

**Art. 13. Proyectos de edificación**

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz y retranqueos, y el resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas (porcentaje de ocupación, altura de edificación, etc.), no requiriéndose por tanto la redacción de planeamiento de desarrollo.

**Art. 14. Ordenación de volúmenes**

Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito del Sector son los resultantes de la aplicación de las Ordenanzas específicas de cada zona, y de las condiciones geométricas fijadas en los Planos de Proyecto del Presente Plan Parcial.

**Art. 15. Ordenación de Manzanas**

Las manzanas configuradas en el Plan Parcial, tienen asignada de manera genérica la edificabilidad derivada de la aplicación del parámetro unitario establecido en cada Clave de Ordenanza.

No obstante lo anterior, mediante un Estudio de Detalle de manzanas completas y salvo disposición en contrario del PGOU, podrá trasvasarse la edificabilidad de cada manzana; ésta podrá efectuarse con las siguientes condiciones:

- No se superará la edificabilidad máxima asignada a las manzanas afectadas.
- Sólo se efectuará con el acuerdo de la totalidad de los propietarios de las manzanas afectadas.
- Con la primera licencia de edificación que se presente, deberá acompañarse la ordenación de la totalidad de la manzana junto con la parcelación resultante.
- Cualquier acceso privado cuya apertura se realice, se efectuará ortogonalmente al viario del Plan Parcial, y en ningún caso a una distancia del cruce de calles más próximo, que sea inferior a 1/6 de la longitud del lado de la manzana.

Así mismo, el Equipamiento localizado junto a la manzana O-2 en el subsector municipal, podrá realizarse en el área de movimiento que constituye todo el subsector Oeste, mediante acuerdo plenario municipal.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 27.10.84  
ALCORCÓN 27.10.84  
EL D. JESÚS BAYEK

### TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Art. 16. Clasificación del suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable previsto por el PGOU.

#### Art. 17. Calificación del suelo: Zonificación

A los efectos de lo determinado por la Ley del Suelo, se establece la siguiente zonificación para la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad ó edificabilidad y que permiten en las ordenanzas reguladoras de cada zona, determinar sus condiciones de uso y edificación.

Zonas de ordenanza:

- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| - Parque Comercial y terciario     | Clave de Ordenanza 35 |
| - Parque Empresarial y Tecnológico | Clave de Ordenanza 36 |
| - Equipamiento Exento              | Clave de Ordenanza 42 |
| - Parque y Jardines Exclusivos     | Clave de Ordenanza 51 |
| - Red Viaria                       | RV                    |
| - Vías Pecuarias                   | VP                    |

#### Art. 18. Cesiones obligatorias del Plan Parcial y otras obligaciones

1. Como desarrollo del Plan Parcial serán de cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento de Alcorcón, los siguientes suelos dotacionales.
  - a) Sistema Interior Viario 197.191 m<sup>2</sup>
  - b) Centros de Interés Público y Social 33.668 m<sup>2</sup>
  - c) Zonas Verdes de uso y dominio público 84.519 m<sup>2</sup>

Cada subsector, tanto el de iniciativa pública como el de iniciativa privada cederán la parte de la superficie que en cada uno se encuentre, de los suelos dotacionales arriba descritos y que son los siguientes:

Subsector municipal:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a. Sistema Interior Viario               | 57.234 m <sup>2</sup> |
| b. Centros de Interés Público y Social   | 15.608 m <sup>2</sup> |
| c. Zonas Verdes de Uso y Dominio Público | 39.183 m <sup>2</sup> |

Subsector privado:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| a. Sistema Interior viario               | 139.957 m <sup>2</sup> |
| b. Centros de Interés Público y Social   | 18.060 m <sup>2</sup>  |
| c. Zonas Verdes de uso y dominio público | 45.336 m <sup>2</sup>  |

2. Como parte de las obligaciones establecidas por el PGOU y el PAU el desarrollo del Plan Parcial deberá, en el Proyecto de Compensación, supondrán la cesión al municipio los Sistemas Generales viarios adscritos, (incluyendo Vías Pecuarias) 8.405 m<sup>2</sup> previstos en el planeamiento (PAU) que el Plan Parcial desarrolla.
3. Para la cesión al municipio del 10% del aprovechamiento lucrativo, el Proyecto de Compensación tendrá en cuenta lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito el 21 de mayo de 1998 entre el Ayuntamiento y los propietarios de suelo del polígono, donde consta que la cesión de suelo convenida contiene ya el 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento.

**Art. 19. Usos y superficies**

El cuadro de características que se acompaña establece los usos y superficies asignados a las diferentes zonas de ordenanza del presente Plan Parcial.

USOS DEL SUELO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> Suelo	APROVECHAMIENTO m <sup>2</sup> Construidos
<b>Aprovechamientos Lucrativos:</b>		
1. Subsector Oeste-Municipal	259.646	171.366
2. Subsector Este-Privado	226.581	149.543
<b>Total Aprov. Lucrativo</b>	<b>486.227</b>	<b>320.910</b>
<b>Aprovechamientos No Lucrativos</b>		
3. Dotacional (Ser. Inter. Pub y Soc)	33.668	33.668
4. Zona Verde	84.519	---
5. Red Viaria Sistema Interior	197.191	---
<b>Total Aprov. No Lucrativo</b>	<b>315.378</b>	<b>33.668</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>801.605</b>	<b>354.578</b>
6. Red Viaria Sistema General (incluye Vías Pecuarias)	8.405	---
<b>TOTAL PP</b>	<b>810.010</b>	<b>354.578</b>

Teniendo en cuenta el Sistema General Viario adscrito al Sector por el PGOU los datos totales de la actuación son:

- Superficie bruta del sector:	801.605 m <sup>2</sup>
- Superficie bruta Sistema General viario	8.405 m <sup>2</sup>
- Total superficie actuación	810.010 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad parcela neta	0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Edificabilidad bruta Sector	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**Art. 20. Superficies construidas**

El cuadro que se acompaña establece la edificabilidad máxima de cada una de las manzanas de las diferentes zonas de ordenanza que determina el Plan Parcial.

