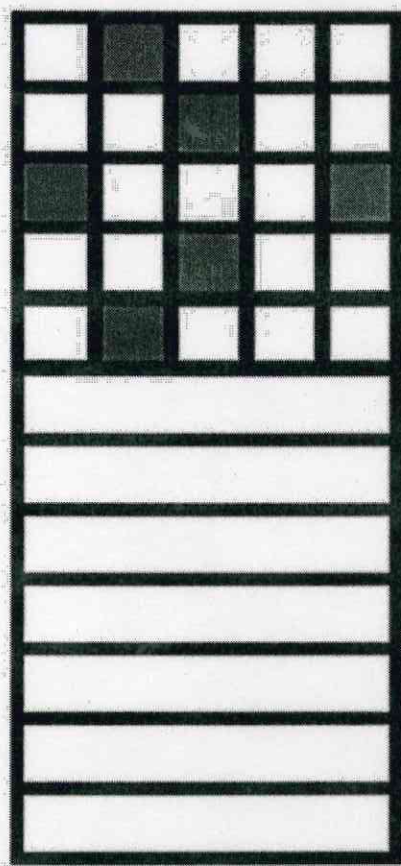


**NORMAS URBANISTICAS**

**ENSANCHE SUR**

PROYECTO DE  
**PLAN  
PARCIAL**  
APROBACION DEFINITIVA  
SEPTIEMBRE 2004



**EMGIASA**

Empresa Municipal de Gestión  
Inmobiliaria de Alcorcón S.A.

**ALCORCON**

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL  
SECTORES PP-1, PP-2, PP-3  
E N S A N C H E S U R**

**ALCORCÓN**  
P G O U 1999

**NORMAS URBANÍSTICAS**

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR



# PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTORES PP-1, PP-2 y PP-3 ENSANCHE SUR

ALCORCÓN  
P G O U 1999



## NORMAS URBANÍSTICAS

### ÍNDICE

#### TÍTULO PRELIMINAR: ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO PARCIAL

1. Ámbito de la Ordenación.
2. Naturaleza del Planeamiento.
3. Planeamiento que desarrolla.
4. Remisión a las disposiciones de rango superior.
5. Documentos que integran el Plan Parcial.

#### TÍTULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

- CAPÍTULO 1: Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.  
CAPÍTULO 2: Divisiones urbanísticas del territorio.  
CAPÍTULO 3: Aprovechamiento urbanístico del suelo.  
CAPÍTULO 4: Aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

#### TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

- CAPÍTULO 1: Determinaciones generales.  
CAPÍTULO 2: Condiciones de la parcela.  
CAPÍTULO 3: Condiciones de posición de la edificación en la parcela.  
CAPÍTULO 4: Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.  
CAPÍTULO 5: Condiciones de edificabilidad.  
CAPÍTULO 6: Condiciones de volumen y forma de los edificios.  
CAPÍTULO 7: Condiciones de calidad e higiene en los edificios.  
CAPÍTULO 8: Condiciones de utilización.  
CAPÍTULO 9: Condiciones de estética.

#### TÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

- CAPÍTULO Preliminar  
CAPÍTULO 1: Condiciones particulares de la zona A:  
Residencial colectiva

- CAPÍTULO 2: Condiciones particulares de la zona B:  
Edificación residencial unifamiliar
- CAPÍTULO 3: Condiciones particulares de la zona C:  
Actividades económicas
- CAPÍTULO 4: Condiciones particulares de la zona D:  
Espacios Libres y equipamientos públicos

**TÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA.**

- CAPÍTULO 1: Determinaciones generales.
- CAPÍTULO 2: Pormenorización del uso de vivienda.
- CAPÍTULO 3: Condiciones de venta.

**ANEXOS**

- ANEXO I: DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL
- ANEXO II: ANEXOS NORMATIVOS. APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS
- 4.1. PARCELAS RESULTANTES
- 4.1.1. Usos lucrativos
- 4.1.1.1. Vivienda Protegida
- 4.1.1.2. Vivienda Libre
- 4.1.1.3. Comercial
- 4.1.2. Redes
- 4.1.2.1. Supramunicipales
- 4.1.2.2. Generales
- 4.1.2.3. Locales

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR



## ÍNDICE SISTEMÁTICO DE ARTÍCULOS

### TÍTULO PRELIMINAR: ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO PARCIAL

1. Ámbito de la Ordenación.
2. Naturaleza del Planeamiento Parcial.  
Artº 0.1. Alcance.
3. Planeamiento que desarrolla
4. Remisión a las disposiciones de rango superior
5. Documentos que integran el Plan Parcial.  
Artº 0.2. Documentación del Plan Parcial.  
Artº 0.3. Contenido y valor relativo de sus elementos.  
Artº 0.4. Interpretación del Plan.  
Artº 0.5. Alcance de sus determinaciones.  
Artº 0.6. Términos y Conceptos.

### TÍTULO PRIMERO: DESARROLLO, EJECUCIÓN Y RÉGIMEN DE SUELO

#### CAPÍTULO 1: Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

- Artº 1.1.1. Órganos actuantes.
- Artº 1.1.2. Prioridad del desarrollo.
- Artº 1.1.3. Ejecución del Plan Parcial.
- Artº 1.1.4. Estudios de Detalle.
- Artº 1.1.5. Proyectos de urbanización.
- Artº 1.1.6. Proyectos de expropiación.
- Artº 1.1.7. Proyectos de parcelación.
- Artº 1.1.8. Plazos máximos y mínimos de la ejecución.
- Artº 1.1.9. Alteración del Plan Parcial.

#### CAPÍTULO 2: Divisiones urbanísticas del territorio.

- Artº 1.2.1. Ámbitos de las determinaciones.
- Artº 1.2.2. Espacios Homogéneos de referencia.
- Artº 1.2.3. División en zonas.
- Artº 1.2.4. División en manzanas.
- Artº 1.2.5. Parcelaciones urbanísticas.
- Artº 1.2.6. División en locales.
- Artº 1.2.7. Calificación del suelo.
- Artº 1.2.8. Intensidades de Uso.
- Artº 1.2.9. Intensidades de Edificación.
- Artº 1.2.10. Detalle de la Ordenación.
- Artº 1.2.11. Gestión urbanística del suelo.
- Artº 1.2.12. Ejecución por etapas.
- Artº 1.2.13. Derechos de Tanteo y Retracto.
- Artº 1.2.14. Áreas de protección.

#### CAPÍTULO 3: Aprovechamiento urbanístico del suelo.

- Artº 1.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico.
- Artº 1.3.2. Área de reparto.
- Artº 1.3.3. Unidad de Aprovechamiento.
- Artº 1.3.4. Aprovechamiento Unitario de Reparto.
- Artº 1.3.5. Aprovechamiento Unitario de los Sectores.
- Artº 1.3.6. Gestión del área de reparto.
- Artº 1.3.7. Concreción del aprovechamiento urbanístico.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

**CAPÍTULO 4: Aprovechamiento urbanístico de las parcelas.**

- Artº 1.4.1. Definición.
- Artº 1.4.2. Aplicación.
- Artº 1.4.3. Unidad de asignación de aprovechamiento.
- Artº 1.4.4. Cómputo del aprovechamiento y ponderación de los usos y tipología.
- Artº 1.4.5. Aprovechamiento urbanístico asignado.

**TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

**CAPÍTULO 1: Determinaciones generales**

- Artº 2.1.1. Definición.
- Artº 2.1.2. Ámbito de aplicación.

**CAPÍTULO 2: Condiciones de la parcela**

- Artº 2.2.1. Aplicación.
- Artº 2.2.2. Definición.
- Artº 2.2.3. Relación entre edificación y parcela.
- Artº 2.2.4. Parcelación, segregación y agregación de parcelas.
- Artº 2.2.5. Delimitación e identificación de parcelas.
- Artº 2.2.6. Descripción de la parcela.
- Artº 2.2.7. Dimensión mínima de linderos.
- Artº 2.2.8. Parcela máxima o mínima.
- Artº 2.2.9. Condiciones para la edificación de una parcela.

**CAPÍTULO 3: Condiciones de posición de la edificación en la parcela**

- Artº 2.3.1. Aplicación.
- Artº 2.3.2. Alineaciones oficiales exteriores o públicas.
- Artº 2.3.3. Rasantes.
- Artº 2.3.4. Posición de la edificación respecto de la alineación exterior o pública.
- Artº 2.3.5. Retranqueos.
- Artº 2.3.6. Separación a linderos.
- Artº 2.3.7. Separación entre edificios

**CAPÍTULO 4: Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación**

- Artº 2.4.1. Aplicación.
- Artº 2.4.2. Límite de la ocupación.
- Artº 2.4.3. Construcciones subterráneas.

**CAPÍTULO 5: Condiciones de edificabilidad**

- Artº 2.5.1. Aplicación.
- Artº 2.5.2. Superficie edificable.
- Artº 2.5.3. Coeficiente de edificabilidad.
- Artº 2.5.4. Intensidad global de edificación del Plan Parcial.
- Artº 2.5.5. Intensidad global de edificación en Zona.
- Artº 2.5.6. Edificabilidad asignada.
- Artº 2.5.7. Transferencias de edificabilidades.
- Artº 2.5.8. Transferencias de número de viviendas.
- Artº 2.5.9. Intensidad local máxima.
- Artº 2.5.10. Superficie edificada por planta.
- Artº 2.5.11. Superficie edificada total.
- Artº 2.5.12. Superficie útil.

