

**MEMORIA PARA LA
MODIFICACION PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE
ALCORCON-MP PGOUA- EN EL
AMBITO DE LOS SECTORES
PP-4- CARCAVAS ESTE Y PP-5
CARRETERA DE VILLAVICIOSA.**

DOCUMENTO DE INICIO

DICIEMBRE 2025

**Propiedad:
JUNTAS DE COMPENSACIÓN PP4 PP5**

**Arquitectos:
LORENZO ALONSO GONZÁLEZ
JOSÉ LUIS CEREZO SANZ
BEATRIZ ALONSO PÉREZ**

**Abogados:
GTA VILLAMAGNA ABOGADOS
MARTA PLAZA GONZÁLEZ**



**Lorenzo Alonso
Arquitectos**

Juan de la Hoz, 22
28028 MADRID
Tel.: 91 562 37 35
e-mail:

estudio@lorenzoalonoarquitectos.com

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	4
1.1. OBJETO	4
1.2. MOTIVACIONES	4
1.3. ANÁLISIS PREVIO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	5
1.3.1 ESTADO ACTUAL DE LOS ÁMBITOS	5
1.3.2. ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE	6
1.3.3. USOS ACTUALES	6
1.3.4. DATOS DE ORIGEN PLANES PARCIALES	7
1.3.5. FICHAS DEL PLAN GENERAL – ANEXO 1	7
1.3.6. ANEXOS NORMATIVOS VIGENTES	7
1.3.7. POTENCIALIDADES DEL MEDIO URBANO	7
1.4. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA SITUACION ACTUAL	8
1.5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	9
1.5.1. FORMALIZACION DE PROPUESTA BÁSICA	9
1.5.2. FORMALIZACION BÁSICA DEL MODELO URBANO	10
1.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL “Artículo 36 de la “Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid”	13
1.7. FUNDAMENTOS JURÍDICOS SOBRE LA POSIBILIDAD DE MODIFICAR DETERMINADOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS PARA LOS SECTORES PP-4 Y PP-5 EN EL ACTUALMENTE VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (“PGOU”) DE ALCORCÓN	15
2. DOCUMENTOS MODIFICADOS	26
2.1 ESTADO ACTUAL	26
2.1.1 PLANOS	26
2.1.2 NORMATIVA DE APLICACION	26
2.2 PROPUESTA	27
2.2.1.-ORDENANZAS	27
2.2.1.1.- Modificaciones introducidas en la ordenanza 24- NAVE ESCAPARATE	27
2.2.1.2.-Introduccion de clave 14 - BLOQUE ABIERTO	36
2.2.2 PLANOS	44
3. CONCLUSIÓN	44
4. ANEXOS	45
ANEXO 1. Fichas actuales del PGOU Alcorcón sector PP4 y PP5	47
ANEXO 2.1. CLAVE 24 NAVE ESCAPARATE ACTUAL	55
ANEXO 2.2. CLAVE 14: BLOQUE ABIERTO	63
ANEXO 3. PLANOS PARCIALES PP4 Y PP5 ACTUALES	73
ANEXO 4. PLANOS DE ORDENACIÓN PGOUA	77
ANEXO 5. PLANOS NUEVA ORDENACIÓN	79

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. OBJETO

El objetivo es la formalización de un documento que analice la situación de los planes parciales de los sectores PP-4 (Cárcavas Este) y PP-5 (Carretera de Villaviciosa) del Plan General de Ordenación Urbana de Alorcón con el fin de evaluar su adecuación a las necesidades urbanísticas que demanda la sociedad del siglo XXI y proponer alternativas ordenación que se adapten a las nuevas necesidades, articulando una modificación puntual del P.G.O.U. de Alorcón para ambos ámbitos.

Esta modificación puntual del P.G.O.U. de Alorcón conlleva la unificación de los dos ámbitos a efectos de la gestión urbanística y se establece que la nueva denominación del ámbito será “MP PGOUA PP4 y PP5”.

1.2. MOTIVACIONES

Independientemente de las motivaciones subjetivas que emanan de la nueva sociedad, que implican un modelo urbano diferente, existe una realidad objetiva que es incuestionable, la paralización del desarrollo del planeamiento desde hace más de 25 años, sin que exista una demanda de usos que soportan los planeamientos aprobados.

Las motivaciones y necesidades de modificación del planeamiento de los sectores, se pueden resumir:

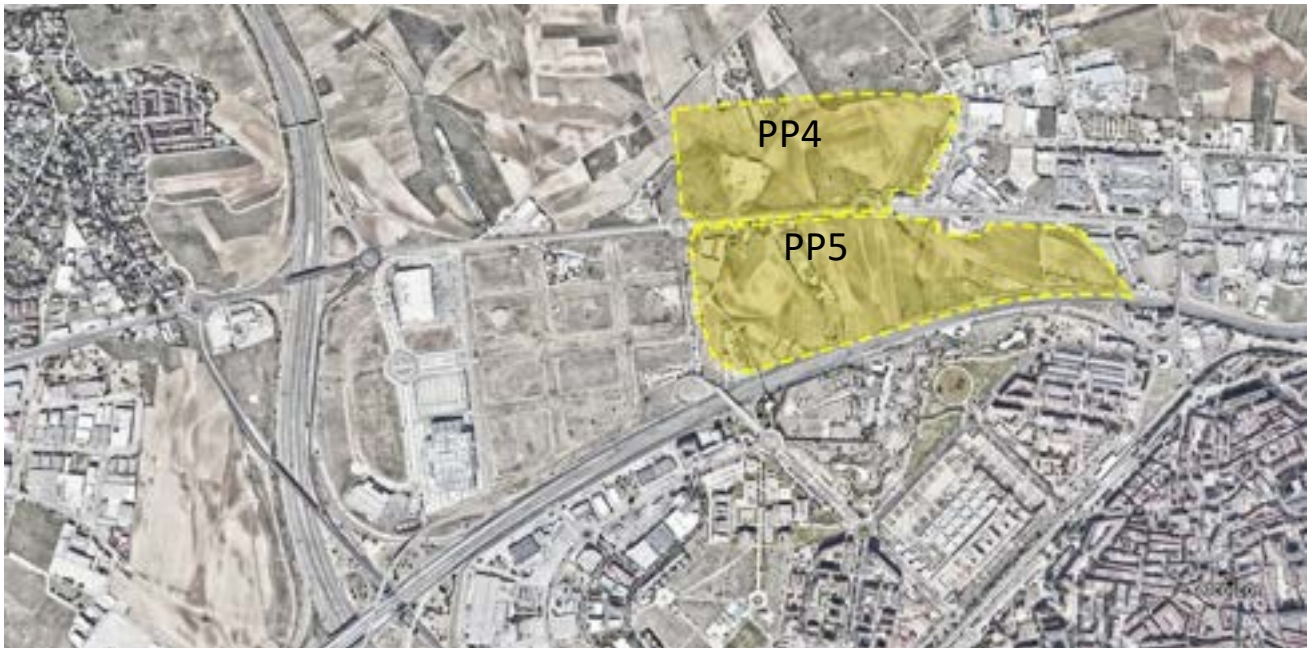
- I.- Propiciar con el modelo urbano la implantación de una mixtura de usos.
- II.- Creación de un ecosistema de innovación, rehabilitación y adaptación de los polígonos industriales con el fin de posicionar a Alorcón como área de desarrollo avanzado.
- IV.- Los sectores ocupan un espacio con vocación urbana y funcional entrelazada e independiente, A esto debe añadirse que el transcurso del tiempo ha incidido en la obsolescencia del régimen del sistema de usos, siendo por lo tanto necesario que el planeamiento se adapte a tales evoluciones del marco jurídico, económico, laboral y social vigente.
- V.- Bloqueo en el desarrollo de los sectores así previstos desde 1999, por lo que se considera oportuno analizar de manera conjunta en el marco de colaboración público privada, las posibles soluciones que, desde el punto de vista de las políticas urbanas, sean legal y técnicamente viables para superar la situación existente.
- VI.- Se considera que las políticas urbanísticas no son un ingrediente más, sino de concurrencia necesaria, para en unión con otros elementos superar la situación descrita, y así alcanzar un pleno desarrollo de los citados ámbitos.
- VII.- Las políticas urbanísticas son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general.
- VIII.- son fines de interés general de la ordenación urbanística:

- a) El uso racional del recurso natural del suelo, en el marco de la ordenación del territorio”
- b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a esta, en condiciones de desarrollo sostenible.
- c) Una distribución razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana.

Todo ello, en el marco del cumplimiento riguroso de la normativa urbanística vigente, en orden a la consecución de objetivos comunes de interés general de desarrollo y puesta en funcionamiento de esos ámbitos, en el marco de los sistemas legales de colaboración público privada.

