PLAN ESPECIAL PARA HABILITAR EL USO ALTERNATIVO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LA PARCELA 27.3.1 PP-3 “LOS PALOMARES”, EN EL MUNICIPIO DE ALCORCÓN

ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO - MEMORIA DE INFORMACIÓN – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

NOVIEMBRE 2025

Ezquiaga
Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L.

Comunidad de Madrid

PLAN ESPECIAL PARA HABILITAR EL USO ALTERNATIVO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LA PARCELA 27.3.1 PP-3 “LOS PALOMARES”, EN EL MUNICIPIO DE ALCORCÓN.

ÍNDICE GENERAL DEL PLAN ESPECIAL

NOVIEMBRE 2025

Ezquiaga
Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L.

Comunidad de Madrid

INDICE GENERAL DEL PLAN ESPECIAL PARA HABILITAR EL USO ALTERNATIVO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LA PARCELA 27.3.1 PP-3 “LOS PALOMARES”, EN EL MUNICIPIO DE ALCORCÓN.

ÍNDICE GENERAL:

1. BLOQUE I – DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

a. Volumen 1 – Memoria de Información

b. Volumen 2 – Análisis y diagnóstico

c. Volumen 3 – Planos de Información

2. BLOQUE II – DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

a. Volumen 1 – Memoria justificativa de la ordenación adoptada

b. Volumen 2 – Memoria justificativa del cumplimiento de la tramitación/normativa ambiental y sectorial

c. Volumen 3 – Análisis de impactos

d. Volumen 4 – Resumen ejecutivo

3. BLOQUE III – DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

a. Volumen 1 – Normativa urbanística

b. Volumen 2 – Planos de Ordenación

PLAN ESPECIAL PARA HABILITAR EL USO ALTERNATIVO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LA PARCELA 27.3.1 PP-3 “LOS PALOMARES”, EN EL MUNICIPIO DE ALCORCÓN.

MEMORIA DE INFORMACIÓN – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

NOVIEMBRE 2025

Ezquiaga
Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L.

Comunidad de Madrid

BLOQUE I. VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

INDICE NOVIEMBRE 2025

VOLUMEN I.- 7
MEMORIA DE INFORMACIÓN 7
1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN 8
2. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO 9
2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL 9
2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 10
2.3. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN 12
2.4. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL 13
2.5. TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO 13
2.6. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES 14
VOLUMEN II.- 15
ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO 15
1. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES Y GRADO DE EJECUCIÓN 15
1.1. DETERMINACIONES DEL PGOU 1999 PARA EL ENSANCHE SUR. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. 15
1.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL ENSANCHE SUR, 2008. CUANTIFICACION DE LAS REDES PÚBLICAS DEL SECTOR 17
1.3. CUADRO RESUMEN DE LAS RESERVAS DE REDES PÚBLICAS EXISTENTES. 19
1.4. EVALUACIÓN DEL GRADO DE EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS Y LA EXISTENCIA DE CAPACIDAD VACANTE NO EJECUTADA. 19
2. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES 22
2.1. SISTEMAS DE TRANSPORTE 22
2.2. RED DE CARRETERAS 23
2.3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD PEATONAL 23
3. DIAGNÓSTICO 25
3.1. NECESIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 25
ANEXOS A LA MEMORIA DE INFORMACIÓN: 26
1. NÚMERO DE PERSONAS INSCRITAS EN LA LISTA ÚNICA DE SOLICITANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA JÓVENES. 26
2. CONVENIO INTERADMINISTRATIVO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN Y LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID RELATIVO AL PLAN PARCIAL DEL ENSANCHE SUR DE ALCORCÓN. 26

BLOQUE I. VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

INDICE IMÁGENES. NOVIEMBRE 2025

Fig 1 Situación del ámbito al sur del municipio de Alcorcón. 8
Fig 2 Vista aérea del ámbito. 8
Fig 3. P-04 Parcelación. Mod. Puntual 2008 9
Fig 21. Sistema de espacios libres y equipamientos. Mod. Puntual 2008, P-06 9
Fig 22. Localización. Elaboración propia. 10
Fig 5. Entorno del ámbito sobre cartografía catastral 10
Fig 6. Fichas catastrales de las parcelas *0347601VK3604N0001QS y 0347602VK3604N0001PS.* 11
Fig 7. Usos y regulación del suelo. Mod puntual 2008, P-02. 12
Fig 8. Sistema de espacios libres y equipamientos. Mod. Puntual 2008, P-06 12
Fig 9. Nivel sonoro (dB) emitido por la M-50, Alcorcón. Fuente: SICA (2013) 13
Fig 10. Relieve y curvas de nivel de intervalo 1 m en el entorno del ámbito. 14
Fig 11. Fotografía aérea CAM 14
Fig 12. Calificación del suelo en el planeamiento vigente. Dotacional, Equipamiento Social. 14
Fig 14. Ficha de ordenación del sector PP-03 Los Palomares. Anexo de las Normas Urbanísticas del PGOU 1999. 16
Fig 15. Edificabilidad para vivienda pública protegida por sector. (Título IV, artículo 1.3 de la memoria). 17
Fig 16. Redes Públicas Supramunicipales, Mod. Puntual 2008. 17
Fig 17. Redes Públicas Generales, Mod. Puntual 2008. 18
Fig 18. Redes Públicas Locales, Mod. Puntual 2008. 18
Fig 19. Cuadro resumen de superficies de la Red Pública del "Ensanche Sur". Elaboración propia a partir de las tablas de redes públicas del Anexo de la Memoria de la MP 2008 del PP Ensanche Sur. 19
Fig 13. Cuadro resumen de superficies de equipamientos. Elaboración propia. 21
Fig 23. Red de transporte público de Alcorcón. Elaboración propia. 22
Fig 24. Red de transporte público en el entorno del ámbito. Fuente: Consorcio de transportes de la CAM. 22
Fig 25. Estructura viaria de Alcorcón. En naranja suelo lucrativo, en verde equipamientos y zonas verdes. Elaboración propia. 23
Fig 26. Carril bici en Alcorcón. PMUS Alcorcón. 23
Fig 27. Plano carriles bici. Fuente: Comunidad de Madrid. 24
Fig 28. Itinerarios peatonales. PMUS Alcorcón 24
Fig 29. Rutas bio-saludables en Alcorcón. Fuente: CAM. 24

VOLUMEN I.-
MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

El presente documento constituye el Plan Especial para habilitar el uso alternativo de vivienda pública en la parcela 27.3.1 del PP-3 “Los Palomares” del municipio de Alcorcón. Esta parcela está integrada en la red pública general de equipamientos, y es propiedad de la Comunidad de Madrid, y sobre ella, mediante este Plan Especial se modifican el uso pormenorizado asignado por el planeamiento actual.

El ámbito objeto de este Plan Especial es la manzana 27.3.1, coincidente con una única parcela catastral, con referencia nº 0347601VK3604N0001QS. Se encuentra situada en el Ensanche Sur del municipio de Alcorcón, parte de la malla urbana de este, cuya localización es próxima a los límites municipales de Móstoles, Fuenlabrada y Leganés, a la autopista de peaje R-5 y a la M-50. Esta manzana independiente está rodeada por viarios rodados al norte y el oeste, y peatonales al Sur y Este. Tiene una superficie de 17.531 m2 y se ubica sobre una zona ligeramente elevada con relación a su entorno inmediato. Al Este y Sur de los viarios peatonales existe continuidad don sendas zonas verdes, siendo completa la urbanización del entorno.

Fig 1 Situación del ámbito al sur del municipio de Alcorcón.

La Dirección General de Suelo encarga la redacción de este Plan Especial a la empresa Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio SL, dirigiendo los trabajos los arquitectos D. José María Ezquiaga Domínguez y Dª Gemma Peribáñez Ayala.

Las condiciones urbanísticas actuales de la parcela se contienen en el Plan Parcial “Ensanche Sur”, Sector 3 – Los Palomares; aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón el día 15 de septiembre de 2004, constando una Modificación Puntual para la adecuación de distintas discrepancias y errores materiales en la documentación inicial que se aprueba el 5 de diciembre de 2008. Para esta parcela se considera el uso dotacional público, integrante de la red pública general, y es cedida posteriormente a la Comunidad de Madrid mediante el Convenio Interadministrativo entre el Ayuntamiento de Alcorcón y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, relativo al Plan Parcial del Ensanche Sur de Alcorcón, aprobado el 10 de febrero de 2005, y que se hace constar en sus términos literales como Anexo II a este documento.

Fig 2 Vista aérea del ámbito.

2. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

La parcela objeto de este Plan Espacial puede verse delimitada en los planos de ordenación de la Modificación Puntual del Plan Parcial; en el P-04 *Parcelación*, estando incluida en la Red General de equipamientos.

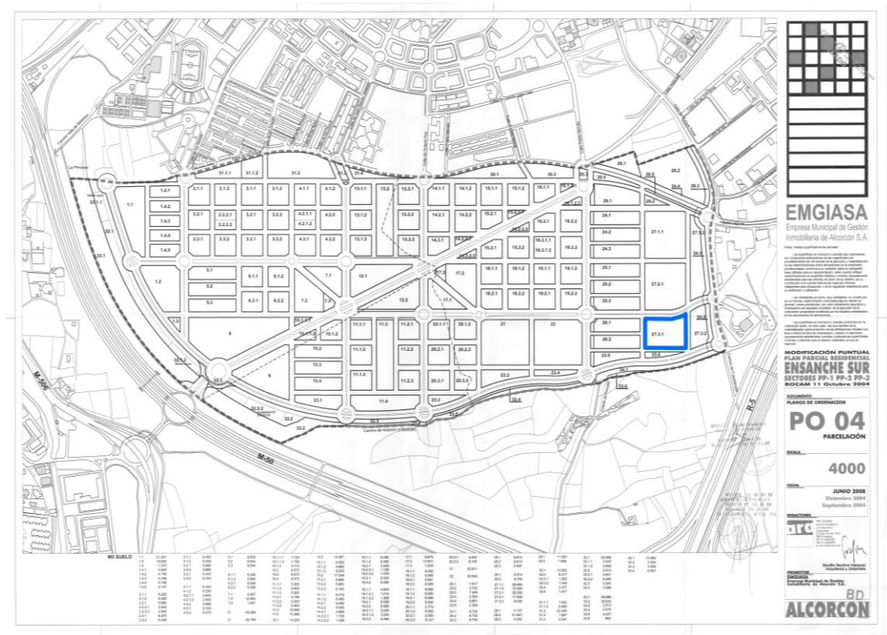


Fig 3. P-04 Parcelación. Mod. Puntual 2008

Tiene forma rectangular y sus dimensiones son aproximadamente 153,00 x 112,50 metros. Rodeada de viario en dos de sus aristas (calle Martin Luther King al norte y Democracia al oeste), y viarios peatonales vinculados a las zonas verdes contiguas en las otras dos (calle Solidaridad y calle Los Abedules):

La parcela objeto de este Plan Espacial aparece definida en los planos de ordenación de la Modificación Puntual del Plan Parcial; en el P-04 *Parcelación*. Está incluida en la Red General de equipamientos (P-06).

