

# PLAN PARCIAL PP-8 PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"

Situación:

PP-8. Alcorcón. Madrid



Arquitecto:

J. MIGUEL COLMENARES

OCTUBRE 2004

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 27.10.03  
ALCORCÓN 24.12.04  
EL OFICIAL MAYOR



## ÍNDICE GENERAL

### **CAPÍTULO I. MEMORIA**

- 1. INTRODUCCIÓN**
  - 1.1. Justificación de la procedencia de la redacción del P.P.
  - 1.2. Objeto.
  - 1.3. Entidad promotora.
  - 1.4. Equipo Técnico.
- 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**
  - 2.1. Determinaciones del PGOU y del PAU.
  - 2.2. Descripción del ámbito.
  - 2.3. Infraestructuras existentes.
  - 2.4. Afecciones arqueológicas.
  - 2.5. Propiedades y superficies.
- 3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**
  - 3.1. Estructura general.
  - 3.2. Equipamientos y sistema de espacios libres públicos.
  - 3.3. Aprovechamiento del Plan Parcial.
  - 3.4. Cuadro características: Usos, aprovechamientos y superficies.
  - 3.5. Gestión propuesta.
  - 3.6. Descripción de las infraestructuras.
    - 3.6.1. Ordenación viaria.
    - 3.6.2. Red de abastecimiento de agua.
    - 3.6.3. Red de saneamiento.
    - 3.6.4. Red de energía eléctrica.
    - 3.6.5. Red de Alumbrado Público.
    - 3.6.6. Red de Telefonía.
    - 3.6.7. Red de Gas.
    - 3.6.8. Tratamiento de Espacios Libres.

### **CAPÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

- Art. 1. Naturaleza.
- Art. 2. Ámbito.
- Art. 3. Alcance.
- Art. 4. Vigencia.
- Art. 5. Efectos.
- Art. 6. Interpretación.

#### **TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

- Art. 7. Sistema de actuación.
- Art. 8. Prioridad en el desarrollo.
- Art.9. Instrumentos de desarrollo.
- Art.10. Proyecto de compensación.
- Art.11. Proyecto de urbanización.
- Art.12. Ejecución y mantenimiento de la urbanización.
- Art.13. Proyectos de edificación.
- Art.14. Ordenación de volúmenes.
- Art.15. Ordenación de manzanas.

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



### **TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

- Art.16. Clasificación del suelo.
- Art.17. Calificación del suelo: Zonificación.
- Art.18. Cesiones obligatorias del P. Parcial y otras obligaciones.
- Art.19. Usos y Superficies.
- Art.20. Superficies construidas.

### **TÍTULO IV. ORDENANZAS REGULADORAS**

- Art.21. Zonas de ordenanza.
- Art.22. Regulación de los Usos.
- Art.23. Clave 35. Parque Comercial y Terciario.
- Art.24. Clave 36. Parque Empresarial y Tecnológico.
- Art.25. Clave 42. Equipamiento Exento.
- Art.26. Clave 51. Parques y Jardines Excluidos.
- Art. 27. VP Vías Pecuarias

### **CAPÍTULO III. PLAN DE ETAPAS**

#### **CAPÍTULO IV. ESTUDIO ECONÓMICO**

- Obras Exteriores al Plan Parcial (Sistemas Generales)
- Obras interiores del Plan Parcial.

**ANEXO Nº 1 CUMPLIMIENTO ART. 64 DEL R.P.**

**ANEXO Nº 2 CUMPLIMIENTO ART. 3 DE LA LEY DE MEDIDAS (C.A.M.).**

**ANEXO Nº 3 CONVENIO URBANISTICO PAR EL DESARROLLO DEL PAU.**

### **CAPÍTULO V. PLANOS**

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I.1. Localización en el municipio.
- I.2. Ordenación según PAU.
- I.3. Ámbito y topografía.
- I.4. Estructura de propiedad.
- I.5. Edificaciones, usos, vegetación e infraestructuras existentes.
- I.6. Cuencas hidrográficas.

#### **PLANOS DE PROYECTO**

- P.1. Zonificación y Ordenación urbanística.
- P.2.a. Red viaria: Planta general. Alineaciones y secciones.
- P.2.b. Red viaria: Perfiles longitudinales.
- P.3. Red de saneamiento.
- P.4. Red de abastecimiento.
- P.5. Red de energía eléctrica.
- P.6. Red de alumbrado público.
- P.7. Red de telecomunicaciones.
- P.8. Red de Gas Natural.
- P.9. Plan de Etapas.
- P.10. Fases de urbanización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 27.10.01  
ALCORCÓN 28.11.01  
EL DE LA



## CAPÍTULO I. MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN

#### 1.1. Justificación de la procedencia del Plan Parcial

El ámbito del Plan Parcial que se redacta, corresponde al Sector PP-8 Parque de Actividades El Lucero, tal como queda definido en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Alcorcón y en el Programa de Actuación Urbanística PP-8 que desarrolla dicho PGOU, así como al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Alcorcón y los propietarios privados del suelo de este Sector.

En virtud de la clasificación de suelo referida, es preceptiva la redacción del presente P.P., según el Texto de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y del Reglamento de Planeamiento.

#### 1.2. Objeto

EL Plan Parcial del Sector 8 PP-Parque de Actividades El Lucero tiene por objeto establecer las condiciones singulares de ordenación y calificación del suelo, de acuerdo a la delimitación, usos y aprovechamientos globales consignados en el PGOU y en el PAU que desarrolla éste y el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Alcorcón y los propietarios privados del suelo de este Sector.

El objeto del Plan Parcial da así cumplimiento del art. 73 de la Ley 9/95 del suelo de la Comunidad de Madrid y al art. 43 del Reglamento de Planeamiento (RP).

A efectos de su desarrollo, se prevé la subdivisión del sector en dos polígonos, uno de iniciativa privada y otro de iniciativa pública (municipal), que permitirá la urbanización y gestión diferenciada de los mismos en función de los intereses de cada agente promotor.

Para garantizar un desarrollo armónico del conjunto, el planeamiento parcial se aborda mediante un proyecto unitario para todo el ámbito con un PAU único y un Plan Parcial que contempla la división del Sector con los dos polígonos independientes señalados en el párrafo anterior.

Dado que el Sistema de Actuación es el de Convenio-Compensación, la gestión se prevé mediante la formación de dos Juntas de Compensación diferenciadas, una para el polígono de iniciativa pública y otra para el polígono de iniciativa privada, asumiendo cada una las obligaciones y derechos suscritos en el Convenio Urbanístico firmado con fecha 21 de Mayo de 1998.

De conformidad con el último párrafo del apartado 2º de la estipulación 3ª del Convenio Urbanístico, los costes de redacción de este Plan Parcial -y se sobreentiende que también de la formulación del PAU al ser un documento impuesto por el PGOU- se sufragarán por el Ayuntamiento y los propietarios privados de forma proporcional a la superficie del suelo urbanizado.

Para la urbanización se prevé la redacción de un esquema director previo que permita su desarrollo independiente para los dos polígonos de iniciativa pública y privada.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR ACUERDO DE SEÑOR  
 DE 27.10.04  
 ALCORCÓN 27.10.04  
 EL OFICIAL DE REGISTRO



**1.3. Entidad promotora**

El presente Plan Parcial es redactado a instancia de la Comisión Gestora constituida para el desarrollo del PAU del Sector PP-8. Parque de Actividades El Lucero, que representa en el momento de elaboración del Plan Parcial a los propietarios de mas del 60 % de la superficie de suelo de titularidad privada del polígono -totalizando el 87% del polígono al incorporar las propiedades municipales.

La constitución de la Comisión Gestora se lleva a cabo previamente a la tramitación del PAU y de las Juntas de Compensación que se precisan para la gestión de los polígonos y como actuación necesaria para dar cumplimiento a las previsiones del Convenio Urbanístico suscrito en su día entre el Ayuntamiento y los propietarios de suelo como modo más eficaz de garantizar le desarrollo del polígono.

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

A efectos de notificaciones la Comisión Gestora tiene su domicilio en C/ Las Margaritas Nº 2 de Alcorcón C.P. 28925 Madrid.