1.3. ANÁLISIS PREVIO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.3.1 ESTADO ACTUAL DE LOS ÁMBITOS

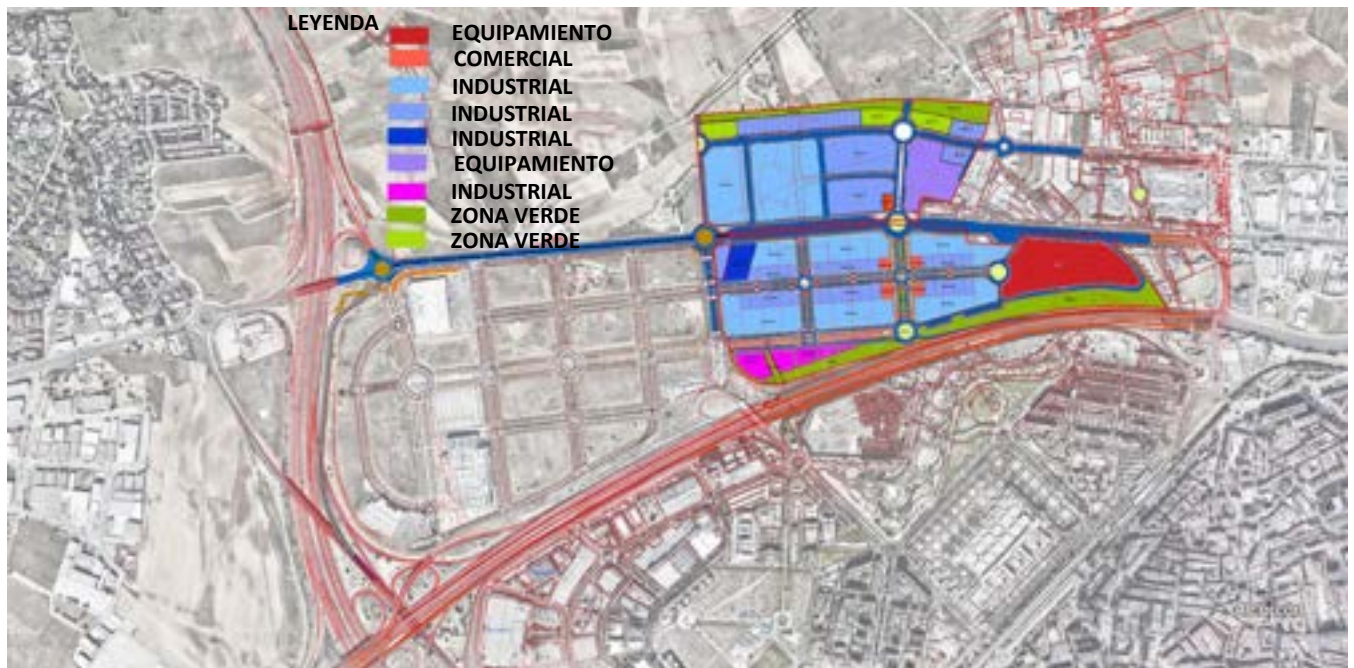


1.3.2. ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE



Se observa un déficit de conectividad con la trama urbana consolidada. Los sectores PP-4 y PP-5 constituyen una bolsa intermedia entre el casco urbano y futuros desarrollos del municipio, presentando discontinuidades físicas y funcionales respecto a su entorno, especialmente en el eje de la Avda. de Villaviciosa.

1.3.3. USOS ACTUALES



Ambos sectores (PP4 y PP5) se encuentran actualmente sin desarrollo urbanístico y sin implantación efectiva de los usos previstos por el PGOU vigente. El carácter industrial

previsto no se ha materializado y ha quedado obsoleto frente al nuevo contexto urbano y económico.

1.3.4. DATOS DE ORIGEN PLANES PARCIALES

DATOS DE ORIGEN PLANES PARCIALES PP4 y PP5										
USOS	Superficie (m ²)				Aprovechamientos-Uas			Edificabilidades (m ²)		
	PP-4	PP-5	Total	%	PP-4	PP-5	Total	PP-4	PP-5	Total
Industrial	147.910,00	196.348,00	344.258,00		102.263,40	144.965,70	247.229,10	113.626,00	161.073,00	274.699,00
Comercial	1.546,00	6.410,00	7.956,00		3.014,70	4.273,10	7.287,80	2.319,00	3.287,00	5.606,00
Total lucrativo	149.456,00	202.758,00	352.214,00	51,17%	105.278,10	149.238,80	254.516,90	115.945,00	164.360,00	280.305,00
Equipamientos	27.828,00	49.513,00	77.341,00							
Zonas Verdes	41.254,00	60.837,00	102.091,00							
Viario Supramunicipal	16.432,00	23.892,00	40.324,00							
Viario Local y General	47.823,00	68.500,00	116.323,00							
Total Viario	64.255,00	92.392,00	156.647,00							
Total Redes Públicas	133.337,00	202.742,00	336.079,00	48,83%						
TOTAL	282.793,00	405.500,00	688.293,00							
Sistema General	3.199,55	4587,86	7.787,41							
Total + Sist. General	285.992,55	410.087,86	696.080,41							

1.3.5. FICHAS DEL PLAN GENERAL – ANEXO 1

1.3.6. ANEXOS NORMATIVOS VIGENTES

Sector 4.- Cárcavas Este.

Sector 5.- Carretera de Villaviciosa

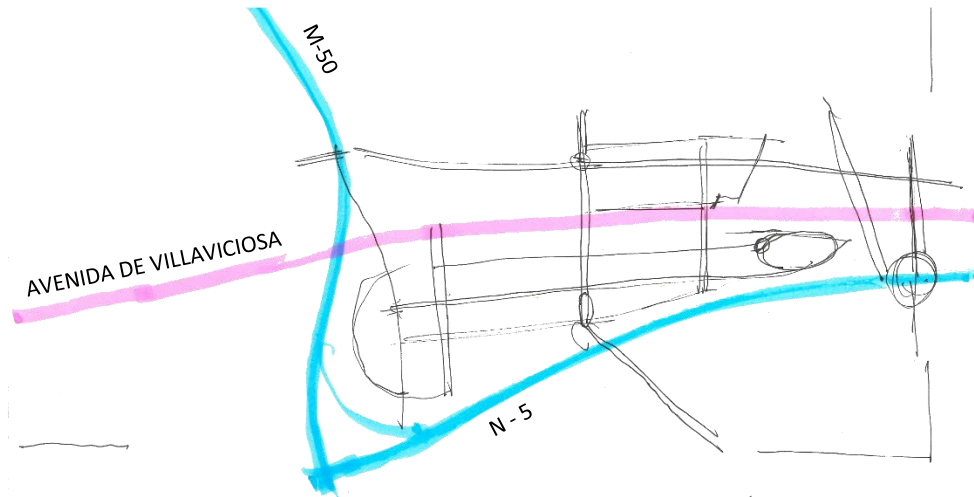
Ambos regulados por la clave 24 “Nave Escaparaté”

Ficha y definiciones de grados están en el anexo Nº2

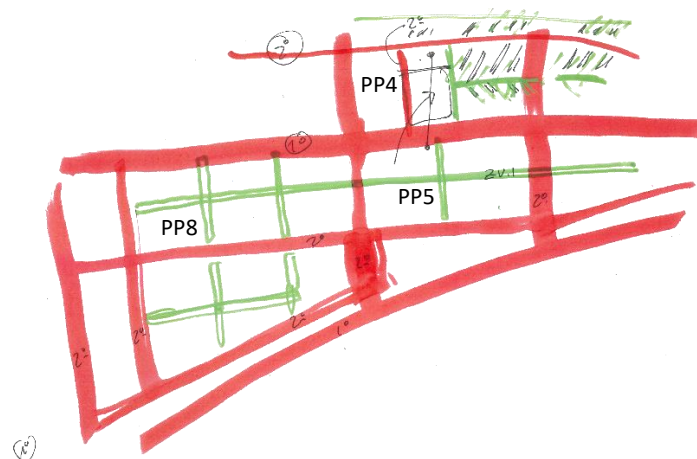
1.3.7. POTENCIALIDADES DEL MEDIO URBANO

Es de destacar las potencialidades del medio urbano próximo, la existencia de universidades, centros comerciales, parques y estaciones de transporte que potenciarían el modelo urbano. Siendo además la articulación de los futuros desarrollos, dando continuidad a la ciudad, propiciando transversalmente tanto en el eje norte-sur con este -oeste.

Es muy importante la incidencia de esta ordenación que potenciaría la conectividad con Retamar de la Huerta, en la actualidad desligado de la trama urbana de Alcorcón.



ESQUEMA DE REDES SUPRAMUNICIPALES ESTRUCTURANTES



ESQUEMA DE COMPATIBILIDAD CON ORDENACIONES LINDERAS

1.4. PROBLEMAS DERIVADOS DE LA SITUACION ACTUAL

Básicamente el problema de la falta de desarrollo de ambos, sectores, PP-4, PP-5, es el USO CARACTERISTICO que les tiene adjudicados el Plan General en vigor, con el cual se desarrollaron los planes parciales y proyectos de urbanización, concretamente la CLAVE 24- NAVE ESCAPARATE- uso característico industrial.

Esta situación ha conllevado no solo a la paralización de ambos sectores, sino también la caracterización del entorno, impidiendo el desarrollo del eje de la carretera de Villaviciosa, no potenciándose como eje urbano que lo articularia, no asumiendo las características de su actual nombre- Avenida de Villaviciosa- (Avenida solo de nombre)

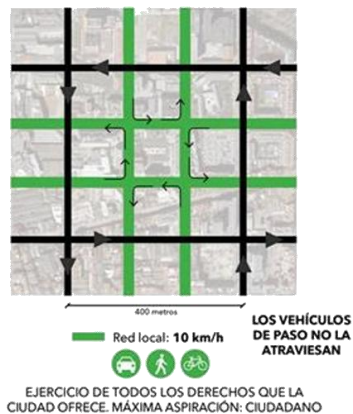
1.5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación de los ámbitos tiene por objeto resolver los problemas planteados en la ordenación existente, de tal manera que propicien su desarrollo y generen ciudad.