**CAPÍTULO 6: Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

- Artº 2.6.1. Aplicación.
- Artº 2.6.2. Altura de la edificación.
- Artº 2.6.3. Construcciones por encima de la altura máxima.
- Artº 2.6.4. Cota de origen y referencia.
- Artº 2.6.5. Altura de piso o entre plantas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR



- Artº 2.6.6. Altura libre de piso.
- Artº 2.6.7. Área y volumen de movimiento.

**CAPÍTULO 7: Condiciones de calidad e higiene en los edificios.**

- Artº 2.7.1. Aplicación.
- Artº 2.7.2. Condiciones de los huecos.
- Artº 2.7.3. Dimensiones de los patios interiores a la edificación.
- Artº 2.7.4. Dimensión de los patios de parcela abiertos.
- Artº 2.7.5. Dimensión de los patios de manzana o exteriores a la edificación.
- Artº 2.7.6. Dimensión de los patios ingleses.
- Artº 2.7.7. Cubrición de patios.
- Artº 2.7.8. Acceso a patios.
- Artº 2.7.9. Vacíos interiores a la edificación.

**CAPÍTULO 8: Condiciones de utilización.**

- Artº 2.8.1. Definición.
- Artº 2.8.2. Aplicación.
- Artº 2.8.3. Establecimientos y locales.

**CAPÍTULO 9: Condiciones de estética.**

- Artº 2.9.1. Aplicación.
- Artº 2.9.2. Salvaguarda de la estética urbana.
- Artº 2.9.3. Protección de los ambientes urbanos.
- Artº 2.9.4. Fachadas.
- Artº 2.9.5. Modificación de fachadas.
- Artº 2.9.6. Soportales.
- Artº 2.9.7. Entrepisos abiertos.
- Artº 2.9.8. Instalaciones en la fachada.
- Artº 2.9.9. Protección del arbolado.
- Artº 2.9.10. Ajardinamiento de patios.

**TÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.**

**CAPÍTULO Preliminar**

- Artº 3.0.1. Definición.
- Artº 3.0.2. División en zonas.
- Artº 3.0.3. Aplicación.
- Artº 3.0.4. Relaciones de ponderación entre zonas.
- Artº 3.0.5. División en grados.
- Artº 3.0.6. División en niveles.
- Artº 3.0.7. Ejecución por supermanzanas.
- Artº 3.0.8. Espacios libres públicos en supermanzanas residenciales.
- Artº 3.0.9. Alteración de las condiciones particulares.

**CAPÍTULO 1: Condiciones particulares de la zona A:  
Residencial colectiva**

- Artº 3.1.1. Ámbito y características.

**Sección 1ª: Obras**

- Artº 3.1.2. Obras admisibles.

**Sección 2ª: Condiciones de la nueva edificación.**

- Artº 3.1.3. Clasificación en grados.
- Artº 3.1.4. Parcela mínima.
- Artº 3.1.5. Posición respecto de la alineación exterior.
- Artº 3.1.6. Separación a linderos.
- Artº 3.1.7. Profundidad de la edificación.
- Artº 3.1.8. Ocupación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR



- Artº 3.1.9. Edificabilidades.
- Artº 3.1.10. Altura de la edificación.
- Artº 3.1.11. Altura de pisos.
- Artº 3.1.12. Condiciones higiénicas.
- Artº 3.1.13. Condiciones de estética.
- Artº 3.1.14. Dotación de aparcamiento

Sección 3ª: Compatibilidad y localización de usos no característicos.

- Artº 3.1.15. Usos compatibles.

CAPÍTULO 2: Condiciones particulares de la zona B:

Edificación residencial unifamiliar

- Artº 3.2.1. Ámbito y características.

Sección 1ª: Obras.

- Artº 3.2.2. Obras admisibles.

Sección 2ª: Condiciones de la nueva edificación.

- Artº 3.2.3. Clasificación en grados.
- Artº 3.2.4. Parcela mínima.
- Artº 3.2.5. Condiciones de parcelación.
- Artº 3.2.6. Posición de la edificación.
- Artº 3.2.7. Posición respecto a la alineación exterior oficial o pública.
- Artº 3.2.8. Separación a linderos.
- Artº 3.2.9. Ocupación.
- Artº 3.2.10. Edificabilidad.
- Artº 3.2.11. Altura de la edificación.
- Artº 3.2.12. Altura de pisos.
- Artº 3.2.13. Condiciones higiénicas.
- Artº 3.2.14. Espacios libres de manzana.
- Artº 3.2.15. Espacio libre interior de parcela.
- Artº 3.2.16. Condiciones de estética.

Sección 3ª: Condiciones particulares de las tipologías edificatorias.

- Artº 3.2.17. Tipologías, características.
- Artº 3.2.18. Tipologías compatibles.
- Artº 3.2.19. Edificación medianera.
- Artº 3.2.20. Condiciones para la edificación conjunta de parcelas.
- Artº 3.2.21. Condiciones de la edificación pareada
- Artº 3.2.22. Condiciones de la edificación en línea y agrupada.
- Artº 3.2.23. Condiciones de la edificación multifamiliar o colectiva.
- Artº 3.2.24. Dotación de aparcamiento.

Sección 4ª: Compatibilidad y localización de usos no característicos.

- Artº 3.2.25. Clasificación en niveles.
- Artº 3.2.26. Usos compatibles o complementarios.

CAPÍTULO 3: Condiciones particulares de la zona C

Actividades económicas

- Artº 3.3.1. Ámbito y características.
- Artº 3.3.2. Obras admisibles.
- Artº 3.3.3. Clasificación en grados.
- Artº 3.3.4. Parcelas mínimas.
- Artº 3.3.5. Condiciones de volumen y forma.
- Artº 3.3.6. Edificabilidades.
- Artº 3.3.7. Altura de la edificación.
- Artº 3.3.8. Usos compatibles o complementarios.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR





**CAPÍTULO 4: Condiciones particulares de la zona D**  
Espacios libres y equipamientos públicos

- Artº 3.4.1. Ámbito y características.
- Artº 3.4.2. Parcelaciones.
- Artº 3.4.3. Dotación integrada.

Sección 1ª: Parques y espacios públicos.

- Artº 3.4.4. Espacios libres en supermanzanas residenciales.
- Artº 3.4.5. Alcance de la calificación de redes públicas.

Sección 2ª: Equipamientos y servicios públicos.

- Artº 3.4.6. Aplicación.
- Artº 3.4.7. Alcance de la calificación de equipamiento.
- Artº 3.4.8. Edificaciones especiales.
- Artº 3.4.9. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.
- Artº 3.4.10. Edificabilidad.
- Artº 3.4.11. Ocupación.
- Artº 3.4.12. Equipamiento integrado.

Sección 3ª: Infraestructuras

- Artº 3.4.13. Uso de infraestructuras.
- Artº 3.4.14. Infraestructuras enterradas.
- Artº 3.4.15. Enterramiento de líneas.
- Artº 3.4.16. Centros de transformación.

Sección 4ª Vías Pecuarias

- Artº 3.4.17. Régimen propio de las Vías Pecuarias
- Artº 3.4.18. Modificación del trazado
- Artº 3.4.19. Régimen de uso
- Artº 3.4.20. Protección del dominio público

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

**TÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA**

**CAPÍTULO 1: Determinaciones generales**

- Artº 4.1.1. Definición.
- Artº 4.1.2. Ámbito y características.
- Artº 4.1.3. Condiciones de la vivienda.
- Artº 4.1.4. Condiciones de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

**CAPÍTULO 2: Pormenorización del uso de vivienda**

- Artº 4.2.1. Pormenorización del uso de vivienda con protección.
- Artº 4.2.2. Calificaciones pormenorizadas.
- Artº 4.2.3. Alcance de la calificación expresa pormenorizada.
- Artº 4.2.4. Determinaciones legales.
- Artº 4.2.5. Determinaciones estructurantes.
- Artº 4.2.6. Determinaciones de Plan Parcial.
- Artº 4.2.7. Compatibilidad de los usos pormenorizados.

**CAPÍTULO 3: Condiciones de venta**

- Artº 4.3.1. Precios máximos de venta de viviendas y suelo con protección.
- Artº 4.3.2. Derecho de Tanteo y Retracto de las Administraciones.
- Artº 4.3.3. Desafección del régimen de protección pública.
- Artº 4.3.4. Régimen sancionador.

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL  
SECTORES PP-1, PP-2 y PP-3  
ENSANCHE SUR**

**ALCORCÓN**  
P G O U 1999

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**TÍTULO PRELIMINAR**

**ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO PARCIAL**

**1. ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN**

La ordenación y planificación urbanísticas pormenorizadas que lleva a efecto el Plan Parcial denominado ENSANCHE SUR, que las presentes normas regulan, se refiere al ámbito de los sectores completos denominados "PP-1 La Princesa", "PP-2 Barranco Crinche" y "PP-3 Los Palomares", delimitados por el Planeamiento General del Municipio aprobado definitivamente por acuerdo del consejo de gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de enero de 1999 publicado en el BOCM de 22 de marzo de 1999.

El ámbito al que se refieren las determinaciones urbanísticas que en el mismo se recogen y establecen, es el señalado por el Planeamiento General, cuyo perímetro es el que a continuación se describe:

Al norte: limite del consolidado urbano definido por la calle de las Hayas, y zonas verdes del sistema general municipal en los extremos este y oeste. correspondiendo esta última a la unidad de actuación en suelo urbano "Encalve 26, Parque de Santo Domingo".

Al Sur: Limite del término municipal con el de Fuenlabrada.

Al Este: Calle del Parque Ferial, borde del polígono industrial Urtinsa II, prolongación de la misma y límite del término municipal con el de Leganés.

Al Oeste: Límite del dominio público de autovía de circunvalación M-50 de la red de carreteras del Estado.