**1.4. Equipo técnico**

La elaboración técnica del PAU ha sido realizada por el siguiente equipo profesional:

Dirección:	J. Miguel Colmenares	Arquitecto
Colaboraciones:	Luis García Albina	Arquitecto
	Ignacio Serna	Arquitecto
	Natalia Blázquez	PFC Arquitectura
	Raúl Gil Jimeno	PFC Arquitectura
	Andrés Velerda	PFC Arquitectura
	Vicente Segura	Aparejador
	Lola Torregrosa	Secretaría

A efectos de notificaciones tienen su domicilio en Madrid, calle Blasco de Garay, 61 SS2 (CP 28015) y teléfono de contacto 91/549 58 09.

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1. Determinaciones del Planeamiento de rango superior que se desarrolla

Se acompañan a continuación tanto las determinaciones establecidas por el PGOU como las determinaciones del PAU elaborado conjuntamente con el presente Plan Parcial. Particularmente se incorporan:

- a) Fichas del PGOU del sector PP-8 Parque de Actividades El Lucero
- b) Condiciones de ordenación y aprovechamiento establecidas por el PAU en sus apartados: Sistema de ejecución, normas urbanísticas y determinaciones básicas de ordenación.
- c) Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Alcorcón y los propietarios privados del Sector.

Para una mayor precisión de las determinaciones del Plan Parcial, se ha procedido al levantamiento topográfico y de la estructura de la propiedad del sector, recogiendo tal información en dos planos que se incorporan a los de información con la denominación I.3. Ámbito y topografía, y I.4 Estructura de propiedad.

La superficie total del PAU alcanza los 810.010 m<sup>2</sup>, de los cuales 801.605 m<sup>2</sup> corresponden al Sector propiamente dicho sobre el que se formula el Plan Parcial y 8.405 m<sup>2</sup> corresponden al Sistema General Viario que el PGOU adscribe al mismo.

Dicha superficie es coincidente con la establecida en el PAU y resulta ligeramente superior (0,62%) a la establecida en el PGOU 805.000 m<sup>2</sup>, e inferior a la estimada en el Convenio Urbanístico que fijó inicialmente una superficie de 869.124 m<sup>2</sup>.

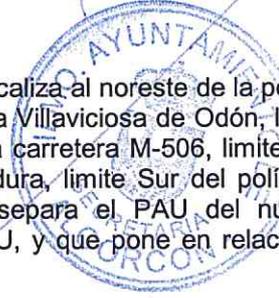
De acuerdo con lo señalado en el PAU, las determinaciones del sector son:

Superficie Total PAU	810.010 m <sup>2</sup>
Superficie del Sector	801.605 m <sup>2</sup>
Sistema General Viario	8.405 m <sup>2</sup>
Edificabilidad neta lucrativa	0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta Sector	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	320.910 m <sup>2</sup>

Usos admisibles:

- Uso Industrial (Clave IND)
- Uso Publico-Terciario-Comercial (Clave COM)
- Uso Publico-Terciario-Oficinas y Servicios (Clave OFI)
- Uso Equipamiento Dotacional (Clave EQP)
- Uso Espacio Libre y Zonas Verdes (Clave VER)
- Uso Deportivo (Clave DEP)
- Uso de Servicios e Infraestructuras (Clave INF)
- Uso Transporte y Comunicaciones (TRA)
- Uso Aparcamiento (Clave APR)

ACORDADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENARIO  
DE 27.10.2014  
ALCORCÓN 24.11.14  
EL OFICIAL DE REGISTRO



## 2.2. Descripción del ámbito

El Sector PP-8 Parque de Actividad El Lucero se localiza al noreste de la población; el área queda comprendida entre la carretera M-501 a Villaviciosa de Odón, límite Norte del Plan Parcial, la vía de circunvalación M-50 y la carretera M-506, límite Oeste del sector, la carretera nacional N-V Madrid-Extremadura, límite Sur del polígono, y, al Este del ámbito por un gran eje rodado que separa el PAU del nuevo suelo urbanizable de uso industrial previsto por el PGOU, y que pone en relación el Plan Parcial con el núcleo urbano de Alcorcón.

La topografía es esencialmente plana con una ligera pendiente en dirección Oeste-Este desde la cota 682,33 en su punto más occidental a la cota 705,32 en la zona más oriental.

La totalidad del suelo es de secano, existiendo en su interior de modo disperso edificaciones de escasa entidad y mayoritariamente residenciales junto con construcciones provisionales de apoyo a explotaciones de huertas familiares.

## 2.3. Infraestructuras existentes

El sector, en su totalidad, se haya sin urbanizar, discurriendo por sus márgenes, en paralelo a las carreteras que lo limitan todas las infraestructuras a las que es preciso unir las redes interiores del plan parcial. Todas las infraestructuras que se proyectan son de nueva creación y respetan las características dimensionales que el PGOU señala para éste área.

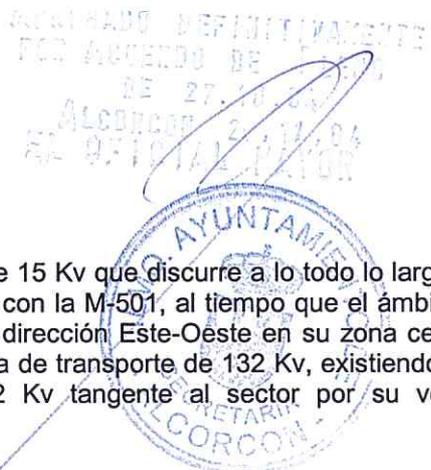
De las infraestructuras existentes en sus márgenes y las previstas por el PGOU a las que el polígono debe conectar sus redes interiores pueden señalarse:

**Abastecimiento de agua**, existe una arteria de  $\varnothing$  1.000 que discurre a todo lo largo de la Avda. de Móstoles, y otra de  $\varnothing$  600 que discurre por la cañada que, con dirección Norte-Sur, se localiza al Este del Plan Parcial.

El PGOU prevé la ejecución de una nueva arteria de  $\varnothing$  600 a todo lo largo del frente del sector sobre la M-501 y la M-50.

**Saneamiento**, existe un colector de  $\varnothing$  60 que da servicio al cementerio y otro  $\varnothing$  80 que discurre a todo lo largo de la Avda. de Móstoles, con vertido hacia el termino de Móstoles

El PGOU prevé la ejecución de un nuevo colector que discurriendo por el límite Este del sector da servicio a la Universidad y vierte hacia la nueva depuradora de Móstoles. Por su localización respecto del sector y la topografía del polígono solo puede dar servicio a una parte del Plan Parcial.



**Energía Eléctrica**, existe una línea aérea de 15 Kv que discurre a lo todo lo largo del frente de polígono con la M-501, al tiempo que el ámbito se ve atravesado, en dirección Este-Oeste en su zona central, por una línea aérea de transporte de 132 Kv, existiendo otra semejante de 132 Kv tangente al sector por su vértice Suroeste.

El PGOU prevé el desvío de una línea de 45 kv discurriendo a todo lo largo del frente Sur del ámbito con la N-V, así como la ejecución de una subestación al Suroeste del Plan Parcial.

**Telefonía**, existe una canalización de 8 tubos de Ø110 que discurre a todo lo largo de la Avda. de Móstoles.

El PGOU prevé la ejecución de una nueva canalización de 12 tubos de Ø110 a lo largo del límite Este del sector, conectada a una nueva central localizada próxima al cementerio.

**Gas**, existe una canalización de alta presión que discurre a lo largo de la N-V.

A fin de garantizar la adecuada implantación de los servicios a partir de las redes existentes, se han solicitado informes al conjunto de empresas concesionarias de servicios, así como a los departamentos de la Administración Pública que gestionan y administran las carreteras que circundan el Sector S-8.

Específicamente, se han solicitado y se acompañan los informes de los siguientes organismos y empresas:

- Ministerio de Fomento: Demarcación de Carreteras. Informe sobre la Carretera N-V y la M-50.
- Comunidad de Madrid: Dirección General de Carreteras. Informe sobre la N-501.
- Iberdrola Distribución: Informe sobre abastecimiento de energía eléctrica.
- Unión Fenosa: Informe sobre línea aérea de 132 Kw.
- Telefónica: Informe sobre red de telefonía.
- Gas Natural: Informe sobre red de gas natural.

#### 2.4. Afecciones arqueológicas

Solicitado el informe preceptivo al Servicio de Protección del Patrimonio Arqueológico, se comprueba la existencia de un área de alto potencial arqueológico que afecta ligeramente al Sector, en una zona colindante con la Autovía N-IV a Extremadura.

