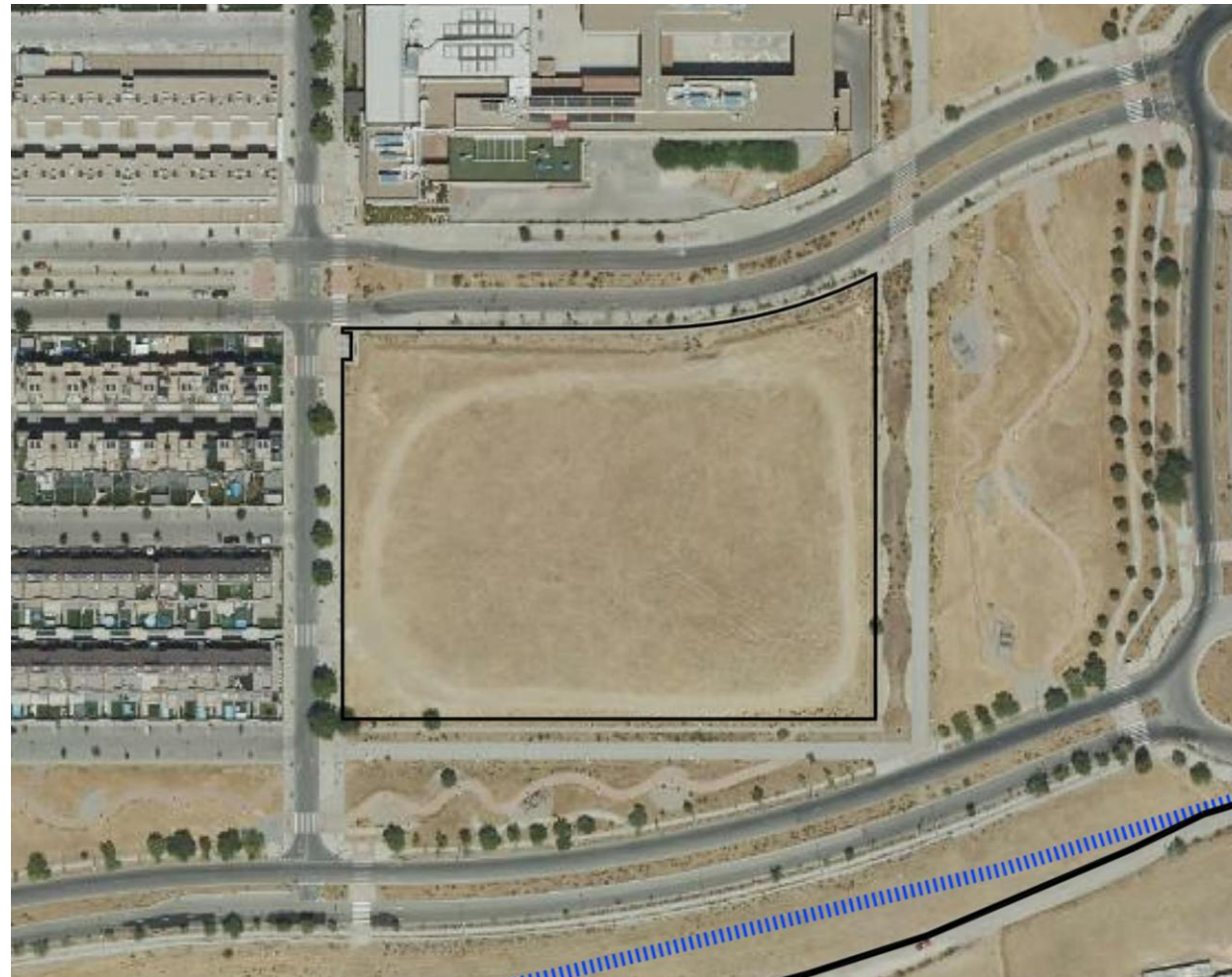


PLAN ESPECIAL PARA HABILITAR EL USO ALTERNATIVO DE VIVIENDA PÚBLICA EN LA PARCELA 27.3.1 PP-3 “LOS PALOMARES”, EN EL MUNICIPIO DE ALCORCÓN.