Comprende en su interior una extensión de terreno de 1.999.380 metros cuadrados, de la que han de excluirse 13.401 metros cuadrados que corresponden a la Colada de Pozuelo, y 4.510, al ramal de acceso y entronque de la red general municipal viaria con la M-50, resultando una superficie de 1.981.469 metros cuadrados.

## 2. NATURALEZA DEL PLANEAMIENTO PARCIAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

### Artº. 0.1. Alcance

1. El PLAN PARCIAL de Ordenación Urbana tiene por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable sectorizado por el planeamiento general municipal, desarrollar, mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada ó de detalle, de un sector o sectores completos, las determinaciones estructurantes o sustantivas establecidas por el PLAN GENERAL, ó la modificación, para su mejora, de las pormenorizadas por el mismo establecidas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 34, 35 y 47 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el propio Planeamiento General del Municipio.
2. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la eventual redacción de Estudios de Detalle, y da comienzo a las fases posteriores de ejecución mediante la equidistribución, la obtención o cesión de las redes públicas, la parcelación urbanística, y los proyectos técnicos y la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, previstas en el TÍTULO III de la Ley.
3. El Plan Parcial desarrolla, de forma integral, el ámbito territorial de los sectores completos en él comprendidos, delimitados por el Plan General, adoptando todas las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el CAPÍTULO II del TÍTULO II de la Ley, con sujeción a lo establecido por aquél, de modo que sea posible

su ejecución, mediante el sistema de actuación en él señalado y las actuaciones reparcelatorias y el proyecto de urbanización consecuentes.

4. El Plan Parcial es el instrumento de regulación y normativo mediante el que se completa el ejercicio de las facultades que comprende la potestad administrativa de planeamiento urbanístico, atribuidas por determinación legal a la administración actuante, en el artículo 5 de la Ley.
5. Las determinaciones de la ordenación urbanística de rango superior al de la ordenación pormenorizada serán directamente aplicables, imponiéndose, en todo caso, a las adoptadas por el Plan Parcial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

### 3. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA

El presente Plan Parcial se redacta en desarrollo del Planeamiento General vigente del Municipio aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de 14 de enero de 1999, publicado en el BOCM de 22 de marzo de 1999, para establecer la ordenación pormenorizada de los sectores completos en él comprendidos.

### 4. REMISIÓN A LAS DISPOSICIONES DE RANGO SUPERIOR

Todas las referencias y remisiones contenidas en las presentes normas al Planeamiento General del Municipio ( en adelante PG/99 ó, simplemente PG), lo son al vigente en el momento de su redacción, que es el que desarrollan, estando en cuanto a su vigencia y aplicación a lo que se establezca en las disposiciones futuras que lo completen, detallen, aclaren modifiquen o revisen.

Las Normas Urbanísticas Generales del Municipio, serán, en todo caso, de aplicación subsidiaria, en todo lo no expresamente previsto o dispuesto en las presentes normas.

Cuando las remisiones se refieran a un artículo concreto de las normas urbanísticas de Plan General (en adelante NNUU de PG), en los supuestos de modificación, alteración, desarrollo o revisión de las mismas, tal referencia se entenderá sustituida, por los nuevos o análogos artículos en los que se regulen la materia de que se trate.

Igualmente, en todo lo relativo a las menciones y remisiones a disposiciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que se refieren a la 9/2001, de 17 de julio, vigente en el momento de su formulación y tramitación.

## 5. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN PARCIAL

### Artº. 0.2. Documentación del Plan Parcial.

1. Los contenidos de Planeamiento Parcial del ENSANCHE SUR en el ámbito de los sectores PP-1, PP-2 y PP-3 denominados respectivamente, "La Princesa", "Barranco Crinche" y "Los Palomares" en el Municipio de Alcorcón, y las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada a través de él adoptadas por la corporación, quedan recogidos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 1/1987, de 26 de mayo, de Bases de Régimen Local, en los documentos gráficos y escritos que lo integran y que se relacionan en el **Anexo I** a estas Normas.

### Artº. 0.3. Contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Planeamiento Parcial, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido propio de las palabras y grafismos, atendiendo al mejor cumplimiento de los fines y objetivos del propio Plan y a la realidad social del momento en que se apliquen.
2. En caso de discordancia o imprevisión de sus contenidos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) El Plan Parcial es un instrumento de desarrollo del Plan General del municipio y, en última instancia, de las determinaciones legales y reglamentarias en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
  - b) La MEMORIA señala los fines y objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones y su adecuación al planeamiento general, y a la legislación urbanística y sectorial que afecte a territorio objeto de su ordenación, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por el Plan General.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre las distintas determinaciones, si llegasen a resultar insuficientes para ello las presentes Normas, las generales del Municipio de ALCORCÓN, o las disposiciones urbanísticas.

- c) Las presentes NORMAS URBANÍSTICAS constituyen el cuerpo normativo único y específico de la ordenación urbanística del ámbito del ENSANCHE SUR, para su gestión y ejecución. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del Municipio y en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el Autonómico de Madrid.
- d) Los PLANOS DE ORDENACIÓN del Planeamiento Parcial reflejan los contenidos espaciales de las determinaciones que se adoptan relativos a su extensión territorial, localización, posición, delimitación, forma y tamaño del ámbito espacial en el que son de aplicación los regímenes y condiciones expresados en estas Normas.
- e) El documento de ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN expone, a modo de memoria específica sobre la materia, los contenidos de las Normas Urbanísticas relativos a la modalidad de gestión elegida, o el preciso conjunto de procedimientos a través de los cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo y, de forma específica, la equidistribución, la delimitación de unidades de ejecución y la elección y fijación del sistema de actuación, de conformidad con el artículo 79 de la Ley.
- f) El resto de la documentación que acompaña al Plan tiene un carácter informativo y deja constancia de cuales han sido los datos, análisis, estudios y consideraciones que han servido para fundamentar sus determinaciones.

**Artº. 0.4. Interpretación del Plan.**

1. La interpretación del Plan corresponde a las Administraciones en el ámbito de sus competencias, con arreglo a las Leyes vigentes y a las funciones jurisdiccionales del Poder Jurídico.
2. Si, no obstante lo anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción en ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable a los criterios y objetivos del Planeamiento General y del propio Plan Parcial, al destino y función social de lo promovido, a los mayores espacios libres y dotaciones, al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje y al interés más general de la colectividad.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO

DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

**Artº. 0.5. Alcance de sus determinaciones**

1. Como instrumento de desarrollo, el Plan Parcial supedita sus determinaciones a las de rango superior conforme a la jerarquía del planeamiento y las determinaciones de la ordenación urbanística establecidas por la Ley para el ejercicio de la potestad de planeamiento.
2. En función del distinto rango, vinculación y carácter de las determinaciones urbanísticas de la ordenación que el Plan Parcial pormenoriza y concreta, y de los diversos requisitos legales para su alteración, de conformidad con lo dispuesto en los capítulos I y II del TÍTULO II la Ley del Suelo, el Plan Parcial distingue, según estas sean, entre pormenorización de determinaciones legales, reglamentarias, estructurantes, sustantivas, pormenorizadas o no vinculantes.

**Artº. 0.6. Términos y Conceptos**

1. Los términos y conceptos utilizados en los textos y redacción de estas normas, responden a las definiciones y acepciones adoptadas por el Planeamiento General en sus normas urbanísticas y al sentido general de uso en la legislación urbanística de aplicación.
2. Para los términos básicos de la regulación cuyas definiciones no estuvieran contenidas en el Plan General o no sean de uso generalizado y común, se ha señalado la acepción utilizada o se ha incluido la definición adoptada.
3. Así mismo cuando en la redacción de estas normas se ha considerado de utilidad precisar la acepción del término utilizado, se ha incluido su definición.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR



# TÍTULO PRIMERO

## DESARROLLO, EJECUCIÓN Y RÉGIMEN DE SUELO

### CAPÍTULO 1

#### DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

##### Artº. 1.1.1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del Plan Parcial corresponden a la administración municipal, sin perjuicio de la participación de los titulares de servicios y particulares con arreglo a lo establecido en las leyes, en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General y los instrumentos que lo desarrollan y en las presentes Normas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central, de la Comunidad Autónoma de Madrid y al Ayuntamiento de ALCORCÓN, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios equipamientos y ayudas, control y disciplina urbanística, de su competencia, así como la cooperación con la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística, EMGIASA, Beneficiaria de la actuación por Expropiación y promotora de la actuación urbanística de transformación del suelo, para el mejor logro de los objetivos sociales, urbanísticos y territoriales del Plan.

##### Artº. 1.1.2. Prioridad del desarrollo.

1. Las actuaciones propuestas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos en él señalados en los términos establecidos en la ley del Suelo.
2. Será de ejecución prioritaria el elemento de la Red General Viaria denominado Gran Vía Sur, que da acceso al actual núcleo urbano desde la M-50.
3. Será igualmente prioritaria, la ejecución de la Balsa de regulación de vertidos de agua pluviales, que deberá quedar concluida antes de la puesta en servicio de cualquier elemento



de la nueva red de drenaje superficial o enterrada, y el soterramiento, o desvío aéreo, en su caso, de las actuales redes aéreas de suministro eléctrico, que se llevarán a cabo conforme a lo dispuesto en el decreto 131/1997 de 1 de octubre.

4. Podrá priorizarse la ejecución de las redes públicas localizadas con frente a la calle de las Hayas pudiendo autorizarse su ejecución y entrega al uso, con independencia del desarrollo de las restantes obras de urbanización y procesos de adquisición de suelo.
5. Deberá igualmente priorizarse la ejecución de las Edificaciones residenciales con frente a la Gran Vía del Sur, siendo deseable su conclusión con anterioridad a la puesta en servicio de la misma, a fin de minimizar la afección de dichas obras en el acceso a la M-50 por el conjunto de la población del municipio.