1.5.1. FORMALIZACIÓN DE PROPUESTA BÁSICA

La ordenación propuesta tiene por objetivos:

- 1.- GENERACION DE **TRAMA URBANA**, QUE PROPICIE LA **CONECTIVIDAD** EN EL MUNICIPIO.
- 2.- ORDENACION **ACORDE CON LAS NECESIDADES ACTUALES**, TANTO EN LOS USOS COMO EN LAS GEOMETRIAS Y REDES URBANAS - **MACROMANZANAS**-



- 3.- **MIXTURA DE USOS.** -
- Es muy importante este cambio, dado que las nuevas tendencias ya no obedecen a la *Carta de Atenas*, en la actualidad no existen los límites y fronteras en el alojamiento de los usos, hoy en día se propicia la mixtura y proximidad de los trabajos, dado que la industria ha sufrido una gran transformación. Abriendo el abanico del uso residencial y de la industria del siglo XXI
- 4.- **VALORACION DE LOS ESPACIOS COMUNES**, tanto exteriores con interiores.
- 5.- **DIVERSIDAD DE TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS**, tanto residenciales como de actividades económicas.
- 6.- **ENERGIA- ECOBARRIO.** -
- La ordenación se diseñará también teniendo en cuenta los principios de dotación energética.

1.5.2. FORMALIZACIÓN BÁSICA DEL MODELO URBANO

Con el fin de lograr los objetivos marcados anteriormente, se determinan los siguientes parámetros:

- 1.-Parámetros a mantener
- 2.-Parámetros a modificar
- 3.-Evaluación de los parámetros a potenciar.

1.- Parámetros a mantener

- **Aprovechamientos:** los resultantes del plan General
- **Estructura urbana básica**, que propicie la conectividad con la trama urbana: eje de conexión Este -Oeste, con el PP-8, y norte- sur con los nuevos desarrollos.

2.- Parámetros a modificar

Usos. - Factor muy a considerar puesto que es el objeto de la propuesta de modificación del Plan.

2.1.- Uso residencial

- a.-Introducción del uso residencial proponiendo una clave que propicie el modelo urbano propuesto, es decir que admita la agrupación de espacios libres privados que se compartan con diversas agrupaciones, y permitan la ubicación de zonas deportivas y de relaciones entre usuarios.
- b.-Clave 14.- bloque abierto (vigente)
- c.-Buscar compartir espacios abiertos semiprivados como objetivo de la ordenación.
- d.-Introducir la categoría “3a. Residencia Comunitaria”, dentro de clave residencial. En la Clave 14 (Bloque Abierto) ya está incluida como uso principal en las tres “Localizaciones de uso” A, B, C

El uso residencial ha de articularse con tipologías que sean demandadas y su futuro sostenible.

2.2.- Uso industrial/ actividades económicas:

Adecuación de la Clave 24, nave escaparate, para poder alojar usos demandados en los nuevos espacios productivos.

En el artículo 4.341 del P.G.O.U. define la norma como:” ***Estando destinada a alojar actividades de elevada componente comercial apoyadas en la red metropolitana rodada***”.

Atendiendo a la filosofía de la Norma, y sin desvirtuarlas, se plantean las siguientes propuestas:

- a.-Introducir dos nuevos grados, el 4 y el 5, dentro de la clave 24 del artículo 4.341, que propicien parcelas con mayor tolerancia terciaria. Siendo su uso

principal el industrial, posibilitando la implantación de grandes centros comerciales mayores de 2500 m² y centros deportivos localizados en E y F.

- **b. En el tipo de uso terciario y oficinas**, incluir la categoría 4a industria limpia parque empresarial, por formar parte del nuevo modelo industrial.
- **c. En uso dotacional**, incluir la categoría 4a, centros con internamiento.
- **d. En el grado 5, se admite la residencia comunitaria** como uso alternativo en C y D

3.- Evaluación de los parámetros a potenciar

Con las modificaciones propuestas, el mantenimiento de la estructura urbana básica de origen, y la introducción de los elementos estructurantes: red de zonas verdes, red de equipamientos y tipologías de manzanas, se contribuye a conseguir los objetivos enunciados en el apartado 1.4.1., lo que nos justifica la necesidad de la modificación puntual del PGOUA.

DATOS DE ORIGEN PLANES PARCIALES PP4 y PP5										
USOS	Superficie (m ²)				Aprovechamientos-Uas			Edificabilidades (m ²)		
	PP-4	PP-5	Total	%	PP-4	PP-5	Total	PP-4	PP-5	Total
Industrial	147.910,00	196.348,00	344.258,00		102.263,40	144.965,70	247.229,10	113.626,00	161.073,00	274.699,00
Comercial	1.546,00	6.410,00	7.956,00		3.014,70	4.273,10	7.287,80	2.319,00	3.287,00	5.606,00
Total lucrativo	149.456,00	202.758,00	352.214,00	51,17%	105.278,10	149.238,80	254.516,90	115.945,00	164.360,00	280.305,00
Equipamientos	27.828,00	49.513,00	77.341,00							
Zonas Verdes	41.254,00	60.837,00	102.091,00							
Viario Supramunicipal	16.432,00	23.892,00	40.324,00							
Viario Local y General	47.823,00	68.500,00	116.323,00							
Total Viario	64.255,00	92.392,00	156.647,00							
Total Redes Públicas	133.337,00	202.742,00	336.079,00	48,83%						
TOTAL	282.793,00	405.500,00	688.293,00							
Sistema General	3.199,55	4587,86	7.787,41							
Total + Sist. General	285.992,55	410.087,86	696.080,41							

DATOS PROPUESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOUA PP4 y PP5						
USOS	Superficie (m ²)				UAs Totales	Edificabilidad Total
	pp-4	pp-5	total	%		
Industrial	71.772,23	194.308,44	266.080,67		190.029,45	211.143,83
Residencial libre	51.051,39	0,00	51.051,39		69.580,01	49.700,01
Residencial Protegido	33.708,27	0,00	33.708,27		32.743,54	32.743,54
Total Residencial	84.759,66	0,00	84.759,66		102.323,55	82.443,55
Total lucrativo	156.531,89	194.308,44	350.840,33	50,40%	292.353,00	293.587,38
Equipamientos			42.522,88			
Zonas Verdes			57.314,68			
Viario Rodado			69.099,50			
Viario Peatonal			104.681,85			
Total Viario			173.781,35			
Red Supramunicipal			37.691,98			
Zona Transición Acústica			33.929,19			
Total Estructurante			345.240,08	49,60%		
TOTAL	156.531,89	194.308,44	696.080,41			

Superficie total incluido SG adscrito	696.080,41	m ²
Uas Totales- Aprov. Lucrativo	292.353,00	Uas
Aprovechamiento Tipo	0,42	(m²utc/m²)

1.- La superficie total de la actuación es de 696.080,41 m², correspondiéndose con la suma de la superficie de los sectores PP-4 282.793 m² +PP-5 405.500 m², más el sistema general adscrito, 7.787,41 m², Acción 1.27 del PGOU.

2.- El aprovechamiento tipo 0,42 m²utcm/m². UAS totales: 292.353.

3.- La relación entre usos lucrativos de los datos de origen de los planes parciales (51,57%-48,83%) es similar a la propuesta presentada, (50.40%-49.60%).

1.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL “Artículo 36 de la “Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid”

Justificación de cumplimiento del “Artículo 36. Redes Públicas” de la “Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid”.

Apartado 1 CESIÓN DE REDES LOCALES:

Según el “Artículo 36, apartado 6. a, y dice:

“a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos”

Siendo 82443,55m² edificables de uso residencial en los ámbitos PP4 y PP5
 $82443,55\text{m}^2 \times 30 / 100 = \underline{\underline{24.733,07 \text{ m}^2}}$ de cesión de suelo de Redes Locales

Según el “Artículo 36, apartado 6. b, y dice:

“b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.”

Siendo 24733,07m² de cesión de suelo de Redes Locales resultantes de cumplir el apartado anterior:

$24733,07\text{m}^2 \times 0,5 = \underline{\underline{12.366,53 \text{ m}^2}}$ de cesión de suelo de Redes Locales destinadas a espacios libres públicos

Apartado 2 CESIÓN DE REDES GENERALES:

Según el “Artículo 36, apartado 5, y dice:

“El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.”