RESUMEN EJECUTIVO

NOVIEMBRE 2025

BLOQUE II. VOLUMEN 3.- RESUMEN EJECUTIVO

	NOVIEMBRE 2025
RESUMEN EJECUTIVO	4
1. ÍNDICE DE CONTENIDOS	5
2. SÍNTESIS DE LA MEMORIA	5
2.1. INTRODUCCIÓN	5
2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	6
2.3. OBJETO Y FINALIDAD: ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL.....	7
3. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN	8
3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	8



BLOQUE II. VOLUMEN 3.- RESUMEN EJECUTIVO

INDICE IMÁGENES. NOVIEMBRE 2025

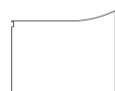
Fig 1. Situación del ámbito del Plan Especial. Elaboración propia.5

Fig 2. P-04 Parcelación. Mod. Puntual 20086

Fig 3. Sistema de espacios libres y equipamientos. Mod. Puntual 2008, P-06.....6

Fig 4. Localización. Elaboración propia.7

RESUMEN EJECUTIVO



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.



Ezquiaga
Arquitectura,
Sociedad y
Territorio S.L.



1. ÍNDICE DE CONTENIDOS

El contenido documental del Plan Especial es el siguiente:

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

2. SÍNTESIS DE LA MEMORIA

2.1. INTRODUCCIÓN

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.

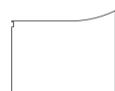
El ámbito objeto de este Plan Especial es la manzana 27.3.1, coincidente con una única parcela catastral, con referencia nº 0347601VK3604N0001QS. Se encuentra situada en el Ensanche Sur del municipio de Alcorcón, parte de la malla urbana de este, cuya localización es próxima a los límites municipales 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 con sendas zonas verdes, siendo completa la urbanización del entorno.



Fig 1. Situación del ámbito del Plan Especial. Elaboración propia.

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 D^a 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.

2.2. 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.