#### Artº. 1.1.3. Ejecución del Plan Parcial.

1. La ejecución del Plan Parcial requiere de la previa aprobación de Estudios de Detalle en los casos en los que las presentes normas así lo establecen.
2. La ejecución de los elementos de la Redes Generales o Supramunicipales se llevará a cabo, bien comprendidos dentro de la ejecución de los sectores, bien de forma separada, directamente, mediante la aprobación de proyectos de obras propios, o bien mediante la aprobación de Planes Especiales.
3. La delimitación de unidades públicas únicas de ejecución por expropiación se recoge y adopta por el propio Plan Parcial, según se establece en las presentes Normas Urbanísticas y de conformidad con el sistema público de actuación por expropiación determinado por el Plan General para el conjunto del Ensanche Sur.
4. El sistema de actuación elegido por la Administración para la ejecución de las unidades que delimita el Plan Parcial es, en todo su ámbito, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 de la Ley Autonómica 9/2001, en coherencia con su política urbanística, y con los objetivos de la actuación y necesidades sociales de vivienda a satisfacer, el de Expropiación.

La Administración actuante será el Ayuntamiento de ALCORCÓN.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

5. La edificación en el ámbito del Plan Parcial requerirá de su previa urbanización, cesión de las redes públicas y parcelación urbanísticas, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes normas.
6. La edificación en el ámbito del Plan Parcial se proyectará y se llevará a cabo por parcelas completas.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

7. La edificación en el ámbito del Plan Parcial requerirá de la previa cesión gratuita, urbanizada y libre de cargas, a las Administraciones Públicas, de la propiedad de la totalidad de los terrenos que establecen las Leyes del Suelo.
8. Podrá autorizarse la edificación de las parcelas comprendidas en cada una de las etapas coincidiendo con la ejecución de las obras de urbanización de la misma.
9. Podrá autorizarse la edificación de las parcelas comprendidas en cada una de las etapas antes de la conclusión de las obras de urbanización de la misma, cuando por el estado de realización se considere previsible que a la terminación de las obras de edificación, la parcela cuente con todos los servicios urbanos exigibles para adquirir la condición de solar.
10. La ejecución del conjunto de los tres sectores completos ordenados por el presente Plan Parcial se conducirá como un proceso unitario, en razón del sistema de ejecución pública elegido y de la identidad de la entidad municipal única que tiene encomendada su realización.

**Artº. 1.1.4. Estudios de Detalle.**

1. Para la debida aplicación del Plan Parcial cuando el mismo lo determine, o cuando fuese necesario para adaptar sus determinaciones a criterios de promoción de la edificación no previstos en él, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley:
  - a) Señalar, reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes indicadas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

concretar los trazados pero sin reducir, en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por el Plan.

- b) Ordenar volúmenes edificatorios definiendo y delimitando, en su caso, el viario y espacios libres interiores, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso, inferiores a una parcela o manzana y correspondientes íntegramente a una unidad de ejecución ya delimitada o cuya delimitación se tramite simultáneamente. Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.
- c) Ordenar los volúmenes de cualquier parcela o grupo de parcelas, en los términos del apartado anterior en las actuaciones de división parcelaria concretando la distribución y la viabilidad de las edificabilidades y aprovechamientos que se asignen a cada una de las nuevas unidades parcelarias, sin que puedan, en ningún caso parcelar suelo.
- d) Ordenar los volúmenes, en los términos del apartado b) en las operaciones de transferencia ó redistribución de edificabilidades entre parcelas, dentro de una misma manzana, concretando y justificando la viabilidad de la nueva asignación y distribución de la edificabilidad dentro de las limitaciones establecidas en estas normas.
- e) Definir las rasantes interiores de una manzana o parcela y establecer las cotas de origen y referencia o de nivelación de la planta baja que se adoptarán como cota cero para la medición de alturas de la edificación.

En estos casos, cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja la medición de alturas, se realizará la forma independiente para cada una de las plataformas que la componga sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

**Artº. 1.1.5. Proyectos de urbanización**

- 1. La redacción de los proyectos de urbanización se regirá por lo establecido en los artículos 80 y 97 de la Ley 9/2001, y 2.20 y

APROBADA DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

siguientes de las NNUU del PG/99 o disposiciones que lo desarrollen, completen, modifiquen o sustituyan.

2. De Conformidad con lo dispuesto en la programación del Plan General, el proyecto de obras de urbanización deberá quedar completado en su elaboración y tramitación, dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del Planeamiento Parcial.

#### Artº. 1.1.6. Proyectos de Expropiación

1. La valoración de los terrenos afectados por la ejecución del presente Plan Urbanístico para su adquisición forzosa, se llevará a cabo por el procedimiento de Tasación Conjunta, mediante la formulación del correspondiente proyecto de conformidad con las disposiciones del artículo 123 de la ley autonómica 9/2001 sobre el procedimiento para el desarrollo del sistema de expropiación, artículo 30 de la ley estatal de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, artículo 201, 202, 203 Y 204 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978) y el artículo 2.18 de las NNUU del PG/99.
2. De conformidad con lo establecido en la programación del Plan General, el proyecto de expropiación deberá ser formulado simultánea o conjuntamente al presente Plan Parcial.

#### Artº. 1.1.7. Proyectos de parcelación

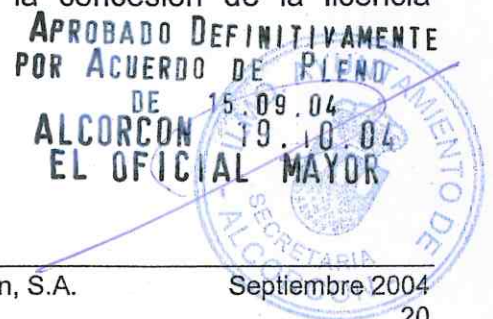
1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística.
2. Las Licencias de parcelación urbanística se conceden sobre la base de un proyecto con el contenido señalado en el artículo 2.17 de las NNUU del PG/99, y de conformidad con la Ordenanza Especial de Licencias y Control Urbanístico del Municipio.
3. Al contenido señalado en el punto anterior se adicionará, a todos los casos referidos tanto a la parcela o parcelas iniciales, como a las parcelas resultantes, el establecido para la Cédulas Urbanísticas, y el determinado por el artículo 51 y 398-b del reglamento para la ejecución la Ley Hipotecaria, la instrucción de 2 de marzo de 2000 (BOE nº 69 de 21 de marzo) de la dirección General de Registros y Catastro y la Ley 48/2002 de 23 de diciembre del



4. El proyecto de parcelación señalará en todos los casos la nueva asignación y distribución de los aprovechamientos, y cargas urbanísticas que tuvieran atribuidos la parcela que se divide.
5. Cuando la operación de distribución o reparto de aprovechamientos a las nuevas unidades parcelarias lo requiera, será necesaria la tramitación conjunta de un Estudio de Detalle que establezca las condiciones y justifique la viabilidad de la asignación efectuada.
6. En el desarrollo y ejecución del presente planeamiento serán específicamente de aplicación las disposiciones de los artículos 3.71 y 3.73 de las NNUU de PG.
7. De conformidad con lo dispuesto en la programación del Plan General, el instrumento de parcelación o reparcelación mediante el que se haga efectiva la obtención o cesión de las redes públicas, deberá ser formulado y tramitado dentro de los ocho meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación.

**Artº. 1.1.8. Plazos máximos y mínimos de la ejecución**

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 78 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial establece, para cada uno de los instrumentos técnicos de la ejecución señalados en los artículos anteriores, el plazo para su elaboración y tramitación.
2. Las obras de urbanización deberán quedar concluidas en el plazo máximo de seis años tras la aprobación definitiva del conjunto de los instrumentos técnicos de obras y de gestión (reparcelación).
3. Las licencias de obra de edificación deberán solicitarse y tramitarse hasta los dos años siguientes al de conclusión y entrega al uso de las obras de urbanización.
4. Las obras de edificación de las parcelas resultantes deberán quedar concluidas dentro de los cuatro años siguientes al de terminación y entrega al uso de las obras de urbanización y de los dos años siguientes al de la concesión de la licencia municipal de obras.



**Artº. 1.1.9. Alteración del Plan Parcial**

1. Toda alteración puntual del presente Plan Parcial deberá motivarse en las causas sobrevenidas de rango o fuerza mayor, en su caso, o en la introducción de mejoras, en relación con los criterios y objetivos establecidos para su ordenación.
2. A los efectos de lo establecido en el artículo 67 de la Ley 9/2001, para la alteración de la pormenorización de las determinaciones de rango superior, efectuada por el Plan Parcial, habrán de tenerse en cuenta los requisitos que quedan expuestos en la memoria del mismo y el modo en que el Plan Parcial da cumplimiento a las determinaciones de la ordenación urbanística de rango superior.
3. En particular y en cuanto a la cantidad de las dotaciones previstas por el Plan Parcial, y a los porcentajes de vivienda sujetos a alguno o a cada uno de los regímenes de vivienda con protección pública, y a la proporción alcanzada por estos en relación con los aprovechamientos urbanísticos, salvo expresa indicación en contrario contenida en estas normas o en la memoria del Plan, este no determina cuantías superiores a las mínimas establecidas por las determinaciones legales, reglamentarias o estructurantes, todas ellas de rango superior, siendo las resultantes de su ordenación consecuencia de las soluciones de trazado y morfológicas concretas adoptadas, pudiendo por ello alterarse dichas cuantías al alterar dichas morfológicas o trazados, con la idéntica libertad o disponibilidad de la que se ha dispuesto al formular el presente Plan Parcial.
4. En definitiva, el Plan Parcial no plantea objetivos cuantitativos propios en relación con la cuantía de las dotaciones, siendo los introducidos por la ordenación únicamente cualitativos y derivados de las opciones de trazado y morfológicas, siendo en relación con estas últimas por tanto, y no con sus resultados cuantitativos, respecto de las que habrán de justificarse las mejoras, que en relación con las mismas, aporte cualquier alteración que se proyecte.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR



## CAPÍTULO 2

### DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL TERRITORIO

#### Artº. 1.2.1. Ámbitos de las determinaciones

1. Para la delimitación de los ámbitos territoriales de aplicación de cada una de las determinaciones legales, estructurantes y las concretadas y adoptadas por el Plan Parcial y por los planeamientos que este desarrolla, y de las normas que las regulan, el ámbito del Plan Parcial, según la naturaleza de las mismas, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley, queda dividido en las áreas que se detallan en los artículos siguientes.