MANZANA	SUPERF. SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	ORDENANZA	ETAPA
E-1	22.261 m <sup>2</sup>	14.692 m <sup>2</sup> c	35. Parque Comercial y Terciario	Este
E-2	20.907 m <sup>2</sup>	13.799 m <sup>2</sup> c	35. Parque Comercial y Terciario	Este
E-3	16.628 m <sup>2</sup>	10.974 m <sup>2</sup> c	35. Parque Comercial y Terciario	Este
E-4	20.812 m <sup>2</sup>	13.736 m <sup>2</sup> c	35. Parque Comercial y Terciario	Este
E-5	20.809 m <sup>2</sup>	13.734 m <sup>2</sup> c	35. Parque Comercial y Terciario	Este
E-6	17.877 m <sup>2</sup>	11.799 m <sup>2</sup> c	35. Parque Comercial y Terciario	Este
E-7	20.995 m <sup>2</sup>	13.857 m <sup>2</sup> c	35. Parque Comercial y Terciario	Este
E-8	20.991 m <sup>2</sup>	13.854 m <sup>2</sup> c	35. Parque Comercial y Terciario	Este
E-9	18.432 m <sup>2</sup>	12.165 m <sup>2</sup> c	35. Parque Comercial y Terciario	Este
E-10	32.201 m <sup>2</sup>	21.253 m <sup>2</sup> c	35. Parque Comercial y Terciario	Este
E-11	14.668 m <sup>2</sup>	9.681 m <sup>2</sup> c	35. Parque Comercial y Terciario	Este
O-1	68.498 m <sup>2</sup>	45.209 m <sup>2</sup> c	36. Parque Empresarial y Tecnológico	Oeste
O-2	191.148 m <sup>2</sup>	126.158 m <sup>2</sup> c	36. Parque Empresarial y Tecnológico	Oeste
<b>TOTAL</b>	<b>486.227 m<sup>2</sup></b>	<b>320.910 m<sup>2</sup>c</b>	---	---

**TÍTULO IV ORDENANZAS REGULADORAS****Art. 21. Zonas de Ordenanza**

1. Se entiende por Zona de Ordenanza el ámbito, continuo ó discontinuo en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido al mismo régimen.
2. Para la mejor integración del Plan Parcial en la gestión urbanística municipal en definición de las ordenanzas que regulan este Sector se opta por definir exnovo dos nuevas ordenanzas que regulan los usos lucrativos (Clave 35.Parque Comercial y Terciario y Clave 36.Parque Empresarial y Tecnológico) al tiempo que utilizar las ordenanzas ya definidas en el PGOU para los usos no lucrativos (Clave 42.Equipamiento Exento y Clave 51.Parques y jardines).
3. Cada Zona de Ordenanza regula con precisión los usos que contiene estableciendo los principales, los alternativos, los complementarios y los autorizables, así como los niveles de aprovechamiento ó edificabilidad de los mismos.
4. En concordancia con el art. 17 de las presentes Normas se establecen las siguientes Zonas de Ordenanza:

Clave 35 Parque Comercial y Terciario

Clave 36 Parque Empresarial y Tecnológico

Clave 42 Equipamiento Exento

Clave 51 Parques y Jardines Exclusivos

RV Red Viaria

VP Vías Pecuarias

**Art. 22. Regulación de los usos**

Para una mas fácil integración de las previsiones del Plan Parcial y de la gestión municipal del mismo en todo lo referente a la regulación de los usos a alojar en el polígono se estará, en cuanto a categorías, grados y localización en las edificaciones y parcelas, a lo ya definido en el PGOU.

Para las tolerancias e incompatibilidades de unos y otros usos en cada una de las ordenanza definidas se estará a lo previsto en este Plan Parcial.



**Art. 23. Clave 35. Parque comercial y terciario**

**Epígrafe 1: Definición**

*Art. 23.1 Tipología, ámbito de aplicación y uso principal*

Se refiere a la edificación aislada o pareada destinada a usos terciarios, industriales, comerciales, dotacionales y de servicios localizados en las manzanas E-1 a E-11 del Plan Parcial.

**Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela**

*Art. 23.2 Parcela mínima*

La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup> independientemente del uso a que se destine la misma.

En el interior de la parcela se deberá inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.

*Art. 23.3 Frente mínimo de parcela*

El frente mínimo de parcela será de 30 metros.

*Art. 23.4 Frente máximo de parcela*

No se fija frente máximo de parcela si bien la edificación no podrá rebasar una longitud continua máxima en la misma alineación de 100 metros sobre el frente de cada fachada.

**Epígrafe 3: Condiciones volumétricas**

*Art. 23.5 Alineaciones*

La alineación de la edificación será libre dentro del área de movimiento definida por los retranqueos establecidos en el artículo siguiente.

*Art. 23.6 Retranqueos mínimos*

El retranqueo mínimo de la edificación será:

RETRANQUEO MÍNIMO		
Frente Parcela	Lindero	
	Lateral	Fondo
7 m. ó H/2	6 m. ó H/2	7 m. ó H/2

En la fachada de las manzanas a la zona verde-bulevar central del PAU se permitirá el adosamiento al frente de parcela a través de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la totalidad de la manzana correspondiente.

En todos los casos, con autorización de la propiedad colindante, se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos laterales y al lindero de fondo cuando éste último lindero no sea frente a calle o espacio público.

Art. 23.7 Fondo máximo edificable

No se fija fondo máximo edificable.

Art. 23.8 Superficie de ocupación

La ocupación máxima de parcela neta será:

OCUPACIÓN DE PARCELA		
Edificación	Aparcamiento Sup. en espacio libre	Áreas Ajardinadas
66%	25%	30% s/Espacio libre

Art. 23.9 Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 6 plantas y 21 metros.

Art. 23.10 Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Mediante un Estudio de Detalle de dos o más manzanas y salvo disposición en contrario del PGOU, será posible incrementar puntualmente dicho coeficiente trasvasando la edificabilidad de cada manzana sobre otra y siempre que en el cómputo global del Estudio de Detalle no se incremente la edificabilidad total edificada del área reordenada.

La edificabilidad bajo rasante no computará.

Las entreplantas que no superen el 50% de la superficie de la planta baja en que están ubicadas, no computarán.

Art. 23.11 Aparcamientos

La dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela será para los distintos usos a alojar:

- Uso Industrial. 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> c, previendo una playa de carga y descarga para al menos dos vehículos pesados.
- Uso Terciario. 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> c.
- Uso Comercial. 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> c previendo una playa de carga y descarga para al menos dos vehículos pesados.
- Uso Dotacional. 1 plaza cada 25 m<sup>2</sup> c.