Siendo 82443,55m² edificables de uso residencial en los ámbitos PP4 y PP5
 $82443,55\text{m}^2 \times 20 / 100 = \underline{\underline{16.488,71 \text{ m}^2}}$ de cesión de suelo de Redes Generales

Apartado 3 CESIÓN DE REDES LOCALES Y GENERALES:

En cumplimiento del “Artículo 36 de la “Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid” , siendo:

24.733,07 m² de cesión de suelo de Redes Locales y **16.488,71 m²** de cesión de suelo de Redes Generales, la Cesión total de Redes (Locales y Generales) es de:

$24.733,07 \text{ m}^2 + 16.488,71 \text{ m}^2 = \underline{\underline{41.221,78 \text{ m}^2}}$ de cesión total de Redes (Locales y Generales)

Apartado 4: Cesión de Redes en Ordenación Pormenorizada PP4 y PP5

Redes locales

Zonas verdes: 29.776,92 m²
Equipamientos: 18.385,50 m²
Total: 48.172,42 m²

Red General

Red general de Zonas verdes: 27.537,76 m²
Red general de Equipamientos: 24.127,39 m²
Total: 51.665,15 m²

Redes locales + Red General:

Total: 48.172,42 m² + 51.665,15 m² = **99.837,57 m²** de cesión total de Redes (Locales y Generales)

		Normativa "Artículo 36 de la "Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid"	Ordenación Pormenorizada PP4 y PP5	CUMPLIMIENTO
EDIFICABILIDAD	Residencial (m ² edificables)		82.443,55	
CESIÓN REDES LOCALES	Red Local : Art 36.ap ^t 6 a 30 m ² por cada 100 (m ² de suelo)	24.733,07	48.172,42	24.733,07 ≤ 48.172,42 CUMPLE
	Red Local: Espacios libres públicos arbolados Art 36.ap ^t 6 b 50% (m ² de suelo)	12.366,53	29.776,92	12.366,53 ≤ 29.776,92 CUMPLE
CESIÓN REDES GENERALES	Red General: Art 36.ap ^t 5 30 m ² por cada 100 (m ² de suelo)	16.488,71	51.665,15	16.488,71 ≤ 51.665,15 CUMPLE
CESIÓN REDES TOTAL (LOCAL + GENERAL) (m ² de suelo)		41.221,78	99.837,57	41.221,78 ≤ 99.837,57 CUMPLE

La cesión de redes totales (general + local) establecidas en la ordenación es de **99.837,57 m²** de cesión total de Redes (Locales y Generales) que representan 2,42 veces más que las establecidas en la legislación vigente, lo que implica una mejora sustancial en el modelo urbano propuesto.

Si se considerasen la Zona de Transición Acústica 33.929,19 m² sumada a la cesión total de Redes (Locales y Generales) 99.837,57 m², obtendríamos un total de 133.766,76m², que representan 3,25 veces más de cesiones que las establecidas en la legislación vigente.

1.7. FUNDAMENTOS JURÍDICOS SOBRE LA POSIBILIDAD DE MODIFICAR DETERMINADOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTABLECIDOS PARA LOS SECTORES PP-4 Y PP-5 EN EL ACTUALMENTE VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (“PGOU”) DE ALCORCÓN

A continuación, se motiva la posibilidad de modificar el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón (en adelante “**PGOU**”) [cfr. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante, “**BOCM**”) de 6 de abril de 1999] en lo que se refiere a la ordenación urbanística establecida para los sectores PP-4 y PP-5 de dicho Plan, a los efectos de:

- (i) establecer un uso más eficiente del suelo, mediante la introducción del uso residencial y la definición de un nuevo grado del uso industrial que resulta de aplicación [previsto en la clave de Ordenanza n.º 24 del PGOU (denominada “**NAVE ESCAPARATE**”, cfr. art. 4.341 del PGOU)], referido a actividades basadas en nuevas tecnologías; e
- (ii) incrementar el aprovechamiento urbanístico atribuido a los referidos sectores con el fin de compensar la asunción de determinadas cargas por parte de los propietarios, a las que nos referiremos más adelante.

1.7.1.1. Sobre la incorporación del uso residencial y actividades basadas en nuevas tecnologías

La introducción del uso residencial y de actividades basadas en nuevas tecnologías se justifica en la pérdida de rentabilidad de la definición de usos industriales prevista en la Clave de ordenanza n.º 24 del PGOU (“**NAVE ESCAPARATE**”), de aplicación en la actualidad, teniendo en cuenta la evolución que han experimentado los citados usos durante el transcurso de más de 20 años desde que se dictó el mencionado PGOU. Siendo así que, a día de la fecha, la producción tecnológica y digital es una de las industrias más punteras de la actividad económica y de imparable desarrollo –requiriendo por ello, cada vez más, la habilitación de nuevos espacios para su implantación y ejercicio–; lo que, a su vez, genera una mayor demanda de usos residenciales –que igualmente requieren espacios para su implantación–.

Concretamente, en lo que se refiere al uso industrial de referencia, se propone añadir dos “Grados 4 y 5” a los establecidos en el artículo 4.341 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que corresponda “*a aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas*

tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de la información, cálculo y proceso de datos, así como la investigación, el desarrollo y la producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología”. Esta definición de uso industrial encaja con el criterio de la Comunidad de Madrid, establecido en el artículo 10 del Decreto 24/2015, de 23 de abril (publicado en el BOCM de 24 de abril de 2015)¹; y que encuentra precedentes en otros instrumentos de planeamiento de la Comunidad de Madrid, tales como el PGOU de Madrid (BOCM n.º 282, de 27 de noviembre de 2023)², el PGOU de Alcobendas (BOCM n.º 173, de 23 de julio de 2009)³ o el PGOU de Alcalá de Henares⁴, así como similitudes con instrumentos que se encuentran actualmente en tramitación, como puede ser el Avance del PGOU de Las Rozas de Madrid⁵.

¹ Según el apartado 1 de dicho artículo 10, “Es Uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología”.

² El Capítulo 7.4. del Compendio de Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid (1997), relativo a las “Condiciones particulares del uso industrial”, incluye en la definición de *uso industrial* el desarrollo y producción de sistemas informáticos y análogos: “Se define como uso industrial aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de producción, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo, producción y utilización de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología”. Así mismo, este apartado distingue, dentro del uso industrial, las siguientes clases: (i) industria en general, (ii) almacenaje y (iii) servicios empresariales. En este sentido, se establece que los referidos servicios empresariales “Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en la utilización de nuevas tecnologías, como el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y sistemas informáticos, incluso locales para acceso a redes de información para el público en general, centrales de telefonía, estudios de radiodifusión, producción musical y audiovisual, diseño gráfico y otros similares, así como en general todas las actividades relacionadas con la investigación y desarrollo”.

³ En el apartado 4.4. de este Avance se define el uso industrial como “el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de su tecnología”. Además, éste clasifica el uso industrial en las siguientes clases: (i) industria artesana, pequeña industria o taller; (ii) taller de automóvil; (iii) almacenaje; (iv) industria ligera o media; (v) servicios empresariales. Y, en particular, se establece que los servicios empresariales comprenden “aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares”.

⁴ Dentro de la Memoria de este Plan, en el punto relativo a los “Criterios para las normas urbanísticas”, se incluyen dentro del denominado “Uso global industrial” aquellas actividades de empresa de microelectrónica, informática o laboratorios farmacéuticos. En particular, dicho apartado señala lo siguiente: “Para la industria la normativa urbanística se diversifica, haciéndose más flexible para poder atender las demandas de los nuevos procesos industriales. Se contempla un espectro industrial más amplio, que va desde el minipolígono para pequeñas naves de industria nido hasta la industria en gran parcela (exenta sobre parcela mayor de una Ha.), pasando por todas las situaciones intermedias: adosada, exenta, de tecnología avanzada, y extensiva [...] La industria tecnológicamente avanzada quiere responder a la demanda, que a medio -e incluso a corto- plazo se considera más interesante: industria limpia, de alto valor añadido, que elige Alcalá por su situación privilegiada. Industria que, al no producir emisiones ni molestias en el proceso de fabricación, es compatible con sus propias oficinas y cualquier otro uso: empresas de microelectrónica, informática, laboratorios farmacéuticos. La ordenanza para este tipo de empresas (con parámetros similares a los de la industria exenta, pero limitación estricta de los procesos productivos admisibles y otras restricciones o regulaciones complementarias) se aplica sobre el Parque Tecnológico del Henares”. Se accede a través del siguiente enlace: <https://urbanismo.ayto-alcaladehenares.es/plan-general-de-ordenacion-urbana-p-g-o-u/>.

⁵ En el artículo 171 de las Normas de dicho instrumento en tramitación se define el uso industrial como aquel “que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, reciclaje, almacenaje, distribución de productos, industria digital, logística y servicios de información, comunicación, intercambio y procesamiento de datos, y generación de energía, según las precisiones que se expresan a continuación: [...] h)

1.7.1.2. Sobre el incremento de aprovechamiento urbanístico

A este respecto, a continuación, se incluyen los correspondientes cuadros explicativos de los concretos parámetros urbanísticos que, en su caso, se verían modificados:

APROVECHAMIENTOS

	PLANES PARCIALES			PLAN GENERAL			PROPUESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOUA PP4 y PP5		
	Superficie (m ²) (sin (2) Acción V1-27)	A. Tipo - 1 (m ² utcm*/m ²)	Aprov. Total (m ² utcm)	Superficie (m ²) (con (2) Acción V1-27)	A. Tipo - 1 (m ² utcm*/m ²)	Aprov. Total (m ² utcm)	Superficie (m ²) (con (2) Acción V1-27)	A. Tipo - 1 (m ² utcm*/m ²)	Aprov. Total (m ² utcm)
PP4	282.793,00	0,3723	105.278,00	285.992,55	0,3901	111.565,69	285.992,55	0,42	120.116,87
PP5	405.500,00	0,3680	149.239,00	410.087,86	0,3901	159.975,27	410.087,86	0,42	172.236,90
TOTAL	688.293,00	0,3698	254.517,00	696.080,41	0,3901	271.540,97	696.080,41	0,42	292.353,77

(2) Sistema General, Acción V 1- 27 del PGOUA (área afectada del sistema general de conexión de la Av. San Martín de Valdeiglesias con la A5), carga proporcional a los sectores PP4 y PP5. Superficie Sistema General Acción V 1 - 27 = 7.787,41 m², de los cuales 3.199,55 m² corresponden al PP4 y 4.587,86 m² corresponden al PP5)

Como puede observarse, los datos señalados respecto a los sectores PP-4 y PP-5, se incrementarían 20.812,80 UAs respecto del Plan General y 37.836,77 UAs respecto de los Planes Parciales, de forma que los citados Sectores pasarían a tener un aprovechamiento tipo de 0.42 m² UTCM/m², 292.353 UAs, incluidos los sistemas generales adscritos, 7.787,41 m² (proporcionales a ambos sectores), y un aprovechamiento total de 120.116,87 y 172.236,90UAs respectivamente.