De conformidad con lo exigido por el referido Servicio, previamente al proyecto de ejecución de las obras de urbanización, se procederá a la realización de la actuación arqueológica, cuyo alcance se solicitará al reiterado Servicio.

Se adjunta copia de la solicitud efectuada, así como del informe emitido.

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



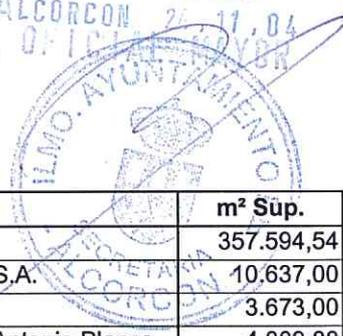
## 2.5. Propiedades y superficies

De acuerdo con el plano de propiedades resultado del reciente levantamiento topográfico, que se incorpora como I.4 Estructura de propiedad, las superficies y titulares del sector y del Sistema General Viario adscrito, son las siguientes:

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 Antonio Blanco	4.009,88	Miembro Comisión Gestora
P-14	101.1	Urb. y Construcciones 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 Antonio 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	



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



## II.- SUPERFICIES APORTADAS COMPENSABLES

### 2.1.- Propietarios privados

Polígono	Parcela	Propietario	m <sup>2</sup> Sup.
P-14	13	Inmobiliaria Alcorcón, S.A.	357.594,54
P-14	13	Urbanismo y Construcciones, S.A.	10.637,00
P-14	13	Código Arquitectura, S.L.	3.673,00
P-14	15	Urb. y Construcciones, S.A. y Antonio Blanco	4.009,88
P-14	101.1	Urb. y Construcciones. Antonio Blanco Álvarez	13.038,77
P-14	13.1	Celso Ramos Losada, Antolin Pérez Domínguez Bernardo Gonzalez Piquero y esposas	4.712,40
P-14	23	Hermanos Chicote	12.227,78
P-14	23a	Ángel Justo Rubio Agudo	3.780,73
P-14	93	Ángel Justo Rubio Agudo	6.929,40
P-14	24	Hermanos Chicote	4.566,71
P-14	25	Hermanos Lejarraga Blanco	7.729,78
P-15	10	Mariano Martín Lejarraga	9.618,46
P-15	11	Herederos de José Pontes Gómez	2.670,18
P-15	12	Urb. y Construcciones, S.A.	4.552,93
P-15	101	Urb. y Construcciones, S.A.	56.799,21
P-15	84-85	Urb. y Construcciones, S.A.	11.519,11
P-15	13	FRAPEMA, S.A.	1.304,57
P-15	15	FRAPEMA, S.A.	19.963,94
P-15	106	FRAPEMA, S.A.	12.267,43
P-15	14	Ángel Lorenzo Fdez.-Vega	7,88
P-15	16	Ildefonso Cristóbal Casas	8.940,70
P-15	167	Ildefonso Cristóbal Casas	5.213,46
P-15	17	Maderas Alcorcón, S.A.	1.448,20
P-15	18	Apolinar Gómez Martín	5.786,34
P-15	19	Francisca García Blanco	11.121,04
P-15	20	Resurrección Fernández Martín y otros	7.683,67
P-15	21	Hermanos Montero Torrejón	1.544,65
P-15	100	FF.CC MILITAR (ESTADO)	3.774,88
P-15	89	Urb. y Construcciones y Ant. Blanco A.	34.099,77
P-15	103	Rufino Jiménez Guerrero y Soledad Sanz	24.169,41
P-15	104	José M <sup>a</sup> Valles Pastor	5.692,38
P-15	105	José M <sup>a</sup> Valles Pastor	5.891,78
P-15	107	Hermanas Lejarraga Blanco	9.344,46
P-15	108	Hormigones S. Cristóbal de los Ángeles	6.540,32
P-15	80	Guillermo Castillo Lorenzo y otro	10.117,87
P-15	81	Hermanos Chicote	3.219,39
P-15	82	Ángel Rubio Aguado	2.151,70
P-15	83	Hermanos Chicote	4.577,23
P-15	XX-13a	Inmobiliaria Alcorcón, S.A.	9.690,60

### 2.2.- Propiedades municipales

93.914,81 m<sup>2</sup>

## III.- SUPERFICIES APORTADAS NO COMPENSABLES

Caminos públicos. Ayuntamiento de Alcorcón

7.483,64 m<sup>2</sup>

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

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 3.1. Estructura General

EL PAU en el que se basa la ordenación del Plan Parcial establece como elementos vinculantes la gran vía bulevar que atraviesa el sector en dirección este-oeste, el punto y eje de acceso rodado principal desde la carretera M-501 y las zonas verdes correspondientes a la dotación interior de planes parciales no residenciales en la cuantía establecida por el PGOU, que rebasa ligeramente el estándar mínimo del Reglamento de Planeamiento.

Todos estos elementos son recogidos en el presente Plan Parcial en una solución íntegramente coincidente con el PAU dada la presentación simultánea de ambos documentos (tal como establecía el Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y los propietarios de suelo).

El acceso principal al polígono se realiza desde la carretera M-501 límite Norte del Plan Parcial, en las proximidades de la confluencia de dicha carretera y la M-50, previéndose por el Sur un segundo acceso rodado, sobre la N-V, que une el sector a la ciudad de Alcorcón; a través de un puente de dos carriles de doble sentido de circulación.

La localización del sector en una encrucijada de grandes ejes rodados regionales (N-V, M-50, M-506 y M-501) con enlaces en todos los cruces a distinto nivel dota al sector de una elevada accesibilidad e integración en el sistema metropolitano.

Junto a las anteriores vías rodadas se prevé, de acuerdo a lo previsto en el PGOU, otro acceso al sector mediante una pasarela peatonal sobre la N-V que une este y el nuevo Campus universitario de Alcorcón, poniendo en relación el sector y las actividades que en él se localicen con la ciudad ya consolidada.

A efectos de la urbanización del Sector se polígona en dos subsectores, uno correspondiente a los suelos sobre los que, tras la compensación, se localizan los derechos de los propietarios privados de suelo (Subsector Este) que será desarrollado por éstos y otro sobre los que se localizan los derechos públicos municipales que será desarrollado por el Ayuntamiento de Alcorcón (Subsector Oeste) y resultado de las propiedades municipales en el polígono, de los acuerdos de los Convenios Urbanísticos suscritos y el 10% del aprovechamiento lucrativo del polígono al municipio.

La ordenación prevista recogiendo las condiciones del PAU organiza el conjunto a partir de la previsión, en el subsector Este, de propiedad privada, de 11 grandes manzanas E-1 a E-11, localizadas a ambos márgenes de un gran bulevar de 62 metros de ancho, eje rodado principal, que atraviesa el polígono en dirección Este-Oeste paralelo a la carretera M-501.

Los Suelos del subsector Oeste de propiedad municipal se organizan mediante dos grandes parcelas/manzanas O-1 y O-2 que permitan posteriormente al Ayuntamiento su fragmentación y loteo de acuerdo con las necesidades locales (ampliación de la universidad, instalaciones complementarias, servicios universitarios, etc).

Por otra parte, el citado bulevar configura un gran eje verde de 30 metros de ancho; en una calle de 62 m entre alineaciones, que recorre todo el polígono, con amplias aceras y zonas de aparcamiento en línea a sus márgenes, que pone en relación los

dos subsectores de urbanización previstos y dota al conjunto de una unidad de diseño necesaria para la mejor calidad de la imagen urbana final.

El viario interior, para optimizar la posterior parcelación de las grandes manzanas previstas, se dispone como una retícula rectangular, de vías de generosa sección, 47 metros de anchura entre alineaciones, adecuadas a las necesidades de una área de actividad con neta vocación metropolitana.

Las zonas verdes se localizan sobre la citada gran avenida bulevar que atraviesa de Este a Oeste todo el Plan Parcial, y a todo lo largo del límite Sur del polígono, en las áreas colindantes con la carretera nacional N-V, posibilitando de este modo la creación de una fachada urbana y metropolitana de calidad.

Las zonas dotacionales de sistema interior del Plan Parcial se localizan en la intersección del bulevar central y la vía rodada de acceso desde la M-501, en una situación central que permitirá reforzar la imagen del conjunto. No obstante, mediante acuerdo plenario, el Ayuntamiento podrá reajustar la disposición física de este Equipamiento en cualquier otro punto del Subsector Oeste.