La parcela que se corresponde con el propio ámbito se encuentra en el vértice sureste del Plan Parcial "Ensanche Sur". Tiene forma rectangular y sus dimensiones son aproximadamente 153,00 x 112,50 metros. Rodeada de viario en dos de sus aristas (calle Martin Luther King al norte y Democracia al oeste), y viarios peatonales y zonas verdes en las otras dos:

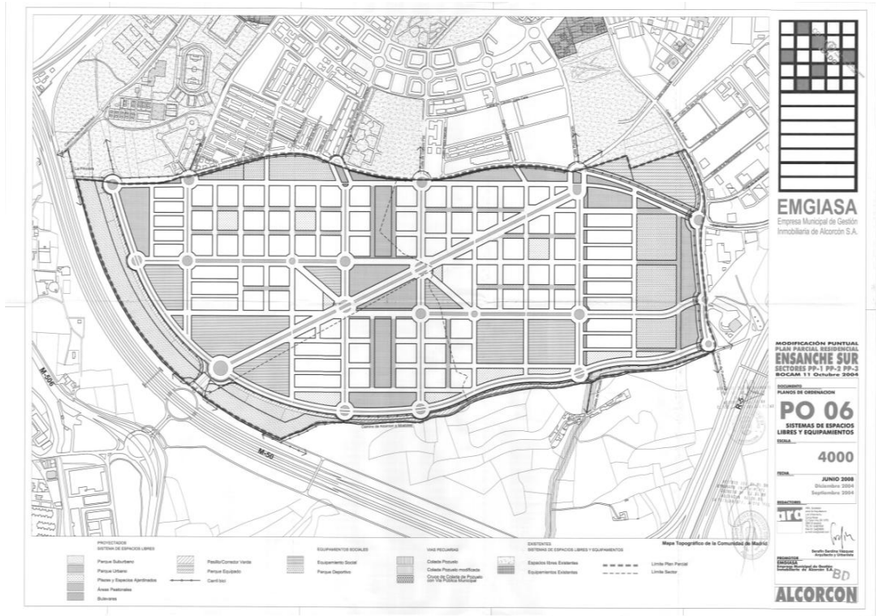


Fig 4. Sistema de espacios libres y equipamientos. Mod. Puntual 2008, P-06

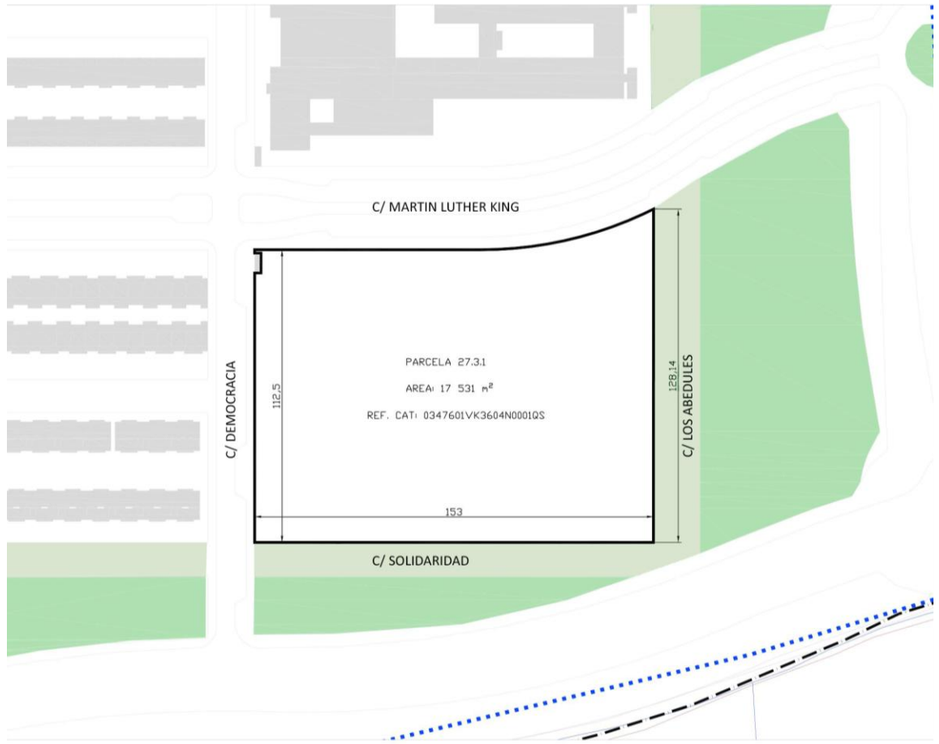


Fig 5. Localización. Elaboración propia.

2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Encontramos dos parcelas catastrales en la manzana 27.3.1 del Plan Parcial, que abarca una superficie de 17.549 m^2. Prácticamente toda su superficie la ocupa la parcela catastral nº 0347601VK3604N0001QS; de 17.531 m^2, que se corresponde al ámbito de este Plan Especial y es propiedad de la Comunidad de Madrid.

Además de esta, encontramos otra pequeña parcela de referencia catastral nº 0347602VK3604N0001PS; de 19m^2, propiedad del Ayuntamiento de Alcorcón, y destinada a Servicios e Infraestructuras (centro de transformación eléctrica) que se ha excluido del presente Plan Especial, manteniéndose así su ordenación y completa funcionalidad.

A continuación, se incorporan las imágenes del visor de Catastro y las fichas catastrales de ambas parcelas:

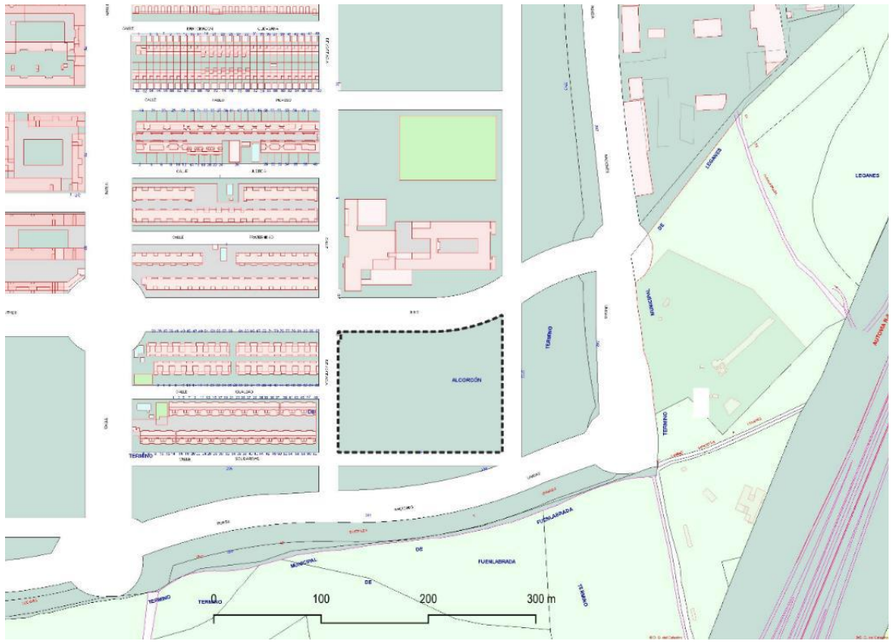


Fig 6. Entorno del ámbito sobre cartografía catastral

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0347601VK3604N0001QS

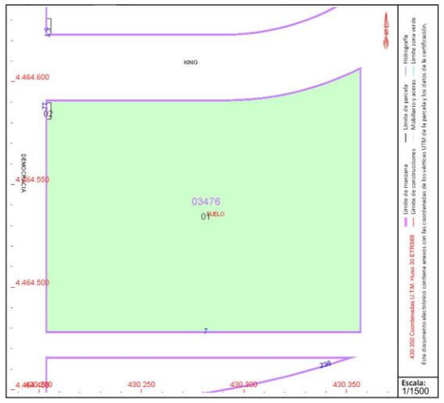
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DEMOCRACIA 7 Suelo
28922 ALCORCON [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 17.531 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 30 de Abril de 2024

GOBIERNO DE ESPAÑA | VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0347602VK3604N0001PS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DEMOCRACIA 7[T]
28922 ALCORCON [MADRID]

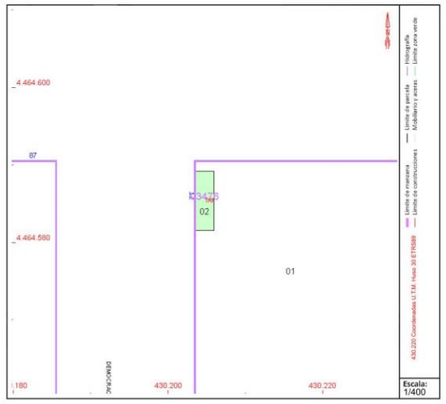
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 19 m2
Año construcción: 2011

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	/00/01	19

PARCELA

Superficie gráfica: 19 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 30 de Abril de 2024

Fig 7. Fichas catastrales de las parcelas *0347601VK3604N0001QS y 0347602VK3604N0001PS.*

2.3. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El presente documento de Plan Especial se desarrolla de conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre el ámbito de ordenación de la parcela 27.3.1, que son los siguientes:

- Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón 1999, aprobado definitivamente por acuerdo del consejo de gobierno en fecha 14 de enero de 1999.

- Plan Parcial Residencial Ensanche Sur, Sectores PP-1, PP-2 y PP-3, aprobado definitivamente por acuerdo de plano el 15 de septiembre de 2004.

- Convenio interadministrativo entre el Ayuntamiento de Alcorcón y la Consejería de medio ambiente y ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid, relativo al Plan Parcial del Ensanche Sur de Alcorcón, aprobado el 10 de febrero de 2005.

- Modificación Puntual del Plan Parcial Ensanche Sur, Sectores PP-1, PP-2, PP-3, aprobada definitivamente en el pleno del 24 de noviembre de 2008.

Fig 8. Usos y regulación del suelo. Mod puntual 2008, P-02.