**Epígrafe 4: Usos permitidos**

Art. 23.12 Tolerancia de usos

A efectos de tolerancia de usos dentro de la presente Ordenanza se estará a:

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 27.10.04  
ALCORCÓN 27.10.04  
EL 0:10:11 HAYEN

**CLAVE 35. PARQUE COMERCIAL Y TERCIARIO**

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
<b>USO RESIDENCIAL</b>	1a. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	1
	2a. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	1
	3a. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	
<b>USO INDUSTRIAL</b>	1a. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	
	2a. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	
	3a. Industria en polígono	--	Ppal	Ppal	Ppal	Alt.	--	
	4a. Almacenaje y Talleres	--	Ppal	Ppal	Ppal	Alt.	--	
<b>USO TERCIARIO-COMERCIAL</b>								
<b>Comercial</b>	1a. Comercio diario <400 m <sup>2</sup>	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	2
	2a. Comercio ocasional <400 m <sup>2</sup>	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	
	3a. Comercio mixto <2.500 m <sup>2</sup>	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	
	4a. Grandes Centros >2.500 m <sup>2</sup>	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	
<b>Hostelero</b>	1b. Locales sin espectáculos	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	Alt.	Alt.	
	2b. Locales con espectáculos	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	Alt.	Alt.	
	3b. Alojamiento temporal	Ppal	Ppal	Ppal	Ppal	Alt.	Alt.	
<b>USO TERCIARIO-OFICINAS</b>								
	1a. Desp./Oficinas sin publico	Ppal.	Ppal.	Ppal	Ppal	--	--	
	2a. Oficinas abiertas al publico	Ppal.	Ppal.	Ppal	Ppal	--	--	
	3a. Oficinas de I+D	Ppal.	Ppal.	Ppal	Ppal	--	--	
	4a. Industria limpia Parque Emp.	Ppal.	Ppal.	Ppal	Ppal	--	--	
<b>USO DOTACIONAL</b>	1a. Salas reunión/espectáculos	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	
	2a. Centros de Enseñanza	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	
	3a. Centros sin internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	
	4a. Centros con internamiento	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	
	5a. Centros Religiosos	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	
	6a. Otros centros asistenciales	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	
<b>USO ZONA VERDE</b>	1a. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	
	2a. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	
	3a. Parque Ferial	--	--	--	--	Comp	Comp	
<b>USO DEPORTIVO</b>	1a. Sin espectadores	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	
	2a. Con espectadores	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	Alt.	
<b>USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>								
	1a. De ámbito Local	--	--	Comp	--	Autor.	Autor.	3
	2a. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	Autor.	Autor.	
<b>USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES</b>								
	1a. Red Viaria	--	--	--	--	--	--	
	2a. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	
<b>APARCAMIENTO</b>	1a. Locales <20 plazas ó <500m <sup>2</sup>	--	--	--	--	Comp	Comp	3
	2a. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	Comp	--	--	--	--	
	3a. Ap.Colectivo edif. exclusivo	Comp	Comp	--	--	Comp	Comp	3
	4a. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	

**Códigos de localización de usos:**

**Códigos de Tolerancia de Uso:**

- A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B. En planta baja de la edificación.
- C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E. En instalaciones en superficie.
- F. En instalaciones abiertas techadas.

- Ppal.** Uso Principal.
- Alt.** Uso Alternativo.
- Comp.** Uso Complementario.
- Autor.** Uso Autorizable.
- CP.** Condiciones particulares según PGOU

Se permiten usos y empresas diferenciadas dentro de la misma parcela

### Art. 23.13 Condiciones particulares

En la aplicación de la tolerancia de usos prevista en el artículo precedente el código de la columna CP indicará para cada caso :

1. Exclusivamente para guarda y custodia de las instalaciones a razón de un vivienda por parcela.
2. Excluido el uso comercial alimentario para una superficie útil de exposición y venta al público superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
3. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similares sobre las terrazas - azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo.

### **Art. 24 Clave 36. Parque empresarial y tecnológico**

#### **Epígrafe 1: Definición**

##### Art. 24.1 Tipología, ámbito de aplicación y uso principal

Se refiere a edificaciones aisladas o pareadas destinadas a usos dotacionales, productivos y de servicios destinados a actividades relacionadas con la investigación y el desarrollo, localizados en las manzanas O-1 y O-2 del Plan Parcial.



#### **Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela**

##### Art. 24.2 Parcela mínima

La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup> independientemente del uso a que se destine la misma.

En el interior de la parcela se deberá inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.

##### Art. 24.3 Frente mínimo de parcela

El frente mínimo de parcela será de 30 metros.

##### Art. 24.4 Frente máximo de parcela

No se fija frente máximo de parcela si bien la edificación no podrá rebasar una longitud continua máxima en la misma alineación de 100 metros sobre el frente de cada fachada.

#### **Epígrafe 3: Condiciones volumétricas**

##### Art. 24.5 Alineaciones

La alineación de la edificación será libre dentro del área de movimiento definida por los retranqueos establecidos en el artículo siguiente.

Art.24.6 Retranqueos mínimos

El retranqueo mínimo de la edificación será:

RETRANQUEO MÍNIMO		
Frente Parcela	Lindero	
	Lateral	Fondo
7 m. ó H/2	6 m. ó H/2	7 m. ó H/2

En la fachada de las manzanas a la zona verde-bulevar central del PAU se permitirá el adosamiento al frente de parcela a través de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de la totalidad de la manzana correspondiente.

En todos los casos, con autorización de la propiedad colindante, se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos laterales y al lindero de fondo cuando éste último lindero no sea frente a calle o espacio público.

Art. 24.7 Fondo máximo edificable

No se fija fondo máximo edificable.

Art. 24.8 Superficie de ocupación

La ocupación máxima de parcela neta será:

OCUPACIÓN DE PARCELA		
Edificación	Aparcamiento Sup. en espacio libre	Áreas Ajardinadas
66 %	25 %	30 % s/Espacio libre

Art. 34.9 Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 6 plantas y 21 metros.

Art. 24.10 Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Mediante un Estudio de Detalle de dos o más manzanas y salvo disposición en contrario del PGOU, será posible incrementar puntualmente dicho coeficiente trasvasando la edificabilidad de cada manzana sobre otra y siempre que en el computo global del Estudio de Detalle no se incremente la edificabilidad total edificada del área reordenada.

La edificabilidad bajo rasante no computará.

Las entreplantas que no superen el 50% de la superficie de la planta baja en que están ubicadas, no computarán.