Estos incrementos de aprovechamiento son necesarios por razones de viabilidad económica, puesto que con ellos se garantiza la posibilidad de ejecutar la urbanización propuesta, cuyos costes se verán incrementados, teniendo en cuenta las mejoras de diseño urbano que se plantean. Las citadas mejoras se justifican, a su vez, en la capacidad de carga real de los suelos, en el modelo de ordenación del conjunto de la actuación, las condiciones de entorno, las necesidades urbanas, y el impacto en relación con la movilidad y la capacidad de las infraestructuras existentes.

Telecomunicaciones y radiodifusión; i) Producción tecnológica; j) Robótica; k) Biotecnología; l) Investigación con posibilidad de inclusión de laboratorios; m) Sector editorial con posibilidad de inclusión de imprentas, copistería, reprografía y similares; n) Informática, Multimedia, Videojuego y Comunicación audiovisual; o) Procesamiento, analítica y gestión de datos; p) Industria digital [...]”. Se accede a través del siguiente enlace: <https://www.lasrozas.es/urbanismo-conservacion-y-medio-ambiente/urbanismo/PGOU>.

Es por ello que el incremento de aprovechamiento se justifica en el principio de equidistribución y de viabilidad, puesto que, como se ha indicado, se permitirá así hacer frente a las cargas resultantes de la ordenación propuesta.

Así mismo, respecto a los sectores PP-4 y PP-5, estos habrán de soportar mayores cargas urbanísticas en la ejecución de los sistemas generales previstos en el PGOU, puesto que darán servicio a sectores distintos a los referidos, pero cuya ejecución sólo será costeada por los propietarios del PP-4 y el PP-5.

1.7.2. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA

1.7.2.1. Sobre la motivación de la ordenación que se propone

En primer lugar, conviene señalar que los tribunales del orden contencioso-administrativo han venido confirmando la validez de modificaciones de instrumentos de planeamiento siempre y cuando estén suficientemente justificadas:

- (i) a la vista de la realidad existente y de una valoración razonable de la previsible evolución de ésta, y
- (ii) atendiendo a una ponderación de todos los intereses y las necesidades, tanto públicos como privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística prescritos en el artículo 3 de la LSCM.

En este sentido, resultan ilustrativas las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (“TSJM”), en las que se confirma la legalidad de la Modificación Puntual del PGOU de Madrid (la “MPGOUM-97”, desde ahora) en los ámbitos del planeamiento APR 08.03 "Prolongación de la Castellana" y APE 05,27 "Colonia Campamento" (*cf.* BOCM de 27 de marzo y de 24 de julio de 2020). Nos referimos a las Sentencias n.º 95/2023, de 10 de febrero (Rec. 462/2020); y n.º 88/2023, de 10 febrero (JUR\2023\89462), respectivamente.

Como se ha expuesto, el TSJM confirmó la validez de la MPGOUM-97 por considerar suficiente la motivación contenida en la memoria de la misma, sobre la base de que en ella se establecieron una serie de parámetros urbanísticos (como la edificabilidad) justificados en la ponderación de una diversidad de factores, tales como, “[la] capacidad de carga real de los suelos, [el] mejor modelo de ordenación en el conjunto de la actuación, las condiciones de entorno, las necesidades urbanas, la garantía de viabilidad, la adecuada equidistribución de derechos y obligaciones, y el impacto en relación a la

movilidad y la capacidad de las infraestructuras existentes (...)".

Así, el TSJ destacó entre otros aspectos, la *"valoración de la capacidad real de los suelos aptos para acoger la superficie edificable, descontadas las infraestructuras no transformadas y en coherencia con el contexto urbano"*, en *"aplicación del principio de equidistribución a fin de asegurar la viabilidad económica del conjunto de los ámbitos de actuación en términos de rentabilidad"*, puesto que *"los nuevos aprovechamientos permiten hacer frente a las cargas resultantes de la ordenación"*. Todo ello se justifica, según apunta el TSJM, *"en el anexo 4 'Informe de Sostenibilidad y Estudio Económico Financiero'"*.

Teniendo en cuenta los pronunciamientos del TSJM expuestos *ut supra*, y trasladándolos a la Modificación Puntual que se plantea del PGOU de Alcorcón, podrá justificarse que la misma se adecúa al interés general [cfr. art. 3.1.a) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid ("**LSCM**")], toda vez que:

- (i) **Aseguraría la viabilidad económica de los sectores PP-4 y PP-5**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ("**TRLSRU**"), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Y es que, con la ordenación vigente y la pérdida de rentabilidad del uso industrial ordenados en los términos del actual PGOU, en este momento los citados ámbitos no resultan viables, teniendo en cuenta la evolución que han experimentado los citados usos durante el transcurso de más de 20 años desde que se dictó el mencionado PGOU.
- (ii) Respetaría el **principio de equidistribución**, al repartirse equitativamente los beneficios y las cargas derivados del planeamiento. Ello atendiendo a las mayores cargas que van a tener que soportar los propietarios de los Sectores objeto de estudio, teniendo en cuenta las mejoras de diseño urbano que se plantean (cuyos costes de ejecución se verán altamente incrementados). Como se ha indicado, los nuevos aprovechamientos permiten (i) hacer frente a las cargas resultantes de las citadas mejoras, así como (ii) la ejecución, por parte de los propietarios de los sectores PP-4 y PP-5, de infraestructuras de sistemas generales que darán servicio a sectores distintos a los referidos.
- (iii) Permitiría un **uso más eficiente y racional del suelo**. En primer lugar, en lo que a la introducción del uso residencial se refiere, conviene señalar que en lo que respecta a las previsiones de *suelo industrial* (establecidos para los PP-4 y PP-5), el

propio PGOU preveía una reducción de la demanda del Municipio respecto de este tipo de suelos, al considerar una *“reducción del porcentaje de población ocupada en el sector industrial en favor del sector servicios a lo largo del periodo de vigencia del programa de actuación del Plan General”* y los efectos de *“los procesos de transformación del empleo industrial hacia otros sectores [que] continúan al alza”*.

Finalmente, como se ha adelantado, la industria tecnológica y digital requiere cada vez más la habilitación de nuevos espacios para su implantación y ejercicio, lo que se hace posible mediante la incorporación del nuevo grado del uso industrial que se propone establecer en el artículo 4.341 del PGOU (en los términos señalados en el apartado I.1 de la presente nota).

- (iv) Conllevaría un **menor coste para las arcas públicas municipales**, en la medida en que serían los propietarios de los Sectores quienes asumirían el coste y la ejecución de los sistemas generales previstos en el PGOU que darán servicio a sectores distintos, lo que se compensará con el incremento de aprovechamiento expuesto al comienzo de esta fundamentación. j.

A este respecto se ha de tener en cuenta que el artículo 103 de la Constitución Española establece el de *eficacia* como uno de los principios de acuerdo a los cuales debe actuar la Administración pública, de modo que las medidas encaminadas a reducir los costes en los que incurriría la Administración para satisfacer el interés general⁶ suponen el ejercicio de las potestades que tiene encomendadas para el adecuado cumplimiento de los fines que constitucionalmente debe perseguir [*cfr.* Sentencia del TSJ de Andalucía de 17 de julio de 2001 (RJCA 2001\1353)].

En definitiva, atendiendo a los argumentos expuestos en los párrafos anteriores, puede concluirse que la modificación que se plantea del PGOU de Alcorcón se subordina al interés general [*cfr.* art. 3.1.a) LSCM], y se basa en un acertado análisis de la realidad existente y su previsible evolución, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística prescritos en el artículo 3 de la LSCM (*cfr.* art. 33 LSCM). Ello en tanto que (i) asegura la viabilidad económica de los sectores PP-4 y PP-5; (ii) respeta el principio de equidistribución; (iii) permite un uso más eficiente y racional del suelo; y (iv)

⁶ El Tribunal Supremo ha destacado en una línea jurisprudencial constante y general, el “prevalente interés para la comunidad” de los instrumentos de planeamiento municipal [*cfr.* a modo de ejemplo, la STS de 2 de marzo de 2004 (ECLI:ES:TS:2004:8555)]. Así, como señala el ATS de 8 de febrero de 1993, “*el Plan, elemento central del derecho urbanístico, expresa el modelo territorial elegido en atención al interés público, y este interés demanda la ejecución con notoria intensidad (...) (Autos, entre otros, de 5 abril 15 mayo 1990)*”.

conlleve un menor coste para las arcas públicas.

1.7.2.2. La ordenación que se propone se adecúa a los límites establecidos en la LSCM para las modificaciones de planeamiento

El artículo 69 de la LSCM establece que *“toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación”*; estableciendo el anterior artículo 68 de dicha ley que se entenderá por *“revisión”* de un plan general, *“la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal”*.

