentes fases, debiéndose en este último caso cumplir las siguientes exigencias:
 - a) Incluir ámbitos delimitados en su integridad por la red viaria, rodada o peatonal, o por el perímetro del Sector.
 - b) Ajustar los proyectos de urbanización, a las indicaciones y exigencias que las presentes Ordenanzas contienen respecto a las obras de urbanización.

3. En todo caso, los Proyectos de Urbanización se sujetarán a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.7. Proyectos de Parcelación

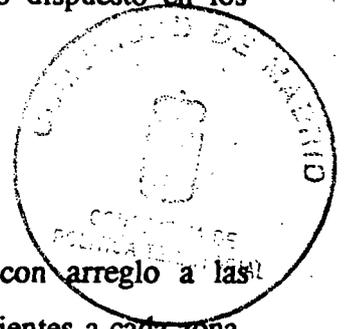
1. La subdivisión de las manzanas en parcelas independientes con arreglo a las condiciones que al respecto se señalan en las Normas correspondientes a cada zona, estará sujeta a licencia de parcelación urbanística y requerirá, por tanto, justificarse mediante el oportuno proyecto de parcelación, pudiendo abarcar éste una o varias manzanas.
2. La licencia de parcelación se entenderá concedida con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle o en su caso, con la del Proyecto Unitario, cuando tales proyectos incorporen las correspondientes propuestas sobre subdivisión de las manzanas a que se refieran.

Artículo 2.8. Proyectos Unitarios

1. Los proyectos de edificación correspondientes a las manzanas o parte de las mismas en que así lo señale expresamente el Plan Parcial, requerirán la previa o simultánea aprobación del correspondiente Proyecto Unitario.
2. El Proyecto Unitario definirá de modo preciso la posición, composición y características de los elementos arquitectónicos comunes a los edificios comprendidos en el ámbito de que se trate, con sujeción a los criterios e indicaciones que al respecto contienen las Normas de cada zona o, en su caso, las Fichas correspondientes.

Artículo 2.9. Licencias

Para los actos sujetos a previa licencia se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid sobre Medidas de Disciplina Urbanística.



Artículo 2.10. Plazos de urbanización

Los plazos para la realización de las obras de urbanización serán los previstos en el Plan de Etapas.

Artículo 2.11. Plazos de edificación

La Administración actuante establecerá el plazo de edificación en los actos de transmisión de los terrenos, cualquiera que sea la modalidad de la misma.

Artículo 2.12. Cesiones

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Alorcón los suelos que como consecuencia de su calificación urbanística queden afectados al uso y dominio público (viario, zonas verdes y espacios libres y reserva para dotaciones públicas).
2. La cesión de aprovechamiento urbanístico que en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.3 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística correspondería a la Entidad Urbanística actuante, se entenderá producida a favor de la misma al haber llevado a cabo, a su cargo, la expropiación del conjunto de los terrenos del sector.

Artículo 2.13. Entidad de conservación

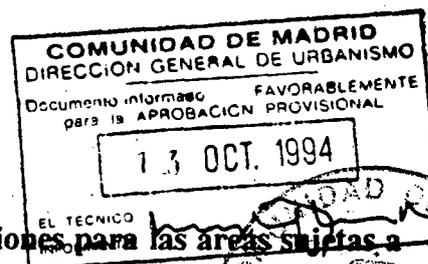
El Ayuntamiento de Alorcón podrá exigir la constitución de una o varias Entidades Colaboradoras para la conservación de la urbanización. A tales efectos, en la tramitación del proyecto o proyectos de urbanización establecerá el ámbito de la(s) misma(s) determinando los compromisos y la prestación de las necesarias garantías en orden a su previa o futura constitución.



**TITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA Y UNIDADES REMITIDAS
A DESARROLLO POSTERIOR**

CAPITULO 1. DEFINICIONES

Artículo 4.1. Condiciones de aplicación directa e instrucciones para las áreas sujetas a ulterior desarrollo



1. En concordancia con el Plano de División Básica del Sector, se establece en este Título las condiciones particulares que, junto con las generales del Título III, serán de aplicación directa en las distintas Zonas, así como las instrucciones y determinaciones a que habrán de sujetarse necesariamente los Proyectos Unitarios, y los Estudios de Detalle, tanto en los casos en que la redacción de éstos resulte ser obligatoria como en los que las propias Ordenanzas lo establecen como alternativa a la aplicación directa de las mismas.
2. En todo caso, las condiciones particulares relativas a la regulación de las diferentes Zonas, serán referente obligado para los ámbitos cuya ordenación haya de desarrollarse mediante Estudio de Detalle, sin perjuicio de los márgenes de libertad que para éstos se establecen con carácter general en el título II de las presentes Ordenanzas y con carácter particular en cada una de las correspondientes Fichas.

Artículo 4.2. Usos

1. Se entenderá por uso principal el que deba desarrollarse en cada parcela con carácter permanente y predominante dentro o fuera de la edificación, sin perjuicio del régimen de compatibilidades establecido por la correspondiente norma de Zona.
2. Tendrán la consideración de usos secundarios los que las Ordenanzas permiten para complementar al uso principal en cada parcela, no pudiendo superar, en conjunto, el 40% de la superficie total edificable.

CAPITULO 2. REGULACION "FINALISTA" DE ZONAS

Sección 1. Actividades empresariales

Artículo 4.3. Definición y ámbito

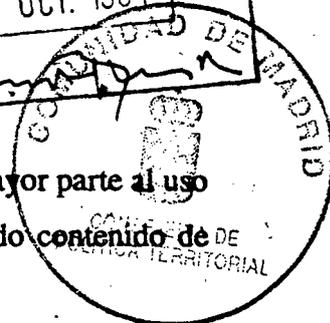
1. Se refiere a edificación predominantemente aislada destinada en su mayor parte al uso terciario de oficinas y sedes de empresas de servicios o con marcado contenido de investigación y desarrollo (I+D).
2. Son de aplicación en las áreas señaladas en el plano de zonificación con la sigla E.

Artículo 4.4. División en Tipos o Grados

1. Se distinguen tres grados E1, E2 y E3, según su función y usos dominantes, posición en el Parque Empresarial y tipo edificatorio.

Artículo 4.5. Usos principales y secundarios

1. Son usos principales en el grado 1 los de oficinas privadas o públicas y servicios terciarios así como las sedes de empresas I+D y los de hostelería en su grado 3C (hoteles). Serán secundarios los dotacionales privados en cuerpos bajos de la edificación o parcela exclusiva; así como los comerciales en bajos frente a vial principal.
2. Son usos principales en el grado 2 los de empresas que compaginan actividades de oficina, servicios, almacenaje y/o producción limpia; preferentemente en parcela exclusiva de una sola empresa.
3. Son usos principales en el grado 3 los de almacenaje con o sin venta, talleres y producción limpia (categorías 1a y 2a) al servicio del Parque Empresarial o Area de Carretera. Se admiten como secundarios o compatibles los de oficinas o dotaciones ligados a la actividad, y los comerciales hasta un 30% de la superficie edificable total.





Artículo 4.6. Condiciones de parcela

1. A efectos de subdivisiones o reparcelaciones, el frente mínimo de parcela será para los grados 1, 2 y 3, respectivamente de 35, 50 y 20 metros y la superficie mínima de 2.000, 4.000 y 2.000 metros cuadrados. En todas las parcelas se podrá inscribir un círculo de diámetro igual a su frente.
2. Se admiten en las parcelas del tipo 2, y a través de Estudio de Detalle ó proyecto unitario previo, la segregación en parcelas para edificación pareada o en hilera, con un mínimo absoluto de 1.000 m². y un frente de 15m., debiéndose respetar en todo caso las separaciones a la alineación exterior, al lindero de fondo y a uno de los laterales establecidos en el artículo 4.9.

Artículo 4.7. Edificabilidad.

La edificabilidad expresada en metros cuadrados será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por los siguientes índices (m²/m²).

E1	E2	E3
1.2	0.8	0,8

Artículo 4.8. Condiciones de ocupación

1. La superficie ocupada por la edificación sobre rasante se mantendrá dentro de las áreas de movimiento o del perímetro definido por las líneas de separación a linderos. Dicha superficie y la de los aparcamientos de superficie no excederán de los siguientes porcentajes del total de la parcela correspondiente:

Ocupación máx. (%)	E1	E2	E3
De la edificación	60	50	60
Del aparcamiento (en superficie)	25	35	35

- Los terrenos libres de edificación deberán ajardinarse o arbolarse en las proporciones que para grado se señalan a continuación, de modo preferente en el frente de la parcela.

	E1	E2	E3
Ajardinamiento	30% s/e.1.	30% s/e.1.	10% s/e.1.



Artículo 4.9. Posición de la edificación

- La edificación deberá cumplir las condiciones expresamente señaladas en los Planos de Zonificación cuyas determinaciones prevalecen sobre las condiciones de carácter mas general expresadas en estas Normas.
- En el tipo E1 y, en aquellas parcelas para las que hubieran sido fijadas, se cumplirán las determinaciones relativas a la línea de edificación vinculante situándose el correspondiente plano de fachada según el criterio fijado en el Artículo 3.2.2. de estas Normas.
- Allí donde no hubiera determinaciones gráficas específicas la posición de la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

	E1	E2	E3
Separación mínima en m.			
A alineación exterior	-	10	6
A lindero lateral	5	5	5 (ó H/2)
A lindero de fondo	5	5	5 (ó H/2)

- En parcelas de esquina, se entenderá como lindero de fondo de parcela, el que expresamente se señala al efecto en los Planos de Zonificación ó el que, de no estar señalado en ellos, sea prolongación o mantenga la misma dirección del lindero de fondo de la parcela colindante.

Artículo 4.10. Alturas y composición de la edificación

La altura máxima de la edificación responderá en cada grado y tipo a los siguientes valores:

	E1	E2	E3
Altura máxima (m)	20	12	15
Número máxima de plantas	5	3	3



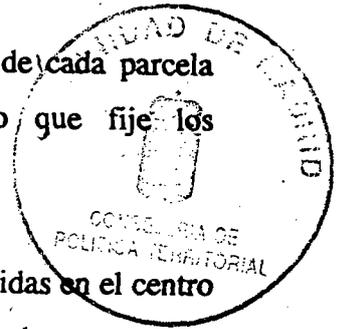
En la manzana 14.1 se permite con carácter general 4 plantas con 18 m. de cornisa.

Artículo 4.11. Condiciones particulares de las zonas E1 (eje y centro de servicios)

1. El eje, que comprenden las zonas 15.1 y 16.1, estará sujeto a los siguientes condicionantes adicionales:

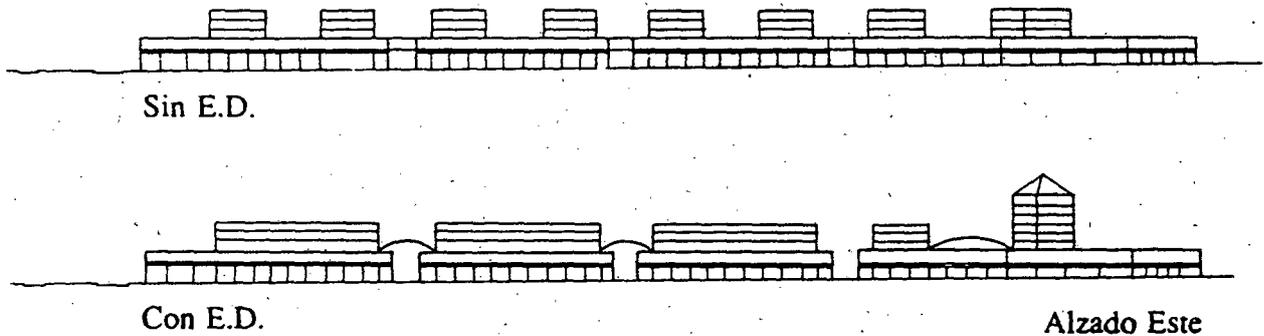
- Se podrá disponer, según se recoge en el esquema un cuerpo edificado alineado a vial destinado entre otros a los usos comerciales y de servicios personales y a las empresas, y que podrá alcanzar una altura máxima de 2 plantas; sobre él, podrán plantearse cuerpos aislados -hasta un total de 5 plantas- inscribibles en círculos de 30 m. de diámetro.
- La edificación mantendrá niveles homogéneos para los forjados de pisos superiores a la planta baja y para la línea de cornisa.
- En ese sentido, no se establece limitación para la altura libre de planta baja y se autoriza en esta la edificación de entreplantas, computables en todo caso a efectos de edificabilidad.
- La solución arquitectónica dispondrá pasos peatonales ó bajo/entre la edificación y/ó calles colindantes, siguiendo las indicaciones del plano de Zonificación.
- Los frentes/chaflanes a la Glorieta de contacto con el Parque y Gran bulevar de acceso, podrán acoger los usos singulares y mas representativos del conjunto.

2. Con carácter previo a la tramitación de los proyectos específicos de cada parcela deberá tramitarse un Estudio Previo, o anteproyecto unitario que fije los correspondientes extremos, por zonas completas.
3. A través de Estudio de Detalle del conjunto de las parcelas comprendidas en el centro de servicios, podrán alterarse las condiciones enunciadas de altura de sus cuerpos aislados para tratarse alguno de ellos como elemento singular de componente vertical y 8 plantas como máximo.



Los restantes cuerpos podrán superar las dimensiones establecidas sin mas limitaciones que su altura máxima -3 plantas- y la previsión de pasos o cortes en la edificación indicados, en su caso, en el plano de zonificación.

- Soluciones indicativas



4. La parcela 25-2 acogerá usos empresariales y terciarios incluyendo una dotación en bajos propia de un centro de servicios vinculada a la pieza de Carretera en la que se inscribe.

Artículo 4.12. Plazas de aparcamiento

1. La dotación obligatoria de aparcamiento, en cualquiera de los tres grados contemplados en la presunta Ordenanza, será de una plaza por cada 100 m². de uso de oficinas, almacenaje o cualquier otra actividad terciaria no utilizable por el público. En el caso de los usos antedichos, cuando sean utilizables por el público, así como en el uso comercial, se reservará aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 m². y si el uso es dotacional con público a razón de una plaza por cada 25 m².



Sección 2. Comercial

Artículo 4.13. Definición y Ambito

1. Se refiere a las edificaciones destinadas principalmente a usos comerciales y de almacenamiento con venta, relacionados tanto con el Area de Carretera como con la nueva estación de ferrocarril.
2. Son de aplicación en las áreas señaladas en el plano de zonificación con la sigla C.

Artículo 4.14. Usos principales y secundarios según su división en tipos

1. Son usos principales los comprendidos en las categorías 3a, 4a, 5a y 7a2 del uso comercial del Plan General de Alcorcón.
2. Son usos secundarios, los de oficinas ligadas a la actividad principal así como el dotacional privado, permitiéndose además como usos secundarios los de almacenaje y taller (1a y 2a) y hostelería (1c y 2c).

Artículo 4.15. Condiciones de la parcela

1. El tamaño mínimo de parcela será de 4.000 m².

2. No se establece parcela máxima, pudiendo llegar su superficie a la de la totalidad de la zona ó manzana, siempre que se respeten las condiciones de edificabilidad de cada una de las Zonas.

Artículo 4.16. Edificabilidad.

1. La edificación expresada en m² será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por los índices que se recogen en el cuadro pormenorizado de edificabilidades de la memoria del Plan Parcial.



Artículo 4.17. Condiciones de ocupación

1. La superficie ocupada por la edificación sobre rasante se mantendrá dentro de las áreas de movimiento o del perímetro definido por las líneas de separación a linderos. Dicha superficie y la de los aparcamientos en superficie no excederán de los siguientes porcentajes sobre el total de la parcela:

. Ocup. máx. de la edificación	60
. Ocup. máx. del aparcamiento en superficie	40

2. En todo caso se destinará al menos el 15% del terreno a superficies ajardinadas, bajo las cuales no podrá existir en ningún caso edificación.

Artículo 4.18. Posición de la edificación

1. La edificación, además de cumplir las especificaciones gráficas reflejadas en el plano de Zonificación, cumplirá las siguientes determinaciones de separación mínima:

A alineación(es) principal(es)	10
A linderos lateral y de fondo	5 ó H/2

2. Se recomienda disponer pasos ó cortes en la edificación, cuando los frentes edificados tengan una longitud superior a los 90 m.