Art. 24.11 Aparcamientos

La dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela será para los distintos usos a alojar:

Uso Industrial. 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>c., previendo una playa de carga y descarga para al menos dos vehículos pesados.

Uso Terciario. 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup>c.

Uso Dotacional. 1 plaza cada 25 m<sup>2</sup>c.

**Epígrafe 4: Usos permitidos**

Art. 24.12 Tolerancia de usos

A efectos de tolerancia de usos dentro de la presente Ordenanza se estará a:

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 27.10.04  
ALCORCÓN 27.10.04  
EL 05/11/04



## CLAVE 36. PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO							CP
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F		
USO RESIDENCIAL	1a. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	1	
	2a. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	1	
	3a. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--		
USO INDUSTRIAL	1a. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--		
	2a. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--		
	3a. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--		
	4a. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--		
<b>USO TERCIARIO-COMERCIAL</b>									
Comercial	1a. Comercio diario <400 m <sup>2</sup>	--	--	--	--	--	--		
	2a. Comercio ocasional <400 m <sup>2</sup>	--	--	--	--	--	--		
	3a. Comercio mixto <2.500 m <sup>2</sup>	--	--	--	--	--	--		
	4a. Grandes Centros >2.500 m <sup>2</sup>	--	--	--	--	--	--		
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	--	--		
	2b. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--		
	3b. Alojamiento temporal	--	--	--	--	--	--		
<b>USO TERCIARIO-OFICINAS</b>									
	1a. Desp./Oficinas sin publico	Comp	Comp	Comp	Comp	--	--	2	
	2a. Oficinas abiertas al publico	Comp	Comp	Comp	Comp	--	--	2	
	3a. Oficinas de I+D	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--		
	4a. Industria limpia Parque Emp.	--	--	Comp	Comp	--	--	2	
USO DOTACIONAL	1a. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	3	
	2a. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--		
	3a. Centros sin internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	2	
	4a. Centros con internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	2	
	5a. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--		
	6a. Otros centros asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--		
USO ZONA VERDE	1a. Áreas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp		
	2a. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp		
	3a. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--		
USO DEPORTIVO	1a. Sin espectadores	--	--	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.		
	2a. Con espectadores	--	--	--	--	--	--		
<b>USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>									
	1a. De ámbito Local	--	--	Comp	--	--	--		
	2a. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	Autor.	--	4	
<b>USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES</b>									
	1a. Red Viaria	--	--	--	--	--	--		
	2a. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--		
APARCAMIENTO	1a. Locales <20 plazas ó <500m <sup>2</sup>	--	--	--	--	Comp	Comp		
	2a. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	Comp	--	--	--	--		
	3a. Ap.Colectivo edif. exclusivo	Comp	Comp	--	--	Comp	Comp		
	4a. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp		

## Códigos de localización de usos:

- A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B. En planta baja de la edificación.
- C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E. En instalaciones en superficie.
- F. En instalaciones abiertas techadas.

## Códigos de Tolerancia de Uso:

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario
- Autor. Uso Autorizable.
- CP. Condiciones particulares según PGOU

#### Art. 24.13 Condiciones particulares

En la aplicación de la tolerancia de usos prevista en el artículo precedente el código de la columna CP indicará para cada caso:

1. Exclusivamente para guarda y custodia de las instalaciones a razón de un vivienda por parcela.
2. Siempre que se destinen a instalaciones relacionadas con la investigación y el desarrollo.
3. En instalaciones de titularidad pública.
4. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similares sobre las terrazas - azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo.

#### **Art. 25 Clave 42. Equipamiento exento**

##### **Epígrafe 1: Definición**

###### Art. 25.1 Tipología y uso principal

Corresponde a la tipología de edificación exenta, retranqueada o no de los linderos de su parcela, con unos exclusivo dotacionales y explotación privada o pública.

##### **Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela**

###### Art. 25.2 Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>.

###### Art. 25.3 Frente mínimo

El frente mínimo de parcela será de 20 metros.

###### Art. 25.4 Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela.



##### **Epígrafe 3: Condiciones volumétricas**

###### Art. 25.5 Alineaciones

La alineación de la edificación será libre dentro del área de movimiento definida por el retranqueos establecidos en el artículo siguiente.

###### Art. 25.6 Retranqueos

El retranqueo mínimo de la edificación a cualquier lindero será el mayor de los valores: tres metros o la mitad de la altura del cuerpo de edificación mas próximo al lindero.

Art. 25.7 Fondo máximo edificable

No se fija fondo máximo edificable.

Art. 25.8 Superficie de ocupación

La superficie de ocupación máxima será de 50% de la parcela neta.

Art. 25.9 Altura máxima de la edificación

En obras de ampliación y nueva planta la altura máxima de la edificación será de cuatro plantas y 14 metros.

Art. 25.10 Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Epígrafe 4: Usos permitidos**

Art. 25.11 Tolerancia de Usos

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a:

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 27.10.04  
ALCORCÓN 27.11.04  
EL OFICIAL



**CLAVE 42. EQUIPAMIENTO EXENTO**

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						CP
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	
<b>USO RESIDENCIAL</b>	1a. Vivienda Unifamiliar	Comp.	Comp.	Comp.	--	--	--	1
	2a. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3a. Residencia Comunitaria	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	--
<b>USO INDUSTRIAL</b>	1a. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3a. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4a. Almacenaje y Talleres	--	--	Autor.	--	--	--	5
<b>USO TERCIARIO-COMERCIAL</b>								
<b>Comercial</b>	1a. Comercio diario <400 m <sup>2</sup>	--	Comp.	--	--	--	--	2
	2a. Comercio ocasional <400 m <sup>2</sup>	--	Comp.	--	--	--	--	2
	3a. Comercio mixto <2.500 m <sup>2</sup>	--	--	--	--	--	--	--
	4a. Grandes Centros >2.500 m <sup>2</sup>	--	--	--	--	--	--	--
<b>Hostelero</b>	1b. Locales sin espectáculos	Comp.	Comp.	--	--	--	--	3-7
	2b. Locales con espectáculos	--	Comp.	--	--	--	--	3
	3b. Alojamiento temporal	--	Comp.	Alt.	--	--	--	4
<b>USO TERCIARIO-OFICINAS</b>								
	1a. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	2a. Oficinas abiertas al publico	--	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3a. Oficinas de I+D	--	--	Autor	--	--	--	5
	4a. Industria limpia Parque Emp.	--	--	Autor	--	--	--	5
<b>USO DOTACIONAL</b>	1a. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2a. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3a. Centros sin internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4a. Centros con internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5a. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6a. Otros centros asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
<b>USO ZONA VERDE</b>	1a. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Comp	Com	--
	2a. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3a. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
<b>USO DEPORTIVO</b>	1a. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
<b>USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>								
	1a. De ámbito Local	--	--	Alt.	--	Alt.	Alt.	--
	2a. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	6
<b>USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES</b>								
	1a. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2a. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
<b>APARCAMIENTO</b>	1a. Locales <20 plazas ó <500m <sup>2</sup>	Comp.	Comp.	--	--	--	--	--
	2a. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	Comp.	--	--	--	--	--
	3a. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	Alt	--	--	--	--
	4a. Sobre rasante	--	--	--	--	Comp	Comp	--