La ordenanza de aplicación vigente asignada para la parcela es la Ordenanza correspondiente a la Zona D, condiciones particulares de los espacios libres y equipamientos públicos, y concretamente las condiciones para los equipamientos sociales y servicios públicos (Sección 2ª Equipamientos Sociales y Servicios Públicos. Artículo 3.4.5 a 3.4.11 de las NNUU del Plan Parcial "Ensanche Sur").

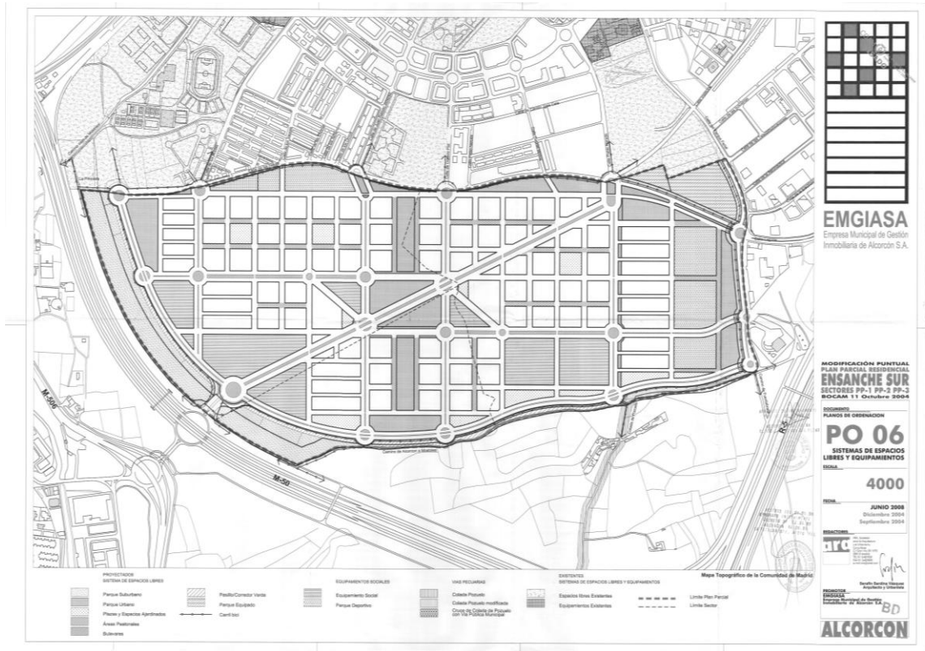


Fig 9. Sistema de espacios libres y equipamientos. Mod. Puntual 2008, P-06

El ámbito corresponde con prácticamente una de las manzanas del Plan Parcial, que está incluida en la Red Pública General:

Manzana 27.3.1. Dotacional público, parque deportivo. Cuenta con una superficie de 17.549 m2s. De esta superficie total, 17.531 m2s corresponden al ámbito del Plan Especial, al excluirse del mismo la parcela destinada al Centro de Transformación anteriormente indicada.

<u>Reserva de plazas de aparcamiento</u>

Tal y como determina el artículo 36.6.c de la LSCM, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso se prevén una plaza y media de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas, lo que supone un mínimo de:

17.531/100 m2c x 1,5 plazas = 263 plazas.

A continuación, se incluye un cuadro con los parámetros básicos para las condiciones actuales de la ordenanza D, Espacios libres y dotaciones públicas (Mod. Plan Parcial noviembre 2008 y PGOU 1999):

	MOD. PLAN PARCIAL 2008 ORDENANZA D	PGOU 1999
Edificabilidad	1 m2/m2 ó 17.531 m2* edificables	Clave 42 de las NNUU del PG/99
Parcela mínima	-	
Ocupación	60% con un 25% destinado a ajardinamiento y arbolado	
Posición y retranqueos	-	
Alturas	-	
Fondos y longitudes máximas	-	
Tipología	Libre y volumetría específica	
Uso Global	Espacios libres y Equipamientos públicos	
Uso Característico	Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	

*El PP considera una superficie edificable para el conjunto de la manzana 27.3.1 de 17.549 m2 edificables, habiéndose destinado 19 m2 al CT que se contiene en la misma manzana.

2.4. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

No existen afecciones producto de la legislación sectorial salvo el parámetro de confort sonoro. Se ha tomado de referencia el estudio realizado por el SICA (Sistema de Información sobre Contaminación Acústica del CEDEX, MITMA): la parcela queda dentro del límite más externo de la zona de afección sonora de la M-50, en la isócrona de 55-59 decibelios (dB), siendo este documento el de mayor actualización, y quedando por debajo de los valores límite de inmisión de ruido aplicables a las Infraestructuras Viarias para el tipo de área acústica de sectores del territorio con predominio de uso residencial, establecidos en 60 dB, régimen jurídico aplicable definido por la legislación estatal.

El grado de afección de la R-5 es prácticamente nulo.

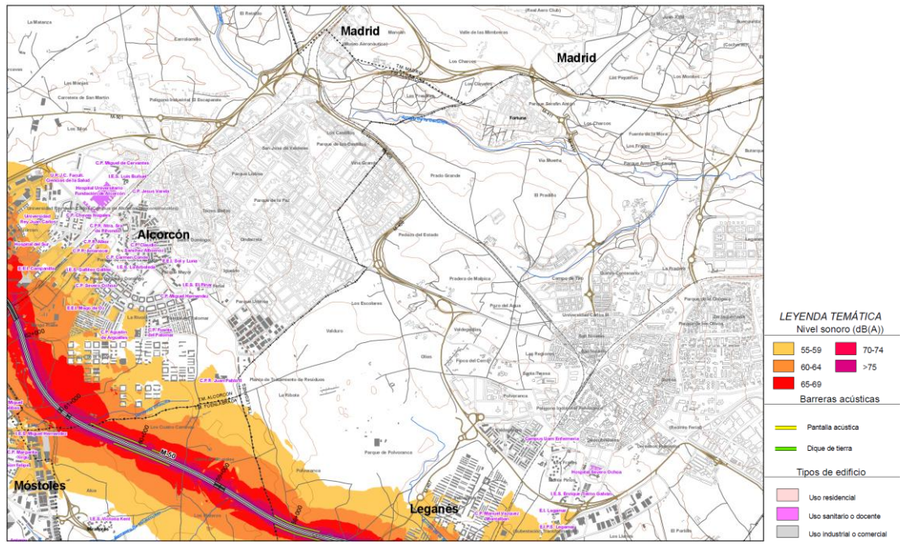


Fig 10. Nivel sonoro (dB) emitido por la M-50, Alcorcón. Fuente: SICA (2013)

Se desarrolla un estudio acústico más detallado respecto a la parcela 27.3.1. como anexo a este documento.

2.5. TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO

En el ámbito, en este caso la parcela, encontramos pendientes moderadas (menos de un 3% en sentido este- oeste, menos de un 1% en sentido norte-sur), siendo el punto de mayor elevación 702.9 msnm y 697.8 msnm el de menor.

Observamos también mediante fotografía aérea que no existe arbolado ni elementos de valor ecológico o natural a tener en cuenta dentro del ámbito del plan. Se trata de un espacio sin calidad ambiental alguna reseñable, constituyendo un solar no edificado.

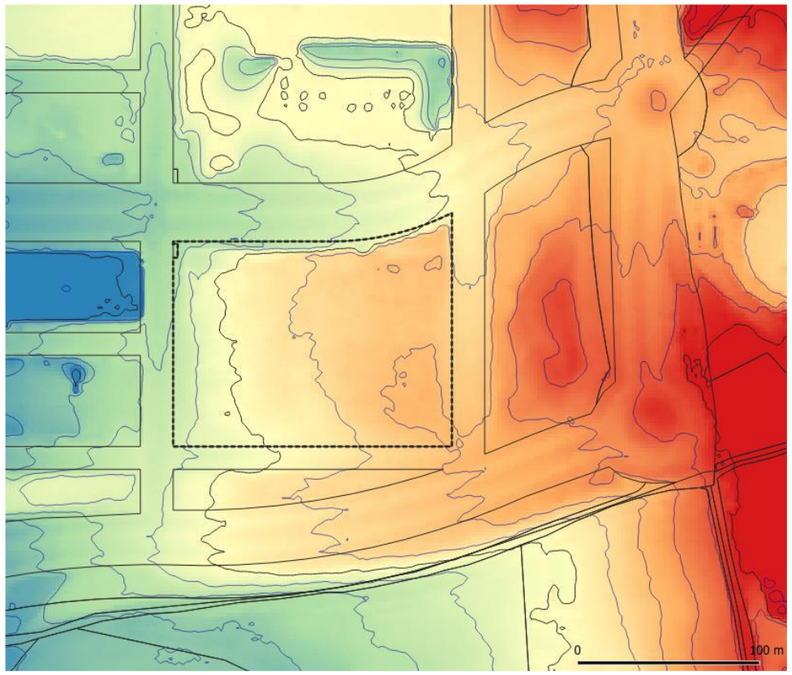


Fig 11. Relieve y curvas de nivel de intervalo 1 m en el entorno del ámbito.

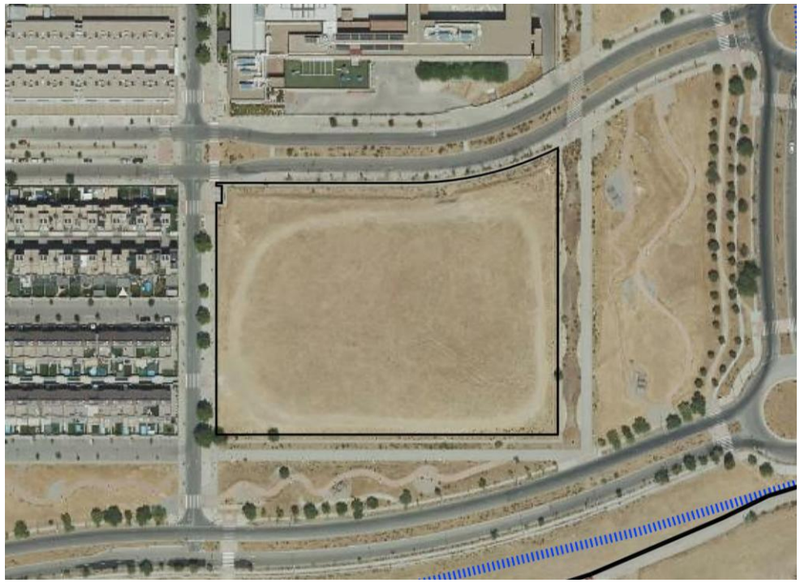


Fig 12. Fotografía aérea CAM

2.6. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Actualmente en la parcela no existen usos ni edificaciones, siendo una solar vacante. La edificación residencial prevista por el planeamiento, las infraestructuras y zonas verdes del entorno están ya materializadas, estando únicamente pendientes de ejecución varias parcelas de equipamiento público hacia el norte y el oeste. Al sur, el Plan Parcial ya ha integrado el trazado de la Colada de Pozuelo. Hacia el Este se encuentra la Estación de Medio Ambiente y Planta de Basuras de Leganés, y al sur, ya en el término de Móstoles, el suelo tiene características rurales, constituyendo un suelo no urbanizable.