Artículo 4.19. Alturas de la edificación

1. La altura máxima de la edificación responderá en cada grado y tipo a los siguientes valores, según parcelas:

	19.2	Resto
Altura máx (nºpl)	3	1+ entreplanta
Altura máx (m)	15	12

2. Se permiten en todas las situaciones tipos y dando fachada a la vía principal frentes o enclaves de usos de oficina y/o venta en 2 plantas y 12 m de cornisa, así como una entreplanta con ocupación menor del 75% de la superficie ocupada, que en todo caso computará como superficie edificada.
3. Se permite también, además de los sótanos, semisótano destinado a alojar tanto los usos de almacenamiento como los de aparcamiento obligado u optativo de la parcela.

Artículo 4.20. Plazas de aparcamiento, carga y descarga

1. Se habilitará una plaza por cada 50 m². de locales comerciales y una por cada 25 m² en los casos de centros o grandes superficies comerciales (grado 7a2).

Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m², dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.

2. Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y descarga de 30 m². por cada 1.500 m². de superficie de venta.

Sección 3. Zona Residencial

Subsección 1. Residencial multifamiliar

Artículo 4.21. Definición, ámbito y tipos

1. Se refiere al conjunto de parcelas destinadas al uso residencial colectivo, en las que alternan distintas tipologías.
2. Son de aplicación en las áreas señaladas en el plano de zonificación con las siglas RM, correspondientes a dos tipos de edificación cada uno de ellos con dos grados, intensiva (RM-1 y 2 semicerrado y abierto) y en condominio (RM- 3 y 4, alineado a vial y abierto).

Artículo 4.22. Usos principal y secundario

El uso principal será el residencial; se admiten como usos secundarios, los comerciales y de equipamiento -públicos o privados- para los que se reservarán en su caso los bajos de edificación, especialmente en las localizaciones señaladas en el plano de Zonificación como frentes de alineación vinculante. En estos últimos, las plantas bajas no podrán destinarse al uso residencial.

En las manzanas 1 y 20 (3 y 4) se admiten usos terciarios (de oficinas) en primera planta, con entrada y escalera independiente de la de vivienda.

Artículo 4.23. Condiciones de la parcela

Las parcelas correspondientes al tipo intensivo semicerrado, que podrán abarcar la totalidad de la manzana ó zona, serán en principio indivisibles, excepto previa redacción de Estudio de Detalle en cuyo caso tendrán una superficie mínima de 2.500 m². y un frente mínimo de 48 m. estando obligadas a inscribir el espacio libre de manzana en régimen de proindiviso. Las del tipo intensivo abierto en todo caso serán indivisibles. Las de condominio tendrán una superficie mínima de 2.000 m². y un frente de 40 m.



Artículo 4.24. Edificabilidad

Cada una de las parcelas delimitadas en el plano de División Básica y Zonificación tendrá la edificabilidad total que se recoge en el cuadro del anexo de las presentes Normas, con un índice máximo de 2.4 m²/m² y de 1.8 m²/m² para los tipos RM-1 y 2, respectivamente y de 1.2 m²/m². y de 1 m²/m². para las RM-3 y 4.

La edificabilidad comercial en bajos computará como dotacional privado.

Artículo 4.25. Posición de la edificación y condiciones de ocupación

1. La edificación respetará las condiciones gráficas reflejadas en el plano de Zonificación en cuanto a alineaciones obligadas, teniendo el resto de ellas carácter libre.
2. En los grados 1 y 3 se planteará un retranqueo obligado de 3m. respecto al vial en los frentes donde no estuvieran establecidos gráficamente.

En los grados 2 y 4, los retranqueos a vial principal serán de 6 m; los de linderos trasero y laterales serán de 5m o H/2, en los grados 2, 3 y 4.

3. La ocupación máxima de la parcela será en el grado 1 la resultante de considerar la totalidad de la superficie del Area de Movimiento, que se define por la aplicación de un fondo edificable de 15 m. en los bloques/frentes dispuestos según la directriz E-O y de 22 m. en los N-S. En el grado 2, será del 35% de la totalidad de la parcela, no incluyéndose en dicho porcentaje la de posibles cuerpos bajos (de una planta) destinados a usos comerciales o dotacionales, porches, etc.

En el grado 3 y 4 la ocupación será del 50% y el 30 % respectivamente.

Artículo 4.26. Altura de la edificación

1. En el tipo 1, correspondiente a las manzanas 2, y 3 y 7.2, se permite una altura máxima de cinco plantas (cuatro y baja) y 17 m. en el frente a mediodía, y de cuatro



plantas y 14m. en los cuerpos que dan frente a las manzanas 4 y 5. En caso de disponerse frentes continuos de directriz E-O a lo largo de la vía a la que dan fachada las viviendas unifamiliares, se limitará su altura a 3 plantas y 11 m.

La altura de coronación y cornisa en los distintos frentes de edificación será homogénea, resolviéndose en las esquinas los eventuales cambios a través de soluciones singulares (como torreones, ó cuerpos retranqueados), que en todo caso se tratarán como fachadas.

2. En el tipo 2 (manzana 1.2), se permite una altura máxima de 7 plantas y 23 m.
3. En los tipos 3 y 4, se permiten 5 y 4 plantas respectivamente y 20m. y 16 m. de altura, con posibilidad de ático o bajo cubierta.
4. Con carácter general no se admiten por encima de la última planta y de las cotas de altura máxima establecidas, plantas de ático o sobrecubierta, ni usos distintos a los de las instalaciones propias del edificio.

Artículo 4.27. Otras condiciones de la edificación

1. Las edificaciones, o cuerpos edificados correspondientes al grado 2 que superen las 2 plantas habrán de inscribirse en un círculo de 30 m. y estarán separadas entre sí una distancia igual o superior a la altura, total del edificio.
2. La composición y estética de las edificaciones será en general libre, sin mas limitaciones que la prohibición de los cuerpos volados cerrados exteriores a los lindes de la parcela y de las cubiertas amansardadas o inclinadas con pendiente superior a 20°.

Artículo 4.28. Aparcamiento

1. La dotación mínima de aparcamiento cubierto se resolverá dentro de la parcela y será de 1 plaza por cada vivienda o 100 m². de edificación residencial, y de 1 plaza por cada local o 50 m². de uso comercial o taller.

2. Podrán situarse en planta baja, semisótano o sótano, pudiendo ocupar en esta última situación, el 40% del espacio libre interior de manzana.

Subsección 2. Residencial unifamiliar

Artículo 4.29. Definición, ámbito y tipos

1. Se refiere al conjunto de parcelas destinadas a la construcción de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera.
2. Son de aplicación en el área envolvente de las parcelas señaladas en el plano de zonificación con la sigla (R)U,

Artículo 4.30. Usos principales y secundarios

1. El uso principal será el residencial, no admitiéndose mas usos secundarios que los que considera compatibles el P.G.O.U. en su ordenanza de zona unifamiliar intensiva:

Artículo 4.31. Condiciones de la parcela

1. La parcela mínima será de 100 m². debiéndose poder inscribir en ella un círculo de 5,5m. y tener un frente mínimo de 5,5m.
2. La longitud máxima de los frentes edificados será de 100 m.

Artículo 4.32. Edificabilidad

Cada una de las parcelas delimitadas en el plano de División Básica y Zonificación tendrá la edificabilidad total que se recoge en el cuadro del anexo de las presentes Normas, con un índice de parcela no superior a 1,0 m²/m².



Artículo 4.33. Condiciones de posición de la edificación y ocupación de la parcela

1. La edificación se retranqueará de la alineación principal y, en caso, de las laterales un mínimo de 3m.
2. La superficie máxima de ocupación será del 50%.



Artículo 4.34. Altura de la edificación

1. Se considera obligatoria una altura de 2 plantas con un máximo de 8.00 m., por encima de los cuales se permite el aprovechamiento bajo cubierta inclinada ($< 35^\circ$) para usos vivideros, superficie que computará a partir de una altura libre de 1.50 m.

Artículo 4.35. Aparcamientos

1. La dotación mínima de aparcamiento se resolverá en todo caso dentro de la parcela y en una proporción no inferior a 1 plaza por vivienda ó 100 m². de edificación residencial.
2. Se permite, por manzanas completas, un sótano o semisótano en proindiviso destinado a usos de aparcamiento cubierto para el conjunto de las viviendas de la manzana; la cota inferior del techo de dicha planta no sobresaldrá, en punto alguno del terreno, más de 1.40 m. sobre la rasante del mismo.

Sección 4. Reservas dotacionales privadas

Subsección 1. Dotaciones privadas

Artículo 4.36. Definición y ámbito

1. Se refieren al conjunto de reservas de suelo en parcelas destinadas a la prestación de servicios tanto a las empresas y actividades del Parque Empresarial como a la población de Alcorcón y su entorno metropolitano.

2. Son de aplicación en las áreas señaladas en el plano de Zonificación con las siglas DP (genérico) y DPO (ocio).
3. Asimismo, serán de aplicación en los Estudios de Detalle que desarrollen determinaciones del presente Plan Parcial de acuerdo con las instrucciones de las fichas correspondientes que se recogen en el capítulo 2 del presente título.

Artículo 4.37. Usos principales

1. Serán usos principales con carácter general los de carácter dotacional y hostelero ligados a la prestación de servicios a empresas y usuarios del Parque Empresarial, al Area de Carretera o al entorno urbano y metropolitano así como el residencial comunitario. Para las distintas parcelas que comprende la zona, se establecen las siguientes predominancias indicativas:

DP (genérico):

- 8.4. y 17.1. Social, recreativo, educativo, cultural, de espectáculos y reunión en todas sus categorías, así como deportivo cubierto, asistencial (1e) y religioso (1d).
- 11.1 y 11.2 Hostelería en todas sus categorías. Estación de servicio y usos ligados a carretera.

DP (ocio):

- 22.1 Ocio y recreo, espectáculo, hostelería.

Artículo 4.38. Edificabilidad

La edificabilidad, expresada en m², será la resultante de multiplicar la superficie de cada parcela por un índice de 1 m²/m²., excepto en la parcela 22.1 -Dotacional Ocio- que no excederá de 0,187 m²/m², y en la 11.1 que será de 0,125 m²/m².

Artículo 4.39. Condiciones de parcelación y ocupación

1. La parcelación que se refleja en los planos de división básica y zonificación es indivisible y por tanto su desarrollo se llevará a cabo a través de proyecto unitario.



Tan sólo a través del correspondiente Estudio de Detalle podrán subdividirse las parcelas con un mínimo absoluto de 4.000 m². No obstante podrán segregarse directamente parcelas sin límite de tamaño, cuando su destino sea el de suministro de carburantes.

2. La ocupación de la parcela por la edificación no será superior al 40% de la superficie total de la misma excepto en la 22.1 que no superará el 20%.



Artículo 4.40. Condiciones de posición, altura y composición de la edificación

1. Las edificaciones se sujetarán a las especificaciones gráficas relativas al área de movimiento y alineaciones vinculantes del plano de Zonificación y, en su caso de las fichas de instrucciones al planeamiento subsiguiente. En su defecto, se guardarán retranqueos a linderos laterales y traseros de 5 m., excepto en la parcela 22.1 donde serán de 10 m. (cifra ésta que podrá reducirse sólo a través de Estudio de Detalle).
2. La composición y volumetría de la edificación será libre, sin mas limitaciones que las de una altura total de 5 plantas excepto en la parcela 22.1 en que será de 3 plantas. No se fija obligatoriamente altura máxima en m.

Artículo 4.41. Plazas de aparcamiento

Se habilitará dentro de la parcela una plaza por cada 100 m². de uso dotacional llegándose a cubrir en los casos de concentración de personas o espectadores una dotación de 1 plaza por cada 25 de ellos, si esta cifra fuera superior. Se recomienda su ubicación en sótano.

Subsección 2. Deportivo-Golf

Artículo 4.42. Definición y ámbito

1. Se destina esta zona ó pieza a la ubicación de usos deportivos de carácter abierto, con prioridad a los campos de golf (9 hoyos) ó de hípica, y previsión de edificación para club(s) social(es) y deportivo(s) pudiendo englobar, a su vez, superficies de agua con una doble función, lúdico-recreativa e infraestructural, ésta para retención y reciclaje de agua para riego.
2. Se señala en el plano de zonificación del Plan Parcial con la sigla DG.

Artículo 4.43. Usos principales y secundarios

1. Los usos principales serán los deportivos abiertos destinados a campo y clubs de golf y equitación (hípica).
2. Se toleran como usos secundarios todo tipo de instalaciones deportivas, lúdicas y recreativas, abiertas o cerradas, propias de un club social y deportivo, así como la previsión de usos de hostelería en todos sus grados.



Artículo 4.44. Desarrollo de la unidad

Se exige para su ejecución la redacción previa de un proyecto de urbanización y edificación unitario, que habrá de estar avalado por concierto previo entre la Entidad Actuante del conjunto del sector y los agentes promotores de las instalaciones, de ser éstos privados.

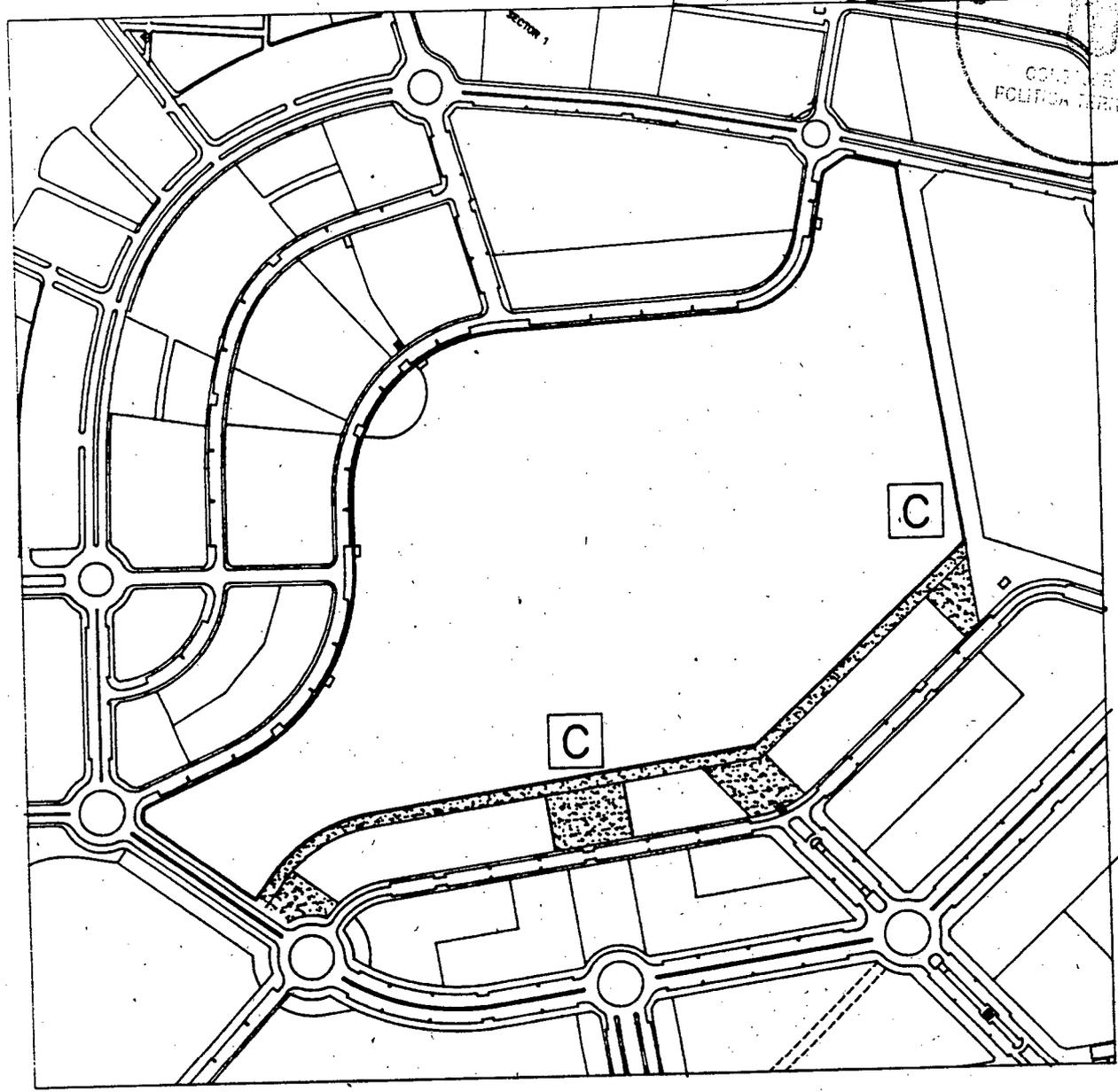
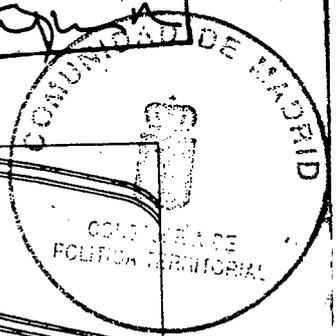
Artículo 4.45. Condiciones particulares de la zona.