Las dotaciones interiores de los dos subsectores de urbanización en que se divide el Plan Parcial se localizan colindantes con el objeto de reforzar y potenciar la imagen de la dotación municipal y permitir la implantación de una edificación singular dentro del polígono, sin que ello imposibilite su loteo en parcelas menores de acuerdo a las necesidades municipales.

### 3.2. Equipamientos y sistema de espacios libres públicos

De acuerdo con lo señalado en el art.12 del Reglamento de Planeamiento y en función de la superficie del sector, los módulos mínimos de reserva para dotaciones y equipamientos de este tipo de polígonos terciarios exclusivos (sin residencia), es el siguiente:

DOTACION	s/ Reglamento Planeamiento	S/ Plan General	s/ Programa Actuación Urbanística		s/ Plan Parcial	
Zona Verde	10 %	10,5 %	84.519 m <sup>2</sup>	10,54 %	84.519 m <sup>2</sup>	10,54 %
Serv.Publicos y Sociales	4 %	4,2 %	33.668 m <sup>2</sup>	4,20 %	33.668 m <sup>2</sup>	4,20 %
Plazas aparcamiento	1 c/ 100 m <sup>2</sup> c	S/ usos	S/Usos	S/Usos	S/Usos	S/Usos
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>14 %</b>	<b>14,7 %</b>	<b>118.187 m<sup>2</sup></b>	<b>14,75 %</b>	<b>118.187 m<sup>2</sup></b>	<b>14,75 %</b>

Del análisis del anterior cuadro se deduce el cumplimiento del Plan Parcial tanto de las dotaciones para planes parciales terciarios exclusivos del Reglamento de Planeamiento, como del propio Plan General, debiéndose señalar que las previsiones del PAU y de este Plan Parcial son coincidentes al haberse redactado simultáneamente ambos documentos.



**CUADRO COMPARATIVO DE DIMENSIONES DEL CONVENIO, DEL PGOU, DEL PAU Y DEL PP**

	SUPERFICIES DE SUELO							
	SEGÚN CONVENIO		SEGÚN PGOU		SEGÚN PAU		SEGÚN PP	
• Aprovechamiento no lucrativo								
Dotacional	10%		4,2%	33.945	4,20%	33.668	4,20%	33.668
Z. Verde	4%		10,5%	84.863	10,54%	84.519	10,54%	84.519
Red Viaria				191.762		197.191		197.191
S.G. Viario		8.405				8.405		8.405
<b>TOTAL</b>				<b>310.570</b>		<b>323.783</b>		<b>323.783</b>
• Aprovechamiento lucrativo								
Privado		242.858		242.858		226.581		226.581
Ayuntamiento				295.208		259.646		259.646
<b>TOTAL</b>				<b>538.066</b>		<b>486.227</b>		<b>486.227</b>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>869.124</b>		<b>805.000</b>		<b>810.010</b>		<b>810.010</b>
				<b>ó 848.636</b>				

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR ACUERDO DE PLENO  
 DE 27.10.04  
 ALCORCON  
 EL D. 18 DE NOVIEMBRE DE 2004  
 EL D. 18 DE NOVIEMBRE DE 2004  
 ALMO. PATRIARCA MAYOR  
 SECRETARIA  
 - ALCORCON -

### 3.3. Aprovechamiento del Plan Parcial

#### 3.3.1. Dotaciones

Del conjunto de equipamientos y espacios libres públicos señalados en el punto anterior, y deducidos de las obligaciones del R.P., del PGOU y del PAU, será de cesión obligatoria y gratuita las siguientes:

- |    |  |                        |
|----|--|------------------------|
| a) | Sistema Interior Viario de dominio y uso público:    | 197.191 m <sup>2</sup> |
| b) | Centros para Servicios Públicos y de Interés Social: | 33.668 m <sup>2</sup>  |
| c) | Zonas Verdes de dominio y uso público:               | 84.519 m <sup>2</sup>  |

Toda vez que estas superficies se refieren a todo el Sector 8, 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.

Desglosando estos datos para cada uno de los subsectores, obtenemos:

USOS DEL SUELO	SUBSECTOR MUNICIPAL m <sup>2</sup>	SUBSECTOR PRIVADO m <sup>2</sup>	TOTAL PLAN PARCIAL m <sup>2</sup>
Manzanas lucrativas	259.646	226.581	486.227
Servicios Públicos e Interés Social	15.608	18.060	33.668
Zonas Verdes Dominio y Uso Público	39.183	45.336	84.519
Sistema Interior Viario	57.234	139.957	197.191
TOTAL Sector	371.671	429.934	801.605
Sistema General			8.405
TOTAL ACTUACIÓN			810.010

Junto a los anteriores Sistemas Interiores del Plan Parcial, la Compensación de los polígonos conllevará la captación a favor del municipio del área de Sistemas Generales exteriores al Sector (Sistema General Viario) adscritos al mismo por el PGOU (8.405 m<sup>2</sup>).

En el esquema de la siguiente pagina se localiza y señala este conjunto de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, identificándose las manzanas donde debe alojarse el aprovechamiento lucrativo dentro de cada uno de los dos subsectores (Este y Oeste) definidos en este Plan Parcial.



**3.3.2. Aprovechamiento lucrativo**

El aprovechamiento lucrativo del polígono se localiza en las 13 manzanas definidas por el viario propuesto y las zonas verdes y dotacionales previstas para dar cumplimiento a las reservas de dotaciones del Reglamento de Planeamiento, Plan General, Programa de Actuación Urbanística y el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Alcorcón y los propietarios privados.

Dentro del citado aprovechamiento lucrativo del Sector se incluye el correspondiente al 10% de cesión al municipio debiéndose tener en cuenta, para determinar el mismo, que se estará a lo previsto en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Alcorcón y los propietarios de suelo del Sector y Sistemas Generales adscritos, estando las cesiones ya incluidas en las manzanas correspondientes al subsector Oeste del Ayuntamiento.

Dicho Convenio Urbanístico, suscrito el 21 de mayo de 1.998, se incluye en la documentación del Plan Parcial como ANEXO Nº 3 Convenio Urbanístico para el desarrollo del PAU.

**3.3.2.1. Aprovechamiento por Manzanas**

El Aprovechamiento lucrativo por manzanas del conjunto del Plan Parcial incluido el correspondiente a los derechos del 10% de cesión al municipio, queda Reflejado en el siguiente cuadro donde además de la identificación de la manzana se indica la superficie neta de suelo de la misma, la total edificable para cada una de ellas, el subsector a que pertenece (Este-privado y Oeste-municipal) y la ordenanza de aplicación, siendo por lo tanto las manzanas denominadas E-1 a E-11 ambas incluidas las asignadas a los propietarios privados y las O-1 y O-2 las correspondientes al Ayuntamiento de Alcorcón donde quedan incluidas las cesiones del aprovechamiento lucrativo, tanto del Convenio Urbanístico como del 10% del aprovechamiento.

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
TOTAL	486.227 m <sup>2</sup>	320.910 m <sup>2</sup> c	---	---



### 3.3.2.2. Aprovechamiento Tipo del Sector

El Aprovechamiento Tipo del PAU es el resultado de considerar la edificabilidad total lucrativa del Sector (Plan Parcial), afectada del coeficiente de ponderación y la superficie total de la actuación del PAU (Plan Parcial y Sistemas Generales adscritos al PGOU).

Dado que el Plan Parcial establece el uso terciario a todo el polígono, el coeficiente de ponderación para el cálculo del Aprovechamiento Tipo es 1 para todo el ámbito puesto que en el desarrollo del PP el Área de Reparto a considerar está constituida exclusivamente por el propio PAU (Plan Parcial y Sistemas Generales adscritos) y no incorpora otros usos distintos de los terciarios.