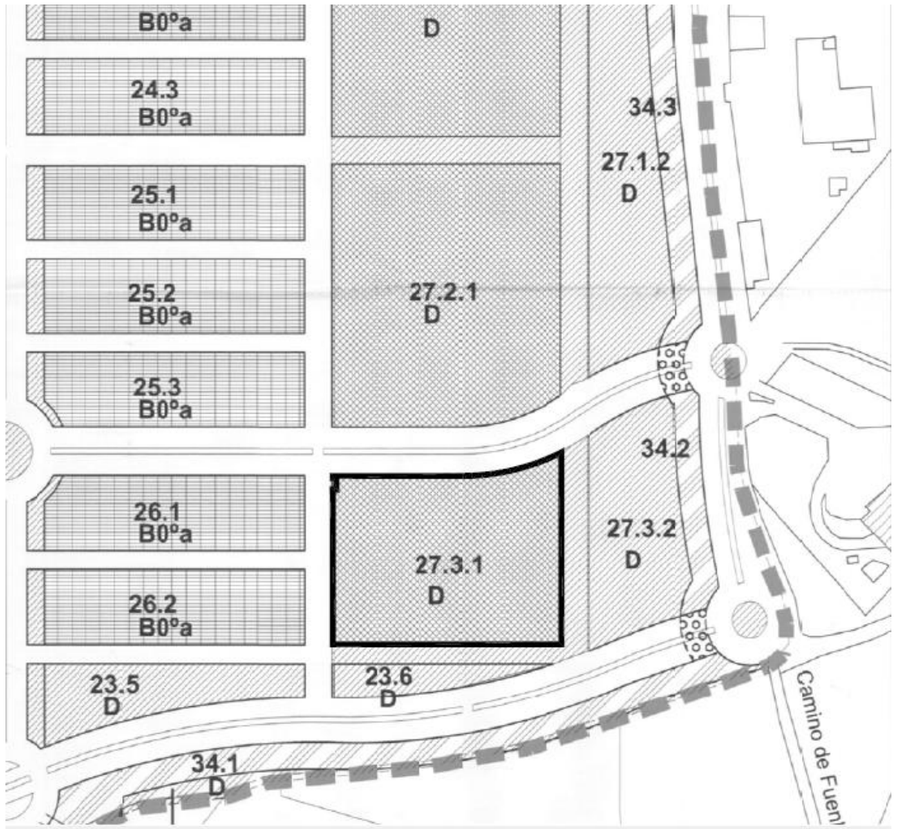


Fig 13. Calificación del suelo en el planeamiento vigente. Dotacional, Equipamiento Social.

La parcela 27.3.1 tiene la calificación de como Dotacional Público, Norma Zonal D, Equipamiento Social. Las condiciones de uso y edificación son las establecidas para el Equipamiento Dotacional, Espacios Libres y Zonas Verdes, Usos Deportivos, Servicios de Infraestructuras y Comunicaciones.

VOLUMEN II.-
ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES Y GRADO DE EJECUCIÓN

1.1. DETERMINACIONES DEL PGOU 1999 PARA EL ENSANCHE SUR. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

La delimitación de los sectores 01, 02 y 03 del Ensanche Sur se plantea en el Plan General de Alcorcón de 1987 como futuros sectores de desarrollo. No obstante, no se llegan a desarrollar hasta después de las nuevas determinaciones que establece el siguiente PGOU, de 1999. El Ensanche Sur toma especial protagonismo en el modelo urbano de este nuevo Plan General. Título III, artículo 2.3 de la memoria del PGOU de Alcorcón de 1999:

Se determina el Ensanche Sur como "*la única expansión posible del núcleo manteniendo un criterio de continuidad del nuevo tejido con el de las áreas ya consolidadas, aparece en el Sur del Término, en continuidad con las Áreas Urbanizables de Prado de Santo Domingo, La Rivota y Fuente del Palomar, teniendo el trazado futuro de la M-50 como límite máximo de crecimiento residencial*".

Se propone un nuevo modelo viario: estructurar este nuevo ámbito en torno a un nuevo eje urbano: la Gran Vía del Sur, que, surgiendo como prolongación del eje Avda. de la Libertad – Fernández Ochoa, desdobla hacia el Oeste para resolver la conexión de todo el Sur de la ciudad con la M-50 y el norte de Móstoles. Este Gran Ensanche residencial de Alcorcón mejoraría sustancialmente las conexiones viarias con su contexto territorial y genera una nueva ciudad en analogía y continuidad con la existente. Además, la Ronda Sureste de Alcorcón propone la continuación de la M-406 hacia el sur, como vía de borde en el Ensanche Sur, hasta su conexión con la M-50.

Entre las determinaciones vinculantes del anexo de la Normativa urbanística del Plan se incluye una primera ordenación de los tres sectores, pudiendo ser ajustada mediante un Plan Parcial, pero manteniendo límites y superficie de redes públicas. Además, los parques urbanos deberían respetar el criterio de "cuñas verdes" existentes en la ciudad.

La capacidad de estos suelos se fijó en 42 viv/Ha (Título IV, artículo 1.5 de la memoria). De las 20.923 nuevas viviendas previstas en el PGOU de 1999, casi la mitad, 8.290, se localizan en los suelos de nueva calificación programados en el Ensanche Sur. Además, se propone "*huir del monocultivo de una única tipología de vivienda (…) integrando en los mismos sectores en un caso desde tipologías colectivas compactas, como la manzana cerrada hasta vivienda unifamiliar, pasando por el minibloque, y en otro caso una diversidad de edificaciones unifamiliares sobre parcela de tamaño predominantemente medio o grande y sin que ello excluya puntualmente la previsión en el P.Parcial correspondiente de pequeños grupos de vivienda unifamiliar en parcela de menor tamaño, siempre que el conjunto no supere el número máximo de viviendas asignado. (…) se propone una yuxtaposición entre sí de estas tipologías, buscando un modelo de ordenación a base de células mixtas en las que coexista cierta variedad en los tipos edificatorios, favoreciendo que no se creen 'islas tipológicas' en la ciudad".*

Se estableció también una reducción del tamaño medio de la vivienda; de 100 m2c/viv a 85m2c/viv, considerando de media 3 personas por vivienda.

Además, se priorizó la construcción de Vivienda de Protección Pública (Título IV, artículo 1.6 de la memoria), para facilitar el acceso a la vivienda a las familias con niveles de renta bajas y moderadas. Se establece un porcentaje mínimo del 85% de las viviendas del Suelo Urbanizable del Ensanche Sur como destinadas a acogerse al régimen de Protección Pública, por lo que el presente Plan Especial abunda en la intención de ser un sector residencial destinado a vivienda protegida mayoritariamente.

Tras la aprobación definitiva del PGOU de Alcorcón en 1999, se impulsa el Plan Parcial "Ensanche Sur", aprobado definitivamente en 2004.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

HOJA: 3.1

SECTOR-3 | LOS PALOMARES | COD: **PP-3**

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ÁMBITO

Localizado en el límite sur del municipio, en continuidad con las áreas urbanizables de Prado de Santo Domingo, La Rivota y Fuente del Palomar.

APROBADO DOCUMENTO RECTIFICACION APROBAC. PROVISIONAL ACUER. PLENO 30.11.98 ALCORCON 01.12.98 EL FICIAL MAYOR

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
Superficie sector	765.632 m^2
Superficie S. G.:	136.096 m^2
Superficie total:	901.728 m^2

GESTIÓN DEL SUELO	
Sistema de Actuación:	Expropiación
Iniciativa planeamiento:	Pública
Cuatrienio:	2º cuatrienio

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL			
Edificab. total: 321.895 m^2_c	Edificab. bruta: 0,36 m^2_c/m^2_s Edificab. neta: 0,42 m^2_c/m^2_s	Aprov. total: 262.668 m^2_{utc} * A. Tipo-2: 0,4016 m^2_{utc} * /m^2	Nº máx. viviendas:3.787 Densidad:42 viv/Ha

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS	m^2 const.	nº viv.	coefi. uso	aprov. total (m^2_{utc} *)
Residencial protegido	273.611	-	1	273.611
Residencial libre	48.284	-	1,4	67.598
Comercial	16.095	-	1,3	20.924
TOTAL	321.895	3.787	-	362.132

CESIONES DE SUELO

USOS PÚBLICOS	m^2 suelo	%
Según Reglamento de Planeamiento		

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS (1)

TITULARIDAD	APROVECHAMIENTO (m^2_{utc} *).
PRIVADA	
PUBLICA	100%, por ser una actuación pública
TOTAL	362.132

ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES (M^2)**

ZV-3.1	2.907
ZV-3.2	23.948
ZV-3.3	17.728
ZV-3.4	52.381
RV-3	39.132
TOTAL	136.096

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14.11.99 Madrid, 20.1.99 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 16/4/89, BOCM 5/5/89)

PROGRAMACIÓN

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO7	AÑO 8
Proyecto de Expropiación								
Plan Parcial								
Proyecto Parcelación								
Proyecto Urbanización								

CONDICIONES PARTICULARES:

- * m^2_{utc} = m^2 construibles de uso y tipología característica (vivienda sometida a algún régimen de protección). La homogenización respecto a este uso se realiza conforme a los coeficientes de la tabla del artículo 4.115 de las NNUU.
- ** Ver planos de gestión (Serie 5).
- Conforme al artículo 18.3 de la Ley del Suelo (6/1998, de 13 de abril), el sector deberá costear cualquier infraestructura necesaria para el desarrollo del mismo, así como las conexiones exteriores con las redes generales del municipio, conforme a la asignación de acciones señalada en el Programa de Actuación.
- La Aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, requerirá el previo informe favorable del Canal de Isabel-II, relativo a la adecuación de las soluciones propuestas a la normativa y previsiones de dicho organismo.