1. La(s) parcela(s) edificables se inscribirá(n) preferentemente en torno a las áreas de movimiento que se recogen en el esquema adjunto y tendrán una superficie total edificable máxima de 3.000 m².

La composición y estética de las construcciones será libre sin mas condiciones que la de un retranqueo frontal de 10 m. y una altura máxima de 2 plantas. Se dotarán éstas instalaciones de aparcamientos dentro de la parcela con una capacidad de 100 plazas por establecimiento y podrán resolverse en superficie o subterráneas pero, en todo caso, independientes de las que se recogen en la red viaria pública colindante.

2. La posición y forma de las láminas de agua será objeto de definición en el Proyecto de urbanización.
3. Se toleran conexiones aéreas, en pasarela, entre las áreas edificables de la zona y los principales usos comunitarios del Parque Empresarial.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento aprobado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION PROVISIONAL
13 OCT. 1994
EL TECNICO
INFORMANTE: *[Signature]*



C LOCALIZACIONES RECOMENDADAS DE EDIFICACION EN CAMPO DE GOLF

CAPÍTULO 3. REGULACION DE ESPACIOS DE DOMINIO PUBLICO

Sección 1. Dotaciones públicas

Artículo 4.46. Definición y ámbito, según tipos

1. Se refiere al conjunto de reservas de suelo público para la ubicación de parcelas destinadas a la prestación de servicios dotacionales de rango local propios del sector en el que alojan.
2. Son de aplicación sus distintos tipos en las áreas señaladas en el plano de zonificación con las siguientes siglas: DE (escolar), e DI (Centro Integrado), así como en el uso deportivo a ubicar en el Parque Equipado.

Artículo 4.47. Usos principales y secundarios

Los usos principales serán para cada uno de los tipos, los siguientes, en referencia las categorías del P.G.O.U.:

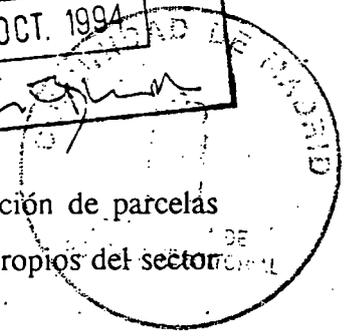
- DE Escolar (3b)
Deportivo (1a) (A ubicar en Parque Equipado)
- DI Sociocultural y recreativo (1a, 2a), asistencial (1e), sanitario (2c), y religioso (1d), comercial (grados 1a, 2a, 3a y 4a) y hostelería (1c, 2c).
- D Asistencial (2e), educativo (3b) y deportivo (2a)

Artículo 4.48. Edificabilidad

La edificabilidad, expresada en m², será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por los siguientes índices:

- DE. 1,5 m²/m² (en la manzana 8 se podrá redistribuir mediante la agregación con la parcela colindante actualmente ocupada por el colegio existente)

Deportivo 0,75 m²/m².



DI. 2 m²/m². (el 50% de la edificabilidad resultante corresponderá a los usos públicos de carácter dotacional: social, cultural, asistencial, etc.).

D 0,6 M²/M².

Artículo 4.49. Condiciones de parcelación y de ocupación de la edificación

Las parcelas que se recogen en el plano de Zonificación serán indivisibles, rigiendo para las demás condiciones las Normas establecidas por el P.G.O.U. en sus distintos tipos y grados.

Artículo 4.50. Plazas de aparcamiento

Se habilitará dentro de la parcela una plaza por cada 50 m². comerciales o de dotación socio-cultural, asistencial o sanitaria. Si existiera en el uso dotacional previsto concentración de personas, se cubrirá una reserva de 1 plaza por cada 25 de ellas.

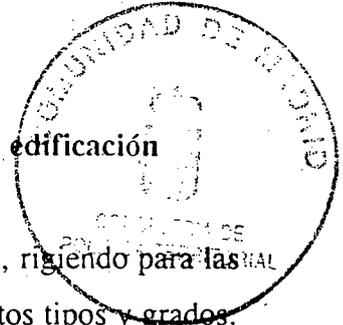
Artículo 4.51. Desarrollo y ejecución

1. Para la edificación de las parcelas destinada al centro integrado (I) será necesaria la realización de un proyecto unitario, no pudiéndose por tanto acometerlo a través de proyectos fraccionados.

Sección 2. Espacios libres de uso público

Artículo 4.52. Definición, ámbito y tipos

1. Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a zonas ajardinadas necesarias para el ornato urbano y la adecuada salubridad, reposo y esparcimiento de la población a la que sirve y que se reflejan en el plano de Zonificación.
2. Responden estas siglas a dos tipos, los parques y jardines, y los paseos y bulevares peatonales, que sustituyen, en su caso, a las áreas de juegos infantiles, para ajustarse a las características de los usuarios del sector.



Artículo 4.53. Condiciones de uso y ocupación

Las condiciones para la regulación de las eventuales edificaciones -en todo caso públicas- que pudieran llevarse a cabo en su interior, y las compatibilidades de uso se regulan según lo establecido en los artículos 4.523 y siguientes del PGOU vigente, con las siguientes precisiones y modificaciones:

En los paseos y bulevares se admiten edificaciones y usos correspondientes a instalaciones de venta de periódicos o bebidas y marquesinas ó elementos de ornato de la vía pública, a situar por el proyecto de urbanización.

Las superficies edificables y de ocupación de los usos dotacionales y deportivos, a las que aluden los artículos mencionados del P.G.O.U., no se podrán incrementar a los que, con tal fin, se señalan en las presentes Normas para los espacios libres que se sitúan dentro del Parque equipado.

Artículo 4.54. Condiciones de urbanización y ajardinamiento

Se recogen éstas en el artículo 5.12 de las presentes Normas.

Sección 3. Dotacional circulatorio

Artículo 4.55. Definición, ámbito y tipos.

1. Corresponde al uso de las vías previstas y destinadas a la circulación rodada (viaria y ferroviaria) y peatonal, de uso y dominio público, que se graña y detalla en los planos de ordenación del presente plan parcial.
2. Desde el punto de vista de su jerarquía funcional y su programación indicativa, la red viaria se clasifica del siguiente modo:

Básica o estructural

Complementaria o local

La modificación parcial o total de cualquier elemento de la red básica requerirá la oportuna justificación de la coherencia funcional de dicha red en la propuesta resultante

Artículo 4.56. Alcance normativo

1. Su régimen normativo se establece en las determinaciones del P.G.O.U. para las distintas categorías, complementado en las especificaciones que se recogen en los planos de alineaciones, rasantes y perfiles de la red viaria propuesta, en el título V de las presentes normas y en el anexo del capítulo 5 de la Memoria Justificativa.
2. Con carácter general se considera vinculante, salvo indicación expresa de lo contrario, el trazado de la red viaria y ferroviaria así como la dimensión total de la sección transversal de las distintas vías, que se considera como mínima aún con una tolerancia del 5%; será asimismo vinculante la dimensión de los bulevares y paseos peatonales calificados como espacios libres de uso público interiores a la red; no serán, por el contrario, vinculantes las rasantes propuestas, debiéndose justificar no obstante en el proyecto de urbanización todos a variación superior a ± 1 m. respecto a la cota señalada en los planos correspondientes.
3. El proyecto de urbanización podrá ajustar la posición de los paseos y bulevares previstos, sin reducir su sección o superficie, transformando su localización central en lateral y viceversa, lo que no implicará modificación del Plan Parcial.
4. El proyecto de urbanización tendrá en cuenta en el diseño de glorietas, y a fin de garantizar una capacidad suficiente y un fundamento adecuado, las siguientes normas:

Recomendaciones sobre glorietas. M.O.P.U. Mayo 1989

Recomendaciones para el diseño de glorietas. D.G.T. Comunidad de Madrid.



CAPITULO 4. INSTRUCCIONES PARA AREAS SUJETAS A DESARROLLO ULTERIOR

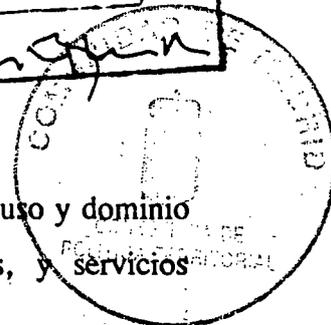
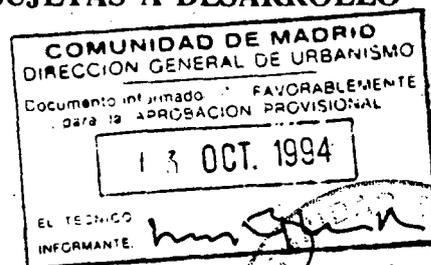
Sección 1. Parque equipado.

Artículo 4.57. Definición y ámbito

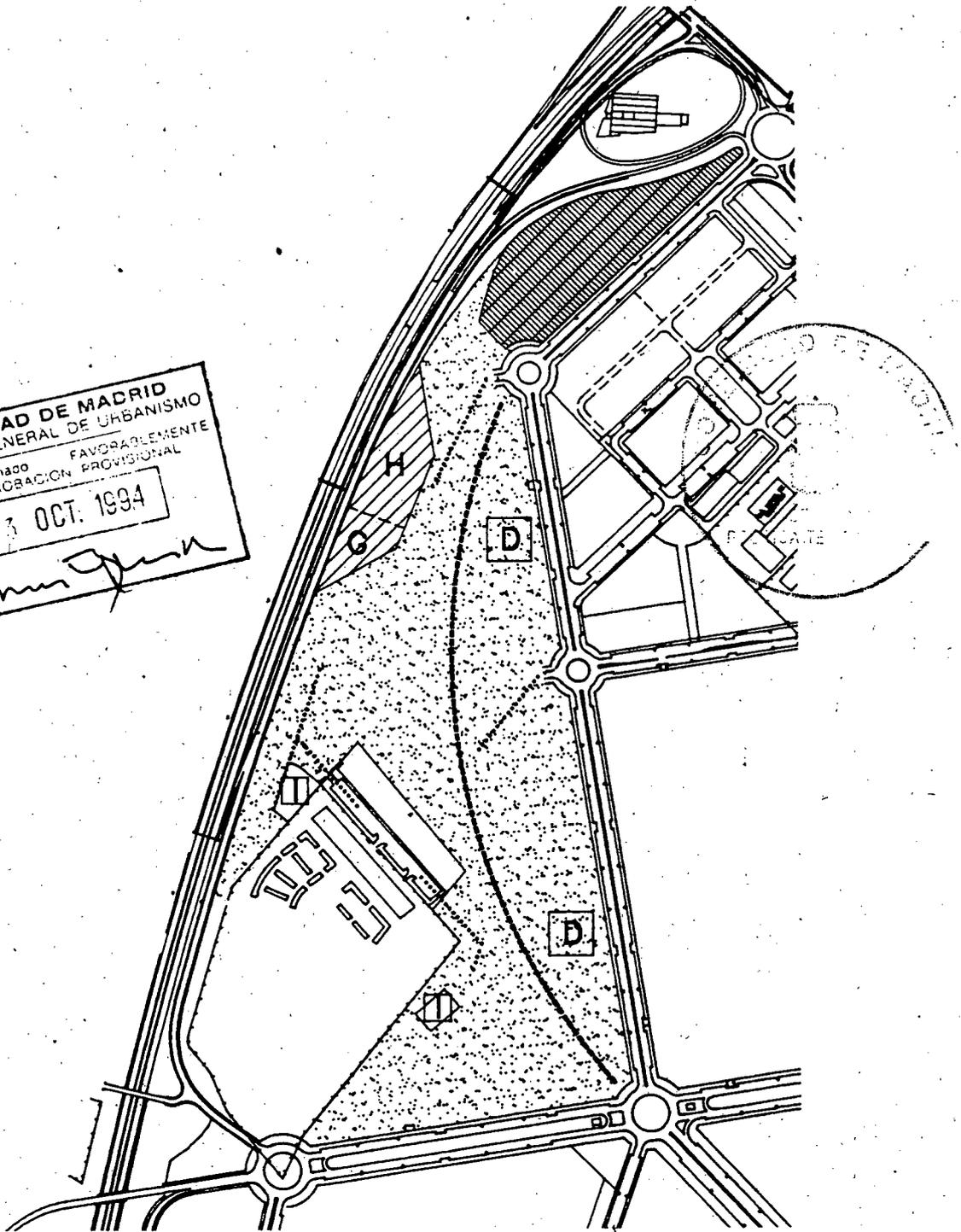
1. Esta pieza o unidad se destina a la ejecución de un parque urbano de uso y dominio público así como de algunos equipamientos, públicos y privados, y servicios infraestructurales.
2. De acuerdo con el plano de zonificación del PP y los esquemas adjuntos, se señalan con distinto alcance normativo las diferentes zonas o calificaciones pormenorizadas que lo componen.

Artículo 4.58. Desarrollo de la unidad

1. El Estudio de Detalle, cuya redacción no es obligada, abarcará como mínimo las manzanas 10 y 12. En caso de acometerse, su redacción será previa o conjunta a la del proyecto unitario de urbanización del conjunto de la pieza.
2. La función del ED será la delimitación precisa de las parcelas de equipamiento privado, y servicios infraestructurales, la posición de las parcelas y/o edificios públicos del parque, la definición y disposición detallada de la red viaria local y aparcamientos de servicio (del propio parque, sus dotaciones ó el cementerio), así como con carácter opcional, la organización volumétrica de las edificaciones públicas y privadas.
3. En la redacción y aprobación del E.D. se tendrá en cuenta la ordenación resultante de la oportuna modificación del proyecto de cementerio municipal, en orden a su adecuación a las determinaciones del PAU vigente.
4. No obstante, a través del correspondiente proyecto de parcelación, se podrá en cualquier momento proceder a todos los efectos a la segregación de las parcelas destinadas a Estación de Servicio e Instalaciones Infraestructurales, (11.1, 11.2, 12.2



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento informado FAVORABLEMENTE
 para la APROBACION PROVISIONAL
13 OCT. 1994
 EL TECNICO *[Signature]*
 INFORMANTE



-  INFRAESTRUCTURA: SUBESTACION TELEFONICA
-  DOTACIONAL PRIVADO: G Estacion de servicio, H Hotel
-  RECORRIDO PEATONAL INDICATIVO
-  VIARIO DE SERVICIO INDICATIVO
-  POSICION PREFERENTE DE PARCELA DEPORTIVA PUBLICA
-  DOTACIONAL PUBLICO

**PARQUE EQUIPADO: INSTRUCCIONES PARA EL ESTUDIO DE DETALLE
 Y LA URBANIZACION DEL PARQUE**

y 12.3) así como a usos dotacionales de uso dotacional privado, y la parcela 9, destinada a dotación pública con objeto de permitir su urbanización y edificación.

Artículo 4.59. Condiciones particulares.

1. Las superficies de la unidad y su desglose para las distintas calificaciones serán:

S. total de la Unidad o Pieza:	216.915 m2
S. de parque urbano (zona verde pública neta):	180.162 m2
S. máxima de parcelas de dotación privada:	14.767 m2
S. parcela dotación pública	21.986 m2.



2. La edificabilidad privada máxima total permitida en las parcelas 11.1 y 11.2, establece su techo en 8.577 m2. destinada a Hotel y Estación de servicio (dotacional privado) con una superficie máxima de 4.000 m2. y 500 m2. edificables cubiertos, en las localizaciones indicadas en el esquema adjunto.

El parque, asimismo, podrá contar con una superficie edificable de carácter público en m2., resultante de multiplicar su superficie por el índice de 0,01 m2/m2, en la que no estarán comprendidas las correspondientes a las parcelas infraestructurales.

3. Los espacios libres del Parque urbano se tratarán en el proyecto de urbanización de modo que la superficie destinada a áreas de pradera, o que exija un riego intensivo, no supere el 20% de la total.

4. Otras determinaciones particulares se recogen en los esquemas adjuntos, con el alcance normativo que en ellos se define.