**Códigos de localización de usos:**

- A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B. En planta baja de la edificación.
- C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E. En instalaciones en superficie.
- F. En instalaciones abiertas techadas.

**Códigos de Tolerancia de Usos:**

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario.
- Autor. Uso Autorizable.
- CP. Condiciones particulares según PGOU

Art. 25.12 Condiciones Particulares

En la aplicación de la tolerancia de usos prevista en el artículo precedente el código de la columna CP indicará para cada caso :

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.
2. Con una superficie máxima del 5% de la totalidad construida del centro.
3. Con una superficie máxima del 20% de la totalidad construida del centro.
4. Con una superficie máxima del 20% de la totalidad construida del centro y una altura máxima de edificación de doce (12) metros y cuatro plantas (baja+3).
5. Posible en una actuación unitaria de "Viveros de Empresas".
6. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similares sobre las terrazas - azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo.
7. Permitido en planta 1ª ligado a la actividad de la planta baja.

**Art. 26 Clave 51. Parques y jardines excluidos****Epígrafe 1: Definición**Art. 26.1 Tipología, ámbito de aplicación y uso principal

Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a zonas ajardinadas necesarias para el adecuado ornato y calidad ambiental del polígono.

**Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela**Art. 26.2 Parcela mínima

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> debiéndose inscribir dentro de ella un círculo de 30 m. de diámetro.

Art. 26.3 Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de 30 metros.

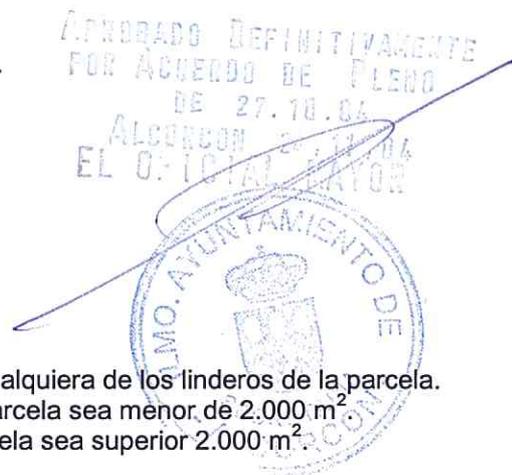
**Epígrafe 3: Condiciones volumétricas**Art. 26.4 Alineaciones y rasantes

No se fijan.

Art. 26.5 Retranqueos

Toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de la parcela.

- 5 metros cuando la superficie de la parcela sea menor de 2.000 m<sup>2</sup>.
- 10 metros cuando la superficie de parcela sea superior 2.000 m<sup>2</sup>.



Art. 26.6 Altura máxima de la edificación

Toda edificación o instalación tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 5 metros, si es una construcción cerrada y 12 m. si es una instalación abierta por todos sus lados.

Art. 26.7 Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 2 metros cuadrados por cada 100 metros de parcela en parcelas superiores a 2000 mil metros cuadrados, y de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de parcela en parcelas de menor tamaño.

**Epígrafe 4: Usos permitidos**

Art. 26.8 Tolerancia de Usos

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a:



**CLAVE 51. PARQUES Y JARDINES EXCLUIDOS**

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1a. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3a. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	1a. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3a. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4a. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--
<b>USO TERCIARIO-COMERCIAL</b>								
Comercial	1a. Comercio diario <400 m²	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Comercio ocasional <400 m²	--	--	--	--	Comp	Comp	1
	3a. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	Comp	Comp	1
	4a. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos	--	--	--	--	Comp	Comp	2
	2b. Locales con espectáculos	--	--	--	--	--	--	--
	3b. Alojamiento temporal	--	--	--	--	--	--	--
<b>USO TERCIARIO-OFICINAS</b>								
	1a. Desp./Oficinas sin publico	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Oficinas abiertas al publico	--	--	--	--	--	--	--
	3a. Oficinas de I+D	--	--	--	--	--	--	--
	4a. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--
USO DOTACIONAL	1a. Salas reunión/espectáculos	--	--	--	--	Comp	--	1
	2a. Centros de Enseñanza	--	--	--	--	--	--	--
	3a. Centros sin internamiento	--	--	--	--	--	--	--
	4a. Centros con internamiento	--	--	--	--	--	--	--
	5a. Centros Religiosos	--	--	--	--	--	--	--
	6a. Otros centros asistenciales	--	--	--	--	--	--	--
USO ZONA VERDE	1a. Areas Ajardinadas	--	--	--	--	Ppal.	Ppal.	--
	2a. Parque Urbano	--	--	--	--	Ppal.	Ppal.	--
	3a. Parque Ferial	--	--	--	--	Ppal.	Ppal.	--
USO DEPORTIVO	1a. Sin espectadores	--	--	--	--	Alt.	Alt.	4
	2a. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
<b>USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>								
	1a. De ámbito Local	--	Comp.	Alt.	--	Alt.	Alt.	3
	2a. De ámbito supramunicipal	--	Comp.	Alt.	--	Alt.	Alt.	--
<b>USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES</b>								
	1a. Red Viaria	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2a. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	1a. Locales <20 plazas ó <500m²	Alt.	--	Alt.	--	--	--	5
	2a. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	--	--	--	--	--	--	5
	3a. Ap.Colectivo edif. exclusivo	Alt.	--	Alt.	--	--	--	5
	4a. Sobre rasante	--	--	--	--	Alt.	Alt.	6

**Códigos de localización de usos:**

- A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B. En planta baja de la edificación.
- C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E. En instalaciones en superficie.
- F. En instalaciones abiertas techadas.