En este sentido, cabe señalar que la superficie material de los sectores PP-4 (Carcavas Este) y PP-5 (Crta. Villaviciosa), es, respectivamente, de 290.001 m² y de 400.877 m² según el PGOU, que suman un total de 690.878 m². De esta forma, la alteración de las previsiones de ordenación urbanística propuestas para los citados sectores no supondría más que una alteración aproximada del 3,64% del total de suelo urbano y urbanizable del Municipio (que asciende a 18.977.882 m²) y una alteración aproximada del 2,06% de la totalidad de superficie del Municipio (que asciende a 33.515.200 m²). Lo que permite concluir que, en ningún caso, la presente propuesta suponga una afectación *“a la totalidad del suelo del término municipal”*, en los términos previstos en el precitado artículo 68.1 de la LSCM.

Concretamente, la introducción de dos nuevos grados (4 y 5) del uso industrial previsto en el art. 4.341 del PGOU tampoco supondría una afectación *“a la totalidad del suelo del término municipal”*, en los términos previstos en el precitado artículo 68.1 de la LSCM, puesto que la clave de ordenanza en la que se inserta (la n.º 24, denominada “NAVE ESCAPARATE”) está prevista para localizaciones concretas y no para todo el municipio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4.188⁷ y 4.190⁸ del PGOU.

Es más, en cualquier caso, incluso aunque se alterara la definición de *“uso industrial”*

⁷ Dice el artículo 4.188 del PGOU que *“Las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación constituyen la cuarta clave del sistema de códigos normativos empleados en estas Normas y regulan, junto a las condiciones desarrolladas en los anteriores, las determinaciones a que deben sujetarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollan en el término municipal de Alcorcón”*.

⁸ Según el artículo 4.190 del PGOU, *“A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros particulares de aprovechamiento y edificación el P.G.O.U. establece veintinueve claves de ordenanza o zonas de aprovechamiento diferenciado. | Cada una de estas claves tiene una relación directa con un uso estructurante (principal) y viene definida e la documentación gráfica, serie de planos número 2 (códigos normativos), mediante un código que constituye el cuarto parámetro del sistema normativo general empleado por el P.G.O.U. para cada parcela. | En el supuesto de discrepancia entre condiciones particulares definidas por las presentes Normas y las que en su día fueran aprobadas en desarrollo del Plan General revisado, prevalecerán las disposiciones del presente Plan siempre que resulten más favorables para el administrado o introduzcan criterios de flexibilidad”*.

actualmente prevista en el artículo 4.125 del PGOU para todo el término municipal, dicho cambio podría tramitarse por medio de una modificación puntual del referido instrumento, de conformidad con el criterio de la Comunidad de Madrid. En este sentido puede traerse a colación la Modificación puntual del PGOU del municipio de Madrid publicada en el BOCM n.º 271, de 14 de noviembre, que tuvo por objeto *“modificar algunos preceptos para responder a la evolución social, económica y tecnológica que se ha producido en [los] veintiséis años de vigencia [del PGOU de Madrid] y permitir la adaptación del urbanismo a las necesidades actuales del municipio, así como fomentar la sostenibilidad y la simplificación administrativa”*.

Así, según la Comunidad de Madrid, aun cuando el alcance de la modificación identificada en el párrafo anterior *“es la totalidad del término municipal de Madrid”*, ésta *“debe ser calificada como modificación y no como revisión del Plan General de Ordenación Urbana 1997 porque no altera la clasificación y calificación del suelo, ni los elementos determinantes del desarrollo urbano del municipio, ni la documentación gráfica del Plan (planos de análisis, ordenación, gestión, etc.), ni otras determinaciones de ordenación estructurante; elementos cuya modificación conllevaría una revisión del planeamiento general municipal, por corresponder al ejercicio pleno de la potestad de planeamiento”*. Y es que mediante tal modificación se incorporó, precisamente, la definición de *uso industrial* como *“aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de producción, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el **desarrollo, producción y utilización de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología**”* (BOCM n.º 282, de 27 de noviembre de 2023).

En definitiva, la modificación que se pretende realizar del PGOU podría tramitarse por medio de una modificación puntual del referido instrumento, dado que no afecta a la totalidad del suelo del Municipio, ni supone una reconsideración del Plan General. Esta tesis ha sido igualmente avalada por el TSJM en las ya mencionadas Sentencias n.º 95/2023, de 10 de febrero (Rec. 462/2020), y n.º 88/2023, de 10 febrero (JUR\2023\89462), así como en la anterior Sentencia n.º 1195/2009, de 10 de octubre (JUR 2010\64595).

1.7.2.3. Justificación de la inclusión de la ordenación pormenorizada en la modificación del PGOU

En el caso que nos ocupa, ambos sectores han sido desarrollados a través de Planes

Parciales. En concreto: (i) el Plan Parcial del PP-4 fue aprobado definitivamente el 25 de mayo de 2005 y publicado en el BOCM no. 146 de 21 de junio de 2006 (en adelante, el “**Plan Parcial PP-4**”) y (ii) el Plan Parcial del PP-5 fue aprobado definitivamente el 17 de mayo de 2005 y publicado en el BOCM no. 74 de 28 de marzo de 2006 (en adelante, el “**Plan Parcial PP-5**” y conjuntamente los “**Planes Parciales**”).

En este sentido, debe tenerse en cuenta que ambos Planes Parciales reproducen distintas claves de ordenanza del PGOU, entre otras la n.º 24, denominada “NAVE ESCAPARATE”, incluyendo ligeros matices e incluyendo algunas pormenorizaciones.

En concreto, en el Plan Parcial PP-4 se afirma expresamente que el articulado del mismo es: “*una **transposición de las Normas Urbanísticas del Plan General** por recoger las determinaciones establecidas en él, si bien presenta las modificaciones necesarias para limitarlas al ámbito de actuación*” (la negrita es nuestra).

Por su parte, en el Plan Parcial PP-5 se afirma lo siguiente: “*Los criterios generales establecidos en la ordenanza reguladora han buscado principalmente establecer condiciones adecuadas para los usos productivos matizando y pormenorizando algunas **determinaciones de las ordenanzas del Plan General** relativos a parámetros de ocupación y forma, **manteniendo íntegramente el régimen de usos permitidos en las distintas Claves de Ordenanza**”.*

Esto es, si bien los Planes Parciales introducen ciertos matices y modificaciones, integran las determinaciones de ciertas claves de ordenanza del PGOU, entre otras, la n.º 24, denominada “NAVE ESCAPARATE”.

Así, a la luz del artículo 42.5.g) de la LSCM, nada obsta a que el PGOU contenga la ordenación pormenorizada de ambos sectores, sin perjuicio de que los planes parciales puedan introducir ciertas modificaciones, y así lo entiendo el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, entre otras, en su Sentencia de 23 de noviembre de 2007 (Rec. 334/2004) que, en relación con la inclusión de determinaciones pormenorizadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, en concreto la determinación del sistema de ejecución, se pronuncia en los siguientes términos:

“Se alega que la propia determinación en las fichas de los sectores del sistema de ejecución lesiona los intereses de los propietarios ya que se trata de una determinación pormenorizada y no estructurante (art. 34.4 .f) de la Ley 9/2001) por lo que no se encuentra entre las previsiones del planeamiento general, debiendo fijarse al delimitar la unidad de ejecución y por el Plan Parcial.”

Al respecto se ha de significar que al amparo de las Leyes del Suelo de 1956 y 1976 y también bajo la vigencia de la Ley 9/95, los planes generales podrán contener la ordenación detallada del suelo urbanizable programado, aunque no fuera obligatoria su inclusión, no siendo en tal caso necesaria la aprobación de un Plan Parcial para fijar tal ordenación sin perjuicio de que se pudiera aprobar el Plan Parcial para modificar, bajo determinados requisitos, la ordenación detallada del PGOU y ello al no existir una reserva de contenido para los Planes Parciales y sí para los generales en cuanto a sus determinaciones obligatorias

La Ley 9/2001, continúa esta tendencia señalando en su art. 42.5 .g), que cuando convenga a los objetivos urbanísticos, el Plan General establecerá la completa ordenación pormenorizada de uno o varios de los sectores que delimita, debiendo en tales casos cumplir los requisitos exigidos para los Planes Parciales "sin que sea necesario formular este instrumento de planeamiento".

En consecuencia, el que el sistema de actuación sea una determinación pormenorizada (art. 35.4 .f) de la Ley) no impide que la regule el planeamiento general, por lo que este puede fijar el sistema de actuación pública por expropiación".

Pues bien, en el caso que nos ocupa, la tramitación de una única modificación puntual del PGOU, no solo respetaría la normativa y jurisprudencia aplicables, sino que además resultaría más adecuada y proporcionada con la finalidad que se persigue (como es el asegurar la viabilidad económica de los sectores, respetar el principio de equidistribución, permitir un uso más eficiente y racional del suelo, y reducir el coste para las arcas públicas) y no supondría menoscabo alguno del interés público que el planeamiento pretende servir.

También sería contrario al principio de eficacia administrativa instar dos modificaciones independientes de los Planes Parciales, cuando lo que se pretende es modificar la ordenanza n.º 24 del Plan General, denominada "NAVE ESCAPARATE" que resulta de aplicación a ambos sectores, y cuyos instrumentos de desarrollo reproducen con ligeras matizaciones.