#### Artº. 1.2.2. Espacios Homogéneos de referencia

1. En relación con las distintas determinaciones estructurantes de la ordenación adoptadas por el planeamiento general, y atendiendo a criterios espaciales, tipológicos y funcionales globales, y respecto al conjunto del núcleo urbano consolidado y el territorio municipal, el ámbito del Plan Parcial constituye un espacio homogéneo, con un mismo y único uso global, coeficiente de edificabilidad y aprovechamiento unitario y unos mismos criterios y objetivos que han de ser concretados por el planeamiento de desarrollo.
2. Así mismo, y en relación con las determinaciones de la ordenación pormenorizada adoptadas por el Plan Parcial, todo su ámbito constituye un único espacio de referencia homogéneo al no diferenciarse en el seno del mismo, áreas, o piezas territoriales globalmente distintas.

#### Artº. 1.2.3. División en zonas.

1. En función de los objetivos diversos que el Plan persigue en los distintos lugares, y del uso y tipología característica pormenorizada asignada, el ámbito se ha dividido en cuatro zonas en la siguiente forma:

- ZONA A: Edificación Residencial Colectiva.  
ZONA B: Edificación Residencial Unifamiliar.  
ZONA C: Actividades Económicas.  
ZONA D: Espacios libres y equipamientos públicos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15-09-04  
ALCORCÓN 19:10:04  
EL OFICIAL MAYOR



2. Para cada una de las zonas el Plan Parcial establece una distinta regulación de sus condiciones particulares de uso, edificación, aprovechamiento urbanístico y parcelación.
3. La delimitación de los suelos sometidos a las condiciones correspondientes a cada una de estas zonas se efectúa en el plano de Zonificación o Calificación, denominado "Usos y Regulación del Suelo".

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

**Artº. 1.2.4. División en manzanas.**

1. El sistema viario descompone el territorio en manzanas entendiéndose por tales las porciones de terreno que los viales públicos y las alineaciones que los definen, delimitan.
2. El conjunto de manzanas delimitadas por viarios de rango superior al de carácter local, de acceso rodado a la edificación y aparcamiento, podrá constituir supermanzanas a los efectos de su regulación diferenciada en su caso.

Las supermanzanas podrán contener en su interior viales públicos o privados.

3. Todas las manzanas, a los efectos de su ordenación detallada y de su ejecución quedarán constituidas en una única parcela o divididas en varias parcelas.

**Artº. 1.2.5. Parcelaciones urbanísticas.**

1. La totalidad del ámbito del Plan Parcial queda dividido en parcelas para la asignación de usos pormenorizados, edificabilidades y aprovechamientos y para regular su utilización y su edificación.
2. Las regulaciones contenidas en estas normas son de aplicación a los predios en los que quede dividido su ámbito de acuerdo con lo dispuesto en las mismas.
3. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.
4. Las alternativas de división parcelaria autorizables, quedan señaladas en los planos de parcelación y en las condiciones de parcelación que en estas normas se establecen.



5. Toda agrupación de manzanas constituirá modificación del Plan Parcial y su aprobación deberá tramitarse por el procedimiento establecido para su formulación.

APROBACIÓN DEFINITIVA  
ORDEN DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

**Artº. 1.2.6. División en locales**

1. A los efectos de la regulación de su utilización y de las condiciones de uso a satisfacer por los mismos, las tipologías de edificación colectivas susceptibles de posesión, dominio y utilización, en establecimientos diferenciados, quedaran divididas en locales para su utilización y posesión independientes a los que se referirán, necesariamente, los actos de implantación de cualquiera de los usos autorizados y los de modificación de los ya establecidos para el desarrollo de actividades en terrenos, edificios, construcciones o instalaciones o partes de los mismos, incluso sin ejecución de obras de clase alguna.
2. A estos efectos, se entiende por local o establecimiento independiente, todo recinto o parte de la edificación compuesta por el conjunto de piezas, habitaciones o espacios contiguos, deslindados mediante paredes divisorias, destinado a ser utilizado bajo titularidad diferenciada y dedicados al desarrollo de una misma actividad, con acceso propio directo desde la vía pública o a través de zonas o elementos comunes de la edificación, y cuyo proyecto técnico de obras de construcción, instalaciones o reforma, así como el inicio de la actividad a desarrollar en el mismo, sean objeto de control administrativo de conformidad con las disposiciones municipales o sectoriales.
3. A estos mismo efectos, las viviendas tendrán la consideración de locales o establecimientos de vivienda.
4. Ningún edificio podrá ser objeto de división en locales o establecimientos susceptibles de utilización independiente sino de conformidad con lo dispuesto en estas normas y en las generales del municipio.
5. A estos efectos tanto las declaraciones de obra nueva como las divisiones horizontales de la propiedad, como las operaciones de segregación o agregación posteriores, habrán de efectuarse de conformidad con el proyecto de obras al que se refieran las licencias urbanísticas municipales, de obras, actividades o primera ocupación o sus modificaciones, bajo las que hubiera sido autorizada su construcción, reforma o modificación, o mediante la expresa solicitud de autorización administrativa que

establezca su conformidad con los mismos o con los dispuestos  
en las presentes normas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ALCORCÓN DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

**Artº. 1.2.7. Calificación del suelo.**

1. El uso global, dominante o característico de los sectores que, con el carácter de estructurante, está determinado por el Planeamiento General, es el Residencial en tipologías de vivienda colectiva de menos de 110 metros cuadrados construidos, sujetas a alguno de los regímenes de protección pública vigentes, con precios administrativamente limitados.
2. La intensidad máxima global de edificación referida a la totalidad de la superficie de los sectores, determinada por el Planeamiento General que el Plan Parcial desarrolla, es de cero como tres siete cinco (0,375 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>sb) metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo bruto.
3. Mediante su calificación, el Plan Parcial, determina la asignación pormenorizada a cada uno de los predios o parcelas resultantes de su ordenación, de los usos urbanísticos y el régimen de aplicación establecido con carácter general en las Normas Urbanísticas del Municipio para todas las clases de suelo.
4. Las diferentes clases de usos del suelo y de la edificación que el Plan General Municipal establece en el artículo 4.112 de sus NNUU, con carácter general para la aplicación de las condiciones de uso que en la misma se determinan son las siguientes:

1.	RESIDENCIAL	RES
2.	INDUSTRIAL	IND
3.	TERCIARIO-COMERCIAL	COM
4.	TERCIARIO-OFICINAS	OFI
5.	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	EQP
6.	VERDE	VER
7.	DEPORTIVO	DEP
8.	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	INF
9.	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	TRA
10.	APARCAMIENTO	APR
5. Así mismo, y en lo relativo a los usos dotacionales públicos, para la adopción de las determinaciones sobre redes públicas y su pormenorización, conforme a su función y jerarquía, el Plan Parcial aplica la terminología, clases y conceptos legales establecidos en el artículo 36 de la Ley.

6. Igualmente, y en razón de los diversos regímenes de limitación administrativa del precio, función social, y protección pública de la vivienda, el Plan Parcial adopta, como pormenorización del uso residencial de vivienda las calificaciones urbanísticas que se señalan en el TITULO 4.
7. Las restantes delimitaciones de los usos urbanísticos corresponden a las adoptadas por las leyes del suelo y sus reglamentos.
8. Las parcelas señaladas en el plano de "Usos y Regulación del Suelo" con destino a usos "integrados" requerirán para su ejecución de una actuación conjunta que exigirá un proyecto de obras del conjunto o la aprobación de un Estudio de Detalle", previo para su parcelación.

**Artº. 1.2.8. Intensidades de Uso**

1. Mediante el señalamiento de los usos característicos, el Plan Parcial establece el dominio, en cuanto a su intensidad, del uso en el ámbito de las zonas o parcelas en que se divide.
2. El Plan Parcial divide al ámbito en cuatro zonas de distinto uso característico correspondiente a los tres usos globales y complementarios señalados por el PG/99, de vivienda protegida, libre y comercial, y al uso dotacional.
3. Para la aplicación del régimen de interrelación de los usos y la intensidad de la compatibilidad entre los mismos en el ámbito del Plan Parcial, se ordena en niveles de distinta compatibilidad.