Como resultado de todo ello el Aprovechamiento Tipo del PAU puede quedar resumido en los siguientes datos:

- Superficie del Sector	801.605 m <sup>2</sup>
- Superficie de Sistema General adscrito	8.405 m <sup>2</sup>
- Total superficie PAU	810.010 m <sup>2</sup>
- Edificabilidad total lucrativa	320.910 m <sup>2</sup>
- Coeficiente uso terciario característico (según PGOU)	1,3
- Total Unidades Aprovechamiento (según PGOU)	417.183 UA
- Aprovechamiento Tipo* (según PGOU)	0,515
- Coeficiente de ponderación del Sector (de PP)	1
- Total Unidades de Aprovechamiento (de PP)	320.910 UA
- Aprovechamiento Tipo (de PP)	0,39618

### 3.3.3. Obligaciones convenidas

El Ayuntamiento de Alcorcón ejecutará conforme al apartado E de la estipulación 1ª del Convenio Urbanístico los Sistemas Generales Exteriores al área de El Lucero que se indican:

- Puente rodado de conexión sobre la N-V con el Área de Centralidad Sector 2 que dispondrá, al menos, de dos carriles por sentido de circulación y aceras a ambos lados de 3 m. de ancho.
- Red viaria de Conexión del Área de Centralidad, Sector 2, con la M-501. Dicha red, que se constituye como límite Este del Área de El Lucero, estará constituida por 2 glorietas y una vía de interconexión entre ambas.
- Puente de conexión peatonal sobre la N-V con el Área de Centralidad, Sector 1 - Universidad.
- Abastecimiento de agua.
- Energía eléctrica.
- Red de telefonía.
- Red de saneamiento y depuración.
- Red de gas.



- El Aprovechamiento Tipo es el resultado del cociente del total de unidades de Aprovechamiento entre la superficie total del PAU (Sector y Plan Parcial).

Todas las obras señaladas son de exclusiva costa del Ayuntamiento de Alcorcón, excepto el 50% de la parte del Sistema General de la Vía de Interconexión adscrita a este sector entre las dos glorietas del límite Este del Área de El Lucero, que será pagado por los propietarios privados.

Los costes de urbanización del subsector público (polígono Oeste) son a cargo exclusivo del Ayuntamiento de Alcorcón.

Los costes de urbanización del subsector privado (polígono Este) son a cargo exclusivo del los propietarios privados.

**3.4. Cuadro de características, usos, aprovechamientos y superficies**

Los parámetros que caracterizan el Sector y los distintos usos que aloja se reflejan en el siguiente cuadro resumen:

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. Púb 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	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>
- Edificabilidad lucrativa: 320.910 m<sup>2</sup> c
- Edificabilidad no lucrativa 33.668 m<sup>2</sup> c
- Total edificabilidad actuación: 354.578 m<sup>2</sup> c
- A. Tipo PP 0,515





### 3.5. Gestión Propuesta

#### 3.5.1. Sistema de Actuación

Conforme a lo determinado por el Convenio Urbanístico, el PAU y por el PGOU el sector se desarrollará mediante el sistema de Convenio-Compensación.

Para el desarrollo del Sector se constituirán dos Juntas de Compensación que impulsarán la tramitación de Bases y Estatutos, Proyectos de Compensación y Proyectos de Urbanización en los plazos establecidos en el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

El desarrollo del Sector se abordará mediante la redacción de dos Proyectos de Compensación, uno para cada subsector y un esquema previo del Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Compensación contemplará la conveniencia de incorporar, conforme a la legislación urbanística, una o varias sociedades urbanizadoras.

Dicho esquema previo del Proyecto de Urbanización contemplará la ejecución de las obras de urbanización, una por cada uno de los dos subsectores público y privado definidos en el PAU y en el Plan Parcial.

#### 3.5.2. Plazos

A fin de dar efectivo cumplimiento a los plazos señalados por el PGOU, Convenio Urbanístico y el PAU, los deberes de cesión y equidistribución se llevarán a cabo cumpliéndose que:

- Las Bases y Estatutos de las Juntas de Compensación deberán presentarse en el plazo de 15 días a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- La escritura 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 y que no podrá ser superior a un mes.
- Los Proyectos de Urbanización deberán presentarse ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de 2 meses desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

#### 3.5.3. Conservación de la urbanización

La Junta de Compensación correspondiente a los propietarios privados, una vez ejecutada la urbanización, constituirá y tramitará la formación de una Entidad de Conservación para garantizar su mantenimiento y adecuado estado hasta que ésta fuera recibida por la administración actuante. Los elementos de la urbanización que se incorporará a la Entidad de Conservación para su mantenimiento serán, todos ellos correspondientes al subsector privado, los siguientes:



- La totalidad de la red viaria rodada interior, a excepción del viario correspondiente al Sistema General adscrito al Sector.
- La red viaria peatonal.
- Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado público, gas y telefonía que no hubieran sido objeto de cesión a las Cías. suministradoras.
- Las redes de hidrantes y de riego de parques y jardines y el arbolado de los mismos.

### 3.6. Descripción de la infraestructura

#### 3.6.1. Ordenación viaria

##### Estructura

El viario rodado básico del Plan Parcial lo conforma la vía bulevar central, de 62 metros entre alineaciones, que cruza el polígono de Este a Oeste y las dos vías de acceso y conexión del Sector con los corredores metropolitanos (carreteras N-V y M-501) en una disposición ortogonal al bulevar y paralela entre sí.

El resto del viario interior del polígono está conformado por una trama ortogonal homogénea de vías de gran capacidad, de 47 metros entre alineaciones, que define grandes manzanas rectangulares aptas para una óptima parcelación y una máxima funcionalidad de los usos industriales, terciarios y dotacionales que debe alojar el Sector.

Las calzadas de circulación rodada se establecen de siete metros de anchura aptas tanto para vías de único o doble sentido de circulación. Las vías de circulación rodada dentro del conjunto de playas de aparcamiento se prevé con un ancho de 6 metros adecuado a las características de aparcamiento en batería mayoritario en todo el polígono excepto en las márgenes de la vía bulevar central.

Las playas de aparcamiento previstas se separan de las vías de tráfico principal mediante una mediana de 2 metros de anchura que permite alojar plantaciones de arbolado y la red de alumbrado.

Los tráficos peatonales se plantean a las márgenes de las vías rodadas (calzadas y aparcamientos) sobre aceras de gran anchura, 6 metros a cada margen de la calle excepto en la vía rodada perimetral Sur en contacto con la zona verde prevista como límite del polígono en contacto con la carretera N-V en la que se prevé de menor anchura.

A lo largo de todo el viario interior se localizan aparcamientos en doble batería lo que permite dar una cobertura homogénea de las necesidades del polígono; dicho aparcamiento alcanza un total de 3.500 plazas resultando complementarios de la dotación de plazas de aparcamiento y carga y descarga que deben localizarse en el interior de las parcelas en función del uso (superficie edificada) a que se destine cada parcela.

Todos los sistemas viarios exteriores al subsector Este correspondiente a los propietarios privados, serán ejecutados con cargo al Ayuntamiento de Alcorcón, de conformidad con el Convenio Urbanístico.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 27.10.04  
ALCORCÓN 2.11.04  
EL REGISTRO MUNICIPAL

### Firmes

La sección viaria para tráfico rodado se ajustará a las características de los tráficos pesados que deberá soportar todo el conjunto -similar al tipo T1 según la Norma 6.1 IC del MOPU, debiendo el Proyecto de Urbanización determinar su sección estructural definitiva en función de la capacidad portante de la explanada, recomendándose la formada por 15 cm. de zahorra artificial o arena de miga, 25 cm. de grava cemento u hormigón y dos capas de bituminosas de 5 cm. cada una.

La sección viaria de las zonas peatonales se conformará mediante una subbase de zahorras natural o arena de miga de 15 cm. de espesor, 15 cm. de grava cemento u hormigón y acabado en adoquín, terrazo o loseta.

### Aparcamientos

La red viaria proyectada permite la ubicación de 3.500 plazas sobre la red viaria de las cuales 324 de aparcamiento en línea sobre las márgenes del bulvar y el resto 3.177 plazas en los aparcamientos en batería localizados a lo largo de todo el viario.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad total del sector es de 320.910 m<sup>2</sup> c, la necesidad de plazas de aparcamiento se sitúa, estimando un uso predominante industrial, en 3.210 plazas. Por consiguiente, en la red viaria se sitúa la totalidad de las necesidades.

Junto a la dotación de aparcamiento sobre el espacio público las ordenanzas del Plan Parcial contemplan la necesidad de localizar en el interior de las parcelas un número de plazas en función del uso a que se destine la parcela.

De este modo el Plan Parcial satisface con creces las exigencias de plazas de aparcamiento que señala el TRLS y su R.P.