Artículo 4.60. Usos principales y secundarios

1. En las parcelas cuyo uso principal sea el de zona verde de uso y dominio público, se admiten como usos secundarios, los deportivos públicos con una superficie máxima del 10% del total del parque equipado y los dotacionales públicos y de carácter cultural-recreativo, con una ocupación total máxima del 5%.

2. Las parcelas destinadas a infraestructuras de servicios (Is) podrán destinarse indistintamente a los diferentes usos pormenorizados: central telefónica, subestación, ampliación de cementerio, etc.

Sección 2. Centro Terciario-Distrital

Artículo 4.61. Definición. desarrollo y ámbito

1. Se refiere al conjunto de edificios destinado a albergar una mezcla diversa de usos y actividades predominantemente terciarias y dotacionales ligadas a la estación de ferrocarril.
2. Será obligatorio para su desarrollo, la redacción de Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y usos, y la definición de alineaciones y rasantes; se habrá de sujetar aquel a las estipulaciones normativas e indicaciones que se recogen en los artículos siguientes y en la documentación gráfica adjunta.
3. Su ámbito se recoge en los planos de División Básica y Zonificación, comprendiendo como mínimo la manzana nº 18 y siendo recomendable que integre el área de la estación propuesta de ferrocarril y la plaza a la que dá frente. Asimismo se considera posible (deseable) su ampliación por agregación de la manzana 19 y el viario que la separa, para acometer un único ED, así como la reordenación conjunta de la manzana 22.1 con exacto cumplimiento de las condiciones de Ordenanza de dicha manzana así como las de edificabilidad que se recogen en el cuadro nº 2 de la memoria justificativa.

Artículo 4.62. Usos principales y secundarios

1. Son usos principales, conjuntamente, los de oficinas (1b, 2b) y servicios a las empresas, así como los dotacionales privados de cualquier tipo al servicio del Parque Empresarial (reunión y espectáculos, cultural y formación, deportivo, asistencial y sanitario, etc.); también los de hostelería en todas sus categorías. La agregación de la manzana 19 implicará la incorporación del comercio en su categoría 3a, 4a, 5a y 7a.

INSTRUCCIONES Y RECOMENDACIONES PARA EL ESTUDIO DE DETALLE

OBJETO DE LA ORDENACIÓN

Contribuir a la formación de un centro distrital en el área próxima a la estación propuesta de ferrocarril, en una localización caracterizada por la diversidad de usos, comercial, residencial y terciario.

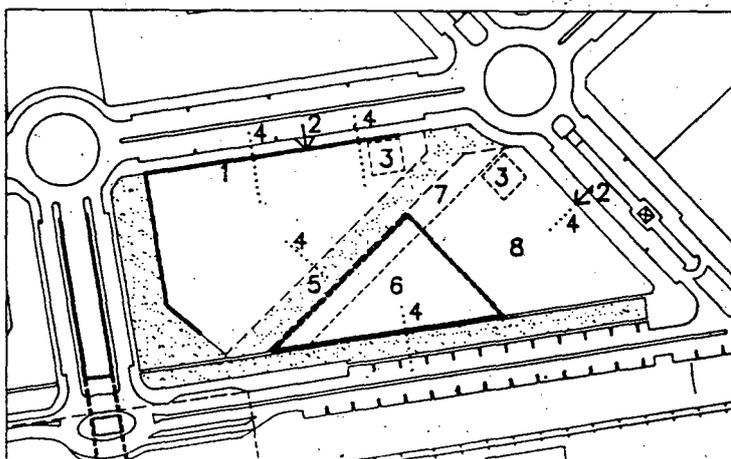
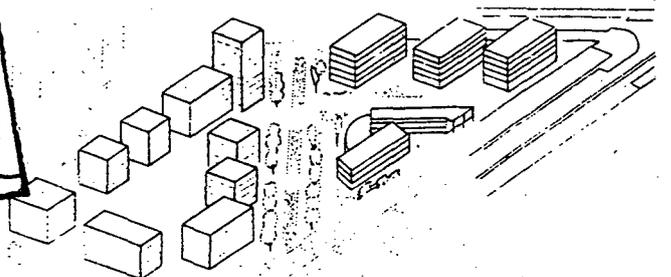
FINALIDAD DEL E.D.

Ordenación de volúmenes garantizando la continuidad del eje terciario a través de una calle peatonal que articule los usos propios del centro con el área de estación y el parque empresarial.

PARAMETROS BASICOS

	Del ámbito		De la parcela y edificación				Retranqueos		
	Sup. Edific. (m ²)	Sup. suelo. (m ²)	Parcela: min. (m ²)	Ocup. max. (%)	Altura nº pl.(m)	AE	LL	LF	
E1*	20.220	17.390	3.000						
DP**	2.408								
D		4.500							
ZV		3.150							
TOTAL	22.628	25.040							
	1,3 m ² /m ²								

- * Se aplicarán supletoriamente los parámetros y condiciones de la Ordenanza E grado 1 para todo lo que no esté expresamente establecido en la sección 2.
- ** Se aplicarán supletoriamente los parámetros y condiciones de la clave DP (Dotacional Privado) para todo lo que no esté expresamente establecido en el cuadro.



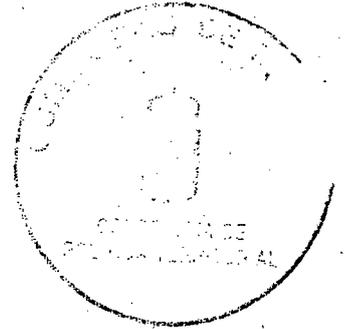
1. Frente recomendado de usos o cuerpos terciarios
2. Ubicación preferente de conexiones al viario exterior
3. Posición recomendada de edificación singular en altura
4. Conveniencia de cortes o pasos bajo la edificación.
5. Espacio libre de uso público
6. Ubicación recomendada de parcela dotacional pública
7. Alineación recomendada de la edificación
8. Ubicación preferente de edificación aislada

2. Se toleran con carácter complementario otras categorías de uso comercial como las 1a y 2a.

Artículo 4.63. Condiciones particulares de edificabilidad y uso

El E.D. en su ámbito mínimo, tendrá la siguiente distribución vinculante de edificabilidad y usos, cuyo desglose por manzanas se recoge en el cuadro nº 2 de la memoria justificativa:

Superficies (m2)	Total ED
Parcelas lucrativas (máximo)	17.390
Espacios libres públicos (indicativo)	3.150
Dotaciones públicas	4.500
Total unidad E.D.:	25.040 m2.
Edificabilidad (m2) (distribución indicativa)	
Usos comerciales	10%
Usos de oficinas y hoteles	40%
Usos dotacionales privados	30%
Usos empresariales	20%
Total (máxima/vinculantes)	22.628 m2.



2. El E.D., en su opción de ámbito máximo, podrá transferir superficies edificables de los distintos usos entre las manzanas 18, 19 y 22.1 con la única limitación de no superar una edificabilidad de 58.148 m2.

Artículo 4.64. Condiciones de parcelación y ocupación

1. La posición de los usos y edificaciones dentro de la unidad se establecerá de acuerdo con las determinaciones gráficas señaladas, con distinto alcance normativo en el esquema adjunto.
2. La **parcela mínima** se establece en 4.000 m2. permitiéndose la subdivisión horizontal, registrando en régimen de proindiviso tanto los elementos comunes de la edificación como los espacios exteriores no ocupados.
3. La **ocupación máxima** de cada parcela será del 50% pudiendo ocuparse adicionalmente como máximo un 20% por el aparcamiento en superficie y quedando

el resto dedicado a espacios libres públicos y privados, con un mínimo del 20%, y a red viaria o áreas de carga y descarga, públicas o privadas.

El retranqueo mínimo frontal será de 5m. desde la alineación, destinándose dicho espacio al ajardinamiento y tránsito peatonal.

Artículo 4.65. Condiciones de ordenación y composición

1. El esquema funcional del eje peatonal interior al Estudio de Detalle será vinculante en su traza, no así la disposición de los usos y volúmenes que se dispondrán libremente, si bien reforzando los frentes a la plaza de estación y al bulevar.

2. La altura de las edificaciones se atenderá, según su uso, a los siguientes valores máximos:

Usos de oficinas y/o hotelero: 5 plantas y 22,5 m. (8 y 28 m. en elementos aislados)

Uso comercial y dotaciones: 3 plantas y 14,5 m.

Artículo 4.66. Plazas de aparcamiento

1. Se preverán, a través de Estudio de Detalle las plazas necesarias para atender las necesidades originadas por los empleados, visitantes y usuarios de los locales que en ellas estuviesen instalados.

2. En todo caso se deberán prever al menos:

- Una plaza cada 100 m². (ó 50 m².) de oficinas, sin o con público.
- Una plaza cada 50 m². (ó 25 m².) de locales de comercio, alimentario ó no alimentario.
- Una plaza cada 25 personas en locales dotacionales con concentración de personas.

Sección 3. Area terciaria representativa

Artículo 4.67. Definición, desarrollo y ámbito

1. Se refiere al complejo destinado a configurar un área de sedes y empresas representativas en el acceso principal al Parque Empresarial. (C^a. N-V), en la que, podrán tener presencia edificios de gran altura.
2. Será obligatoria la redacción de un único Estudio de Detalle de su ámbito completo, constituido por las zonas 13.1 y 13.2.

Artículo 4.68. Usos principales y secundarios

1. Sus usos principales los de sedes y oficinas, y los dotacionales privados de cualquier tipo al servicio del Parque Empresarial en la proporción -indicativa- que se establece en el cuadro de edificabilidades para el conjunto del ámbito
2. Se admiten los usos hoteleros en parcela exclusiva, sin limitación de superficie edificable.

Artículo 4.69. Condiciones particulares de edificabilidad

El ED respetará la siguiente distribución de superficies edificabilidades y usos:

Superficies (m2.):

* Total unidad	25.166 m2.
* Neta de Zonas	19.382 m2.
* Zona verde uso público (min.)	5.784 m2.

EDIFICABILIDAD (M2) Y USOS POR ZONA (% INDICATIVOS)

* Usos de oficinas/sedes/empresas	70%
* Usos dotacionales privados:	30%
Total	25.196 m2.

AREA TERCIARIA REPRESENTATIVA ED-1

INSTRUCCIONES Y RECOMENDACIONES PARA EL ESTUDIO DE DETALLE

OBJETO DE LA ORDENACIÓN

Contribuir a la configuración de un área de sedes y empresas representativas en el acceso principal al PARQUE EMPRESARIAL (C° N-V).

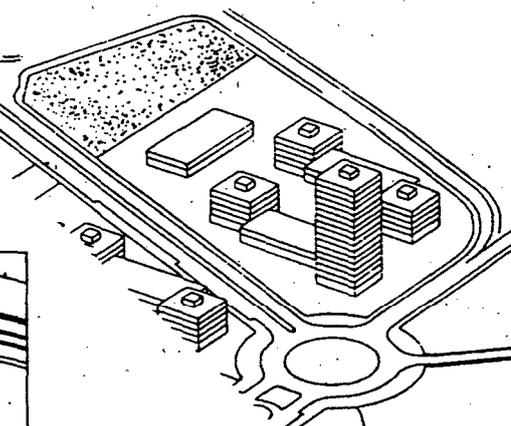
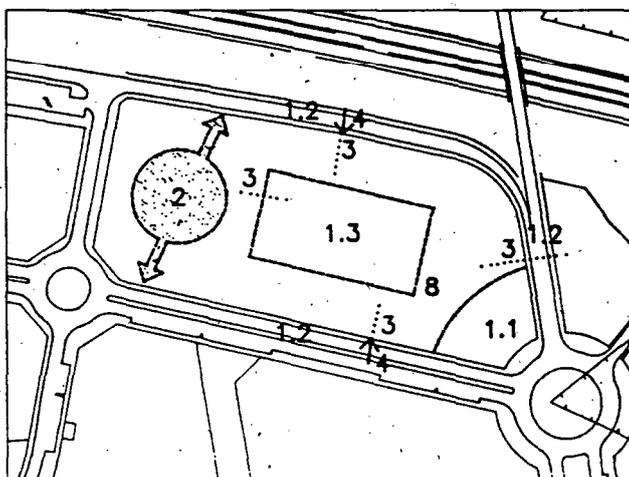
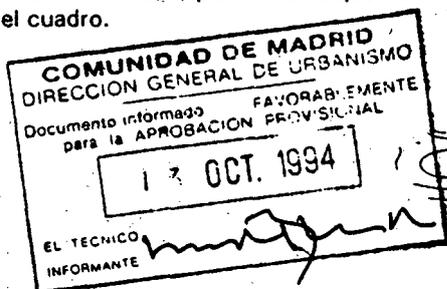
FINALIDAD DEL E.D.

Ordenación de volúmenes asignados a los usos establecidos, como "escaparate" en el lugar de mayor accesibilidad al sector y ajuste de la zona verde pública como rótula entre las distintas piezas.

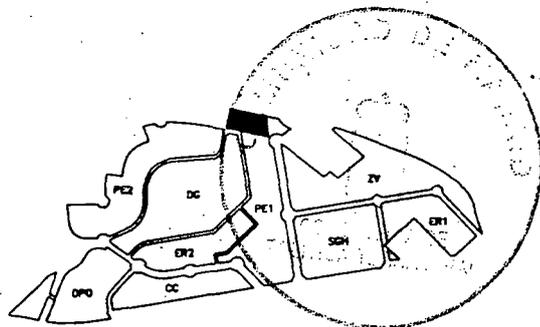
PARAMETROS BASICOS

	Del ámbito		De la parcela y edificación				Retranqueos		
	Sup. Edific. (m ²)	Sup. suelo. (m ²)	Parcela. min. (m ²)	Ocup. max. (%)	Altura n° pl.(m)	AE	LL	LF	
E1*	17.196	19.382	4.000						
DP**	8.000								
ZV		5.784							
TOTAL	25.196	25.166							
	1,3 m ² /m ²								

- * Se aplicarán supletoriamente los parámetros y condiciones de la clave E1 para todo lo que no esté expresamente establecido en el cuadro.
- ** Se aplicarán supletoriamente los parámetros y condiciones de la clave DP (Dotacional Privado) para todo lo que no esté expresamente establecido en el cuadro.

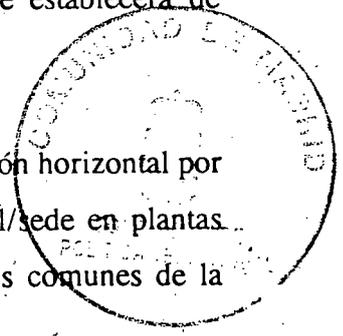


- 1.1 Area de movimiento de edificación de gran altura.
- 1.2 Frente terciario
- 1.3 Posibilidad de ordenación entorno a plaza representativa
2. Ajuste de zona verde
3. Conveniencia de cortes o pasos bajo la edificación
4. Ubicación preferente de conexiones al viario exterior



Artículo 4.70. Condiciones particulares de parcelación y ocupación

1. La disposición de los usos y edificaciones dentro de la unidad se establecerá de acuerdo con las condiciones gráficas del esquema adjunto.
2. La parcela mínima se establece en 4.000 m². permitiéndose la división horizontal por plantas completas de piso, y con un mínimo de 400 m². por local/sede en plantas bajas, registrándose en régimen de proindiviso tanto los elementos comunes de la edificación como los espacios exteriores no ocupados.
3. La ocupación máxima de zona será del 40%, pudiendo ocuparse adicionalmente un 20% por el aparcamiento en superficie, y quedando el resto dedicado a espacios libres ajardinados o a zonas deportivas no cubiertas.



Artículo 4.71. Condiciones de ordenación y composición

1. Las alturas de la edificación serán libres en el área de movimiento señalada en el esquema con el código 1.1, permitiéndose alcanzar una altura de 20 plantas, a situar dando frente a la glorieta.

Artículo 4.72. Plazas de aparcamiento

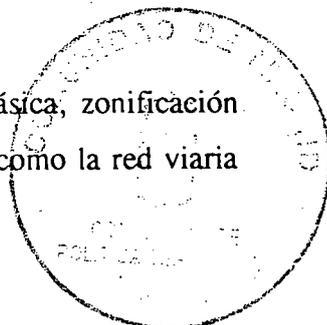
1. Se preverán a través del ED, las plazas oportunas para atender las necesidades de empleados, visitantes y usuarios de los locales y en cualquier caso cubriéndose reservas mínimas de una plaza por cada 100 m². (ó 50 m².) de oficinas sin público ó con público, respectivamente, y de una plaza por cada 25 personas, en locales dotacionales con concentración de personas o espectadores.