Por tanto, nuevamente el principio de eficacia administrativa (expresamente contemplado en el artículo 103.1 CE) avalaría la propuesta de modificación expuesta, quedando justificada su tramitación en virtud de los principios de celeridad y eficacia que deben presidir la actuación administrativa. En efecto, dicho todo lo anterior, procede concluir que la ordenación pormenorizada que se pretende introducir en la Clave de ordenanza n.º 24 del PGOU ("NAVE ESCAPARATE") debe introducirse en un único instrumento, que además está legalmente habilitado para ello, con el fin además de dotar de coherencia a las soluciones finalmente alcanzadas para ambos sectores.

1.7.3. CONCLUSIONES

PRIMERA.- Se plantea la modificación del PGOU de Alcorcón en lo que se refiere a la ordenación urbanística establecida para los sectores PP-4 y PP-5 de dicho Plan, a los efectos de (i) establecer un uso más eficiente y rentable del suelo, mediante la introducción del uso residencial y la definición de dos nuevos grados (4 y 5) del uso industrial previsto en la Clave de ordenanza que resulta de aplicación (la n.º 24, “NAVE ESCAPARATE”) que permita incorporar actividades basadas en nuevas tecnologías; e (ii) incrementar el aprovechamiento urbanístico atribuido a los referidos sectores con el fin de compensar la asunción de determinadas cargas por parte de los propietarios, así como con el incremento de los costes de ejecución consecuencia de las mejoras de diseño urbano propuestas.

SEGUNDA.- La modificación propuesta se adecúa al interés general [*cf.* art. 3.1.a) LSCM], y se basa en un acertado análisis de la realidad existente y su previsible evolución, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística prescritos en el artículo 3 de la LSCM (*cf.* art. 33 LSCM). Ello en tanto que (i) asegura la viabilidad económica de los sectores PP-4 y PP-5; (ii) respeta el principio de equidistribución; (iii) permite un uso más eficiente y racional del suelo; y (iv) conlleva un menor coste para las arcas públicas.

TERCERA.- La modificación que se pretende realizar del PGOU podría tramitarse por medio de una modificación del referido instrumento de conformidad con el artículo 69 de la LSCM, dado que no afecta a la totalidad del suelo del Municipio, ni supone una reconsideración del Plan General.

CUARTA.- La inclusión de la ordenación pormenorizada en la modificación del PGOU, viene avalada por la normativa y jurisprudencia aplicables, y queda justificada su tramitación en virtud de los principios de celeridad y eficacia que deben presidir la actuación administrativa.

2. DOCUMENTOS MODIFICADOS

2.1 ESTADO ACTUAL

2.1.1 PLANOS

- Plan general PP4 y PP5 - Ver anexo-4
- Planes Parciales - PP4 y PP5 - Ver anexo-3

2.1.2 NORMATIVA DE APLICACION

Clave 24- NAVE ESCAPARATE- grado genérico 1- Ver Anexo-2.1.

- Descripción de los artículos

Clave 14- BLOQUE ABIERTO- grado genérico 1- Ver Anexo-2.2.

2.2 PROPUESTA

2.2.1.-ORDENANZAS

2.2.1.1.- Modificaciones introducidas en la ordenanza 24- NAVE ESCAPARATE

- 1º.- Se introducen dos nuevos grados, el 4 y 5, y se suprime el 1 en estos dos sectores (PP4 y PP5)
- 2º.- Se introduce el dotacional con internamiento- como alternativo
- 3º.- Residencias de Mayores
- 4º.- Residencias de Estudiantes
- 5º.- Se introduce en el grado 5, como uso alternativo la residencia comunitaria en localizaciones C y D.
- 6º.- Se introduce la categoría de Industria Limpia Parque Empresarial como uso alternativo en localizaciones C y D.

SECCIÓN 14. CLAVE 24: NAVE ESCAPARATE.

Epígrafe 1: Definición.

Art4.341. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de industria de tamaño medio o grande, con ocupación parcial del solar sobre el que se ubica, y retranqueada de todos sus linderos. Estando destinada a alojar actividades de elevada componente comercial apoyadas en la red metropolitana rodada. Su localización queda reflejada en la serie de planos 2. Códigos Normativos con la clave 24.

Se definen tres grados para la aplicación de la ordenanza:

- **Grado 1:** corresponde a la industria de tamaño medio o grande, de implantación aislada sobre la parcela, destinada al alojamiento de actividades industriales donde la componente de terciario y servicios no llega a ocupar el 30% de la edificabilidad total de la parcela.
- **Grado 2:** corresponde a la tipología de industria de tamaño medio, adosada o aislada.
- **Grado 3:** corresponde a la localización de actividades industriales en parcelas de medio tamaño, con fuerte contenido comercial y de servicios, especializando la función del sector prevista en el planeamiento general para el ámbito metropolitano.
- **Grado 4:** localización de actividades industriales en parcelas de tamaño medio, con fuerte contenido comercial y de servicios, especializando la función comercial, potenciando los nuevos conceptos industriales.
- **Grado 5:** localización de actividades industriales en parcelas de tamaño medio, con fuerte contenido comercial y de servicios, especializando la función comercial, potenciando los nuevos conceptos industriales. Autorizando como uso alternativo la residencia comunitaria.

Sus ámbitos de aplicación son los señalados en la serie de planos nº2. Códigos Normativos del Plan General:

Grado 1: Grado genérico

Grado 2: Parcela Singulares en el APD-11

Grado 3: Parcela con mayor tolerancia terciaria en APD-11.

Grado 4.- Parcela con mayor tolerancia terciaria en ámbitos PP4 y PP5.

Grado 5.- Parcela con mayor tolerancia terciaria en ámbitos PP4 y PP5. Permitiendo como uso alternativo la residencia comunitaria.

Art.4.342. Parcela mínima.

	PARCELA MÍNIMA	
	Superficie	Círculo inscrito
Grado 1	5000m ²	50m. de diámetro
Grado 2	2500m ²	20m. de diámetro
Grado 3	5000m ²	50m. de diámetro
Grado 4	4000m²	40m. de diámetro
Grado 5	4000m²	40m. de diámetro

No se considerarán inedificables las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

Art.4.343. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones o segregaciones será:	FRENTE MÍNIMO PARCELA
Grado 1	50 metros
Grado 2	25 metros
Grado 3	50 metros
Grado 4	50 metros
Grado 5	50 metros

No se considerarán inedificables las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan.

Art.4.344. Frente máximo.

No se fija frente máximo ni de parcela ni de edificación.

Epígrafe 3: Condiciones volumétricas.

Art.4.345. Alineaciones.

Serán libres dentro de los retranqueos establecidos en la presente ordenanza con la excepción en las obras de nueva planta de los frentes de edificación a las vías metropolitanas rodadas en cuyo caso la edificación necesariamente habrá de apoyarse sobre la línea de retranqueo mínima establecida en la Ley de Carreteras.

Para las manzanas incluidas en el APD-11 y ámbitos PP4 y PP5, serán las indicadas en los planos del mismo.

Art.4.346. Retranqueos.

En obras de nueva planta y ampliación los retranqueos mínimos serán:

	RETRANQUEO MÍNIMO	
	Frente Parcela	Resto linderos
Grado 1	15m**	10m
Grado 2	8m	6m*
Grado 3	15m**	10m
Grado 4	15m**	10m
Grado 5	15m**	10m

*Se admite adosamiento a un lindero lateral con acuerdo notarial entre colindantes.

**En caso de parcelas en esquina se considerará frente de parcela únicamente aquel por el que tiene acceso rodado.

En obras de rehabilitación y reforma los retranqueos serán los existentes si son menores que éstos.

Los retranqueos correspondientes a linderos con vías públicas sólo podrán ser ocupados por aparcamiento y espacios libres ajardinados y casetas de control-vigilancia de superficie menor de nueve (9) metros cuadrados.

Art.4.347. Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Art.4.348. Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de parcela será neta con obras de nueva planta y ampliación:

	OCUPACIÓN MÁXIMA	
	Sobre rasante	Bajo rasante
Grado 1	40%*	80%
Grado 2	60%	80%
Grado 3	40%*	80%
Grado 4	60%*	80%
Grado 5	60%*	80%

*Deberá destinarse al menos un 30% de la superficie de parcela a áreas ajardinadas.

En obras de rehabilitación y reforma la ocupación máxima será la existente si es superior a la anterior.

Art.4.349. Altura máxima de la edificación.

En las obras de nueva planta y ampliación la altura máxima será:

	ALTURA MÁXIMA	
	APD-11	Resto Suelo
Grado 1	20m.	15m.
Grado 2	9m.	
Grado 3	20m.	15m.
Grado 4	20m.	15m.
Grado 5	20m.	15m.

En obras de rehabilitación y reforma será el existente si es mayor que éstos.

En todos los grados se permite dos (2) plantas de semisótano y sótano dentro del perímetro marcado por las alineaciones de la edificación.

Art4.35°. Edificabilidad.

Grados 1, 3, 4 y 5 En obras de nueva planta o ampliación la edificabilidad máxima será la deducida del resto de condiciones de ordenanza (ocupación, retranqueos, alturas), excepto en el APD-11 que será de 0,567 m²/m² **y en el ámbito PP4 y PP5 que será de 0,7935 m²/m²**

Grado 2. La edificabilidad máxima será de 0,69 m². /m². de parcela

En obras de rehabilitación y reforma será la existente si es mayor que éstas.

Art.4.351. Condiciones estéticas.