### 3.6.2. Red de Abastecimiento de Agua y Riego

El abastecimiento de agua se proyecta en base a las previsiones del PGOU aprobadas por el Canal de Isabel II conectando la red interior del Sector a la arteria de 600 mm de diámetro que discurrirá, desde el depósito de Retamares, bajo la cañada que cruza todo el Norte del término municipal en dirección Este-Oeste, y que alcanza el polígono en su vértice Noreste. Según las previsiones del PGOU, dicha arteria discurre posteriormente a lo largo de todo el frente del Sector sobre la carretera M-501.

La conexión de la red interior de abastecimiento del polígono con la arteria proyectada se produce en dos puntos localizados en los extremos Este y Oeste del Sector; dichas conexiones además de dar servicio a cada uno de los dos Subsectores propuestos por el Plan Parcial (Oeste-municipal y Este-privado) permite mallar la red y garantizar una adecuada calidad del servicio posterior.

La red interior de distribución del polígono se organiza mediante el mallado de todas las manzanas y, dada la anchura viaria prevista (más de 40 metros), previendo una canalización de 100mm de diámetro a cada margen de la calle; reduciéndose de este modo los cruces de calzada y garantizándose una mayor vida útil de las canalizaciones.

La ejecución de la red interior del Sector corresponde íntegramente a los promotores privados y públicos de cada subsector en tanto que la ejecución de la arteria exterior al polígono, desde el depósito de Retamares, se ejecutará a partir del Convenio que ha de suscribirse entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II para el abastecimiento de las áreas de nuevo desarrollo y, en cualquier caso, teniendo en cuenta lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito entre propiedad del suelo y Ayuntamiento, sin cargo a los propietarios privados.

Las tuberías y accesorios de fundición serán conforme a la Norma ISO 2531, de fundición gris nodular (fundición dúctil) de calidad mínima FGE 43-12 ó 50-7 de UNE 36-118.

Los enchufes de las tuberías serán acampanados y lisos con junta automática flexible o junta mecánica.

Las tuberías de polietileno se emplearán únicamente en la ejecución de las acometidas a parcelas de diámetro nominal de 65 mm. (o superior según necesidades de las instalaciones) y 10 atm. de presión de trabajo.

La valvulería tendrá las características exigidas por el Canal de Isabel II y cumplirán las siguientes determinaciones:

- Las válvulas de compuerta serán de funditubo o similar, modelo Euro 20-21 PN-16.
- Las válvulas de mariposa dispondrán de un cuerpo de fundición gris nodular PGE 42-12 UNE 36-118 y el eje o semiejes serán de acero inoxidable de UNE-016.
- Las válvulas de desagüe evitarán el retorno del caudal vertido con válvulas de retención inversa y cumplirá las especificaciones del Canal de Isabel II.

La red de riego se realizara con canalización general de PVC y ramales para riego por goteo en la totalidad de las zonas verdes previstas y en el arbolado localizado por paseos peatonales y playas de aparcamiento del polígono.

### 3.6.3. Red de Saneamiento

La red de saneamiento interior del polígono se proyecta con carácter separativo y resuelve sus vertidos en las acometidas a los respectivos colectores de aguas pluviales y aguas residuales conforme se especifica en el plano P.3.

Las acometidas a los colectores, de nueva creación, se producen en el límite Suroeste del Sector, donde se inicia el tránsito subterráneo de la N-V.

El análisis detallado de las necesidades del Sector ha llevado a formular, dada la topografía, una propuesta de saneamiento que garantiza aliviar por gravedad el conjunto de los vertidos del Sector y ello de acuerdo con las previsiones establecidas en el Estudio de Capacidad Hídrica y Justificación Hidráulica de los colectores y emisarios de los sectores y ámbitos colindantes con la M-50 (PP-4, PP-5, PP-7, PP-8, Parque Oeste, Desarrollo Sur, Ampliación de Campodón y Subsanción del PGOU).

La depuración de las aguas se efectuará en la nueva EDAR que ha de construirse de conformidad con el Estudio Hídrico antes mencionado.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR ACUERDO DE PLENARIO  
DE 27.10.04  
ALCORCÓN 27.11.04  
EL 05/11/04

Al igual que para la red de abastecimiento, la ejecución de la red interior del Sector corresponde íntegramente a los promotores privados y públicos de cada subsector en tanto que la ejecución de los colectores exteriores al polígono se ejecutarán a partir del Convenio que ha de suscribirse entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II para resolver el ciclo del agua dentro del municipio; en cualquier caso para su ejecución deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito entre propiedad del suelo y Ayuntamiento, sin cargo para los propietarios privados.

Por la gran anchura de las calles del polígono el diseño de la red interior se plantea mediante colectores localizados a ambas márgenes de las calles con dirección Este-Oeste del polígono reduciéndose de este modo sensiblemente los cruces de calzada.

Sobre el resto de las calles, con dirección Norte-Sur, los colectores se proyectan por su eje, bajo la mediana de 2 metros de separación del aparcamiento, ya que únicamente deben recoger las aguas pluviales de las calzadas.

La traza de la red interior procura seguir la topografía del terreno, al igual que el viario interior, con el objeto de facilitar los vertidos y reducir la profundidad de las canalizaciones, facilitando con ello la ejecución de las obras.

Los pozos de registro se sitúan al menos en los cambios de alineación y rasantes y la distancia máxima entre ellos es de 50 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de un metro.

El esquema de la red queda reflejado en el plano 0-5.

#### **Estimación de caudales**

- Dotaciones de aguas negras e industriales según normas del Canal de Isabel II:
  - Vertido por vivienda: 1 m<sup>3</sup>/viv. y día, lo que equivale aproximadamente a 286 l/hab. y día considerando una ocupación media por vivienda de 3,5 habitantes.
  - Vertido área industrial y dotacional: 86,40 m<sup>3</sup>/ha y día, equivalente a 10<sup>-4</sup> l/s.m<sup>2</sup>.

La dotación por hectárea se refiere a superficie total neta.

El caudal máximo se ha obtenido mayorando con un coeficiente punta de 3 y el caudal mínimo considerándose el 20% del caudal medio.

- Agua de lluvia: Se ha considerado en los cálculos una precipitación promedio sobre una duración del aguacero tipo de 152 l/seg.ha, correspondientes a un periodo de retorno de 15 años y a una duración del aguacero de 25 minutos.

Para el periodo de recurrencia de 5 años, se ha tomado una precipitación promedio diaria de 96 l/seg.ha, para una duración del aguacero de 25 minutos.

Criterios de diseño:

- |   |         |
|---|---------|
| - Diámetro mínimo en colectores de gravedad | 300 mm. |
| - Velocidad mínima a sección llena          | 1,0 m/s |
| - Velocidad máxima a sección llena          | 4,0 m/s |

En los cálculos de dimensionamiento hidráulico de los colectores y emisarios de aguas residuales, se ha supuesto una pendiente media comprendida entre el 0,6 y 2%.

Para colectores de aguas pluviales, se ha estimado una pendiente comprendida entre el 0,5% y el 1,0% determinada principalmente por la pendiente del terreno natural y por la velocidad máxima a sección llena y limitada por la elección de una sección que no resulte excesivamente grande.

### **Cálculo del caudal de escorrentía**

Puesto que el municipio de Alcorcón sólo contiene cuencas pequeñas, el cálculo del caudal de referencia se ha basado en métodos hidrometeorológicos, mediante los cuales se aplica la intensidad media de precipitación a la superficie vertiente de estudio, a través de una estimación de la escorrentía.

Ello equivale a admitir que la única componente de esa precipitación que interviene en la generación del caudal máximo es la que escurre superficialmente.

Para el cálculo del caudal de escorrentía se va a emplear la fórmula de Aurelio Hernández, cuya expresión es:

$$Q = \Sigma (S_i C_i) I$$

Siendo:

Q= Caudal estimado que es necesario evacuar en el periodo de retorno considerado (l/seg).

C= Coeficiente medio de escorrentía correspondiente a la cuenca que se esté considerando (adimensional).

S= Área de la superficie vertiente (Ha).

I= Intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de duración del aguacero (l/seg).

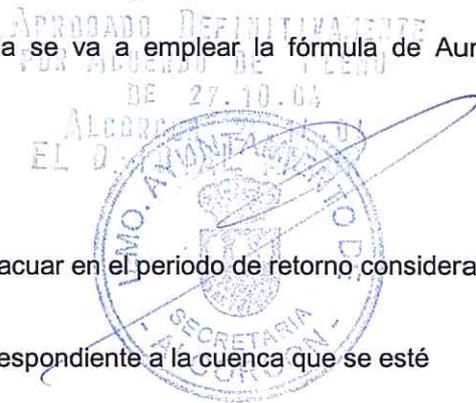
Se ha utilizado el método hidrometeorológico propuesto por Aurelio Hernández en su libro "Manual de Drenaje (1979)".