**Artº. 1.2.9. Intensidades de Edificación**

1. Con independencia del aprovechamiento urbanístico que, en la distribución del total otorgado al ámbito, se asigna a cada una de las parcelas en que se divide, éstas, por razones de la ordenación, tienen limitada su intensidad de edificación.
2. Dentro del área de reparto, el aprovechamiento urbanístico de las parcelas aportadas es homogéneo, siendo sin embargo el de las parcelas resultantes de la ordenación, diferenciado en función de las peculiaridades espaciales, volumétricas y de localización de la misma, recibiendo en distinto grado la concentración de la edificabilidad o de la intensidad global otorgada por el PG al conjunto del ámbito.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

3. El parámetro ordenador de la intensidad de edificación es inseparable y ha de referirse, necesariamente a una ámbito territorial concreto, resultando neto o bruto según que se refiera a la parcela neta directamente edificable o a cualquier otro ámbito que la comprenda, siendo inferior cuanto mayor resulte la extensión territorial del ámbito de referencia y la cantidad de redes o sistemas públicos que comprenda.
4. Los parámetros de intensidad global adoptados por el Plan Parcial se refieren de forma diferenciada a cada uno de los sucesivos ámbitos en que se divide entre los que establece una relación de inclusión: Plan Parcial, Sector, Zona y, finalmente, Parcela.  
  
Resultando de ellos los distintos coeficientes de intensidad o edificabilidad bruta en Plan Parcial, Sector o Zona, y los de edificabilidad asignada o máxima intensidad local en parcela neta.
5. El ámbito se ordena distinguiendo las zonas o grados con distinto límite de intensidad de los parámetros urbanísticos que delimitan el volumen edificable y mediante los que se establecen áreas y volúmenes de movimiento dentro de los que pueden realizarse, con mayor o menor holgura, las edificabilidades límites y los aprovechamientos máximos.
6. En el ámbito se distinguen tres zonas de distinta intensidad de edificación coincidentes con las delimitadas para cada uno de los tres usos globales o característicos.
7. La intensidad máxima de edificación de las "parcelas" resultantes de la ordenación, se señala en las condiciones de edificación del Título III para cada una de las zonas.

**Artº. 1.2.10. Detalle de la Ordenación.**

1. Atendiendo al grado de detalle alcanzado en la ordenación contenida en el Plan Parcial, en relación con el conjunto de determinaciones completas que este puede adoptar, y que posibilitan, por aplicación directa, su ejecución, sin interposición necesaria de ningún otro instrumento de planeamiento, el presente Plan Parcial culmina el proceso de planeamiento para la totalidad de la superficie ordenada.
2. No obstante lo anterior, las divisiones, o en general, alteraciones parcelarias que se proyecten, requerirán, de conformidad con lo dispuesto en las presentes normas, la

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

formulación de un instrumento de planeamiento mediante el que se concrete la nueva distribución de los aprovechamientos correspondientes a las fincas iniciales en las parcelas resultantes, y las condiciones de la ordenación parcelaria que les fueran particulares.

3. Así mismo, en las Supermanzanas de carácter dotacional público, ordenadas de modo suficiente por el Plan Parcial cabe su desarrollo o reordenación mediante la redacción de un Plan Especial temático o su directa ejecución mediante la redacción de proyectos de obras.

En particular y en relación con los viarios de la red local de acceso a la edificación y aparcamiento, conforme a la clasificación establecida en el plano de sistema viario, e incluidos en la red de servicios urbanos conforme a las definiciones del artículo 36.2.c).1º, de la ley 9/2001, podrán integrarse o segregarse del conjunto de los suelos destinados a Equipamiento Social y Servicios, de conformidad con lo establecido en los planos de la ordenación, mediante el proyecto técnico de obras municipales que lo defina.

#### Artº. 1.2.11. Gestión urbanística del suelo.

1. La definición de la modalidad de gestión urbanística a través de una actuación integrada, o el preciso conjunto de procedimientos a través de los cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo, requerida por el artículo 79 de la ley, como presupuesto previo al inicio de la actividad de ejecución, ha sido establecida por el planeamiento general del municipio.
2. El sistema de actuación elegido por la administración municipal mediante determinación pormenorizada adoptada en su planeamiento general, para la ejecución pública de los sectores del Plan Parcial, es el de expropiación.
3. El señalamiento del perímetro de la expropiación efectuado por el Plan General, ha sido completado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la ley, con la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos, redactadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación general de expropiación forzosa, y tramitados de conformidad con el artículo 100, quedando incorporada al presente planeamiento a todos los efectos.



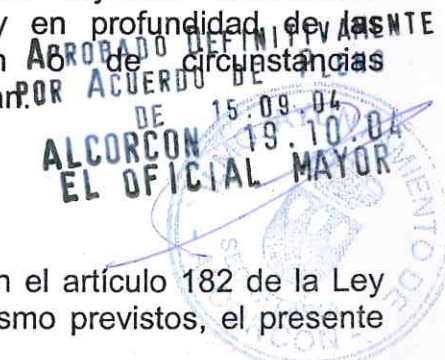
4. El Plan Parcial no determina en el interior de los sectores división alguna en unidades de ejecución, estableciendo su mismo ámbito como "unidad de ejecución única".
5. La delimitación gráfica de la única unidad de ejecución para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización se contiene en el plano así designado.

#### Artº. 1.2.12. Ejecución por etapas

1. Para la realización de las obras de urbanización por fases, el Plan Parcial divide su ámbito en etapas funcionales de ejecución delimitándolas en el plano de "Etapas de la Ejecución".
2. En la ejecución por fases podrá seguirse cualquiera de las secuencias alternativas señaladas en el plan de etapas, determinando no obstante la prioridad de la ejecución en las Etapas F1 y F2.
3. En la ejecución por etapas del Plan Parcial, la edificación de cualquier parcela o manzana requerirá de la previa o simultánea urbanización de los viales públicos a los que de frente y la previa o simultánea conexión a los servicios urbanos de que estuviera dotada la misma, de acuerdo con el proyecto de urbanización que se apruebe.
4. El proyecto de obras de urbanización que se apruebe podrá mejorar el cumplimiento de los objetivos propuestos adoptando para ello cualquier otra división en etapas, distinta de las señaladas por el Plan Parcial, definiendo su orden y prioridades de ejecución garantizando siempre que las fases, etapas ó áreas de urbanización que se establezcan, constituyan unidades funcionales autónomas, directamente utilizables. La adopción de una distinta división o distinta secuencia de ejecución deberá fundamentarse y justificarse debidamente en mejoras en la consecución de los objetivos urbanísticos derivadas del análisis detallado y en profundidad de las circunstancias de su ejecución o de circunstancias sobrevenidas a la aprobación del Plan.

#### Artº. 1.2.13. Derechos de Tanteo y Retracto

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del Suelo, y a los efectos en el mismo previstos, el presente



Plan Parcial lleva a efecto la delimitación del ámbito de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de la Comunidad de Madrid y la administración municipal actuante, sobre la totalidad de los terrenos y edificaciones comprendidos en el mismo, destinados a la formación del patrimonio público de suelo, a su adquisición por expropiación o a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

**Artº. 1.2.14. Áreas de Protección**

1. Los terrenos a los que de conformidad con lo dispuesto en el anexo normativo I-VI de las NNUU del PG/99, por sus características valor, paleontológico y arqueológico requieren de un régimen jurídico específico de protección y preservación de su valor, son objeto de delimitación como Áreas de Protección para la aplicación del régimen jurídico propio diferenciado que a la naturaleza del bien que se desea proteger corresponde.
2. El Plan Parcial, incorpora en sus documentos de información las delimitaciones efectuadas por el Planeamiento General del Municipio y las leyes regionales y estatales sobre protección del Patrimonio, para la aplicación de los regímenes legales de protección.
3. En el ámbito de las mismas, la actividad urbanística vendrá limitada por lo establecido en las propias leyes que legitiman la protección, y las disposiciones que las desarrollen, y, en particular por las prescripciones del anexo normativo I-VI de las NNUU del PG/99

**CAPÍTULO 3**

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO**

**Artº. 1.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico.**

1. Con arreglo a lo dispuesto en las Leyes del Suelo, cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento determinado por el Planeamiento General y, en aplicación del mismo, concretado por el presente Plan Parcial.
2. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN A 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

derecho alguno a indemnización, sino, únicamente, el de exigir, con arreglo a la Ley del Suelo, y al Planeamiento General y Planes que lo desarrollan, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente y a la indemnización del valor, de sus bienes y derechos afectados.

**Artº. 1.3.2. Área de reparto**

1. Los sectores que desarrolla el Plan Parcial y cuya ejecución urbanística regulan las presentes normas, se hallan incluidos en el único área de reparto, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.2 de la Ley, comprende todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos.

**Artº. 1.3.3. Unidad de Aprovechamiento.**

1. La edificabilidad adoptada por el planeamiento general como unidad de medida del aprovechamiento al que han de referirse, mediante su ponderación, las edificabilidades de los restantes usos y tipologías, es el metro cuadrado construible del uso y tipología edificatoria global, dominante o característico del área de reparto, que corresponde al uso residencial en tipologías de edificación colectivas de vivienda sujetas a algún régimen de protección pública y menores de 110 metros cuadrados construidos.

**Artº. 1.3.4. Aprovechamiento Unitario de Reparto**

1. El aprovechamiento unitario de reparto calculado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.3 de la Ley como cociente de dividir la suma de los aprovechamientos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie del área de reparto, que resulta de los aprovechamientos y delimitación de sectores establecidos en el Plan General es de, cero coma tres nueve cuatro (0,3940 m<sup>2</sup>eVPP<110m<sup>2</sup>cm<sup>2</sup>sb) metros cuadrados edificables de vivienda con protección pública menor de 110 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo bruto.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR



**Artº. 1.3.5. Aprovechamiento Unitario de los Sectores**

1. El Aprovechamiento Unitario máximo de los sectores determinado por el Plan General y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.5 de la Ley, es de cero coma cuatro cero uno seis (0,4016 Uas/m<sup>2</sup>sb = m<sup>2</sup>eVPP<110m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>sb) unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo bruto.
2. El Aprovechamiento Unitario de los sectores resultante de la ordenación pormenorizada, al someterse a los límites de edificabilidades establecido por el Plan General de 1999, es de cero coma cuatro cero cero uno (0,4001 m<sup>2</sup>e VPP<110m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sb) metros cuadrados construibles de uso residencial en tipologías de edificación colectivas de vivienda sujetas a algún régimen de protección pública menores de 110 metros cuadrados construidos, inferior al máximo determinado por el Plan General.