PLAN GENERAL DE ALCORCÓN. NOVIEMBRE 1998. | APROBACIÓN PROVISIONAL

COMUNIDAD DE MADRID Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL 14 DIC. 1998 DOCUMENTO INFORMADO EL TECNICO INFORMANTE

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

HOJA: 3.2

ENCLAVE: | LOS PALOMARES | COD: **PP-3**

APROBADO DOCUMENTO RECTIFICACION APROBAC. PROVISIONAL ACUER. PLENO 30.11.98 ALCORCON 01.12.98 EL FICIAL MAYOR

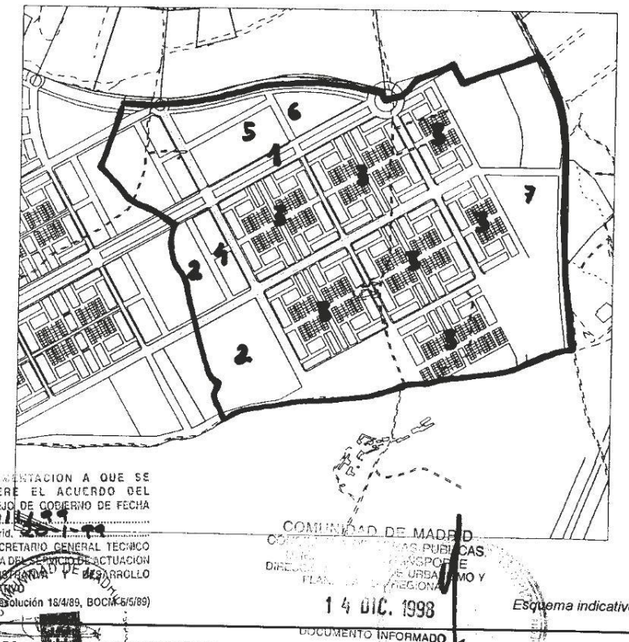
INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

DETERMINACIONES VINCULANTES.

1. Sistema General viario "Gran Vía del Sur": Conectando la ciudad existente con la carretera M-506, y en el futuro con la M-50.
2. Sistema General de Espacios Libres: La disposición y límites de este Sistema General, podrán ser ajustados en el Plan Parcial, siempre que se mantenga su superficie total y se respete el criterio de plantearlos como parques urbanos articuladores de la prolongación hacia el sur de las "cuñas verdes" existentes en la ciudad.

DETERMINACIONES NO VINCULANTES

3. Manzanas residenciales mixtas.
4. Edificación residencial de mayor altura configurando el ámbito central del ensanche.
5. Localización preferente de equipamientos escolares.
6. Localización preferente de otros equipamientos.
7. Localización preferente de Espacios Libres locales.
8. El viario indicado como estructurante en los Planos de Calificación (Serie 3), habrá de considerarse meramente orientativo, pudiendo replantearse en la ordenación del Plan Parcial.



DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 14.11.99 Madrid, 20.1.99 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 16/4/89, BOCM 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL 14 DIC. 1998 DOCUMENTO INFORMADO EL TECNICO INFORMANTE

Esquema indicativo sin escala

PLAN GENERAL DE ALCORCÓN. NOVIEMBRE 1998. | APROBACIÓN PROVISIONAL

Fig 14. Ficha de ordenación del sector PP-03 Los Palomares. Anexo de las Normas Urbanísticas del PGOU 1999.

1.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL ENSANCHE SUR, 2008. CUANTIFICACION DE LAS REDES PÚBLICAS DEL SECTOR

El Plan Parcial "Ensanche Sur" recoge la ordenación de los sectores PP-01, 02 y 03 delimitados en el PGOU. La Modificación Puntual de 2008 aclaraba y corregía errores fundamentalmente sobre lindes, superficies y categorías en parcelas dotacionales, afectando a la parcela 27.3.1. Su superficie de suelo se modificó de 17.600 m2s (Plan Parcial 2004) a 17.549 m2s, manteniendo su uso de equipamiento social.

El ámbito completo del Plan Parcial abarca una superficie de 1.981.469 m2s. Con un índice de edificabilidad de 0,37, la edificabilidad bruta del ámbito es de 739.883 m2c.

Esta edificabilidad se reparte a su vez, para 35.223 m2c para tejido comercial, 598.953 m2c para vivienda de protección pública, y 105.697 m2c para vivienda libre.

	EDIFICABILIDAD		
SECTOR	Viv.Libre	UPP	TOTAL
PP1	39.793	225.492	265.285
PP2	17.620	99.850	117.470
PP3	48.284	273.611	321.895
PP9	161.108	---	161.108
TOTAL	266.805	598.953	865.758

Fig 15. Edificabilidad para vivienda pública protegida por sector. (Título IV, artículo 1.3 de la memoria).

Las superficies para redes públicas se reparten de la siguiente manera (Modificación Puntual del Plan Parcial "Ensanche Sur". Anexo de la Memoria descriptiva y justificativa, 2008):

REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES:

2.5.1 PARCELAS PÚBLICAS
REDES SUPRAMUNICIPALES
JUSTIFICACIÓN RESERVAS

ALCORCON 04.09.08 LA TITULAR OFI. APOYO JGL

PLAN PARCIAL						RESERVAS MÍNIMAS (Ley 9/2001 art.9)	DIFERENCIA
USO			MANZANA		M2s	M2s	M2s
Vivienda Pública	RS (1)	RSV	2	2.1.2	6.400		
			4	4.1.1	6.400		
			11	11.2.2	5.900		
			13	13.1.2	5.880		
			15	15.1.2	6.480		
				15.3.2	6.480		
			20	20.1.2	6.052		
				20.3.2	6.105		
			Subtotal RSV		**49.697**	49.326	371
OTROS	RE(2)	ZV Y EL	33	33.1	58.696		
				33.2.1.1	26.576		
				33.2.1.2	1.056		
				33.4	3.475		
				33.5.1	3.034		
				33.5.2	6.303		
				33.6	660		
			Subtotal ZV y EL		**99.800**		
	RI(3)	IC	33	33.3.1	2.387		
				33.3.2	123		
			Subtotal IC		**2.510**		
		IS					
		IE					
		Subtotal RIF			**2.510**		
	VP(4)	AM	34	34.3	4.655		
				34.4	6.857		
		Subtotal VP			**11.512**		
	Subtotal RE + RI + VP				**113.822**	98.651	15.171
TOTAL RESERVAS SUPRAMUNICIPALES					**163.519**	**147.977**	**15.542**

Fig 16. Redes Públicas Supramunicipales, Mod. Puntual 2008.

El total de Redes Públicas Supramunicipales existentes es de 163.519 m2s, siendo la reserva mínima exigida por el planeamiento de la comunidad autónoma 147.977 m2s (20% de la superficie construida). El excedente es de 15.542 m2s.

REDES PÚBLICAS GENERALES:

2.6. PARCELAS PÚBLICAS
REDES GENERALES MUNICIPALES
JUSTIFICACIÓN RESERVAS

PLAN PARCIAL					RESERVAS MÍNIMAS (Ley 9/2001 art. 36.5 y PG/99)	DIFERENCIA
USO		MANZANA		M2s	M2s	M2s
RE(2)	ZV Y EL	1	1.1	21.301		
		11	11.3	16.848		
			11.4	14.365		
		12	12.1	14.000		
			12.2.1	2.579		
			12.2.2	11.768		
		13	13.2.1	13.131		
			13.2.2	4.117		
		23	23.3	7.406		
			23.4	3.354		
			23.5	5.851		
			23.6	2.309		
		27	27.1.2	13.325		
			27.3.2	9.029		
		28	28.2	31.481		
			28.3	4.052		
		30	30.3.1	1.305		
			30.3.2	1.046		
			30.4	3.427		
			30.5	1.677		
		32	32.1	26.589		
			32.2	9.513		
			32.3	3.940		
			32.4.1	1.132		
			32.4.2	3.137		
		Bulevares y Rotondas		17.253		
		Subtotal ZV y EL		***243.935***	*193.695*	*50.240*
	ES	1	1.2	19.540		
		1	1.3	1.370		
		8	8	43.898		
		9	9.1	7.875		
		9	9.2	17.924		
		21	21	30.611		
		22	22	30.549		
		27	27.1.1	26.992		
			27.2.1	26.335		
			27.3.1	17.549		
		28	28.1	4.737		
		Subtotal ES		***227.380***	*221.965*	*5.415*
	SUBTOTAL RE (2)			***471.315***	*415.660*	*55.655*

Fig 17. Redes Públicas Generales, Mod. Puntual 2008.

El total de Redes Públicas Generales existentes es de 471.315 m2s, siendo la reserva mínima exigida por el planeamiento de la comunidad autónoma 415.660 m2s (20% de la superficie construida). El excedente es de 55.655 m2s.

REDES PÚBLICAS LOCALES:

2.7. PARCELAS PÚBLICAS
REDES LOCALES
JUSTIFICACIÓN RESERVAS

PLAN PARCIAL					RESERVAS MÍNIMAS (Ley 9/2001 art. 36.6)	DIFERENCIA
USO		MANZANA		M2s	M2s	M2s
RE(2)	ZV Y EL	2	2.2.2.1	2.940		
		4	4.2.1.1	2.940		
		7	7.3	1.887		
		16	16.3.1.1	3.240		
		17	17.3.1	56		
			17.3.2	1.583		
		23	23.1	7.617		
			23.2	3.700		
		29	29.2	1.898		
		30	30.1	10.605		
			30.2	8.377		
		31	31.1.1	7.002		
			31.3	1.667		
			31.4.1	3.401		
			31.4.2	146		
			Red Peatonal	78.170		
		Bulevares y rotondas		26.635		
		Subtotal ZV y EL		***161.864***	*110.982*	*50.882*
	ES	2	2.2.2.2	2.940		
		4	4.2.1.2	2.940		
		7	7.1	8.897		
		16	16.3.1.2	3.240		
		17	17.1.1	3.731		
			17.1.2	5.148		
		29	29.1	11.691		
		31	31.1.2	6.050		
			31.2	22.043		
		Subtotal ES		***66.480***		
	SUBTOTAL RE (2)			***228.344***		
RS (1)	S	Red Viaria Local 1º Orden		193.338		
		Red Viaria Local 2º Orden		82.587		
		Red Viaria Local 3º Orden		46.432		
		Red Viaria Mixta Coex.		74.422		
		Subtotal S		***396.779***		
	SUBTOTAL ES + S			***463.259***	*110.982*	*352.277*
TOTAL RESERVAS LOCALES				**625.123**	**221.965**	**403.158**

Fig 18. Redes Públicas Locales, Mod. Puntual 2008.