### **Precipitaciones máximas**

Se ha considerado como valor de precipitación total diaria el suministrado por el plano de precipitaciones máximas en 24 horas y en 1 hora recogido en el "Manual de Drenaje" de Aurelio Hernández.

En el mencionado plano, se ha efectuado una división por zonas de España en áreas donde las precipitaciones son análogas.

El criterio seguido para dicha zonificación ha sido efectuar una 1ª división en áreas cuya precipitación máxima de 1 hora de duración quede comprendida en intervalos definidos (de 10 en 10 mm/h); después se ha hecho una segunda división con el mismo criterio para 24 horas de duración (precipitación total en mm.).



Así, España queda dividida en 23 zonas, encontrándose ubicado el municipio de Alcorcón en una zona en la que las precipitaciones máximas en 24 horas son de 70 mm. y las precipitaciones máximas en 1 hora de 20 a 30 mm.

### Intensidad de lluvia

La intensidad media de precipitación a emplear en la estimación de caudales de referencia, para una duración correspondiente al tiempo de retorno, se podrá obtener según la ecuación:

$$I = C_1 \cdot N^{C_2} \cdot t^{C_3}$$

Siendo:

$C_1$ ,  $C_2$  y  $C_3$  = Valores correspondientes a las distintas zonas que vienen determinadas por la intensidad horaria (mm/h) y las precipitaciones en 24 horas (mm). Son coeficientes a ajustar.

$N$  = Periodo de retorno de una lluvia de una intensidad dada.

$t$  = Tiempo de duración del aguacero en minutos.

$I$  = Intensidad del aguacero en mm/h.

Esta ecuación representa el mejor ajuste en la gráfica de intensidad de lluvia-duración del aguacero.

Interesa principalmente la zona del gráfico Intensidad-duración que va desde 10 a 180 minutos de duración, que son los aguaceros normales que producen las máximas intensidades para el cálculo de drenajes superficiales o enterrados.

Para un periodo de retorno de 15 años, la intensidad de lluvia para un tiempo de duración del aguacero de 25 minutos es de 152 l/s.ha.

Para iguales condiciones y periodo de retorno 5 años, la intensidad de lluvia es de 96 l/s.ha.

En lo que respecta al periodo de retorno de 50 años considerado para el predimensionamiento de los pasos inferiores de conducción de aguas pluviales dispuestos para la M-50 proyectada, la intensidad de lluvia es de 252 l/s ha para una duración del aguacero de 25 minutos.

### Coefficiente de escorrentía

El coeficiente de escorrentía representa la fracción de lluvia que discurre por la superficie de la cuenca, es decir, la parte del total que no se infiltra en el terreno y que no es retenida.

Su uso implica una relación fija entre la tasa de escorrentía pico y la tasa de lluvia para la cuenca de drenaje, lo cual no es cierto en la realidad.

Este coeficiente está afectado por la precipitación total diaria esperada para el periodo de retorno considerado y por el umbral de escorrentía.

La proporción de la lluvia total que alcanzarán los drenajes depende del porcentaje de permeabilidad, de la pendiente, de las características de encharcamiento de la superficie y del periodo de retorno considerado.

Los coeficientes de escorrentía considerados para un periodo de retorno de 15 años son:

Definición de las zonas	$\phi$
Jardines	0,38
Terreno natural, parques	0,28
Asfaltos, casco de ciudades con edif. muy densa	0,83
Zonas industriales	0,50
Zonas comerciales, dotacionales	0,60

Los coeficientes de escorrentía para el periodo de recurrencia de 5 años que se han considerado en el cálculo de aguas pluviales son:

Definición de las zonas	$\phi$
Jardines	0,34
Terreno natural, parques	0,31
Asfaltos, casco de ciudades con edif. muy densa	0,77
Zonas industriales	0,45
Zonas comerciales, dotacionales	0,55

### Cálculo del caudal de aguas pluviales

Con los valores del coeficiente de escorrentía, los ámbitos de la actuación objeto del estudio del agua de escorrentía y la intensidad de lluvia, se obtiene el caudal estimado de aguas pluviales que se resume en la siguiente tabla para un periodo de retorno de 15 años.

Sup. Bruta PP-8	Servicios Infraestr. (%)	m <sup>2</sup> neto equip.dotacional o (%)	m <sup>2</sup> viario SG o (%)	m <sup>2</sup> zonas verdes SG o (%)	$\Sigma\phi A_i$ (ha)	Q (l/sg)	Q (m <sup>3</sup> /sg)
810.010	24%	41%	20%	15%	0,64	7.797,2	7,80

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR ACUERDO DE PLENIO  
 DE 27.10.81  
 ALCORCÓN 2017-81  
 EL REGISTRO

Para un periodo de retorno de 5 años, se resumen en la tabla siguiente los valores de todas las variables mencionados anteriormente en el estudio de aguas pluviales de la zona Noroeste de Alcorcón, con periodo de recurrencia de 15 años.

Sup. Bruta PP-8	Servicios Infraestr. (%)	m <sup>2</sup> neto equip. dotacional o (%)	m <sup>2</sup> viario SG o (%)	m <sup>2</sup> zonas verdes SG o (%)	$\Sigma \phi A_i$ (ha)	Q (l/sg)	Q (m <sup>3</sup> /sg)
810.010	24%	41%	20%	15%	0,59	4.525,6	4,53

### 3.6.4. Red de Energía Eléctrica

La Red proyectada parte del concepto suministrar a las distintas manzanas y parcelas tanto en MT como en BT dada la diversidad de usos y potencias de las instalaciones a alojar en el polígono.

De las consultas realizadas con la Cía. Suministradora ha resultado la innecesariedad de la ejecución de la subestación prevista por el PGOU, de modo que todo el polígono puede alimentarse de la línea de 20kv que sustituirá a la de 15 kv existente. Será necesaria la construcción de un centro de reparto para el telemando de la central y estará alimentada por 3 líneas. Los alimentadores serán de 400 mm<sup>2</sup> de Al. en subterráneo.

En función de la edificabilidad permitida por la ordenanza y los usos previstos la potencia bruta estimada es de 40.000 Kw lo que supone una demanda de potencia en CT de 26.667 KVA, 22.667 KVA de MT y una potencia de nivel en ETD de 21.533 KVA, precisando para su cobertura de 27 CT de 800 Kw.

Los CT se ubicarán en casetas prefabricadas de hormigón según U.N.E. 20.099, CEI 298 y RU 64074, con dieléctrico de hexafluoruro de azufre (SFG).

La red de baja tensión tendrá las siguientes características:

Será subterránea con cables unipolares tipo RV 0,6/1 Kv de 1 x 150 mm<sup>2</sup> de sección con cuerda conductora de aluminio.

Las características de estos cables serán las siguientes:

Espesor radial de aislamiento:	1,7 mm.
Diámetro sobre el aislamiento:	22,9 mm.
Radio mínimo de curvatura:	135 mm.
Caídas de tensión:	0,25 V/Δ Km.

Las conexiones a los nuevos C.T. se efectuaran mediante líneas subterráneas de MT., y desde ellas se efectuará la alimentación a la totalidad de las parcelas, mediante conducciones subterráneas a BT. La distribución de los centros de transformación se realiza homogéneamente dentro del polígono según el esquema reflejado en la documentación gráfica del Plan Parcial.

La red exterior hasta el subsector Este privado, será con cargo al Ayuntamiento de Alcorcón, de conformidad con el Convenio Urbanístico.

### 3.6.5. Red de alumbrado público

Se ha previsto una red de alumbrado público con dos tipos de luminarias distintas. Una de báculos altos de 8-10-12 m. y brazo de 1,5 m. para el alumbrado del sistema básico de la red viaria de circulación, y otra de columna recta de 3-4 m. de altura terminada en esfera globo de metacrilato o tipo villa para el conjunto de resto del viario (aparcamientos) y viario peatonal (aceras de la margen opuesta a la vía de circulación principal), así como para las zonas verdes.

El proyecto de urbanización determinará la disposición a tresbolillo o pareada de las luminarias de las vías de circulación, ya que las anchuras viarias previstas hacen poco recomendable soluciones unilaterales y la existencia de la mediana de separación, aparcamiento vía de circulación, permite alojar con facilidad báculos que garanticen una adecuada uniformidad de iluminación al conjunto.