**Artº. 1.3.6. Gestión del área de reparto**

1. De conformidad con los aprovechamientos unitarios de reparto y de los sectores señalados en los artículos precedentes, y con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley, resultando el de los sectores (0,4001) mayor que el de reparto (0,3940), cabrá la incorporación a la actuación por expropiación de la superficie de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores que asciende a 30.526 metros cuadrados de suelo bruto, o sustituir la cesión mediante la entrega a la Administración de su equivalente económico.

**Artº. 1.3.7. Concreción del aprovechamiento urbanístico.**

1. El aprovechamiento urbanístico lucrativo total otorgado por el Planeamiento General a los sectores, se concreta, en su distribución territorial, mediante la asignación de usos y edificabilidades pormenorizados a cada una de las parcelas que resultan de la ordenación, excluidos los terrenos afectos al uso y dominio públicos de carácter supramunicipal, general o local.
2. El derecho de los titulares de terrenos al aprovechamiento urbanístico apropiable atribuible al suelo incluido en la unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de Expropiación, se concretará:



- a) En el pago del justiprecio expropiatorio que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27 y 30 de la ley 6/1998 y su modificación 10/2003, corresponda, con las bonificaciones que por avenencia procedan.
- b) En la adjudicación de las parcelas aptas para su edificación que tuvieran asignado el aprovechamiento que corresponda, con las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización que fueran procedentes y con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan, como pago en especie de conformidad con lo dispuesto en el artículo 142 de la Ley.

La cuantía de dicho derecho de aprovechamiento resultado de deducir la obligada cesión del 10% del aprovechamiento unitario de reparto a la administración municipal, es de cero coma tres cinco cuatro seis (0,3546) metros cuadrados construibles de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, menor de 110 m<sup>2</sup>c, por cada metro cuadrado de suelo bruto.

## CAPÍTULO 4

### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LAS PARCELAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

#### Artº. 1.4.1. Definición.

1. Las condiciones de aprovechamiento urbanístico de las parcelas resultantes de la ordenación del Plan Parcial, delimitan el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria de las mismas, correspondiente a la adquisición de este derecho, consistente en la atribución efectiva de los usos e intensidades de edificación susceptibles de materialización en dicha parcela.

#### Artº. 1.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones de aprovechamiento urbanístico serán de aplicación a todas aquellas licencias de obras mediante cuyo otorgamiento se adquiera el derecho a edificar.
2. Serán igualmente de aplicación a todas aquellas operaciones de ordenación parcelaria o de volúmenes, y a las licencias urbanísticas de parcelación que las ejecuten, que impliquen

redistribución, nueva asignación o modificación del aprovechamiento inicialmente asignado a cada una de las parcelas por el Plan Parcial, y de modo particular a la división en parcelas de las manzanas, de especial incidencia en la ordenación unifamiliar.

**Artº. 1.4.3. Unidad de asignación de aprovechamiento.**

1. La unidad de asignación de aprovechamiento urbanístico es la parcela edificable resultante de la ordenación o de las operaciones de división parcelaria que se efectúen con posterioridad de acuerdo con las presentes normas..
2. Toda parcela estará indisolublemente vinculada al aprovechamiento urbanístico que el Plan Parcial le haya asignado o al que por aplicación de sus determinaciones se le asigne por distribución del aprovechamiento lucrativo total resultante del señalado en el artículo 1.3.5, que en ningún caso podrá ser superado.
3. El aprovechamiento definitivamente asignado bajo el que se hubiera otorgado licencia de edificación deberá quedar debidamente registrado por referencia al conjunto de los aprovechamientos asignados a las restantes parcelas del Plan Parcial.

**Artº. 1.4.4. Cómputo del aprovechamiento y ponderación de los usos y tipologías.**

1. Para que cada uno de los usos y tipologías edificatorias autorizados por el Plan Parcial puedan referirse al uso y tipología característicos para expresar el aprovechamiento de cada parcela, el Plan Parcial establece los siguientes coeficientes de ponderación relativos que recogen, concretan, detallan y respetan las ponderaciones establecidas en los artículos 3.49, 4.115 y anexos normativos Plan General:

VPO RG	Viviendas de Protección Oficial en Régimen General y cualquier tipología	1.00
VPP<110	Viviendas con Protección Pública de superficie construida inferior a 110 m <sup>2</sup> c	1,00
VPO RE	Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y cualquier tipología	0,80
VPT	Vivienda de Precio Tasado en cualquier tipología Viviendas con Protección Pública de	1,25

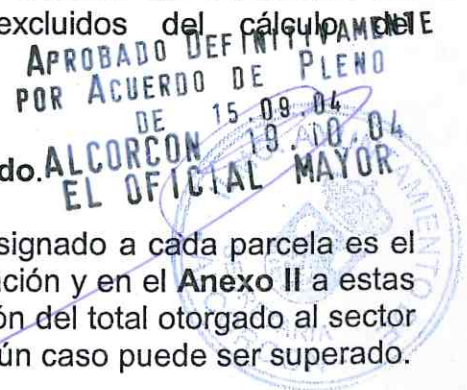
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN  
EL OFICIAL MAYOR

VPP>110	superficie construida superior a 110 m2c	1,25
RES	Vivienda de Precio Libre en tipologías de edificación colectivas	1,40
	Vivienda de Precio libre en tipologías de vivienda unifamiliar adosada o en línea	1,40
	Viviendas de Precio libre en tipologías de vivienda unifamiliar aislada	1,40
EQP	Dotacional Privado en edificio exclusivo en cualquier tipología	0,80
COM	Comercial en edificio exclusivo en cualquier tipología	1,30
IND	Industria limpia y de servicios a las empresas y oficinas en edificios exclusivos de cualquier tipología	0,90
OFI	Oficinas en edificio exclusivo de cualquier tipología	1,30
COM	Hoteles en edificio exclusivo de cualquier tipología	1,30

2. Los usos y superficies que estén excluidos del computo de edificabilidad de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.37 de las NNUU de PG y en estas normas, tendrá coeficiente de ponderación nulo, no formando parte del calculo del aprovechamiento de la parcela.
3. Los usos compatibles complementarios autorizados en plantas bajas y de piso de edificaciones de otro uso principal tendrán idéntico coeficiente de ponderación que el uso principal del edificio en el que se incluyan.
4. Los usos autorizados de trasteros y anejos vinculados inseparablemente a las viviendas en la división de la propiedad como uso asociado a la misma, situados en planta bajo cubierta o inferiores a la baja, tendrán un coeficiente de ponderación nulo quedando excluidos del cálculo del aprovechamiento.

**Artº. 1.4.5. Aprovechamiento urbanístico asignado.**

1. El aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela es el señalado en los planos de parcelación y en el Anexo II a estas Normas, resultado de la distribución del total otorgado al sector en la que se incluyen, que en ningún caso puede ser superado.



2. Si se adoptasen divisiones parcelarias distintas de las previstas en los planos de parcelación, de acuerdo con el Artículo 2.2.4, el aprovechamiento y edificabilidad asignados a cada parcela serán los que la nueva ordenación de detalle determine.
3. Si de acuerdo con el Artículo 2.2.4 se efectuase una división parcelaria no prevista en los planos de parcelación, la distribución y asignación de aprovechamientos y edificabilidades correspondiente a la nueva división deberán contenerse en el Estudio de Detalle en que se apruebe.
4. El aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela es el máximo susceptible de ser materializado por la edificación que sobre ella se construya.
5. Si por aplicación de las reglas de compatibilidad de usos se adoptara para la edificación de una parcela un uso alternativo conforme a las definiciones del artículo 4.113 de las NNUU de PG, la edificabilidad máxima realizable en la misma será la que resulte de aplicar los coeficientes de ponderación de uso establecidos en el artículo precedente, al aprovechamiento asignado.



## TÍTULO SEGUNDO

### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

#### CAPÍTULO 1

#### DETERMINACIONES GENERALES

**Artº. 2.1.1. Definición.**

1. Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, en sus propias características y en su relación con el entorno, con independencia de la zona en que se hallen o del uso a que se destinen.

**Artº. 2.1.2. Ámbito de aplicación.**

1. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse en todo el ámbito del Plan Parcial, tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.
2. La edificación deberá cumplir, además, las condiciones que el Plan Parcial establece en el *Título III* para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.
3. La edificación deberá satisfacer, asimismo, las condiciones establecidas en el Planeamiento General según el uso a que se destinen el edificio y los locales o establecimientos en los que se divida para su utilización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

## CAPÍTULO 2

### CONDICIONES DE LA PARCELA

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN 19.10.04  
EL OFICIAL MAYOR

#### Artº. 2.2.1. Aplicación.

1. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de zona.

#### Artº. 2.2.2. Definición

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.
2. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial o de propiedad, de acuerdo con las disposiciones del Plan, susceptible de dominio independiente, y que se encuentra debidamente inscrita en los registros públicos catastrales y de la propiedad, como resultado de operaciones de parcelación o reparcelación debidamente autorizadas.
3. No se considera parcela independiente la que por razones de la naturaleza de su edificación no fuera susceptible de división vertical de la propiedad.