El total de Redes Públicas Locales existentes (contabilizando únicamente Zonas verdes y Equipamientos Sociales) es de 228.344 m2s, siendo la reserva mínima exigida por el planeamiento de la comunidad autónoma 221.965 m2s (30 m2/100 de la superficie construida). El excedente es de 6.379 m2s, tal como se contiene en el cuadro elaborado al efecto.

1.3. CUADRO RESUMEN DE LAS RESERVAS DE REDES PÚBLICAS EXISTENTES.

MOD. PUNTUAL PP ENSANCHE SUR (1.981.469 m^2s)				
Uso		Superficie existente (m^2s)	Reserva mínima (m^2s)	Diferencia (m^2s)
REDES SUPRAMUNICIPALES				
VP	Vivienda pública	49.697	49.326	371
OTROS	RE (ZV y EL)	99.800		
	RI	2.510		
	VP	11.512		
	subtotal (RE+RI+VP)	**113.822**	**98.651**	**15.171**
	total RRSS	163.519	147.977	15.542
REDES GENERALES				
RE	Zonas verdes y EL	243.935	193.695	50.240
	Equipamientos Sociales	227.380	221.965	5.415
	subtotal (RE)	**471.315**	**415.660**	**55.655**
RI	Red Viaria	222.757	147.977	74.780
	total RRGG	694.072	563.637	130.435
REDES LOCALES				
RE	Zonas verdes y EL	161.864	110.983	
	Equipamientos Sociales	66.480		
	subtotal (RE)	**228.344**	**221.965**	**6.379**
RI	RV	396.779		
	total RRLL	625.123	221.965	403.158

RE= Red de Equipamientos
RI= Red de Infraestructuras
VP= Vía Pecuaria
RV= Red Viaria

Fig 19. Cuadro resumen de superficies de la Red Pública del "Ensanche Sur". Elaboración propia a partir de las tablas de redes públicas del Anexo de la Memoria de la MP 2008 del PP Ensanche Sur.

De estos datos extraemos que hay un excedente de 6.379 m2s de Redes Locales, 55.655 m2s de Redes Generales y 15.171 m2s de Redes Supramunicipales, capaz de acoger, sin afectar al cumplimiento de reservas para redes públicas, de los nuevos usos residenciales.

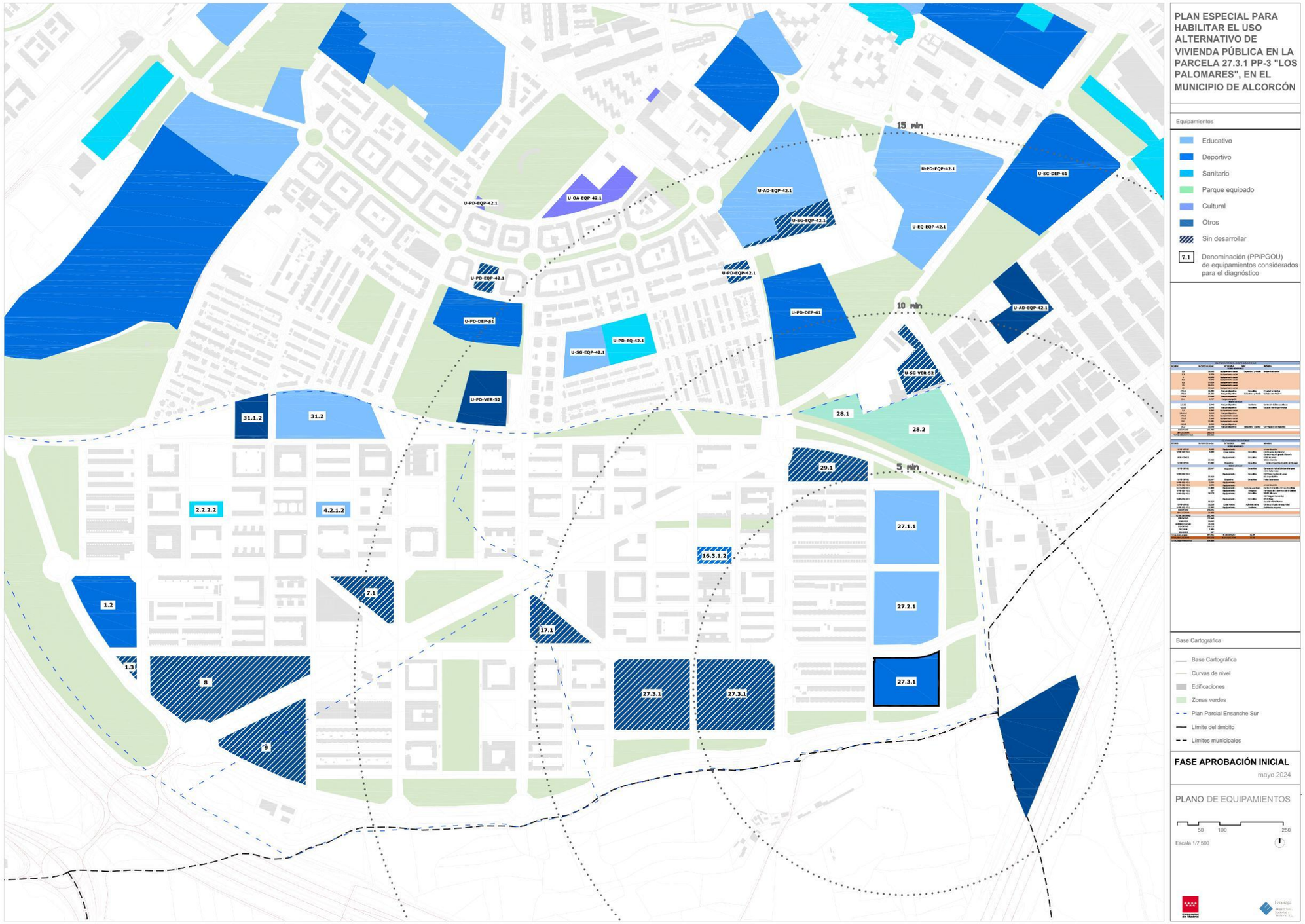
Es posible, por tanto, implantar en suelos vacantes de la red de equipamientos del Sector el uso de vivienda pública, si superar la edificabilidad prevista el 5% de la edificabilidad residencial establecida en el planeamiento y manteniendo el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles, hasta un máximo de 6.379 m2 s/ 0,3, siendo el máximo de edificabilidad que puede incorporarse al sector hasta alcanzar 21.263 m2 edificables en el uso residencial (atendiendo al artículo 36.2.c) 2º de la LSM).

1.4. EVALUACIÓN DEL GRADO DE EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS Y LA EXISTENCIA DE CAPACIDAD VACANTE NO EJECUTADA.

A continuación, se ha elaborado el plano de equipamientos en el entorno del ámbito del Plan Especial, en el que se puede observar la relación entre ellos y con la ciudad, los desarrollados, e identificando mediante un rallado aquellos por desarrollar y la categoría de cada uno:

En plano anterior podemos ver representados los equipamientos y zonas verdes que se encuentran en el entorno del ámbito. Teniendo en cuenta los criterios de una ciudad accesible, donde la mayoría de las necesidades y servicios de los ciudadanos como la educación, los servicios de salud o el trabajo debieran alcanzarse mediante condiciones de desplazamiento peatonal o mediante medios propios de la movilidad blanda, como la bicicleta, y por tanto situarse en distancias no superiores a los quince minutos, se hace un breve análisis sobre las necesidades que tendrían cubiertas los futuros vecinos del ámbito en los espacios previstos por el Plan Parcial. Una primera circunferencia representa la zona abarcable desde el ámbito a unos 5 minutos andando, la segunda, a unos 10 minutos, y la tercera a 15. Dentro de cada zona encontramos los siguientes equipamientos sociales, zonas verdes y otros servicios destacables:

- 5 minutos caminando: dos centros educativos (Colegio Juan Pablo II y Colegio Isabel la Católica), dos equipamientos sociales por desarrollar y varios parques.
- 10 minutos caminando: además de los anteriores, 5 equipamientos sociales por desarrollar, un parque equipado, una pista deportiva (Campos de fútbol Esteban Márquez), el Recinto Ferial de Alcorcón, varios parques, como el de la República o el de Los Pinos, o grandes superficies comerciales e industriales con destacable actividad económica.
- Finalmente, a unos 15 minutos andando podemos encontrar, además de los citados anteriormente, varios centros educativos (CEIP Miguel Hernández, IES El Pinar, UNED Madrid Sur Alcorcón o el Centro Integral de Formación Profesional a distancia Ignacio Ellacuría), zonas deportivas como el Centro Deportivo Vicente Del Bosque, varios parques (Parque Alfredo Nobel y Parque Darwin), un segundo recinto ferial, y además, varias zonas de ocio (bares, restaurantes, comercios…).


PLAN ESPECIAL PARA HABILITAR EL USO ALTERNATIVO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LA PARCELA 27.3.1 PP-3 "LOS PALOMARES", EN EL MUNICIPIO DE ALCORCÓN
Equipamientos
Educativo
Deportivo
Sanitario
Parque equipado
Cultural
Otros
Sin desarrollar
7.1
Denominación (PP/PGOU) de equipamientos considerados para el diagnóstico
Base Cartográfica
Base Cartográfica
Curvas de nivel
Edificaciones
Zonas verdes
Plan Parcial Ensanche Sur
Límite del ámbito
Límites municipales
FASE APROBACIÓN INICIAL
mayo 2024
PLANO DE EQUIPAMIENTOS
50
100
250
Escala 1/7 500
15 min
10 min
5 min
U-PD-EQP-42.1
U-OA-EQP-42.1
U-AD-EQP-42.1
U-SG-EQP-42.1
U-EQ-EQP-42.1
U-SG-DEP-61
U-PD-DEP-61
U-PD-EQ-42.1
U-SG-VER-52
U-PD-VER-52
31.1.2
31.2
28.1
28.2
29.1
2.2.2.2
4.2.1.2
16.3.1.2
27.1.1
27.2.1
27.3.1
1.2
1.3
7.1
17.1
8
9

Siguiendo con el mismo criterio, se ha elaborado una tabla resumen contabilizando las superficies de suelo dotacional que se encuentran dentro de los 15 minutos caminando aproximadamente desde el ámbito del Plan Especial para el que se considera el uso alternativo de vivienda. Se diferencian entre los que se encuentran dentro o fuera del ámbito del Ensanche Sur, y los que están ejecutados (blanco) o todavía no han sido ejecutados (naranja), y por tanto se dispone de solares ya preparados para ello.