Sección 4. Enclave residencial I

Artículo 4.73. Definición, desarrollo y ámbito

1. Se refiere a la pieza destinada a la formación de un nuevo barrio residencial con ampliación y reestructuración de los equipamientos preexistentes (escolar, aparcamiento de estación) y previsión de una zona adicional de servicios.

2. Podrá optarse por redactar un único Estudio de Detalle que abarque la totalidad del ámbito o proceder a acometerlo fraccionadamente, respetando los ámbitos mínimos que se señalan en el esquema adjunto.
3. El ámbito completo señalado en el plano nº 1 y 2 de División Básica, zonificación y Ordenación pormenorizada comprende las manzanas 1 a 8, así como la red viaria interior que las define.



Artículo 4.74. Usos principales y secundarios

1. Son usos principales, en las manzanas 1.2,2,3,4,5,6,7.2 y 8.3 los de vivienda, colectiva y unifamiliar, y secundarios los de carácter dotacional propios de las áreas residenciales, según se establece en las distintas ordenanzas a las que habrá de remitirse el (los) E.D: R.M. y R.U, de carácter residencial y DI, DE, de carácter dotacional.
2. En la manzana 8.4, serán usos principales los dotacionales privados así como los comerciales en sus grados 1a, 2a y 3a, y secundarios los de oficinas y servicios.

Artículo 4.75. Condiciones de ordenación

1. La red viaria interior definida como vinculante en el plano nº 1 y 2 y en el esquema adjunto, no podrá ser alterada en trazado ni disminuida en su sección sin previa modificación de plan parcial; no así la señalada como indicativa que podrá suprimirse o ser objeto de cambio de trazado o sección, sin que ello en ningún caso suponga reducción de las reservas de suelo ubicadas por el Plan Parcial con carácter fijo.
2. No se autorizan conexiones de la red viaria interior al enclave con el sistema viario estructurante del Parque Empresarial, que no estén reflejadas en el esquema adjunto como obligadas o posibles.
3. El (los) Estudio(s) de Detalle desarrollará(n) como contenido específico las siguientes determinaciones:

I. Manzana 8 (recomendado)

Establecimiento viario o espacio de conexión peatonal, con posibilidad de tránsito rodado, entre el área residencial y el hospital delimitando tres nuevas parcelas: una escolar (como ampliación del equipamiento existente) de superficie no menor de 6.000 m²., y otras dos destinadas a dotacional privado y vivienda multifamiliar.

II. Manzana 7 (optativo)

Ordenación de volúmenes de parcela residencial con frente a eje principal interior y ajuste de delimitación de zona verde de uso público con superficie no menor de 3.000 m².

III. Manzanas 4,5,6 (optativo).

Ordenación de volúmenes de viviendas unifamiliares a través de un único E.D, con mantenimiento de pasillo verde o eje peatonal público en prolongación del bulvar previsto entre manzanas 2 y 3.

Apertura y definición de nuevo viario, público o privado, interior al conjunto.

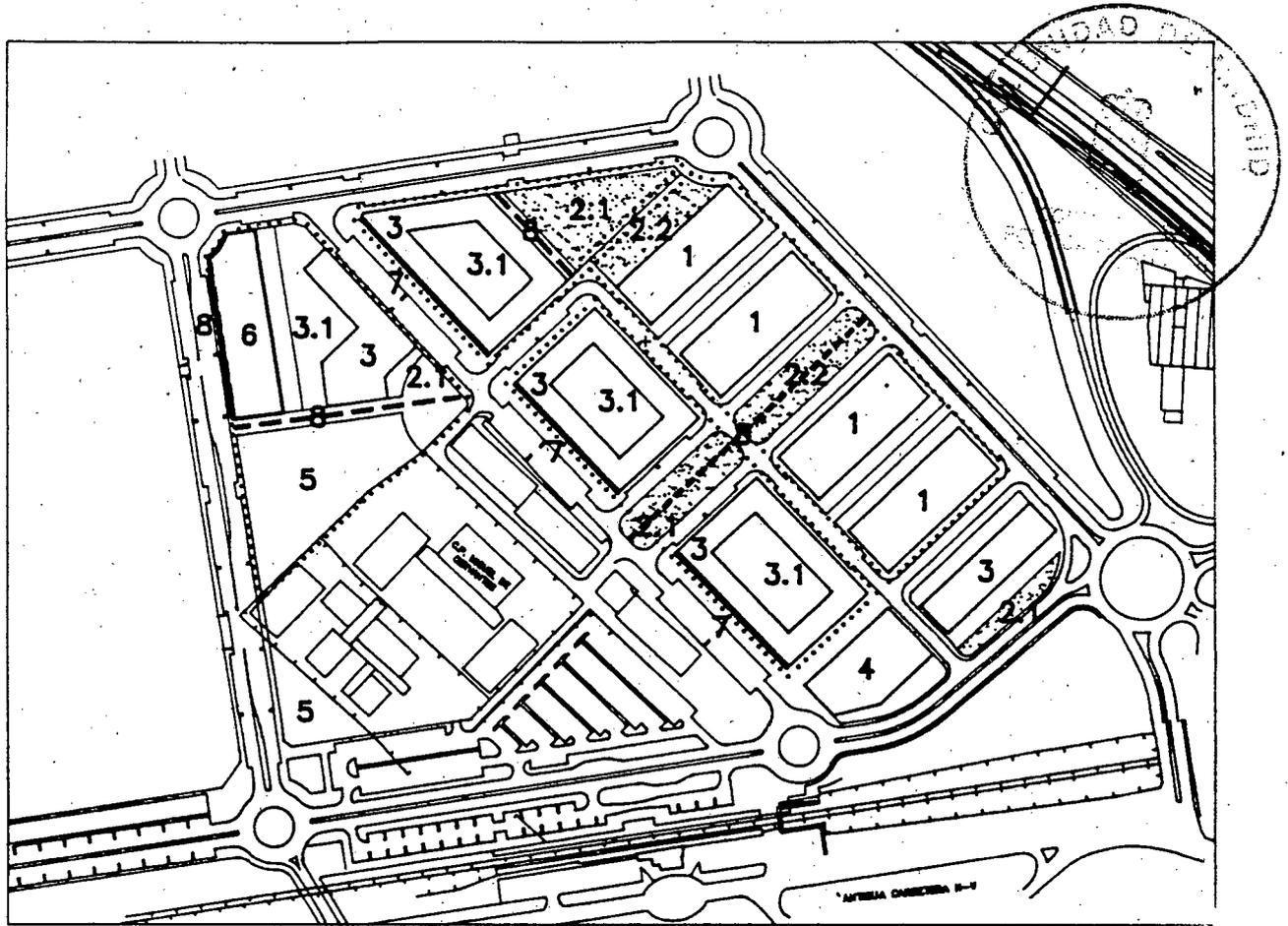
IV. Manzana 1 (recomendado)

Ordenación de volúmenes de parcelas 1.1 y 1.2 con ajuste de alineaciones y de espacios públicos.

V. Manzanas 2 y 3 (optativo).

Ordenación conjunta de volúmenes de ambas manzanas, con definición de espacio libres de uso público.

4. El (los) E.D. se acogerán en su definición volumétrica a las ordenanzas que el presente plan parcial establece para la regulación "finalista" de zonas.



- 1 AREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACION UNIFAMILIAR
- 2 ZONA VERDE DE USO PUBLICO: 2.1 Vinculante, 2.2 Indicativa
- 3 AREA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR: 3.1 Espacio libre privado
- 4 CENTRO INTEGRADO
- 5 DOTACION ESCOLAR
- 6 DOTACIONAL PRIVADO
- 7 ALINEACION VINCULANTE
- 8 CONEXION PEATONAL CON POSIBLE VIANO RODADO (trazado indicativo)
- 9 PASO PEATONAL
- AMBITOS MINIMOS

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento informado FAVORABLEMENTE
 para la APROBACION PROVISIONAL
13 OCT. 1994
 EL TECNICO
 INFORMANTE: *[Signature]*

ENCLAVE RESIDENCIAL: ORDENACION

Artículo 4.76. Condiciones Parciales de edificabilidad, y reservas de suelo

1. El los ED respetará(n) la distribución de edificabilidades y usos que se recogen en el cuadro resumen de la memoria, con capacidad de 700 viviendas y las siguientes reservas mínimas de suelo:

	Manzanas						Total
	1	2-3	4-5-6	7	8	9-10	
Suelo (m2)							
Jardines (Ø > 30m)	-	-	-	3.080	-	7.420	10.500
Areas de juego (Ø > 12m)	1.850	2.120	2.100	620	2.395	-	9.085
Docente	-	-	-	-	8.400	-	8.400
Parque Deportivo	-	-	-	-	-	4.200	4.200
Locales (m2)							
Comercio	275	2.200	-	1.050	975	-	4.500
Social	2.800	-	-	-	-	-	2.800

Aparcamiento (en parcela): Mínimo absoluto de 700 plazas, y en todo caso:

- Una plaza por cada 100 m2. (ó 50 m2.) de oficinas o servicios, con o sin público.
- Una plaza cada vivienda o apartamento.
- Una plaza cada 50 m2. (ó 25 m2.) de comercio, no alimentario, o alimentario.
- Una plaza cada 25 personas en locales dotacionales con concentración de personas.

CAPITULO 5. INSTRUCCIONES PARA EVENTUALES ESTUDIOS DE DETALLE O PROYECTOS UNITARIOS

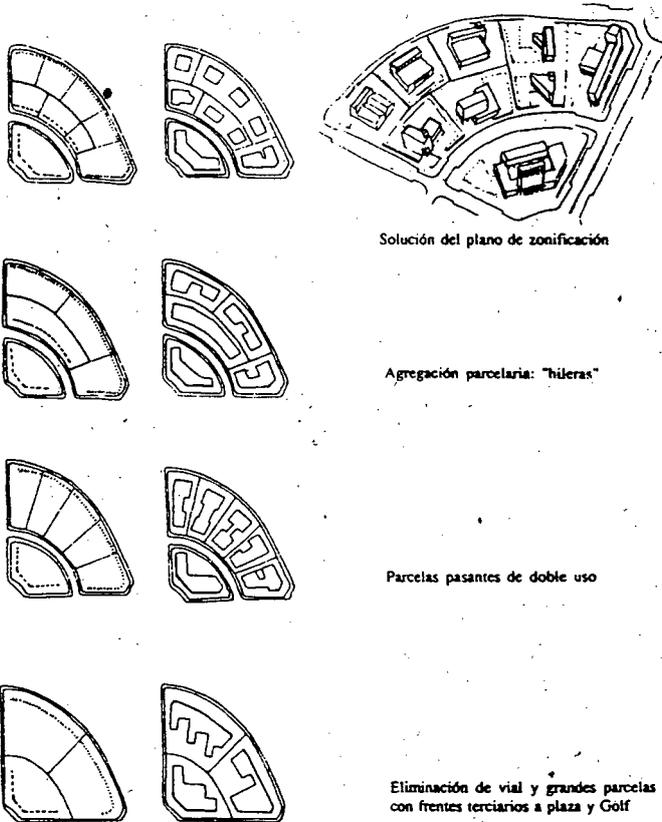
Artículo 4.77. Condiciones para su redacción

1. A través de los oportunos Estudios de Detalle o Proyectos Unitarios podrá procederse -sin aumento de la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico totales, a la redistribución de los usos y agregación o segregación de las parcelas que indicativamente se recogen en los planos de Zonificación y Ordenación pormenorizada; ello se hará de acuerdo con los criterios y recomendaciones que se recogen en los esquemas adjuntos.

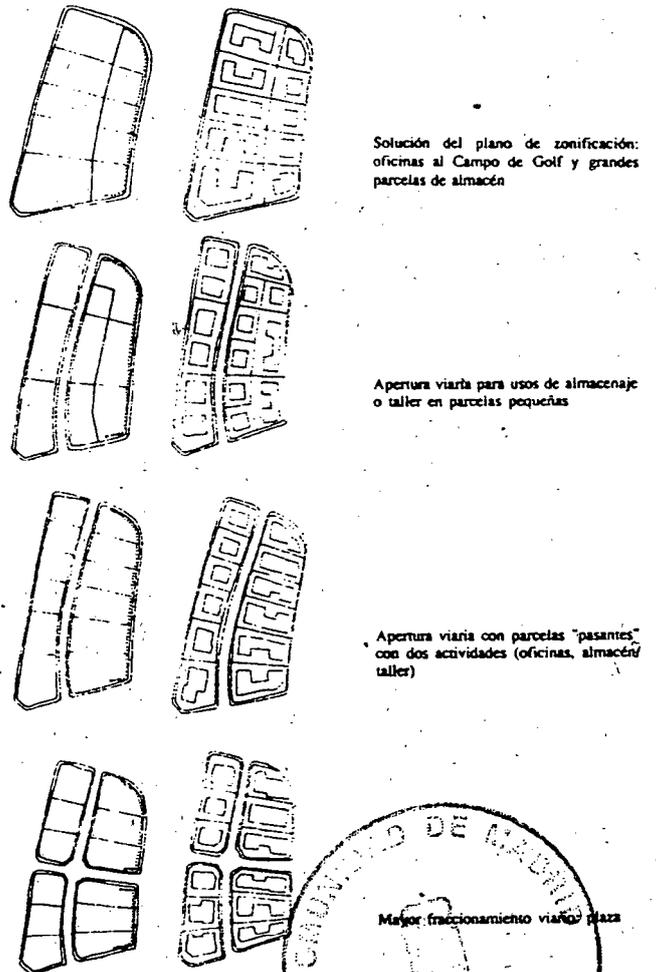
Se mantendrá siempre un frente de oficinas o representativo con cornisa homogénea (en m. y número de plantas) al viario que limita con el campo de golf y se completará en su caso el eje principal del sector 1, colindante, con grandes parcelas comerciales.

- Asimismo los Estudios de Detalle podrán introducir y ajustar en su trazado o suprimir los viarios interiores en el modo señalado en los esquemas adjuntos.

PE2 (AREA DE CARRETERA): CRITERIOS ALTERNATIVOS PARA ORDENACION DE LA MANZANA 25 A TRAVES DE E.D.



PE2 (AREA DE CARRETERA): CRITERIOS ALTERNATIVOS DE ORDENACION DE LA MANZANA 28 A TRAVES DE E.D.



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento informado para la APROBACION FAVORABLEMENTE para la APROBACION ESPECIAL
13 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE: *[Signature]*

**ANEXO A ORDENANZAS
FICHA SINTESIS DE ZONAS**

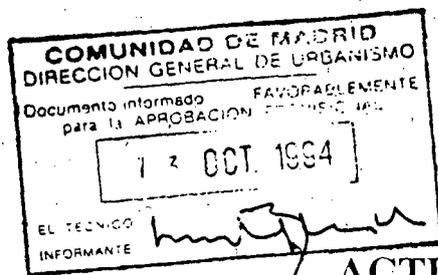
COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION PROVISIONAL

13 OCT. 1994

EL TECNICO
INFORMANTE: *[Handwritten Signature]*





ÁREAS EMPRESARIALES

ZONAS E₁, E₂ Y E₃ ACTIVIDADES EMPRESARIALES

Definición

Esta calificación corresponde a las áreas del Sector previstas para la implantación de oficinas, sedes de empresas y servicios al Parque empresarial ó de alto contenido en I + D así como de aquellas actividades compatibles o complementarias en edificios aislados o conjuntos edificatorios.

Grados, situaciones y tipos edificatorios.

Se distinguen tres grados identificados en los planos de calificación y ordenación pormenorizadas con los códigos E₁, E₂ y E₃.

Los tipos edificatorios son los correspondientes a edificios o conjunto de edificios dispuestos de forma libre y aislada en la parcela ó alineados a vial, y organizados en varias plantas para albergar una o varias empresas.