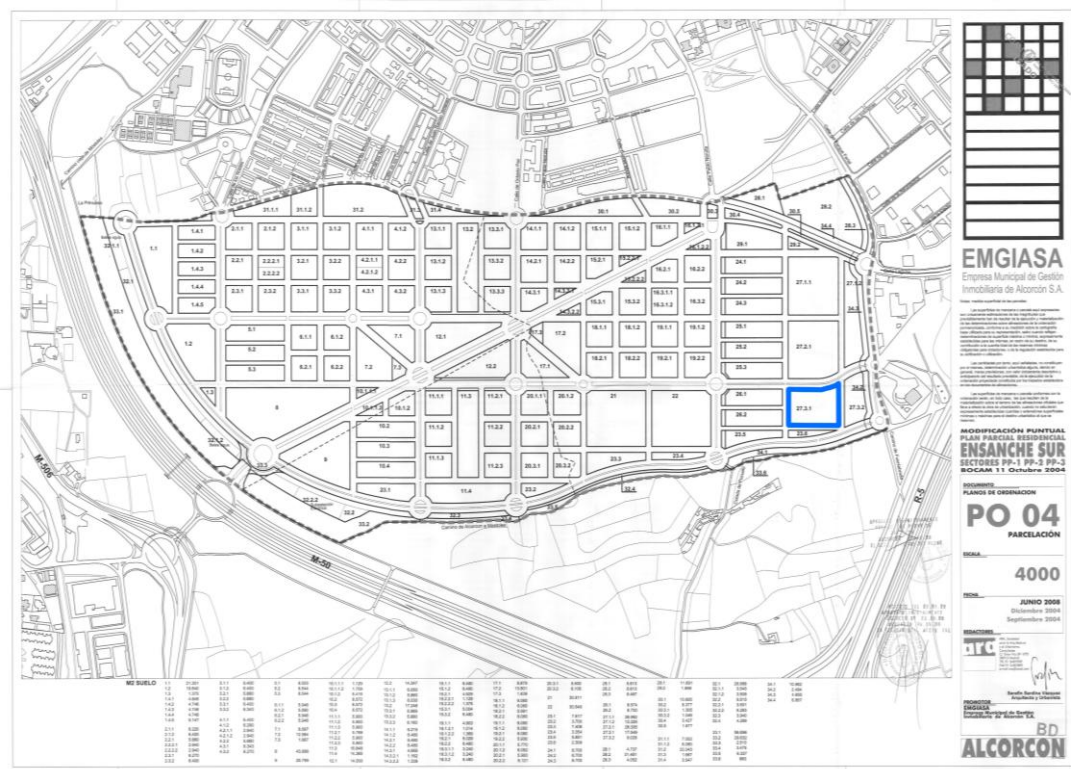


Fig 2. P-04 Parcelación. Mod. Puntual 2008

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:

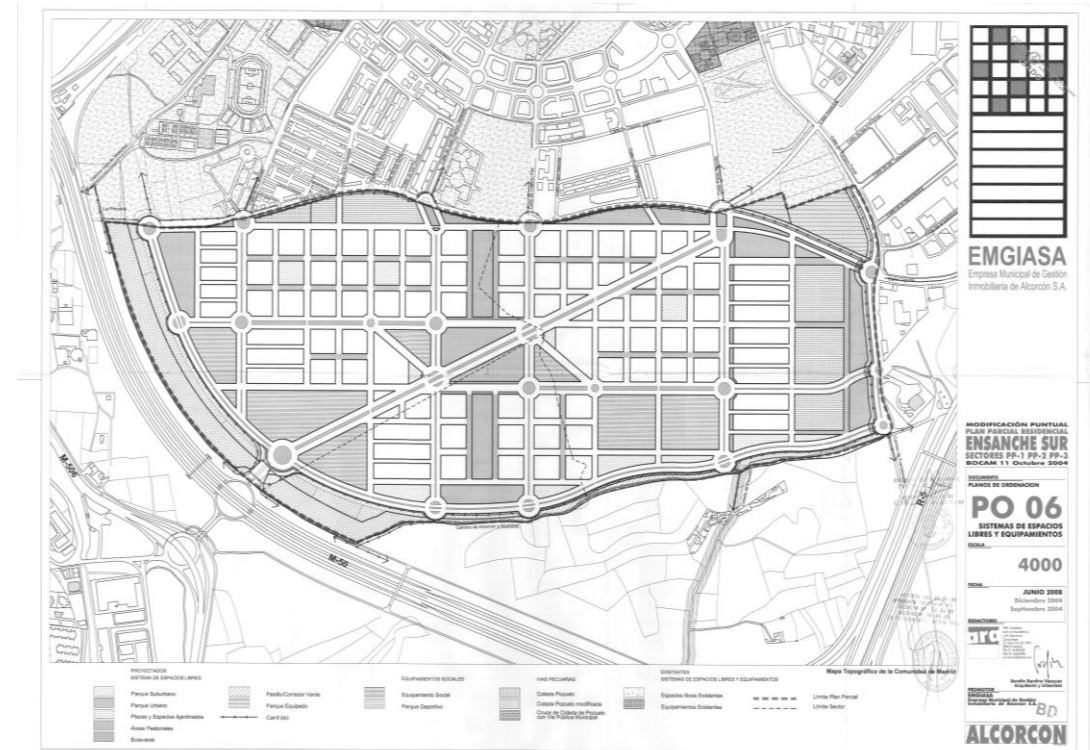


Fig 3. Sistema de espacios libres y equipamientos. Mod. Puntual 2008, P-06



Fig 4. Localización. Elaboración propia.