Como conclusión, todavía están pendientes por desarrollar 207.178 m2 de suelo dotacional en el entorno del ámbito; un 37,36% del total de suelo destinado a equipamientos sociales y deportivos, frente a los 347.431 m2s ejecutados.

La mayor parte de esta superficie sin desarrollar (193.080 m2s) se encuentra dentro de los límites del Plan Parcial “Ensanche Sur” (concretamente 14 parcelas) De las parcelas no ejecutadas destacan tres de ellas que con una superficie mayor a 30.000 m2s permiten la ejecución de casi cualquier tipo de equipamiento educativo, deportivo, sanitario, etc.

EQUIPAMIENTOS EN EL ÁMBITO ENSANCHE SUR				
CÓDIGO	SUPERFICIE (m2s)	CATEGORÍA	USO	NOMBRE
REDES GENERALES				
1.2	19.540	Equipamiento social	Deportivo - privado	Dreamfit Alcorcón
1.3	1.370	Equipamiento social		
8	43.898	Equipamiento social		
9.1	7.875	Equipamiento social		
9.2	17.924	Equipamiento social		
21	30.611	Equipamiento social		
22	30.549	Equipamiento social		
27.1.1	26.992	Parque deportivo	Educativo	Cl Isabel la Católica
27.2.1	26.335	Parque deportivo	Educativo	Colegio Juan Pablo II
27.3.1	**17.549**	**Parque deportivo**		
28.1	4.737	Parque equipado		
REDES LOCALES				
2.2.2.2	2.940	Parque deportivo	Sanitario	Centro de diálisis Los Llanos
4.2.1.2	2.940	Parque deportivo	Educativo	Escuela Infantil La Princesa
7.1	8.697	Equipamiento social		
16.3.1.2	3.240	Parque deportivo		
17.1.1	3.731	Equipamiento social		
17.1.2	5.148	Equipamiento social		
29.1	11.691	Equipamiento social		
31.1.2	6.050	Parque deportivo		
31.2	22.043	Parque deportivo	Educativo	CEIP Agustín de Arguelles
EJECUTADO	100.790			
SIN EJECUTAR	193.070		SIN EJ DEPORTIVO	26.839
TOTAL ENSANCHE SUR	293.860		SIN EJ SOCIAL	161.494

EQUIPAMIENTOS DEL ENTORNO				
CÓDIGO	SUPERFICIE (m2s)	CATEGORÍA	USO	NOMBRE
REDES GENERALES				
U-SG-VER-52	8.583	Equipamiento		en construcción
U-SG-EQP-42.1	9.883	Zonas verdes	Educativo	CEIP Fuente del Palomar
				Centro Integral Ignacio Ellacuría
U-SG-EQ-42.1		Equipamiento	Educativo	EOEP Alcorcón
	23.762			UNED Alcorcón
U-SG-DEP-61	47.982	Deportivo	Deportivo	Centro Deportivo Vicente del Bosque
REDES LOCALES				
U-PD-DEP-61	20.547	Deportivo	Deportivo	Campos de Futbol Esteban Marquez
				CEPA Valle Inclán
U-AD-EQP-42.1		Equipamiento	Educativo	CEIP Federico García Lorca
	33.423			IES Jorge Guillén
U-PD-DEP-61	20.547	Deportivo	Deportivo	Pistas Baloncesto
U-PD-EQP-42.1	2.935	Equipamiento		
U-PD-EQP-42.1	2.590	Equipamiento		en construcción
U-OA-EQP-42.1	11.409	Equipamiento	Cultural y sanitario	Centro Cultural los Pinos + Cruz Roja
U-PD-EQP-42.1	537	Equipamiento	Religioso	Parroquia de S Domingo de la Calzada
U-AD-EQP-42.1	14.579	Equipamiento	Educativo	IEMPE Alcorcón
				CEIP Miguel Hernández
U-AD-EQP-42.1		Equipamiento	Educativo	IES El Pinar
	39.827			Escuela infantil Nanas
U-PD-VER-52	13.238	Zonas verdes	Administrativo	Centro unificado de seguridad
U-PD-EQP-42.1	10.907	Equipamiento	Sanitario	Residencia mayores
EJECUTADO	246.641			
SIN EJECUTAR	14.108		SIN EJ DEPORTIVO	-
TOTAL ENTORNO	260.749		SIN EJ SOCIAL	14.108
EDUCATIVO	173.449			
SANITARIO	19.552			
ADMINISTRATIVO	13.238			
DEPORTIVO	108.616			
CULTURAL	5.705			
RELIGIOSO	537			
TOTAL EJECUTADO	347.431	% EJECUTADO	62,64	
TOTAL SIN EJECUTAR	207.178	% SIN EJECUTAR	37,36	
TOTAL EQUIPAMIENTOS	554.609			

Fig 20. Cuadro resumen de superficies de equipamientos. Elaboración propia.

2. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

2.1. SISTEMAS DE TRANSPORTE

La red de transporte público de Alcorcón está estructurada en torno a su conexión con la ciudad de Madrid, y no tanto en torno a su movilidad interna. Por ello, solamente encontramos tres líneas de autobús urbano (L1, L2 y L3), frente a más de una veintena de autobuses interurbanos (L510, L511, L512, L513, L514, L516, L520, L532, L535, L541, L545, L547, L548, L551, L560, L571, L573, L574, L581, L591) cuatro nocturnos interurbanos (N501, N502, N504, N905), tres líneas de metro (L10, L12, ML3) y una de cercanías (C-5) que conectan la capital.
La parada de autobús más cercana al ámbito es la de la línea interurbana 516: Madrid-Alcorcón por la Universidad Rey Juan Carlos. Las dos siguientes que encontramos son la línea 2 urbana: circular (Prado Santo Domingo-Ondarreta) y la 511 (Madrid-Alcorcón por Parque Lisboa). El resto de líneas de autobús u otros medios de transporte público se encuentran a una distancia mayor a 15 minutos andando desde el ámbito.

- Tiempo desde el ámbito hasta la estación central / centro de Alcorcón en transporte público: 30 minutos aproximadamente.
- Tiempo desde el ámbito hasta Madrid en transporte público: 1 hora.

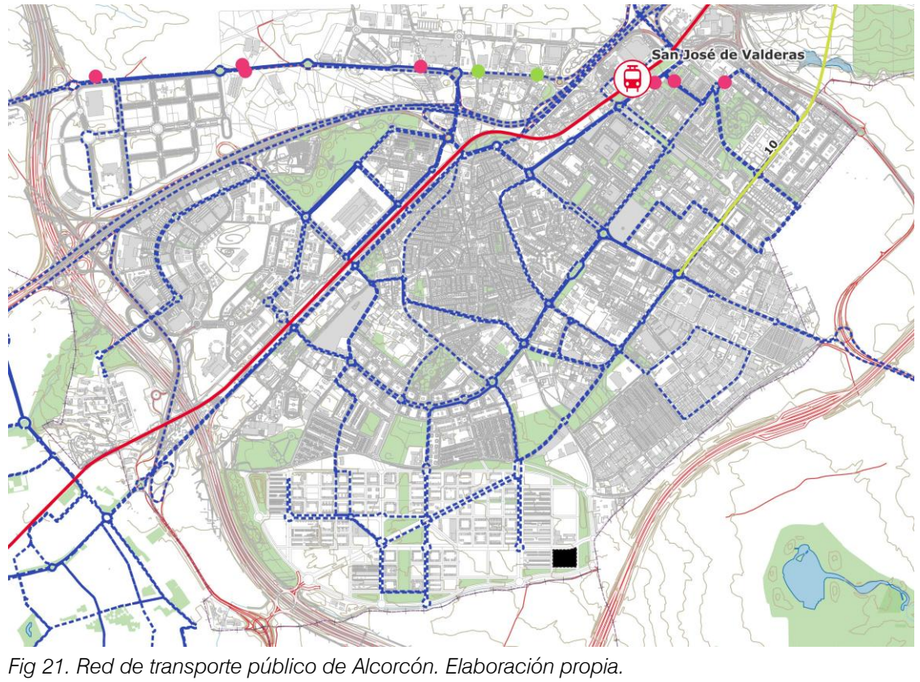


Fig 21. Red de transporte público de Alcorcón. Elaboración propia.

Fig 22. Red de transporte público en el entorno del ámbito. Fuente: Consorcio de transportes de la CAM.

2.2. RED DE CARRETERAS

Las tres vías de comunicación que enmarcan el municipio de Alcorcón son las autovías A-5 y la M-50 y la autopista de peaje R-5.

Remitiéndonos al modelo urbano y naturaleza del desarrollo del Ensanche Sur, el sector está estructurado en torno a la Gran Vía del Sur (Avenida Primero de mayo). Eje más importante que resuelve la conexión de Alcorcón con la M-50 y el norte de Móstoles, que atraviesa el sector de noreste a suroeste. El resto del ámbito está organizado en una retícula de calles ortogonales entre sí, en dirección norte-sur y este-oeste, y una ronda perimetral (Naciones Unidas).

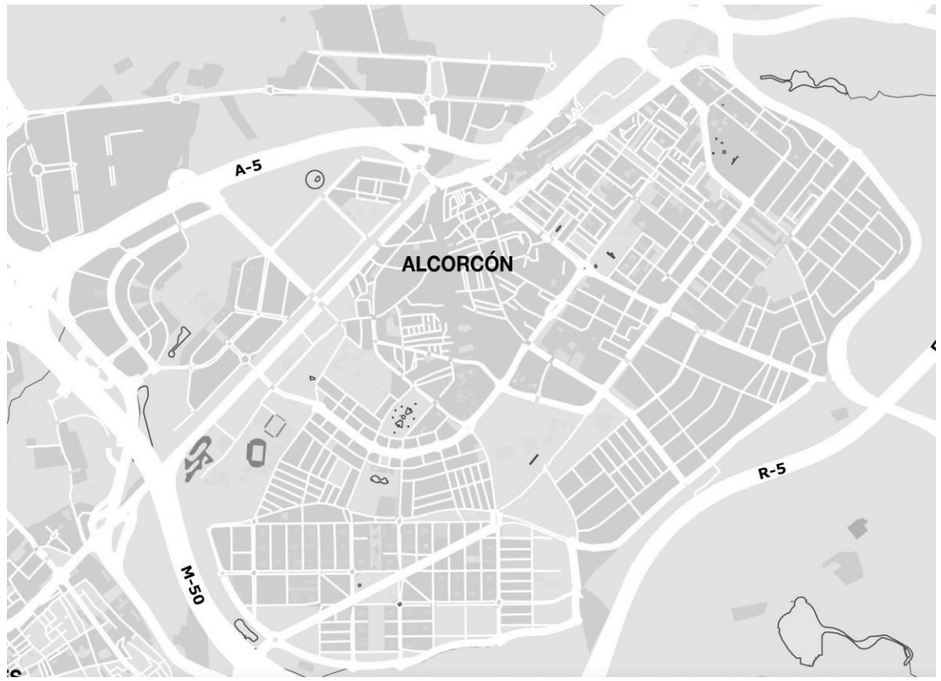


Fig 23. Estructura viaria de Alcorcón. En naranja suelo lucrativo, en verde equipamientos y zonas verdes. Elaboración propia.