**Códigos de Tolerancia de Usos:**

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario.
- Autor. Uso Autorizable.
- CP. Condiciones particulares según PGOU

Art. 26.9 Condiciones Particulares

En la aplicación de la tolerancia de usos prevista en el artículo precedente el código de la columna CP indicará para cada caso :

1. En instalaciones provisionales u ocasionales.
2. Con un máximo de 40 m<sup>2</sup>c para instalaciones de servicios periódicos, bares, kioscos, etc.
3. Para almacenes de propiedad pública al servicio de área de limpieza y parques y jardines (útiles de limpieza viaria y jardinería) en sótanos y semisótanos integrados en su entorno.
4. Con un máximo del 20% del total de la parcela.
5. Permitido bajo rasante, siempre que se garantice el adecuado ajardinamiento del área.
6. Con un máximo de un 20% de total de la parcela.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 27.10.04  
ALCORCÓN 27.10.04  
EL OFICIAL MAYOR



**Art. 27 VP Vías Pecuarias****Art. 27.1 Regulación legal**

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias, se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de Marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98 de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de Agosto de 1998).

**Art. 27.2 Aprovechamiento**

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

**Art. 27.3 Informe de desarrollo**

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe de desarrollo derivado del presente Plan Parcial que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

**Art. 27.4 Interferencias con otras vías**

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados, se estará a lo siguiente:

- a.- En el caso de que un Viario Rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el Cruce (al mismo o distinto nivel), deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente, de acuerdo con el art. 28 de la Ley 8/98 de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria. Se debe mantener la continuidad sobre plano (previando la construcción de pasos a distinto nivel, si fuese necesario).



Si se pretende construir Rotondas, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

- b.- Los nuevos Viarios Públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo dentro de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

#### Art. 27.5 Coincidencia con otras vías

En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al art. 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias, haya acordado mediante Orden, la modificación de trazado.

#### Art. 27.6 Modificación de trazado

La modificación de trazados originada por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

#### Art. 27.7 Infraestructuras

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.), se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el art. 38 "De otras ocupaciones temporales" de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

#### Art. 27.8 Acondicionamiento

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

#### Art. 27.9 Licencias

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias, deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.



**CAPÍTULO III. PLAN DE ETAPAS**

Los plazos máximos para el desarrollo y la ejecución del Plan Parcial serán los señalados en el PGOU y Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y propietarios de suelo, para los instrumentos de gestión y desarrollo (equidistribución y proyecto de urbanización) y de ocho años para la total urbanización del Subsector de Este de iniciativa privada y de ocho para el Subsector Oeste de iniciativa pública municipal. Ello supone:

**a) Para los proyectos técnicos y documentación de gestión:**

- Una única etapa para la elaboración de las Bases y Estatutos de Compensación que deberán presentarse en el plazo de 15 días a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Las escrituras de constitución de las Juntas de Compensación deberán presentarse en el plazo de 15 días a contar desde la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos.
- Los Proyectos de Compensación deberán presentarse en el plazo de 15 días a contar desde la conclusión del plazo para presentar las escrituras de adhesión a la Junta de Compensación.
- Una única etapa para los Proyectos de Urbanización que deberán presentarse ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de 2 meses desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

**b) Para la ejecución de las obras de urbanización:**

Una etapa de ocho años para cada Subsector Este y Oeste de iniciativa privada y pública respectivamente.

**c) Para la edificación del polígono:**

Una única etapa para la ejecución de la edificación de 8 años desde la finalización de las obras de urbanización de cada etapa.

**d) Para la recepción de las obras de urbanización:**

La recepción de las obras de urbanización, se entenderá realizada por el Ayuntamiento de Alcorcón, transcurridos 6 meses desde la solicitud de la recepción, si el Ayuntamiento no pusiera objeciones a las mismas.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR ACUERDO DE PLENO  
 DE 27.10.04  
 DEL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

#### CAPÍTULO IV. ESTUDIO ECONÓMICO

Los datos que figuran a continuación suponen una estimación de los costes de las obras de urbanización del Sector y la consiguiente implantación de servicios.

La ejecución del Plan Parcial se financiará con los recursos generados por la propia urbanización del polígono para lo cual los Estatutos y Bases de Compensación contemplarán la posibilidad de incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, pudiendo el Proyecto de Compensación contemplar la reserva-adjudicación de parcelas a favor de la Junta de Compensación de una parte de las parcelas lucrativas para con su venta hacer frente a los costos de las obras.

Tal sistema, de recursos financieros comunes, será independiente y/o alternativo de los recursos propios de las distintas empresas y propietarios de suelo que a título individual pudieran aportar para hacer frente a sus obligaciones de urbanización.

Será el Proyecto de Compensación quien determine en función de los intereses de los miembros de la Junta de Compensación el sistema que finalmente se adopte para financiar las obras.

En cualquier caso los costes de las obras de urbanización del Plan Parcial y la consiguiente implantación de servicios en el área puede descomponerse en:

##### 1. Obras exteriores al Sector

El avance del coste total de las obras de urbanización exteriores al Sector correspondientes a la red viaria y a las infraestructuras básicas son, independientemente del agente inversor, los consignados en la tabla siguiente.

Para la estimación de dichos costes, dado que el Plan Parcial debe afrontar únicamente parte de las obras de la infraestructura concreta que tiene un ámbito superior al estrictamente municipal, la estimación de los costes establecida se ha realizado con valores de repercusión al uso (por m<sup>2</sup>c) empleados por las agencias responsables (Canal de Isabel II, Iberdrola, etc.).

Puente rodado y peatonal sobre N-V	200 M. de Ptas.	1,20 M. de €
Enlace N-V y M501 (limite Este PP)	191 M. de Ptas.	1,15 M. de €
Pasarela peatonal (conexión Universidad)	50 M. de Ptas.	0,30 M. de €
Aducción de agua	150 M. de Ptas.	0,90 M. de €
Saneamiento	229 M. de Ptas.	1,38 M. de €
Depuración	192 M. de Ptas.	1,15 M. de €
Subestación Eléctrica	250 M. de Ptas.	1,50 M. de €
<u>Desvío de líneas Eléctricas</u>	<u>120 M. de Ptas.</u>	<u>0,72 M. de €</u>
<b>TOTAL OBRAS EXTERIORES PP</b>	<b>1.382 M. de Ptas.</b>	<b>8,31 M. de €</b>

Las obras exteriores correspondientes al abastecimiento de gas y a las redes de telefonía y telecomunicaciones serán a cargo de las compañías concesionarias de estos servicios públicos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR ACUERDO DE PLENO  
 DE 27.10.04  
 EL ALCORCÓN 24.11.04  
 EL OFICIAL MAYOR

## 2. Obras interiores del P.P.

La estimación de los costes de las obras de urbanización interior del polígono se han evaluado en función de la superficie total viaria prevista y una ejecución de viario pavimentado propia de tráfico pesados, adecuados a áreas terciarias y productivas, incluyendo el acondicionamiento de la Vía Pecuaria.