CONDICIONES PARTICULARES

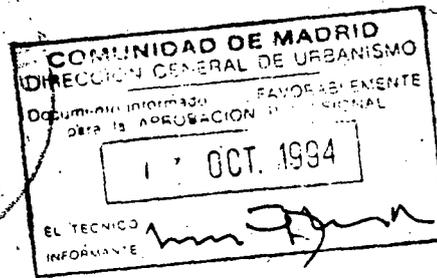
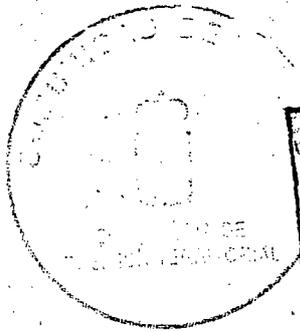
		E1	E2	E3
DE LA PARCELA	Superficie mínima Frente mínimo Subdivisión/Agregación Espacios libres (L) (mín.) Ajardinamiento (mín.) Aparcamiento en superficie (máx.)	2.000 m ² . 35 m. 40% 30% s/L 25%	4.000 m ² . 50 m. 1.000 (*) 50% 30% s/L 35%	2.000 m ² . (****) 20 m. 1.000 (*) 40% 10% s/L 35%
DE LA EDIFICACION	Coefficiente edificabilidad Altura máxima metros (H) plantas (p) Retranqueos A.E. L.L. L.F.	1,2 m ² /m ² 20 m. 5 p. - (**) H/2 ó 5 m. H/2 ó 5 m.	0,8 m ² /m ² . (***) 12 m. 3 p. (en glorietas, 7pl) 10 m. H/2 ó 5 m. H/2 ó 5 m.	0,8 m ² /m ² . 15 m. 3 p. 6 m. H/2 ó 5 m. H/2 ó 5 m.
DE LOS USOS	Usos principales Usos compatibles	Oficinas privadas ó públicas Sedes empresa I + D Servicios terciarios Hostelería (hoteles)	Empresas "tec-flex" con mezcla de usos de oficina, servicios, almacenamiento y producción limpia	Los del art. 4.145 PGOU (cat. 1a. 2a)
		Dotacionales privados en cuerpos bajos de edificación o parcela exclusiva Comercio en bajos frente viales exteriores	Comercial sólo hasta un 10% de la superf. total edificable vinculado a creación principal	Oficinas y dotacional privado ligado a actividad Comercial hasta un 30% de la superf. edif. total
DOTACION APARCAMIENTO		1 plaza/100 m ² . oficina sin público (1/50 m ² . con público) 1 plaza/50 m ² . uso comercial. 1 plaza/25 m ² . uso dotacional (con público) 1 plaza/100 m ² . almacenes o talleres		

(*) Mediante proyecto unitario o ED con apertura de espacios en condominio, se admite 1.000 m². para edificación parcelada (P. unitario). Hileras (ED). Frente mínimo 15 m.

(**) En el eje principal, la edificación se adaptará a la alineación exterior, dejando pasos o cortes en la edificación como mínimo cada 90 m. (ver otras condiciones particulares del E-1 en artículo 4.11).

(***) A través de Estudio de Detalle previo de superficie no inferior a 12.500 m²., se podrá redistribuir edificabilidades, pudiendo alcanzar las parcelas que dan frente a glorietas (las condiciones de la E3).

(****) Se permiten tipos parcelados o en hilera con proyecto unitario.



ZONAS C COMERCIAL

Definición

Esta calificación corresponde a las áreas previstas para la implantación de actividades comerciales y de almacenamiento -con o sin venta- vinculadas tanto al Area de carretera como a la nueva estación de ferrocarril.

Tipo edificatorio

El tipo edificatorio corresponde a edificios o conjuntos dispuestos en forma predominantemente aislada dentro de la parcela y organizados en una, dos o tres plantas, según parcelas, para alojar una o varias empresas por local.

CONDICIONES PARTICULARES

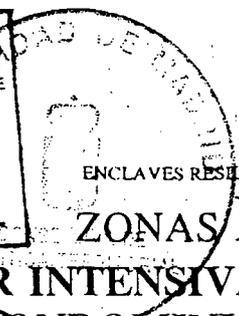
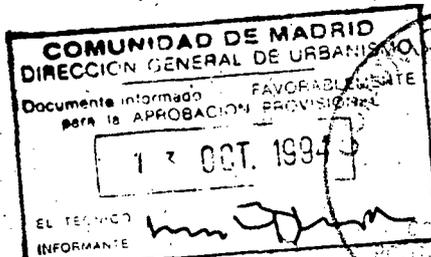
C (*)

DE LA PARCELA	Superficie mínima Frente mínimo Subdivisión/Agregación Espacios libres (L) (mín.) Ajardinamiento (mín.) Aparcamiento en superficie (max.)	4.000 m2. 50 m. (**) 40% 15% s/L 40%
DE LA EDIFICACION	Coefficiente edificabilidad Altura máxima metros (H) plantas (p) Retranqueos A.E. L.L. L.F.	0,5 m2/m2. (***) 12 m./14.5 m (19.2) 1 p.(+ entrepl/3 p.) (19.2) 12 m./15 m. H/2 ó 5 m. H/2 ó 5 m.
DE LOS USOS	Usos principales	Comercial 3a, 4a, 5a, 7a2.
	Usos compatibles (secundarios)	Oficinas y dotacional privado ligado a actividad Almacenaje y taller (1a, 2a) Hostelería (1a, 2a, 3a)
DOTACION APARCAMIENTO		1 plaza/25 m2. comercial 1 pl/100 m2. usos compatibles 30 m2. carga y descarga/1.500 m2. sup. venta.

(*) Mediante Estudio de Detalle de manzana completa podrán agregarse zonas C y E, redistribuyéndose sus edificabilidades y usos sin mas restricción que las de no superar los valores globales del conjunto.

(**) Indivisibles las 25.1, 25.3, 26.1 y 26.2.

(***) Indices variables s/manzana y zona. ver cuadro edificabilidades



RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR INTENSIVA 1.2 Y CONDOMINIO 3.4

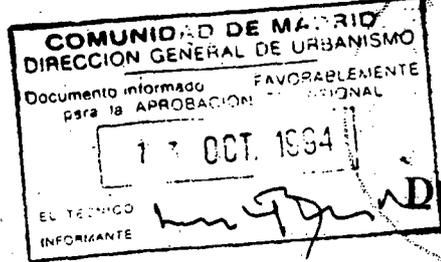
Definición de tipos y grados

La calificación de Residencial en el tipo Intensivo, corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de edificios destinados a vivienda multifamiliar, para formar conjuntos. Se distinguen dos grados identificados en el plano de calificación y ordenación pormenorizadas con los códigos M1 y M2. En dichos grados el tipo característico es el Edificio o conjunto de edificios dentro de una misma parcela en forma de manzana (cerrada o semicerrada) y de bloque abierto, respectivamente.

La calificación de Residencial en Condominio, corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de edificios total o parcialmente aislados, destinados a vivienda multifamiliar, que se organizan en torno al espacio libre equipado que comparten. Dicha calificación se identifica en los planos de ordenación con los códigos M-3 y M-4. En dichos grados, el tipo característico es el Edificio o conjunto de edificios exentos dentro de una misma parcela en forma de bloque, en general de pequeño tamaño tanto en longitud como en altura, diferenciándose la M-3 por la formación en alineación a vial frente a las calles principales.

CONDICIONES PARTICULARES

		INTENSIVA		CONDOMINIO	
		M-1	M-2	M-3	M-4
DE LA PARCELA	Superficie mínima	Seminanzana	indivisible	1.800	2.400 M ²
	Frente mínimo			40 m.	40 M.
	Espacios libres (L)	s/Area mov.	65%	50%	70%
	Ajardinamiento	50% S/L	50% S/L	50% S/L	50% s/L
Aparcamiento en superficie		10%	10%	10%	10%
DE LA EDIFICACION	Coefficiente edificabilidad	2.4 m ² /m ²	1.8 m ²	1.2 m ² /m ²	1 m ² /m ²
	Altura máxima metros (H)	17 m.	23	20 m.	16 m.
	plantas (p)	5 pl.	7 pl.	5 p.	4 p.
	Retranqueos A.E.	s/Area mov.	6 m.	- (*)	6 m.
	L.L.	s/Area mov.	H/2 ó 5 m.	H/2 ó 5 m.	H/2 ó 5 m.
L.F.	s/Area mov.	H/2 ó 5 m.	H/2 ó 5 m.	H/2 ó 5 m.	
DE LOS USOS	Usos compatibles	Comercial, dotacional privado y servicios, oficinas y despachos profesionales todo ello solo en bajas.			
DOTACION APARCAMIENTO		1 plaza/viv. ó 100 m ² . 1 pl/local ó 50 m ² . comercial			



ZONA DP DOTACIONAL PRIVADO

Definición

La calificación de Dotacional-Privado está prevista para la implantación de actividades de prestación de una amplia gama de servicios (culturales, de espectáculos y reunión, alojamiento temporal, recreativos, deportivos etc.) tanto al Parque Empresarial como al entorno urbano y metropolitano.

Grado y Tipo edificatorio característico

1. Se distinguen dos grados identificados en el plano de calificación y ordenación pormenorizadas, mediante el código DP (genérico) y DP-0 (ocio).
2. El tipo edificatorio característico corresponde al edificio o conjunto de edificios singulares de uso exclusivo o múltiple, dispuesto(s) de forma libre y exento(s) en la parcela y organizado(s) en una o varias plantas.

CONDICIONES PARTICULARES

		DP	DP-0 (**)
DE LA PARCELA	Superficie mínima Frente mínimo Subdivisión/Agregación Espacios libres (L)	4.000 m ² . 40 m. 2.000 m ² . (*) 40%	Indivisible - - 60%
DE LA EDIFICACION	Coefficiente edificabilidad Altura máxima metros (H) plantas (p) Retranqueos A.E. L.L. L.F.	1;0 m ² /m ² . (***) (21 m.) 5 p. 6 m. H/2 ó 5 m. H/2 ó 5 m.	0,187 m ² /m ² . (14,5 m.) 3 p. 10 m. 10 m. 10 m.
DE LOS USOS	Usos característicos	Dotacional (social, cultural, espectáculos, reunión, deportivo cubierto, asistencial-1e, religioso-1d). Hotelero incluido residencias	Dotacional ocio, recreo y espectáculo (cines, discoteca, hostelería y reunión etc.)
	Usos compatible		Comercial (10% de la edificabilidad total). Oficinas propias
DOTACION APARCAMIENTO		1 plaza/75 m ² . uso característico 1 plaza/25 m ² . locales reunión	1 plaza/75 m ² . uso característico 1 plaza/25 m ² . locales reunión

(*) Mediante Estudio de Detalle

(**) Ver condiciones particulares (E.Detalle o proyecto unitario. a redactar s/gestiones/convenio en curso)

(***) La parcela 11.1 no excederá de 0.125 m²/m².

ZONA DG DEPORTIVO GOLF

Definición

La calificación de Deportivo DG corresponde a las áreas del Sector previstas para la implantación de usos deportivos de carácter abierto, tipo clubs de campo, preferentemente campos de Golf (de 9 hoyos más prácticas), hípica, y en general prácticas deportivas o de esparcimiento que exigen gran extensión de suelo. Dicha implantación incluye la edificación para club social-deportivo y cuantas instalaciones sean necesarias para su buen funcionamiento, tanto desde el punto de vista lúdico-recreativo, como infraestructural (retención y reciclaje de agua para riego, etc.).

CONDICIONES PARTICULARES

DG

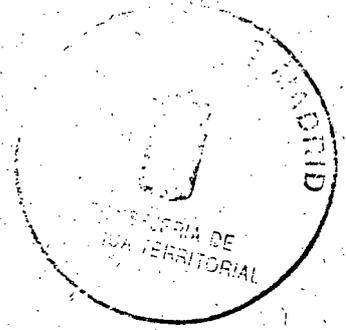
DE LA PARCELA	Superficie Subdivisión/Agregación	22,17 Has. (*)
DE LA EDIFICACION	Superficie edificable (máx) Altura máxima metros (H) plantas (p)	3.000 m2. 10 m. 2 p.
DE LOS USOS	Usos compatibles	Hostelería (todos gradós)
DOTACION APARCAMIENTO (interior parcela)		75 plazas

(*) La subdivisión requerirá Plan Especial

NOTA: Otras condiciones particulares, según recomendaciones para el P.U. (artículo 4.44 y 4.45).



III
PLANO DE ORDENACION



IV
ESTUDIO ECONOMICO

3.1. INFRAESTRUCTURAS DE CONEXION GENERAL EXTERIOR

CONCEPTOS		COSTES EJECUCION CONTRATA (MILL PTAS.)	
		MODIFICADO P.P.	
1.1. ACCESOS VIARIOS	Conexiones Nudo A y vias servicio Metropolitanas	108,0 + 77,0 =	185,0
	Nudo B	MOPT - CAM	
	Nudo C y D	103,0 + 24,0 (1) =	127,0
	Conexiones con Eje Central Alcorcón		169,0 (2)
1.2. ACTUACIONES SOBRE LA RED FERROVIARIA	Paso bajo apeadero		457,0 (3)
	Aparcamiento disuasorio		87,0
	Apeadero		311,0 (4)
	Paso peatonales de acceso al hospital Peatonal Sur (acondicionamiento paso superior existente)		40
1.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA: ADUCCION			210,0
1.4. SANEAMIENTO	Lagunas de laminación		300,0
	Enganche y Depuración		400,0
1.5. ENERGIA ELECTRICA	Conexión acometida		Compañía
	ETD		Compañía
1.6. GAS: Conexión			Compañía
1.7. TELEFONIA: Conexiones			Compañía
1.8. OBRAS SINGULARES	Remodelación cementerio		20,0
	Remodelación aparcamiento estación		40,0
	Otras		94,0
COSTE TOTAL DE LAS CONEXIONES GENERALES EXTERIORES			2480,0

- (1) Incluye sólo la trompeta de acceso que ha sustituido al nudo inicialmente previsto. Datos tomados de las liquidaciones
 (2) Contempla remodelación de la Nacional V (77 Mill. Pts) y paso bajo vias FF.CC. - tránsito rodado y peatonal - (92 Mill. Pts)
 (3) Incluye remodelación de la Nacional V (111 Mill. Pts); paso bajo vias FF.CC. - tránsito rodado y peatonal - (131 Mill. Pts); paso bajo viario de borde (152 Mill. Pts) y rampas de acceso (63 Mill. Pts)
 (4) Incluye la estación (237 Mill. Pts) y la plaza de acceso a ella (74 Mill. Pts)

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URSANISMO
 Documento Informado FAVORABLEMENTE
 para la APROBACION PROVISIONAL
 13 OCT. 1994
 EL TECNICO INFORMANTE: *[Firma]*

3.2. INFRAESTRUCTURAS DE CONEXION GENERAL INTERIOR

OBRAS		COSTES EJEC. CONTRATA (MILL PTAS.)	
		MODIFICADO P.P. (1)	
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS		55,0
2	VIARIO		183,1
3	RED DE RIEGO		22,4
4	ABASTECIMIENTO DE AGUA		52,4
5	RED DE SANEAMIENTO.		70,7
6	ENERGIA ELECTRICA		13,0
7	RED DE GAS		40,4
8	RED TELEFONICA		22,6
9	ALUMBRADO PUBLICO		37,3
10	ARBOLADO DE ALINEACION. AJARDINAMIENTO VIARIO		
11	RED CONTRAINCENDIOS E HIDRANTES		
12	RED CANALIZACIONES COMUNICACIONES INTERIORES		
13	SEGURIDAD E HIGIENE		10,0
TOTAL			*506,9

(1) Datos tomados de la oferta del proyecto total realizada por la contrata adjudicataria

3.3. URBANIZACION INTERIOR

OBRAS	COSTES EJECUCION CONTRATA (MILL. PTS)
	MODIFICADO P.P.
1. Red Viana, Mov Tierras, Demoli, Señal y Equip	1637,6
2. Red de Riego	
- Depuración y recirculación de las aguas	294,0
- Captación del subálveo	24,0
- Distribución de agua y Riego derivado del CYII	77,3
	<u>395,3</u>
3. Abastecimiento de agua	110,0
4. Saneamiento	442,7
5. Energía Eléctrica	518,3
6. Alumbrado Público	275,5
7. Distribución de Gas	32,5
8. Canalizaciones Telefónicas	56,7
9. Canalizaciones de Comunicaciones Interiores	40,4
10. Arbolado de Alineación. Jardinería	541,0
11. Seguridad e Higiene en las Obras	29,5
12. Señalización, grafismo, obras singulares y otros	91,5
TOTAL	4171,0

3.4 COSTES TOTALES DE LA ACTUACION

OBRA	COSTES DE EJEC. CONTRATA (MILL. PTS)
	MODIFICADO P.P.
1. Infraestructuras de conexión general exterior	2480
2. Infraestructuras de conexión general interior	506,9
3. Urbanización	4171
TOTALES	7157,9

NOTA: En estos costes no están incluidos los gastos de estructura, redacción de planeamiento y proyectos, direcciones facultativas, estudios, informes, permisos licencias, inspecciones, vigilancias y gastos de gestión





COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento informado **FAVORABLEMENTE**
para la **APROBACION PROVISIONAL**
13 OCT. 1994
EL TECNICO
INFORMANTE: *[Signature]*

ANEXO A ESTUDIO ECONOMICO

1. CONSIDERACIONES GENERALES

Esta evaluación económica toma como base la realizada para el P.P. antecedente (Julio 1.992) modificando sus costes ¹ de acuerdo con los desarrollos posteriores realizados en los distintos anteproyectos y proyectos de urbanización, o de obras singulares, así como de las liquidaciones de las obras ya realizadas y de las ofertas de las contratas adjudicatarias en las obras en curso.