En cuanto al ámbito del Plan Especial, está enmarcado por dos viarios rodados: calles Martin Luther Ling al norte y Democracia al oeste, y dos viarios peatonales: calles de Los Abedules y Solidaridad.

- Tiempo desde el ámbito hasta la estación central / centro de Alcorcón en automóvil: 10 minutos aproximadamente.
- Tiempo desde el ámbito hasta Madrid en coche: 30 minutos aproximadamente.

2.3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD PEATONAL

Debido a que el ámbito se encuentra cerca del límite del suelo urbano y de las cuñas verdes que rodean al sector, encontramos varias rutas e itinerarios para la movilidad peatonal y ciclista:

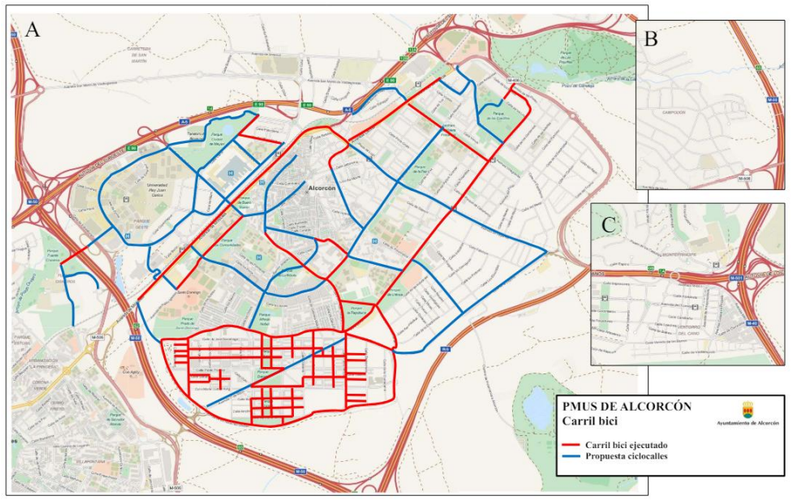


Fig 24. Carril bici en Alcorcón. PMUS Alcorcón.

Fig 25. Plano carriles bici. Fuente: Comunidad de Madrid.

El ámbito está conectado con la red de carriles bici de la Comunidad de Madrid. Encontramos viario de doble sentido para bicicletas en dos de los frentes del ámbito; además de conectar con sendas y vías tranquilas hasta el centro de Alcorcón, Móstoles o incluso Villaviciosa de Odón.

- Tiempo desde el ámbito hasta la estación central / centro de Alcorcón en bici: 10 minutos aproximadamente.

- Tiempo desde el ámbito hasta Móstoles en bici: 20 minutos aproximadamente.

En cuanto a redes peatonales, existen varias rutas que conectan con el ámbito, como las rutas bio-saludables, sendas rústicas, o la Colada de Pozuelo, de la que se adaptó su geometría a su paso por el sector. Son tiempos de desplazamiento peatonal de referencia desde el ámbito hasta la estación central / centro de Alcorcón caminando de unos 40 minutos aproximadamente.

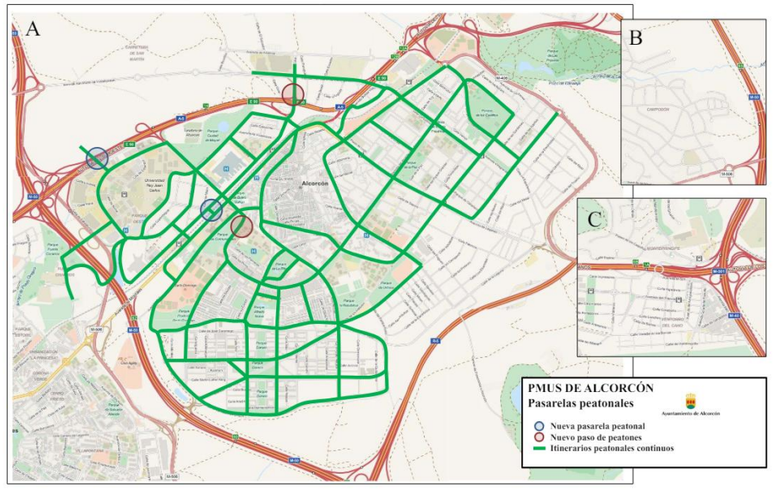


Fig 26. Itinerarios peatonales. PMUS Alcorcón

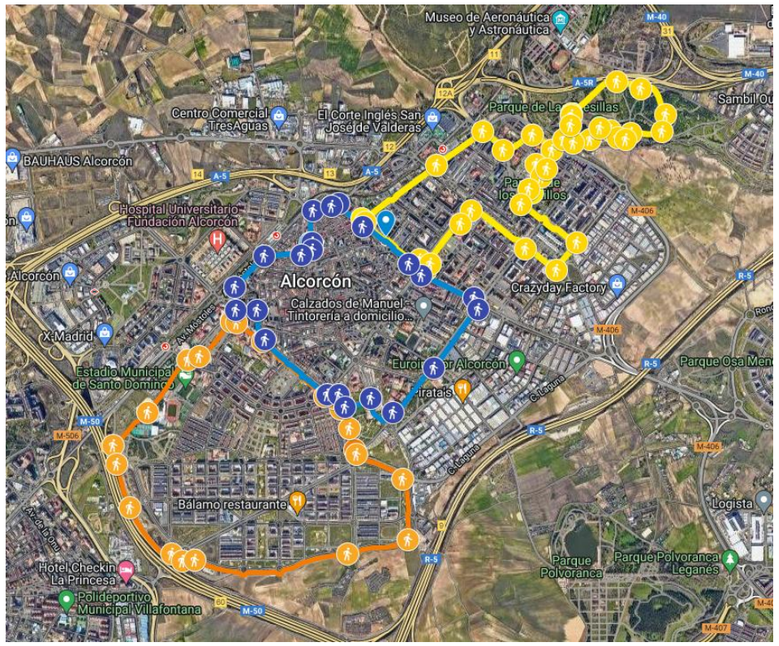


Fig 27. Rutas bio-saludables en Alcorcón. Fuente: CAM.

3. DIAGNÓSTICO

3.1. NECESIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La Comunidad de Madrid arrastra desde hace años un importante desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda por la inejecución de un número suficiente de viviendas durante las últimas décadas, que resulta en un saldo acumulativo muy desfavorable. La escasez de oferta empuja los precios al alza y es acuciante en los grandes mercados del país como el área metropolitana de Madrid. Los actuales niveles de construcción son insuficientes para cubrir la proyección de nuevos hogares, y estos desajustes se incrementan si hablamos de vivienda de un menor coste, como la vivienda de protección pública, base de la vivienda asequible. Los problemas de acceso a la vivienda se han incrementado durante los últimos años y se concentran en los hogares con menor renta, jóvenes y población inmigrante, y se concentran en las áreas urbanas de mayor dimensión.

Las estimaciones de Sociedad de Tasación estiman que solamente en Madrid y Cataluña harían falta 800.000 nuevas viviendas para cubrir las necesidades habitacionales para la proyección de población de los próximos 15 años, proyección que se multiplica en el Informe Anual 2023 del Banco de España, que indica que estas necesidades aumentan hasta 600.000 viviendas hasta el año 2025. Como referencia, durante el boom inmobiliario se produjeron entre 500.000 y 600.000 viviendas nuevas al año, número para el conjunto del país, que resulta muy menor para cubrir las actuales necesidades.

La finalidad y objetivo de este Plan Especial no es otro que el de la utilización eficiente del patrimonio público, actualmente falto de uso, para lograr destinarlo a la promoción de vivienda. Así se recogió en "Plan Vive", DECRETO 84/202 del 9 de octubre, publicado desde la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid; debido a la escasez y necesidad de vivienda pública:

"En efecto, es el interés público el que debe marcar el objetivo y finalidad en la actuación. Además, en este tipo de actuaciones es posible que confluyan simultáneamente distintos fines públicos, lo que en tales casos obligará a delimitar el que se considera como fin público prevalente, a efectos de determinar, entre otros aspectos, el régimen que le resultará de aplicación.

La adecuada y eficiente gestión de los suelos que de acuerdo con el planeamiento urbanístico integran las redes supramunicipales, pasa por destinarlos entre otros fines a la promoción de viviendas públicas, siendo dicha eficiente gestión de los suelos la finalidad que se persigue por la presente norma, evitando así que los mismos permanezcan en desuso y sin cumplir su finalidad legal.

La Comunidad de Madrid debe necesariamente intervenir en la actividad a desarrollar en dicho suelo, mediante la aplicación de sus políticas de vivienda para determinar quién puede acceder a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento, promoviendo la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna.

(…)
Las viviendas objeto de este proyecto que sean promovidas sobre suelos integrantes de redes supramunicipales se ajustarán a alguna de las tipologías de vivienda protegida en régimen de arrendamiento."

Ahora, la Dirección General del Suelo de la Comunidad de Madrid ha considerado apto el desarrollo de la parcela 27.3.1 del PP-3 "Los Palomares", actualmente en desuso y sin previsión de desarrollo, por cumplir las condiciones citadas para habilitar el uso alternativo de vivienda pública. Además de ampliar el parque público de vivienda pública en régimen de alquiler, y contribuir a ampliar la oferta del mercado y en la búsqueda de equilibrar los precios de la vivienda en nuestro país.

ANEXOS A LA MEMORIA DE INFORMACIÓN:

1. **NÚMERO DE PERSONAS INSCRITAS EN LA LISTA ÚNICA DE SOLICITANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA JÓVENES.**

2. **CONVENIO INTERADMINISTRATIVO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN Y LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID RELATIVO AL PLAN PARCIAL DEL ENSANCHE SUR DE ALCORCÓN.**

3. **ESTUDIO ACÚSTICO.**