2.3. OBJETO Y FINALIDAD: ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

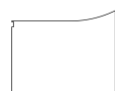
El objeto de este Plan Especial es, así, la adaptación del uso asignado por el planeamiento para habilitar el uso alternativo de vivienda pública, atendiendo a la iniciativa pública en la actividad económica, y al interés público que marca el objetivo y finalidad de la actuación, con la utilización eficiente del patrimonio público de suelo sin uso actual, para destinarlo a la promoción de viviendas públicas. Se interviene así en la actividad a desarrollar en dicho suelo, mediante la aplicación de políticas de vivienda, promoviendo la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna. Esta actuación, se orienta en los principios de interés general que fundamentan el decreto 84/2020 de la Comunidad de Madrid, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas sobre suelos de redes supramunicipales, aunque en este caso la red, de propiedad supramunicipal en virtud del Convenio citado, corresponda a una red de carácter general.

Además, sumados al objetivo de incremento de la oferta de vivienda accesible en el municipio de Alcorcón, como parte de la política de vivienda de la CAM, entre los objetivos de este Plan Especial también se destacan:

- Delimitación de una zona de vivienda pública, manteniendo una reserva de suelo para uso dotacional complementario, como apoyo a la red de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, reguladas por el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, adecuándose a principios de necesidad y eficacia propios del interés general, para la ordenación del efectivo acceso a las viviendas construidas al amparo de un título habilitante otorgado por la CAM.
- Definición detallada de la estructura resultante de la parcela a través de la fijación de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística; estableciendo las áreas de movimiento, los usos y tipos de edificación en la parcela, parámetros para su edificación, edificabilidad, alturas y ocupación, que garanticen un adecuado resultado edificado para el uso alternativo al que esta parcela se destina.
- Establecer las condiciones que se deberán cumplir para su ejecución material, en lo referente tanto a su geometría como a las infraestructuras o redes de servicio necesarias y que permiten incorporar el uso alternativo que se pretende.
- Justificar la adecuada cobertura de equipamientos sociales, zonas verdes y espacios libres en el ámbito, y la no necesidad de destinar esta parcela para tal uso.
- La ordenación del Plan Especial introduce en el ámbito un número adicional de viviendas, por lo que se estudia el impacto de este uso sobre su entorno, no haciendo necesario que se establezcan nuevas necesidades de incremento de redes públicas asegurándose la adecuada integración en el ámbito; además de evaluar las necesidades de recursos como agua, o suficiencia de las redes de servicios que asegurarán la completa calidad de las viviendas que habrán de ejecutarse.

De esta forma, se pretende incorporar esta parcela con el uso alternativo de vivienda a un área urbana donde se integran otros usos y tipologías residenciales y con la ciudad de Alcorcón.

Finalmente, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el punto 2. c introduce las determinaciones y condiciones para la implantación de Vivienda pública sujeta a un régimen de protección, entendidas estas como redes de servicios y compatibles en su implantación con las redes de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social, condicionando su implantación a:



2.º.1. Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b) 2.º de este artículo¹, procedentes de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado que cuenten con ordenación pormenorizada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.

b) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.

2.º.2. Será de aplicación a este uso concreto la normativa de edificación aplicable al uso residencial en el ámbito o sector y la normativa en su caso aplicable con carácter general a las viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º.3. La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación

Las condiciones de implantación que se contemplan en el artículo 36.2c 2º, se cumplen en la parcela 27.3.1, ámbito del Plan Especial, como se expresa a lo largo de esta Memoria y concretamente:

- Constituye una parcela de equipamiento perteneciente a la Red General, en la que es de aplicación 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”).
- La edificabilidad del uso a implantar es de tan sólo 17.531 m2, sobre un total del sector Ensanche Sur de 739.883 m2, siendo la edificabilidad residencial máxima de 598.953 m2. La superficie edificable prevista de 17.531 m2 no supera el 5% de la edificabilidad residencial del Sector, concretamente no alcanza el 3%.
- Al computarse la edificabilidad como residencial, y a estos únicos efectos, se mantiene el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles, tal como se justifica en el epígrafe 2.4, a continuación.

¹ Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.

- Se incorpora como normativa de edificación aplicable la correspondiente al uso residencial en el ámbito o sector y la normativa aplicable con carácter general a las viviendas públicas sujetas a un régimen de protección en el marco del Plan General de Alcorcón, incorporándose modificaciones en la dimensión de la parcela, por la subdivisión de esta en dos parcelas de equipamiento, y la incorporación de una dimensión menor de vivienda respecto los 85 m2/viv. que estaba previsto en los planes parciales que desarrollan el Sector Ensanche Sur.