El presupuesto estimativo de la ejecución de la Urbanización interior del Plan Parcial será el siguiente:

Movimiento de Tierras y Pavimentación	1.286 M. de Ptas.	7,73 M. de €
Red de Abastecimiento de Agua y Riego	338 M. de Ptas.	2,03 M. de €
Red de Saneamiento	460 M. de Ptas.	2,76 M. de €
Red de Energía Eléctrica	658 M. de Ptas.	3,95 M. de €
Red de Gas Natural	66 M. de Ptas.	0,40 M. de €
Red de Telefonía	66 M. de Ptas.	0,40 M. de €
Jardinería y Amueblamiento	226 M. de Ptas.	1,36 M. de €
<b>TOTAL OBRAS INTERIORES PP</b>	<b>3.100 M. de Ptas.</b>	<b>18,63 M. de €</b>

El presupuesto correspondiente al Movimiento de Tierras y Pavimentación, incluye el acondicionamiento de la Vía Pecuaria que permita la realización de los usos establecidos en la Ley 8/1998, esto es, ciclismo, paseo, etc., creando conexiones blandas en aplicación del artículo 12 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias además de soportar la intervención a través de plantaciones u otras mejoras adecuadas a las actividades de ocio y disfrute de los ciudadanos.

Sin entrar en valorar los retornos económicos que corresponden (o puedan corresponder) en algunos casos a las Cías. suministradoras de servicios (Iberdrola, Telefónica, etc.), ni los derivados de programas de inversión públicos (enlaces/nudos y pasos a desnivel rodados sobre la N-V) el total de las inversiones necesarias para desarrollo del PP es de 4.482 Millones de pesetas -26,94 M. de €- (de las cuales 1.382 M. de ptas. -8,31 M. de €- de obras exteriores y 3.100 M. de ptas. -18,63 M. de €- de obras interiores del PP).

Teniendo en cuenta la superficie total del PP -810.010 m<sup>2</sup>- y del suelo neto lucrativo previsto -486.227 m<sup>2</sup>- la repercusión de las anteriores obras, da como resultado un módulo de 5.533 Ptas./m<sup>2</sup> -33,25 €/m<sup>2</sup>-, aplicado a la superficie bruta del PP (1.706 Ptas./m<sup>2</sup> -10,25 €/m<sup>2</sup>- de obras exteriores y 3.827 Ptas./m<sup>2</sup> -23 €/m<sup>2</sup>- de obras interiores), un módulo de 9.218 Ptas./m<sup>2</sup> -55,40 €/m<sup>2</sup>- aplicado sobre la superficie lucrativa (2.843 Ptas./m<sup>2</sup> -17,09 €/m<sup>2</sup>- de obras exteriores y 6.375 Ptas./m<sup>2</sup> -38,31 €/m<sup>2</sup>- de obras interiores), valores razonables dada la expectativa comercial del suelo derivada de su centralidad y usos, si bien la distribución de estos costes será distinta entre los subsectores público y privado en función de la especificidad de las inversiones que cada uno debe acometer.

## 3. Desglose económico de las obras interiores para los subsectores público y privado

A los efectos del cálculo de la distribución de los 3.100 M. de Ptas. -18,63 M. de €-, se ha considerado como más idónea la proporción de las superficies viarias de los subsectores, que corresponden el 29,024% al subsector municipal y el 70,976% al subsector privado.

CAPÍTULO	SUBSECTOR MUNICIPAL M. de Ptas.	SUBSECTOR PRIVADO M. de Ptas.	TOTAL M. de Ptas.	TOTAL M. de €
Movimiento de tierras y pavimentación	373,24	912,76	1.286	7,73
Abastecimiento de agua y riego	98,10	239,90	338	2,03
Red de saneamiento	190,98	467,02	460	2,76
Red de energía eléctrica	133,52	326,22	658	3,95
Red de gas natural	19,15	46,85	66	0,40
Red de telefonía	19,15	46,85	66	0,40
Jardinería y amueblamiento	65,60	160,40	226	1,36
<b>TOTAL</b>	<b>899,74</b>	<b>2.200,26</b>	<b>3.100</b>	<b>18,63</b>

#### 4. Agregación de inversiones totales

CONCEPTO	SUBSECTOR MUNICIPAL M. de Ptas.	SUBSECTOR PRIVADO M. de Ptas.	TOTAL M. de Ptas.	TOTAL M. de €
Obras exteriores al sector	1.382	---	1.382	8,31
Obras interiores del sector	899,74	2.200,26	3.100	18,63
Sistema General adscrito	---	93	93	0,56
	<b>2.281,74</b>	<b>2.293,26</b>	<b>4.575</b>	<b>27,50</b>

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR ACUERDO DE PLENO  
 DE 27.10.84  
 EL ALCAIDE DEL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN  
 EL OFICIAL MAYOR



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 27.10.04  
ALCORCÓN 26.10.04  
EL OFICIAL MAYOR



**ANEXO Nº 1 A LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR PP-8. EL LUCERO DEL PGOU DE  
ALCORCÓN**

**CUMPLIMIENTO DEL ART. 64 DEL REGLAMENTO  
DE PLANEAMIENTO**

## A.- OBJETO

El presente anexo da cumplimiento a lo exigido en el art. 64 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo incorporando los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados y relación con las parcelas del polígono.
- c) Determinaciones expresadas en el art. 46 del R.P.

## B.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

El PGOU de Alcorcón establece en sus anexos normativos la obligación de la redacción, y tramitación del PAU y del Plan Parcial del Sector P-8.Parque de Actividades El Lucero una vez fuese aprobado y entrara en vigor dicho instrumento de planeamiento general.