Aquellas obras en las que aún no se han desarrollado los respectivos proyectos y que no sufren modificaciones se toman, por tanto, con el mismo valor del P.P.

Las mayores modificaciones afectan a la red viaria, en su definición de la red principal que perimetra la zona Suroeste y su conexión con el núcleo de Alcorcón a través de la antigua Nacional V. Otro punto importante de modificación, respecto al P.P. antecedente, ocurre con la conexión Norte de la parcela del Hospital, donde se incorpora un acceso viario para vehículos de emergencia, bajo las vías de FF.CC., frente a la pasarela peatonal que se consideraba anteriormente.

En cuanto a las infraestructuras del resto de los servicios contemplados se toman como referente los costes calculados en el proyecto de urbanización, puesto que las demandas totales son similares y su diseño final se verá solamente modificado en sus aspectos menos importantes.



¹ Los costes corresponden a Ejecución por contrata (excluido IVA)

2. ANALISIS DE LAS MODIFICACIONES

2.1. INFRAESTRUCTURAS DE CONEXION GENERAL EXTERIOR

Se consideran aquí los costes calculados en las liquidaciones de obras realizadas para los nudos C y D, y las previsiones de costes realizadas en los anteproyectos de los pasos bajo la vía de Cercanías Madrid-Móstoles.

Las modificaciones de costes, más importante, se producen en estos pasos bajo las vías. En ellos se contemplan la depresión de la N-V en cota suficiente para facilitar el paso, con pendientes que puedan cumplir la normativa sobre máxima pendiente en las glorietas generadas con la intersección de los nuevos viarios con la N-V.

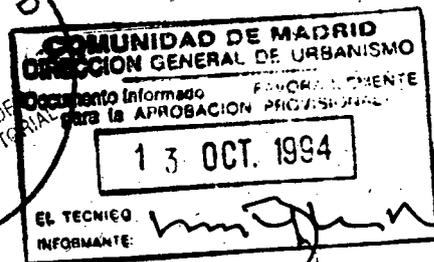
Asimismo, se suprimen los pasos peatonales superiores previstos en el P.P. antecedente y se aprovecha la perforación de la vía para posibilitar el tránsito peatonal, ensanchando la sección viaria precisa para el tránsito de vehículos.

2.2. INFRAESTRUCTURAS DE CONEXION GENERAL INTERIOR

No existe modificación conceptual respecto al P.P. antecedente.

Los valores ahora reflejados corresponden a la oferta de la Contrata adjudicataria realizada al proyecto de construcción redactado con tal fin.

El mayor coste de algunas redes de servicios responden fundamentalmente a la conexión de las redes soportadas por los viarios contemplados con las infraestructuras generales existentes y que en la división anterior no se habían tenido en cuenta.



2.3. URBANIZACION INTERIOR

Las modificaciones son:

- Desaparición de la zona sur del anillo principal del Parque Empresarial, afectando a los viales 8 y 12 y a la Glorieta que forman estos con los viales 2 y 28.

- Desaparición del vial 9.

- Incremento de sección del vial 11 para ejecutar por éste el cierre del anillo principal del Parque Empresarial.

- Aparición de un nuevo vial (prolongación del paso bajo vías) entre los viales 2 y 11, conformándose una nueva glorieta en la intersección con este último.

- Aparición de una nueva glorieta en la intersección de este nuevo viario con el vial 2.

- Desaparición del vial 27.

Estas modificaciones representan una variación frente a la valoración de la Red Viaria del P.P. antecedente, estimada, con los mismos costes allí contemplados, en:

. Vial 8	- 20,0 Mill. ptas.
. Vial 12	- 12,1 Mill. ptas.
. Glorieta	- 20,0 Mill. ptas.
. Vial 9	- 14,0 Mill. ptas.
. Vial 11	+ 16,9 Mill. ptas.
. Nuevo vial entre números 2 y 11	+ 14,3 Mill. ptas.
. Nuevas glorietas en los viales 2 y 11 ..	+ 12,0 Mill. ptas.
. Vial 27	- 24,5 Mill. ptas.
TOTAL	- 47,4 Mill. ptas.

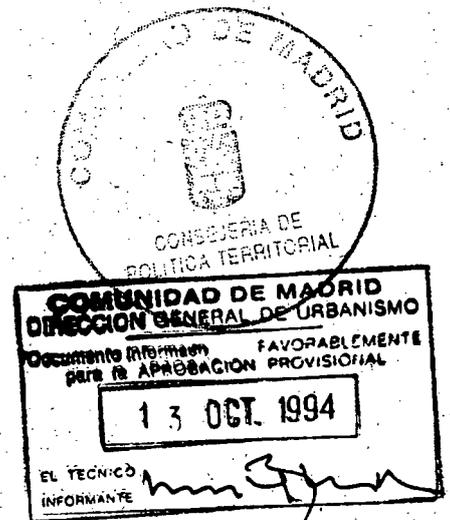
que representa un decremento del 3,25% respecto al coste anterior.



En cuanto a los servicios se aplica este mismo porcentaje a las redes lineales ya que los predimensionados no se ven fuertemente modificados, puesto que las demandas son similares.

Estos decrementos se aplican a los costes calculados en el proyecto de urbanización interior redactado con tal fin.

A los costes así calculados se le adicionan los costes obtenidos en las liquidaciones de obras parciales ya ejecutadas.



V
PLAN DE ETAPAS



1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PROCESO

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 83.2, i) del Texto Refundido del (RDL 1/1992) y en los artículos 45.1.i), 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento, el presente documento determina el orden de ejecución de las distintas obras de urbanización del sector en coherencia con el conjunto de las determinaciones estructurales, infraestructurales y de ordenación del mismo.

La fase de adquisición de suelo, mediante expropiación, ya ultimada, ha precedido en este caso a la redacción del Plan Parcial.

La existencia de indeterminaciones relativas a algunas actuaciones públicas, que inciden directa o indirectamente en el proceso de urbanización del sector, obligan a plantear el Plan de Etapas con un carácter relativamente abierto: lo cual, por otra parte, permitirá mayores márgenes en las decisiones relativas al peso que pueda concederse a la iniciativa privada, incluso en el propio proceso de urbanización, en el marco de una actuación concertada.

La flexibilidad resulta ser, pues, en este caso, una premisa de la estrategia de intervención. La oferta de suelo que deba ponerse en el mercado, aun en la hipótesis de más intenso ritmo, no exige acometer en un plazo inmediato la totalidad de la urbanización, ya que de otro modo se incurriría en un exceso de inmovilización con los consiguientes costes financieros.

Parece pues conveniente plantear una única etapa con un desarrollo en fases, con programación de las conexiones y sistemas generales en paralelo de acuerdo a las necesidades de la promoción -comercialización del suelo y edificación y de la funcionalidad del sector, que deberá interpretarse como un orden de prioridades.

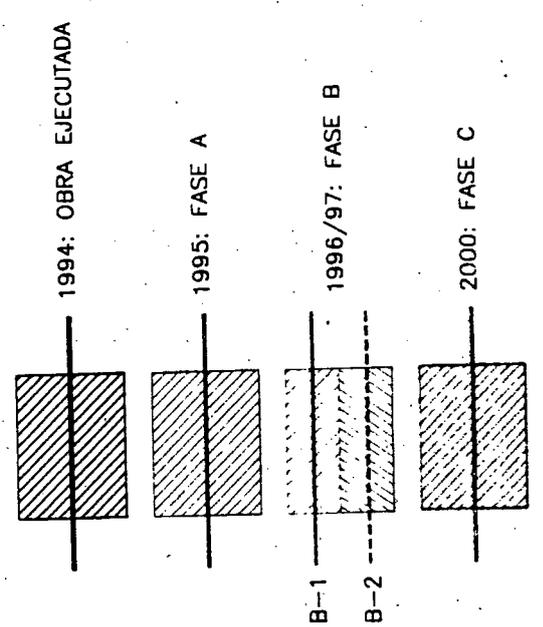
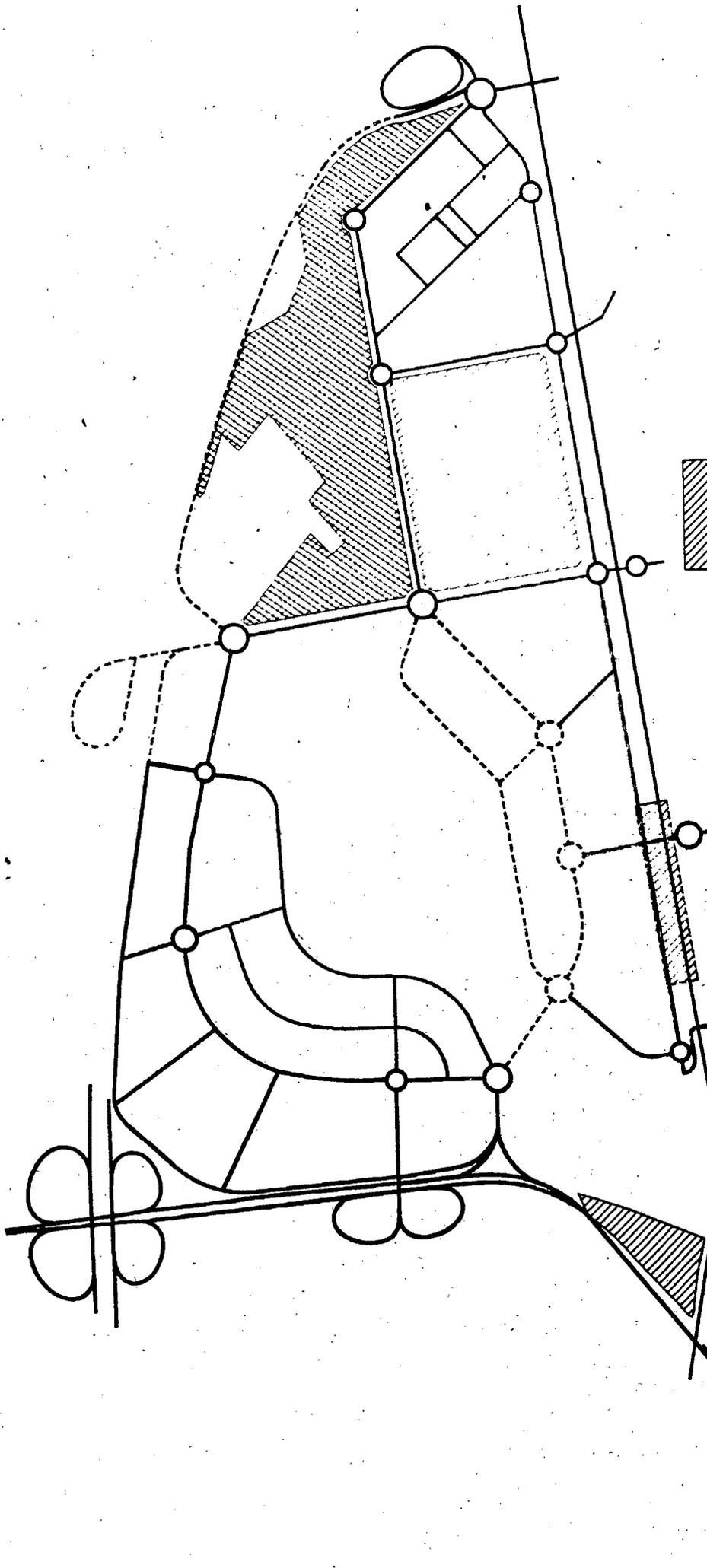
Dichas fases podrán ser ajustadas en relación a las necesidades y de acuerdo con el Ayuntamiento, pudiendo modificarse en el Proyecto de Urbanización y/o en sus modificaciones que fueran procedentes.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento informado FAVORABLEMENTE
PARA LA APROBACION PROVISIONAL

13 OCT. 1994

EL TECNICO
INFORMANTE



COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento Informado FAVORABLEMENTE
 para la APROBACION PROVISIONAL
13 OCT. 1994
 EL TECNICO INFORMANTE