A los efectos de cálculo, se establecen las siguientes características:

- a). Se emplearán lámparas de 100 y 250 W.
- b). Los flujos iniciales serán:
 

para 100 W:	9.500 lúmenes
para 250 W:	27.000 lúmenes
- c). Vida útil: 13.500 horas.

La entrega de la energía será en baja tensión a 3 x 380/22 V y frecuencia 50 Hz.

Se dispondrán centros de mando con interruptores magnetotérmicos.

El cableado de distribución será multipolar del tipo RV 0,6/1Kv con aislamiento de polietileno reticulado y cubierta exterior de PVC.

Se dispondrá un sistema de puesta a tierra, cuyo conductor será de sección uniforme de 16 mm<sup>2</sup>.

### 3.6.6. Red de Telecomunicaciones

Por la proximidad a esta área de actuación, la central desde donde se procederá a la conexión de la red del sector, será la del Área de Centralidad, ubicada en las inmediaciones del Tanatorio de Alcorcón.

Desde la central y hasta la cámara de registro N° 286, existe una canalización de Telefónica de 12 conductos de 110 mm. de Ø. A partir de esta cámara de registro se realizará la canalización de acceso al sector, mediante la disposición de 12 conductos de 125 mm. de Ø hasta llegar al punto de conexión interno del Sector. Este nuevo trazado discurrirá entre cámaras de registro nuevas ubicándose éstas según se especifica en el plano P.7.

Así mismo, la red interior del Sector, se resolverá a partir de la conexión del ramal externo previsto mediante un solo ramal de 8 conductos de 125 mm. de Ø que discurrirá por el bulevar central en dirección Oeste-Este, colocando cámaras de registro en puntos singulares.

A partir de este ramal principal y perpendicularmente al mismo, se prevén canalizaciones secundarias con 4 conductos de 125 mm. de Ø, ubicando sobre cada



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

uno los frentes de manzana, una arqueta tipo "D", para posteriormente y una vez que tengamos más desarrollado esta área de actuación, colocar arquetas tipo "H" según las necesidades previstas.

En función de la distribución de la red serán necesarias arquetas tipo GABP como parte de la red general, arquetas tipo "D" y "H" en la red interior.

La red exterior hasta el subsector Este privado, será con cargo al Ayuntamiento de Alcorcón, de conformidad con el Convenio Urbanístico.

Como se ha indicado anteriormente el trazado de la red de telecomunicaciones queda reflejado en el plano P.7.

### 3.6.7. Red gas

La red de gas interior del polígono se conectara a la canalización de alta presión prevista por el PGOU que viene a modificar el trazado de una conducción existente y que se conecta con la red que discurre a la otra margen de la carretera N-V, dando servicio al Área de Centralidad Parque Oeste de Alcorcón.

La conexión a la red existente, se realizará en media presión B(MPB) desde la red situada en el área de centralidad y mediante tubería PE de 200 mm de Ø.

Al igual que las otras redes, dada la anchura viaria del Sector se prevé la canalización a ambos márgenes de las calles en una solución mallada y con servicio en baja presión.

La red exterior hasta el subsector Este privado, será con cargo al Ayuntamiento de Alcorcón, de conformidad con el Convenio Urbanístico.

### 3.6.8. Tratamiento de espacios libres

Las áreas ajardinadas tendrán un tratamiento diferenciado en el Proyecto de Urbanización debiendo este tratar las zonas verdes perimetrales como zonas arboladas densamente para reducir el impacto sonoro de las vías de circulación periféricas metropolitanas sobre el polígono.

Las áreas ajardinadas interiores se desarrollarán como zonas más fuertemente urbanas y con diseño de jardín paisajístico y plantaciones puntuales de arbolado en damero.

En todos los casos se utilizarán preferentemente especies autóctonas, de bajo consumo hídrico, de hoja perenne mayoritariamente en las zonas periféricas del polígono y cadufila en el resto, y su riego deberá realizarse en todos los casos por goteo y automático.

Madrid, Octubre 2004

EL ARQUITECTO,



## CAPÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS

### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 1. Naturaleza

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las previsiones particulares del PAU PP-8 EL Lucero según queda este definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

#### Art. 2. Ámbito

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el coincidente con el sector denominado PP-8 El Lucero en el planeamiento de desarrollo del PAU El Lucero antes mencionado.

#### Art. 3. Alcance

Las presentes Ordenanzas Reguladoras cumplen con lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con las determinaciones del planeamiento general y de desarrollo que le es de aplicación (PGOU de Alcorcón y PAU-8 El Lucero).

Desarrollan los criterios establecidos en las condiciones para el Sector El Lucero, siendo competencia del Plan Parcial fijar el resto de las condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista por dichos planeamientos PGOU y PAU.

#### Art. 4. Vigencia

El Plan Parcial entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

#### Art. 5. Efectos

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Ley del Suelo.

#### Art. 6. Interpretación

En todo lo que previsto en este Plan Parcial, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón y en especial a lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios de suelo.

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el plano P-1, a escala 1:2.000 titulado "Zonificación y Ordenación Urbanística". Si este plano contuviera discrepancias respecto a los documentos que definen el dominio público pecuario, proyectos de clasificación y deslindes legalmente aprobados, prevalecerán éstos últimos.

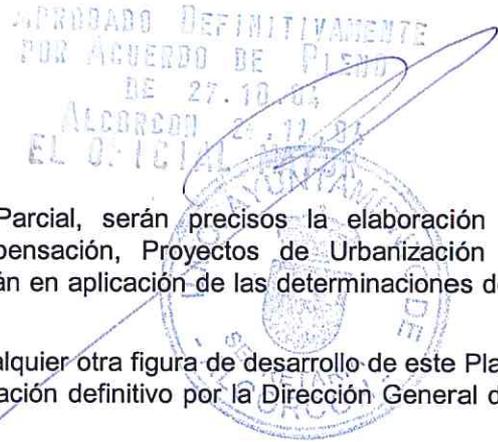
## TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

#### Art. 7. Sistema de actuación

La ejecución del Plan Parcial se efectuará mediante el sistema de Convenio Compensación.

#### Art. 8. Prioridad en el desarrollo

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Plan de Etapas.



**Art. 9. Instrumentos de desarrollo**

Para el desarrollo del presente Plan Parcial, serán precisos la elaboración y aprobación de los Proyectos de Compensación, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Edificación, que se redactarán en aplicación de las determinaciones del presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización, así como cualquier otra figura de desarrollo de este Plan Parcial, será informado antes de la aprobación definitiva por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.

**Art. 10. Proyectos de Compensación o Reparcelación**

Los proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del art. 172 del Reglamento de Gestión. Se incorporarán al proyecto, planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:2.000 ó 1:1.000.

El Proyecto de Compensación contemplará la conveniencia de incorporar, conforme a la legislación urbanística, una o varias sociedades urbanizadoras.

Serán formulado por las Juntas de Compensación, tras la tramitación de sus Bases y Estatutos, y conforme a lo dispuesto en el art. 174 del Reglamento de Gestión.

**Art. 11. Proyectos de Urbanización**

Los Proyectos de Urbanización desarrollarán un esquema previo para todo el ámbito y tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y en la memoria del presente Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización contemplarán, de acuerdo a las previsiones del PGOU, al menos dos fases o etapas de ejecución correspondientes cada una de ellas con los dos subsectores delimitados en el Plan Parcial: Oeste de desarrollo público municipal y Este de iniciativa privada.

Los Proyectos de Urbanización podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, calificación, régimen de suelo o de la edificación.

En cuanto a las actuaciones a realizar sobre la vía pecuaria, éstas deben permitir la realización de los usos establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

**Art. 12. Ejecución y mantenimiento de la urbanización**

El mantenimiento de la red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y los espacios libres, serán por cuenta de los propietarios de suelo de cada uno de los subsectores en que se divide el Plan Parcial, hasta su recepción por la Administración actuante.

Además se incluye el mantenimiento y ejecución del acondicionamiento de la vía pecuaria.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se constituirá la Entidad Urbanística Colaboradora, para la conservación de la Urbanización del ámbito. Su disolución se efectuará de conformidad con lo señalado en el art. 3.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU, debiendo ser acordada por el Ayuntamiento de Alcorcón.