#### Artº. 2.2.3. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, registralmente independiente, circunstancia ésta que quedará debidamente anotada con el señalamiento del aprovechamiento y la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera realizado.
2. La edificación de cada parcela será independiente de la de las parcelas colindantes. Cada edificación no podrá levantarse sobre más de una parcela salvo cuando expresamente así lo establezca la ordenación que se apruebe.
3. La segregación de fincas en las que existieran edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, referida a la que le corresponda según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación,

pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacios libres o Viales públicos o mancomunados.

**Artº. 2.2.4. Parcelación, segregación y agregación de parcelas.**

1. No se permitirá segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el Plan Parcial. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.
2. Las distintas alternativas de divisiones parcelarias de las manzanas contenidas en los planos de ordenación parcelaria serán directamente autorizables mediante la tramitación de la correspondiente licencia urbanística.
3. La autorización de cualquier otra división parcelaria requerirá de la previa tramitación de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes y asignación de edificabilidades y aprovechamientos compatible con la ordenación parcelaria proyectada.
4. Cuando estas Normas o el planeamiento General establezcan parcela máxima o mínima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades con superficies de tamaño inferior a la parcela mínima ni superior a la parcela máxima.
5. Todas las operaciones, de parcelación requerirán para su autorización el señalamiento, consecuente con una ordenación de volúmenes aprobada, de la nueva distribución y asignación de edificabilidades y aprovechamientos a cada una de las parcelas que resulten, cuando no estuvieran contenidos en el presente documento de planeamiento.
6. Las parcelas de equipamiento o espacios libres, de uso y dominio públicos, que no tuvieran, en razón de su carácter dotacional, asignado aprovechamiento, podrán agruparse o segregarse con objeto de su mejor adecuación al uso al que finalmente se destinen como resultado de su estudio u ordenación de detalle, sin más condición para su autorización que la elaboración y tramitación de un proyecto de obras de conjunto o la previa redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con sujeción a las limitaciones relativas a dotaciones mínimas (art 36 de la Ley 9/2001), parcelas mínimas y usos preferentes.



7. Las alteraciones de la parcelación de suelos de dominio público que tengan por objeto la integración de usos ó de actuaciones y obras de carácter público bajo una ordenación unitaria, no constituirán modificación de Plan Parcial pudiendo autorizarse en el trámite de aprobación de los correspondientes proyectos de obras o mediante la redacción y con la tramitación de un Estudio de Detalle, con sujeción a las limitaciones relativas a dotaciones mínimas (art 36 de la Ley 9/2001).
8. Igualmente, las parcelas adscritas y calificadas por el Plan Parcial, para usos dotacionales públicos podrán integrarse con parcelas contiguas exteriores al ámbito, así mismo destinadas a redes públicas, con la finalidad de su mejor utilización y aprovechamiento bajo un proyecto unitario, sin constituir por ello una modificación del Plan Parcial.

**Artº. 2.2.5. Delimitación e identificación de parcelas.**

1. Todas las parcelas se delimitarán con mención de la totalidad de sus linderos y se identificarán con el código urbanístico que conste en el instrumento urbanístico a través de que se apruebe su parcelación. Los solares, además, mediante su referencia catastral y el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estuvieran reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación o parcelación que se aprueben.
2. En la descripción e identificación de las parcelas se seguirán las disposiciones del artículo 51 y 398-b del reglamento para la ejecución la Ley Hipotecaria, la instrucción de 2 de marzo de 2000 (BOE nº 69 de 21 de marzo) de la dirección General de Registros y del Notariado, y la Ley 48/2002 de 23 de diciembre del Catastro Inmobiliario.
3. En particular, será preceptiva, para la identificación de la finca, la incorporación al proyecto de parcelación o reparcelación que se tramite, de su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las Redes Nacionales Geodésica y de Nivelación (UTM).

**Artº. 2.2.6. Descripción de la parcela.**

1. Los instrumentos de parcelación, harán mención a la totalidad de los linderos señalando su dimensión y forma, orientación y colindancias, distinguiendo el carácter de los mismos según se trate de linderos frontales, laterales o testeros y las servidumbres que sobre los mismos se establezcan.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
15.09.04  
ALCORCÓN

2. La descripción de la parcela incorporará la referencia al aprovechamiento urbanístico que tuviera asignado y al área de reparto, unidad de ejecución y zona de regulación en la que se encuentre, así como su afectación real, en su caso, al cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticos y las cargas de urbanización que graven la misma.

**Artº. 2.2.7. Dimensión mínima de linderos.**

1. Es la establecida por las condiciones particulares de las zonas, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.
2. Cuando la parcela cuente con más de un lindero frontal, esta limitación se aplicará a todos o a alguno de los linderos frontales según se establezca la regulación de la zona en que se incluya.

**Artº. 2.2.8. Parcela máxima o mínima.**

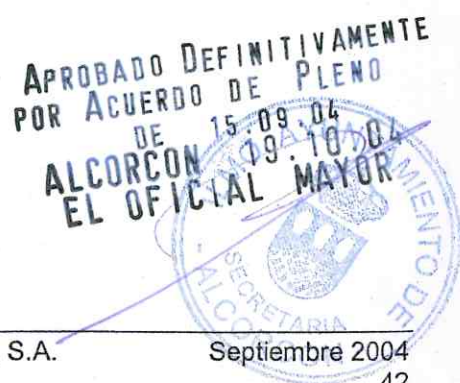
1. Es la limitación de superficie establecida por las condiciones particulares zona
2. Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal comprendida dentro de los linderos de la misma.
3. Se entiende por parcela edificable, la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
4. Se entiende por parcela privativa la superficie de terreno adscrita al uso de una vivienda dentro de un régimen de propiedad horizontal o mancomunado.

**Artº. 2.2.9. Condiciones para la edificación de una parcela.**

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
  - a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan Parcial señale para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 15.09.04  
ALCORCÓN  
EL OFICIAL MAYOR  
19.10.04

- b) Condiciones de urbanización: para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
- 1) Estar emplazada con frente a una vía pública que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
  - 2) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por la Administración y hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo 1) o las del artículo 14.2.a de la ley del suelo.
- c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan Parcial o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para su desarrollo y para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan Parcial, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
- 1) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
  - 2) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.



## CAPÍTULO 3

### CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

#### Artº. 2.3.1. Aplicación.

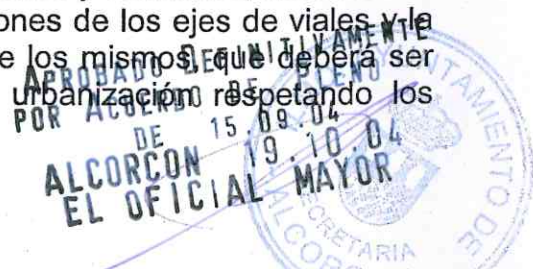
1. Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.
2. El Plan Parcial establece las limitaciones a la disposición de la edificación en la parcela, de manera general mediante la regulación de zonas y de manera específica gráficamente en el Plano de alineaciones y rasantes.
3. La posición de la edificación podrá obtenerse de la aplicación de las reglas de separación que definen el área de movimiento dentro de la que ha de quedar comprendida.

#### Artº. 2.3.2. Alineaciones oficiales exteriores o públicas.

1. La determinación de alineaciones se efectúa gráficamente por el Plan Parcial en el plano de *Alineaciones y Rasantes*.
2. La posición de las alineaciones viene determinada por el trazado viario y la dimensión de la calle o las dimensiones del espacio libre público que delimitan, fijadas mediante su acotación, en el referido plano de alineaciones y rasantes.
3. Mediante las alineaciones, el Plan Parcial deslinda, estableciendo los límites que los separan, los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos de las parcelas edificables susceptibles de aprovechamiento privado.

#### Artº. 2.3.3. Rasantes.

1. La determinación de rasantes se efectúa por el Plan de Reforma en el plano de *Alineaciones y Rasantes*, mediante la cota altimétrica en las intersecciones de los ejes de viales y la pendiente general aproximada de los mismos, que deberá ser concretada por el proyecto de urbanización respetando los



criterios y propiedades espaciales que el plano de rasantes expresa.

**Artº. 2.3.4. Posición de la edificación respecto de la alineación exterior o pública**

1. La línea de fachada exterior de las edificaciones se situará, siempre al interior de la alineación exterior y dentro del área de movimiento que señalan los planos de ordenación.
2. Será posible situar la línea de fachada exterior de las edificaciones sobre la alineación exterior, siempre que los planos de alineaciones de la ordenación o la regulación particular de zona no lo prohíban expresamente.
3. En las partes del perímetro de las manzanas o supermanzanas que se señale en los planos de ordenación, la edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.
4. Ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior a excepción de lo regulado para salientes y vuelos.

**Artº. 2.3.5. Retranqueos.**

1. La línea de fachada podrá separarse libremente de la alineación exterior, en actuaciones por manzanas completas, en los casos y supuestos no contemplados en el artículo anterior.
2. Cuando la línea de edificación se separe de la alineación exterior menos de ciento cincuenta (150) centímetros el espacio de retranqueo podrá adscribirse al uso público siempre que su tratamiento se adecue a las normativas municipales sobre espacios públicos y al proyecto de urbanización. Para admitir dicha adscripción será preceptiva la incorporación material del espacio libre de parcela al espacio libre o vía pública adyacente al que se añada, sin solución de continuidad, obstáculos o barreras de ninguna clase con el mismo, siguiendo estrictamente su rasante en natural continuidad, sin escalones ni resaltes. Así mismo, en estos casos y situaciones, la fachada de la edificación será continua y homogénea, sin formar rincones ni salientes de ninguna clase