ESQUEMA DE PLAN DE ETAPAS

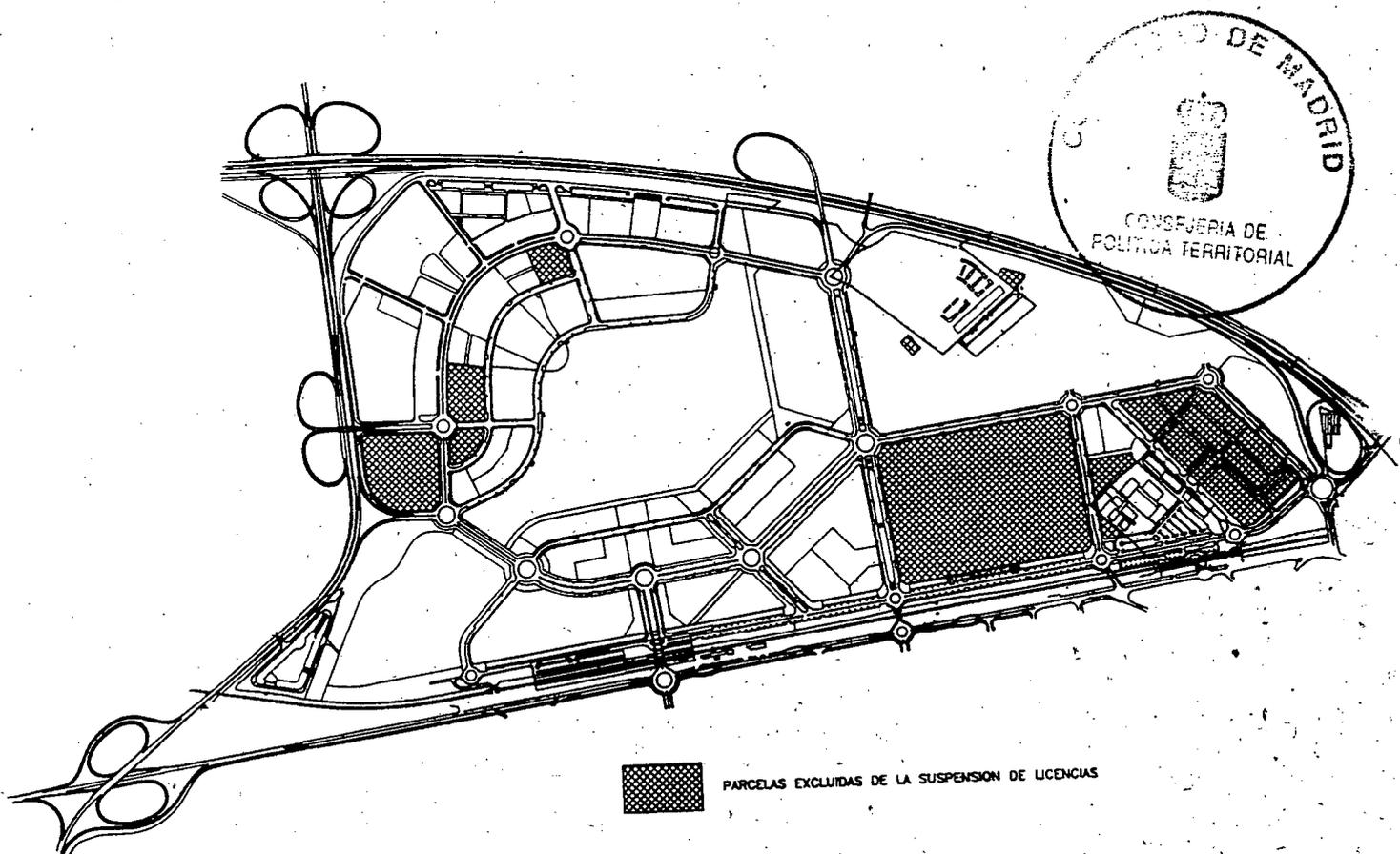
ANEXO

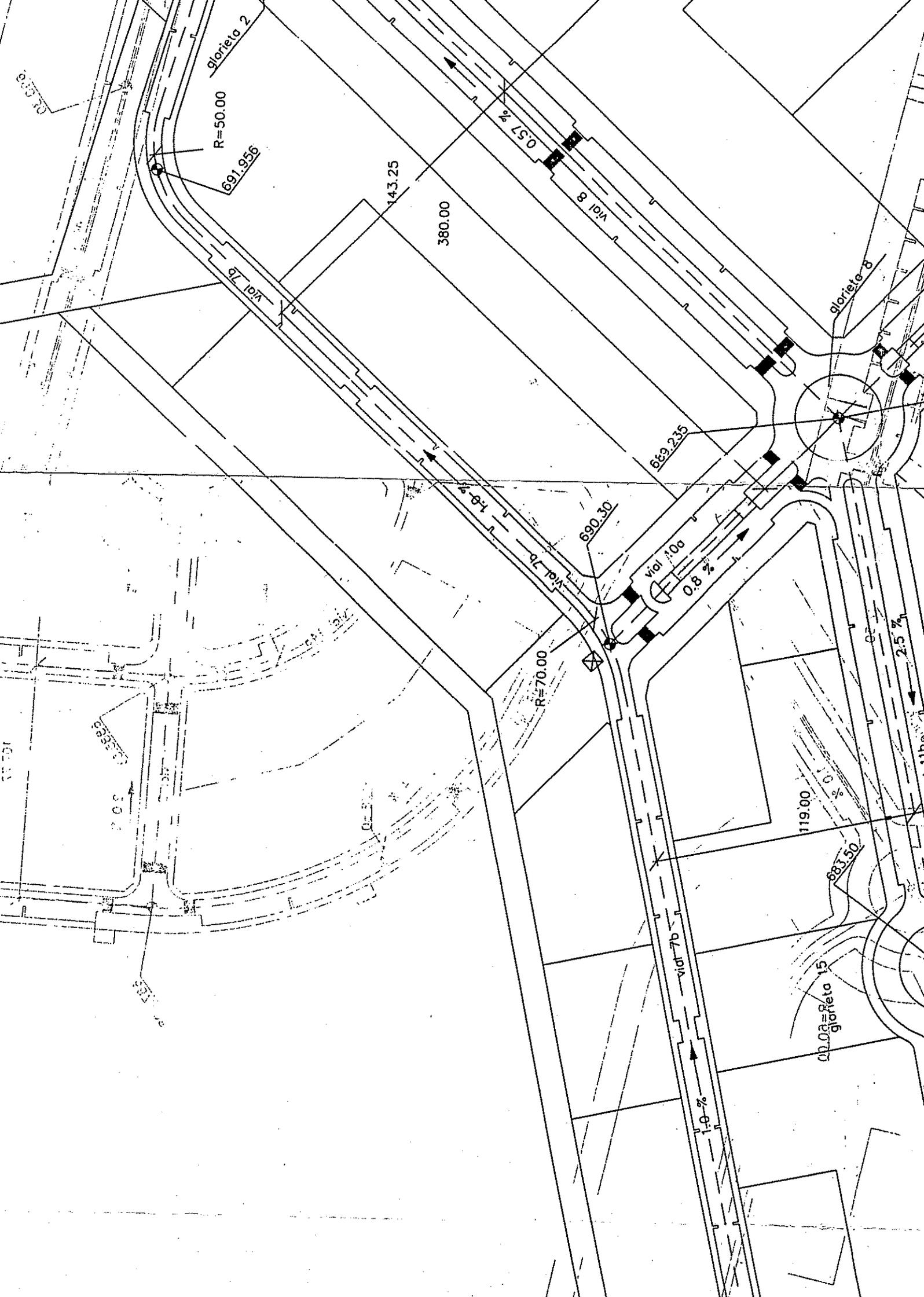
ANEXO: PARCELAS EXCLUIDAS DE LA SUSPENSION DE LICENCIAS POR APROBACION INICIAL

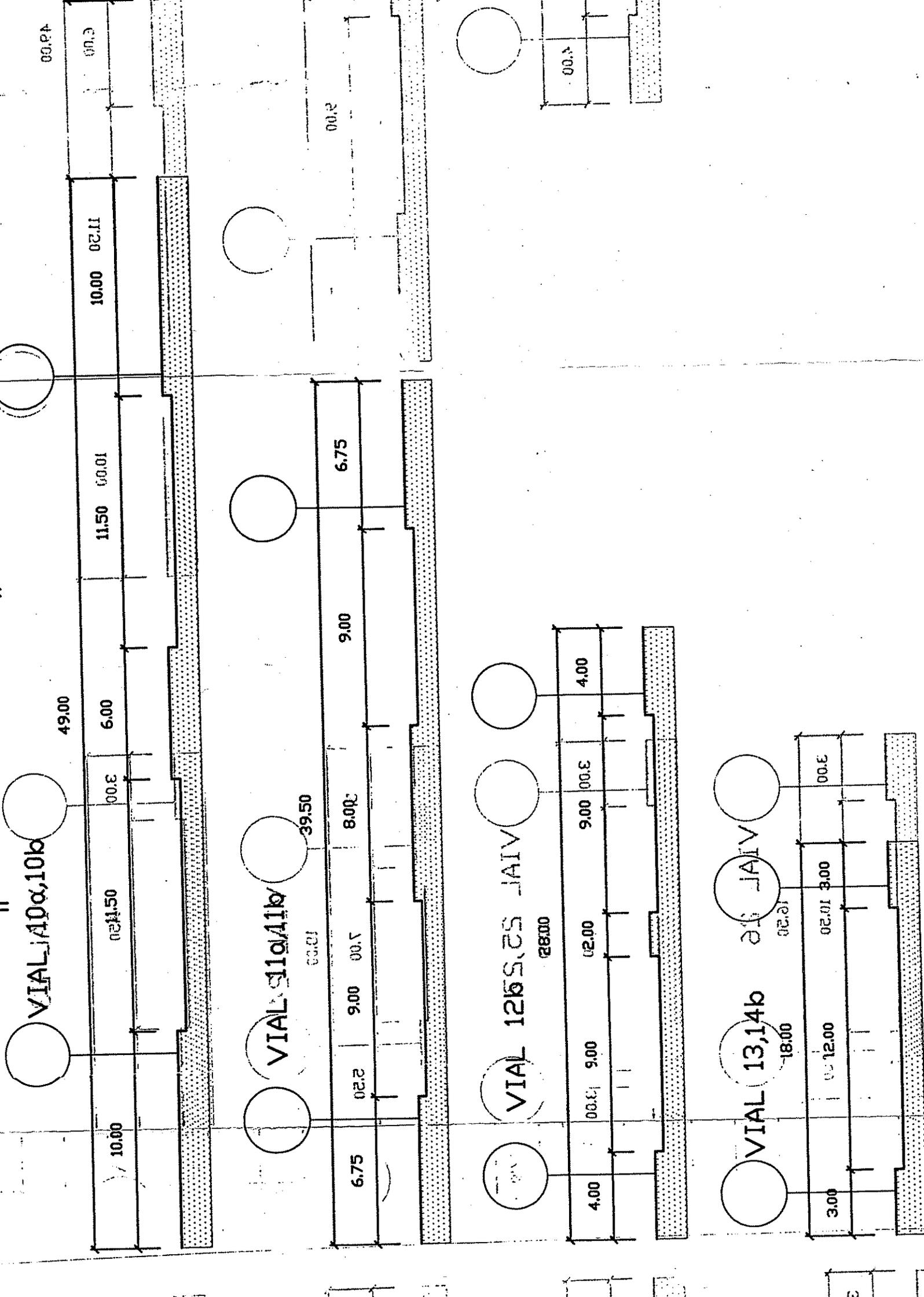
No se verán afectadas por la suspensión de licencias aquellas parcelas que permanezcan inalteradas y sin modificación en la presente Modificación. Son las siguientes:

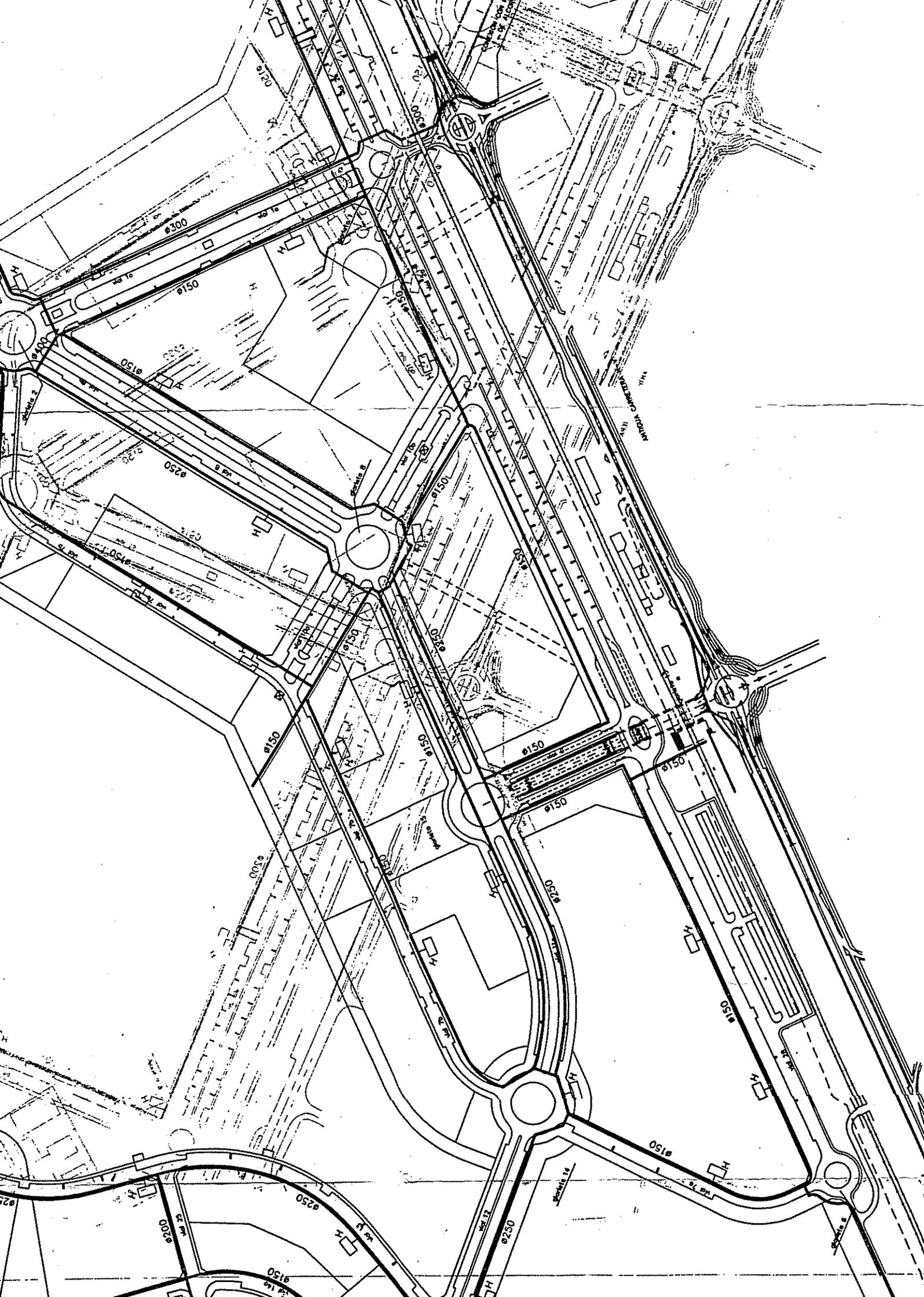
1.1; 1.2; 2; 3; 4; 5; 6.1; 6.2; 7.1; 7.2; 8.1; 8.2; SGH; 12.2; 12.3; 24; 25.1; 26.1; 26.2

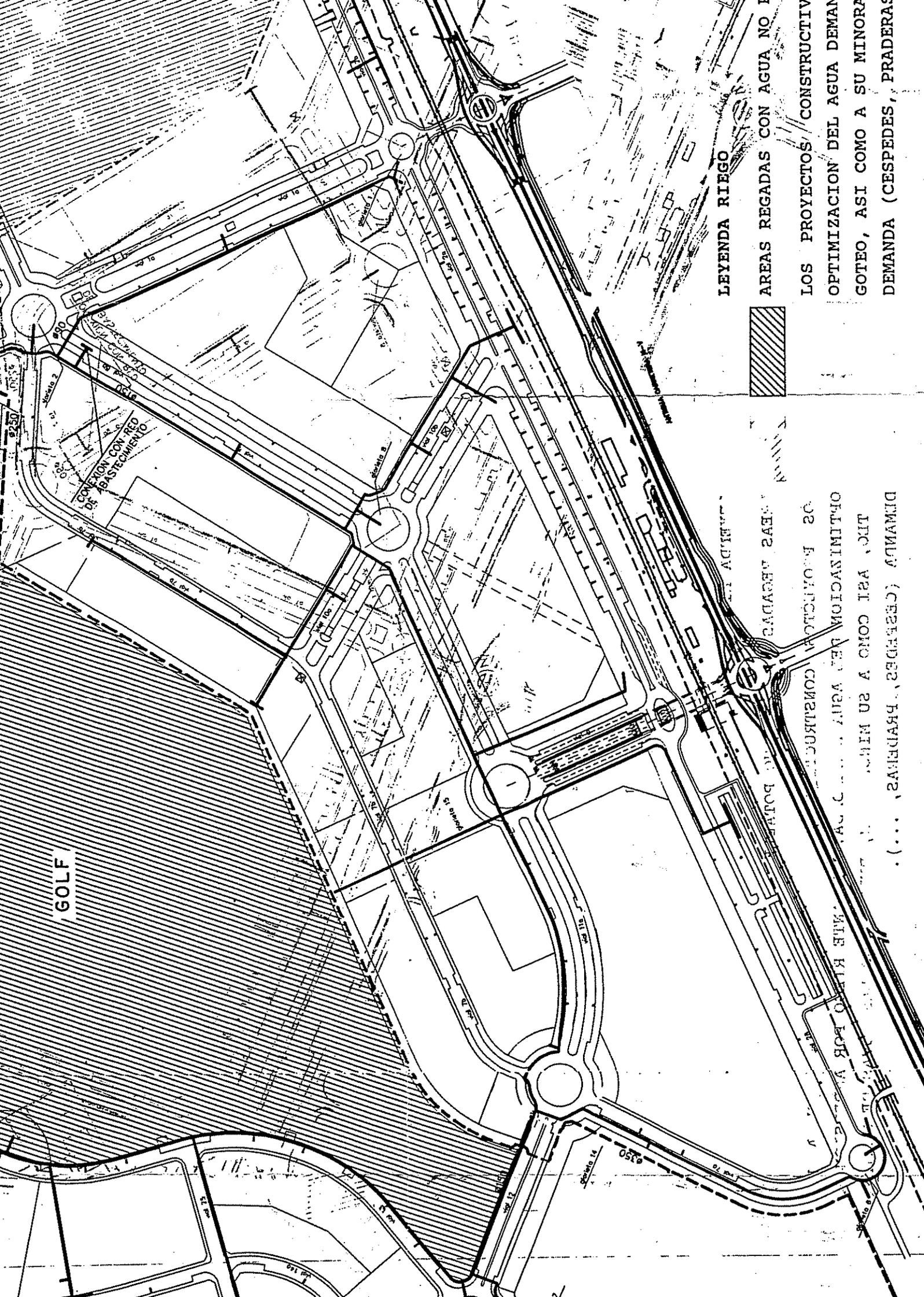
En la red viaria no se suspenderán licencias en aquellos viales que no hayan sido objeto de modificación. También podrán ejecutarse anticipadamente aquellas obras de conexión de servicios necesarias en todo el ámbito.











GOLF

CONEXION CON RED DE ABASTECIMIENTO

LEYENDA RIEGO



AREAS REGADAS CON AGUA NO I
 LOS PROYECTOS CONSTRUCTIV
 OPTIMIZACION DEL AGUA DEMAN
 GOTEO, ASI COMO A SU MINORA
 DEMANDA (CESPEDES, PRADERAS

AREAS REGADAS
 OPTIMIZACION DEL AGUA
 DEMANDA (CESPEDES, PRADERAS, ...)