Así la figura del Plan Especial es la herramienta más adecuada para llevar a cabo la habilitación de uso alternativo de vivienda pública en la parcela 27.3.1 del Ensanche Sur, ordenado en este ámbito por el PP-3 “Los Palomares”, permitiendo la definición de parámetros específicos de ordenación y parcelación, como la dimensión de la parcela para la que se considera el uso residencial, la edificabilidad que se considera para este uso y la dimensión mínima de la vivienda que se pretende, además de permitir un completo estudio y justificación de la capacidad del ámbito para admitir el incremento del uso residencial en términos no sólo legales, cuanto de servicios a la nueva población sin mermar la calidad de los servicios de la población actualmente residente en el ámbito y futura.

3. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

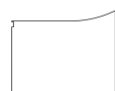
La nueva ordenación consiste en la distinción de dos zonas diferenciadas como parte del uso dotacional, que se desarrollan en dirección norte-sur y dividen la manzana en dos partes; la zona destinada a vivienda pública y la zona que mantiene el uso dotacional:

Distribución en Zonas de la Red General:

- Zona Dotacional, Equipamientos Sociales (Educativos, Culturales, Sanitarios, Asistenciales, Deportivos, Recreativos y Administrativos): en la zona oeste de la manzana, 4.480,85 m2. Grafiada en los planos como 27.3.1.1. Equipamiento Social.

Se mantiene para esta parcela la Ordenanza D, Espacios Libres y Equipamientos Públicos, Equipamientos Sociales y Servicios Públicos, cuyas condiciones vienen establecidas en la Modificación Puntual de 2008 y el PGOU de 1999.

- Equipamiento Público. Equipamiento Social y Servicios Públicos. Red de Viviendas Públicas: 13.050,13 m2s. Grafiado en los planos de ordenación como 27.3.1.2. Parcela



destinada a la implantación del nuevo uso alternativo, en el que se concentrará la edificabilidad de 21.260 m2c para la construcción de nuevas viviendas en régimen de alquiler.

Será la Ordenanza de aplicación para Red de Viviendas Públicas la correspondiente a la Zona A, Residencial colectiva, grado 2, NNUU del Plan Parcial del Sector Ensanche Sur de 2005 y las NNUU, en aquellos contenidos generales y estructurantes del PGOU de 1999, siendo, a modo de resumen las condiciones particulares del uso, las siguientes;

	ZONA A. RESIDENCIAL COLECTIVA grado 2º vivienda protegida
Edificabilidad (intensidad de edificación)	Menor de 2,5 m2e/m2sn
Parcela mínima	2.000 m2sn
Ocupación	Máximo 60% de la parcela sobre rasante 80% bajo rasante
Separación a linderos	Igual o superior a la mitad de su altura de cornisa (H/2) con un mínimo de cinco metros.
Altura máxima	7 plantas y 30 m
Fondos y longitudes máximas	Frente mínimo: 30 m Patio interior Ø30m Fondo máximo: 16m sin patios de ventilación e iluminación
Tipología	Edificaciones aisladas, pudiendo agruparse en torres o figuras. Manzanas agrupadas en supermanzanas.
Uso Global	Residencial
Uso Característico	Colectiva
Usos Compatibles	Dotacional público/privado y almacenamiento y trasteros
Usos no admisibles	Comercial y oficinas

aparcamiento contenida en el artículo 3.1.1.4 Dotación de aparcamiento del Plan Parcial del Ensanche Sur para los usos no residenciales, y en el caso de que el cómputo de plazas aplicando éste sea superior al contenido en la LSM citada.

Dotación de aparcamiento

La dotación mínima obligatoria de aparcamiento en el interior de las parcelas privativas, al servicio de la edificación, mediante la que se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 36.6.c de la ley 9/2011 y al artículo 4.124 de las NNUU del PGUU/99 será de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela, manteniéndose la dotación de