Paralelamente a la redacción del PGOU se suscribió un Convenio Urbanístico entre propietarios de suelo y Ayuntamiento encaminado a garantizar las características y plazos del desarrollo del polígono.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y publicación en el BOCM el 22 de marzo de 1.999.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR ACUERDO DE PLENO  
 DE 27.10.04  
 ALCORCÓN 27.10.04  
 EL OFICIAL MAYOR

C.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Polígono	Parcela	Propietario	m <sup>2</sup> Sup.	OBSERVACIONES
P-14	13	Inmobiliaria Alcorcón, S.A.	357.594,54	Miembro Comisión Gestora
P-14	13	Urbanismo y Construcciones, S.A.	10.637,00	Miembro Comisión Gestora
P-14	13	Código Arquitectura, S.L.	3.673,00	Adherido
P-14	15	Urb. y Construcciones, S.A. y Ant. Blanco	4.009,88	Miembro Comisión Gestora
P-14	101.1	" Antonio Blanco Álvarez	13.038,77	Miembro Comisión Gestora
P-14	13.1	Celso Ramos Losada, Antolin Pérez Domínguez Bernardo González Piquero y esposas	4.712,40	No Adheridos
P-14	19.1	Ayuntamiento de Alcorcón	93.914,81	Adherido
P-14	23	Hermanos Chicote	12.227,78	Adherido
P-14	23a	Ángel Justo Rubio Agudo	3.780,73	Adherido
P-14	93	Ángel Justo Rubio Agudo	6.929,40	Adherido
P-14	24	Hermanos Chicote	4.566,71	Adherido
P-14	25	Hermanos Lejarraga Blanco	7.729,78	Adherido
P-15	10	Mariano Martín Lejarraga	9.618,46	Adherido
P-15	11	Herederos de José Pontes Gómez	2.670,18	Adherido
P-15	12	Urb. y Construcciones, S.A.	4.552,93	Miembro Comisión Gestora
P-15	101	Urb. y Construcciones, S.A.	56.799,21	Miembro Comisión Gestora
P-15	84-85	Urb. y Construcciones, S.A.	11.519,11	Miembro Comisión Gestora
P-15	13	FRAPEMA, S.A.	1.304,57	Adherido
P-15	15	FRAPEMA, S.A.	19.963,94	Adherido
P-15	106	FRAPEMA, S.A.	12.267,43	Adherido
P-15	14	Ángel Lorenzo Fdez.-Vega	7,88	No Adherido
P-15	16	Ildefonso Cristóbal Casas	8.940,70	Adherido
P-15	167	Ildefonso Cristóbal Casas	5.213,46	Adherido
P-15	17	Maderas Alcorcón, S.A.	1.448,20	No Adherido
P-15	18	Apolinar Gómez Martín	5.786,34	Adherido
P-15	19	Francisca García Blanco	11.121,04	Adherido
P-15	20	Resurrección Fernández Martín y otros	7.683,67	Adherido
P-15	21	Hermanos Montero Torrejón	1.544,65	No Adherido
P-15	100	FF.CC MILITAR (ESTADO)	3.774,88	No Adherido
P-15	89	Urb. y Construcciones y Ant. Blanco A.	34.099,77	Miembro Comisión Gestora
P-15	103	Rufino Jiménez Guerrero y Soledad Sanz	24.169,41	No Adherido
P-15	104	José M <sup>a</sup> Valles Pastor	5.692,38	No Adherido
P-15	105	José M <sup>a</sup> Valles Pastor	5.891,78	No Adherido
P-15	107	Hermanas Lejarraga Blanco	9.344,46	Adherido
P-15	108	Hormigones S. Cristóbal de los Ángeles	6.540,32	Adherido
P-15	80	Guillermo Castillo Lorenzo y otro	10.117,87	Adherido
P-15	81	Hermanos Chicote	3.219,39	Adherido
P-15	82	Ángel Rubio Aguado	2.151,70	Adherido
P-15	83	Hermanos Chicote	4.577,23	Adherido
P-15	XX-13a	Inmobiliaria Alcorcón, S.A.	9.690,60	Miembro Comisión Gestora
P-15	P-14/15	Ayuntamiento Alcorcón (caminos públicos)	7.483,64	Adherido
TOTAL			810.010,00	

**D.- DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ART. 46 DEL R.P.**

1. La ejecución de las obras de urbanización se efectuará mediante el Sistema de Actuación de Convenio-Compensación, que es así mismo el Sistema de Actuación para la ejecución del P.P.
2. El Planeamiento Parcial establece que la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios se efectuará en el plazo máximo de 8 años para cada Subsector desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
3. La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Entidad de Conservación hasta que ésta fuera recibida por la Administración actuante.
4. Los urbanizadores contraen con el Ayuntamiento el compromiso de la ejecución de las obras de urbanización mediante la presentación de un aval por la cuantía que corresponde al 3% del valor de la obra de urbanización, incluidas en las obligaciones de cada uno de los subsectores del Plan Parcial y ello de acuerdo con lo solicitado por la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la C.A.M.
5. Los promotores del subsector privado disponen de capacidad económica suficiente tanto por sus recursos propios como por su capacidad de obtención de créditos para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de servicios.

Así mismo, dispone de acuerdos suficientes con empresa urbanizadora, que se incorporará como tal a la Junta de Compensación, para efectuar las obras de urbanización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 27.10.03  
ALCORCÓN 2.11.04  
EL OFICIAL MAYOR





**ANEXO Nº 2 A LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR PP-8. EL LUCERO DEL PGOU DE  
ALCORCÓN**

**CUMPLIMIENTO DEL ART. 3 DE LA LEY DE  
MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA  
DE LA C.A.M.**

El presente anexo incorpora las determinaciones y documentos exigidos por el art. 3 de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

- 1.- El presente Plan Parcial es redactado a instancia de la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del PAU-8.El Lucero.

Actúa en su nombre y representación D. Antonio Blanco Álvarez, D. Melchor Prieto Domínguez y D. Eloy Fernández del Río.

Con domicilio a efectos de notificaciones en la C/ Las Margaritas Nº 2 de Alcorcón C.P. 28925 Madrid.

- 2.- La relación de fincas incluidas en la actuación se expresan tanto en la memoria del Plan Parcial, como en el anexo Nº 1 al mismo.
- 3.- Se adjunta las certificaciones registrales de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.
- 4.- Se adjunta, así mismo, documentos acreditativos de haber constituido la garantía del 3% a que se refiere la L.M.D.U.
- 5.- La capacidad financiera del promotor del subsector privado es suficiente, tanto por los recursos propios disponibles como por la capacidad de crédito de que dispone.