- a) Cerramientos de edificación: todos los paramentos exteriores, incluso laterales o traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- b) Cerramientos de parcela: los cerramientos a vías públicas tendrán una altura máxima de dos (2) metros, habrán de ser tratados preferentemente mediante un peto opaco con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros siendo el resto del cerramiento vegetal o permeable visualmente.

Los cerramientos laterales y traseros podrán tener un tratamiento opaco hasta los 2 metros de altura, si bien se recomienda el tratamiento vegetal.

- c) Construcciones auxiliares: deberán disponer de cerramiento en, todas sus caras tratándose como fachadas, con calidad de obra terminada.

Art4.352 Otras condiciones.

- I. Aparcamiento: dentro de cada una de las parcelas habrá de preverse el siguiente aparcamiento para vehículos ligeros:

- A. Grado 2 1 plaza por cada 80 m² construidos.
- B. Grados 1, 3, 4 y 5: 1 plaza por cada 50 m² construidos.

Todas las instalaciones dispondrán de espacios de carga y descarga suficientes para el desarrollo de la actividad en el interior de la.

- II. Espacios libres de parcela: Habrán de justificar el ajardinamiento de los espacios libres de edificación e incluir en esto elementos fijos de forestación en proporción de 1 árbol por cada 100 m² libres de edificación.

Epígrafe 4: Usos permitidos.

Art.4.353. Tolerancia de Usos.

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

CLAVE 24: NAVE ESCAPARATE

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

Códigos de localización de usos:

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

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal.** Uso Principal.
- Alt.** Uso Alternativo.
- Comp.** Uso Complementaria
- Autor.** Uso Autorizable.
- C.P.** Condiciones particulares según artículo 4.354 de estas Normas.

Art.4.354. Condiciones Particulares.

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

1. Con un máximo de una (1) viviendas de noventa (90) m² por parcela, destinadas a servicio de mantenimiento y guarda de las instalaciones.
2. Con exclusión de usos industriales de actividades mineras y extractivas y sus transformadores (graveras, hormigones, plantas asfálticas, etc).
3. Únicamente en el grado 3° **y grado 4° y 5°**
4. Se permiten las antenas de telefonía móvil y similares sin ningún tipo de restricción y sin perjuicio de su adecuación estética.
5. **Únicamente en grado 5° en ámbito PP4 y PP5**
6. **Únicamente en grado 4° y 5° en ámbito PP4 y PP5**

En el caso de usos no industriales podrán ejecutarse hasta tres (3) plantas sobre rasante siempre que no se supere la arista máxima de coronación.

2.2.1.2.-Introducción de clave 14 - BLOQUE ABIERTO

Introducción del residencial en los dos grados, en la normativa residencial:

- 2.a. -Vivienda multifamiliar
- 3.a. -Residencia comunitaria

SECCIÓN 5. CLAVE 14: BLOQUE ABIERTO.

III.4.2.2. Condiciones particulares de las zonas de ordenanza

III.4.2.2.1. Clave 14: Bloque Abierto

Se reproduce la clave completa de aplicación del P.G.O.U. Alcorcón aunque en el presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada solo serán de aplicación los grados 2 , 3, 4 y **grado 5 en la Modificación Puntual de P.G.O.U.A. de los Sectores PP4 y PP5.**

III.4.2.2.1.1. Epígrafe 1: Definición

Art. 4.231. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto o torres de altura perteneciente a los modernos desarrollos de alta densidad que quedan reflejados en la serie de planos 02. Códigos Normativos con la clave 14. del P.G.O.U. de Alcorcón y a la marcada en el Plano P-02 Códigos Normativos del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada “Retamar de la Huerta”, **y a la modificación puntual del PGOUA de los sectores PP-4 y PP-5.**

Se establecen 3 nuevos grados dentro de la ordenanza.

Grado 1: El existente

Grado 2: Correspondiente a las parcelas de Retamar de la Huerta que quedan reflejadas en los planos P-03, calificación, y P-02, códigos normativos, del Plan de Sectorización de Retamar de la Huerta con la clave 14- grado 2.

Grado 3: Correspondiente a las parcelas de Retamar de la Huerta que quedan reflejadas en los planos P-03, calificación, y P-02, códigos normativos, del Plan de Sectorización de Retamar de la Huerta con la clave 14- grado 3.

Grado 4: Correspondiente a las parcelas de Retamar de la Huerta que quedan reflejadas en los planos P-03, calificación, y P-02, códigos normativos, del Plan de Sectorización de Retamar de la Huerta con la clave 14- grado 4.

Grado 5: Correspondiente a las parcelas de los sectores PP-4 y PP-5 reflejados en los planos.

Su uso principal es el residencial

III.4.2.2.1.2. Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela

Art. 4.232. Parcela mínima.

Grado 1: La parcela mínima será de mil (1.000) m² para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente en el momento de aprobación del presente Plan General.

Grado 2: La parcela mínima será de 1.000 m² para nuevas agregaciones ó segregaciones.

Grado 3: La parcela mínima será de 1.000 m² para nuevas agregaciones ó segregaciones.

Grado 4: La parcela mínima será de 1.000 m² para nuevas agregaciones ó segregaciones.

Grado 5: La parcela mínima será de 1.000 m² para nuevas agregaciones ó segregaciones

Art. 4.233. Frente mínimo.

Grado 1: El frente mínimo de parcela será de treinta (30) metros en las obras de nueva planta.

Grado 2: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros en las obras de nueva planta.

Grado 3: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros en las obras de nueva planta.

Grado 4: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros en las obras de nueva planta.

Grado 5: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros en las obras de nueva planta.

Art. 4.234. Frente máximo

Grado 1: El frente máximo de parcela será de noventa (90) metros en las nuevas parcelaciones para las obras de nueva planta; para el resto de obras no se fija.

Grado 2: No se fija frente máximo en este grado

Grado 3: No se fija frente máximo en este grado

Grado 4: No se fija frente máximo en este grado

Grado 5: No se fija frente máximo en este grado

III.4.2.2.1.3. Epígrafe 3: Condiciones volumétricas

Art. 4.235 Alineaciones

Grado 1: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que en los planos 2. Códigos Normativos y 3. Calificación del suelo establezcan alineaciones fijas como previsiones complementarias puntuales de ordenación.

Grado 2: Se establece una alineación fija obligatoria al viario comercial en las 2 plantas inferiores de la edificación. Esta alineación está señalada en el plano P07 – Volumetría y área de movimiento 1 del P.S.R.H.

Grados 3 y 4: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que las series de planos 02. Códigos Normativos y 03. Calificación del Suelo establezcan alineaciones fijas como previsiones complementarias de la ordenación o sean fijadas por documentos que desarrollen y complementen el Plan General.

Grado 5: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que las series de planos 02. Códigos Normativos y 03. Calificación del Suelo establezcan alineaciones fijas como previsiones complementarias de la ordenación o sean fijadas por documentos que desarrollen y complementen el Plan General.

Art. 4.236. Retranqueos

Grado 1: No se fija retranqueo al frente de la parcela. Al resto de los linderos el retranqueo mínimo será igual a tres (3) m.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo expresa el P.G.O.U. con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

Grado 2: Se establece una alineación fija obligatoria al viario peatonal principal. No se establecen retranqueos obligatorios a la alineación del viario rodado.

En los linderos laterales se establece un retranqueo obligatorio de H/2 ó lo establecido en los Planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H. como mínimo (siendo H la altura de la edificación). No se respetará el retranqueo a los linderos laterales en la edificación recayentes sobre la alineación a la calle peatonal.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes podrá adosarse la edificación a linderos, siempre y cuando el proyecto de ambas parcelas se desarrolle en conjunto y sea así aprobado por los técnicos municipales. El citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

Grados 3 y 4: No se establecen retranqueos obligatorios a la alineación.

En los linderos laterales el retranqueo será de H/2 ó el mínimo establecido en los planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H.

Para los 4 Grados: La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6) m.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) m., cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8) m. podrá reducirse la separación hasta dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Grado 5: El retranqueo al viario principal será de 3 metros y a las zonas verdes publicas 5 metros.

La separación a linderos será de 5 metros que será destinado a espacios compartidos.

La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6) m.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) m., cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8) m. podrá reducirse la separación hasta dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Art. 4.237. Fondo máximo edificable

Grado 1: La crujía máxima de edificación principal será de veinte (20) metros en todas las obras de nueva planta en soluciones de bloque abierto, y libre en el caso

de torres en altura cuando la edificación no cuente con patios de parcela interiores a la edificación.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

Grado 2: No se fija fondo edificable.

Grados 3, 4 y 5: No se fija fondo edificable.

Art. 4.238. Superficie de ocupación máxima

Grado1: La superficie de ocupación máxima será consolidada por el planeamiento de desarrollo aprobado que sirvió en su día de base para la concesión de la licencia de edificación.

Grado 2: La superficie de ocupación máxima será la señalada en los planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H.

Grados 3 y 4: La superficie de ocupación máxima será la señalada en los planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H.

Grado 5: La superficie de ocupación máxima será del 35% sobre parcela.

Art. 4.239. Altura máxima de edificación

Grado 1: En obras de nueva planta o ampliación la altura máxima de la edificación sobre la rasante oficial será de seis (6) plantas (baja+ 5) pudiéndose superar con dos plantas esta altura en un veinte (20) por ciento de la superficie ocupada por la edificación sin rebasar en ningún caso la edificabilidad establecida en el artículo siguiente.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de las construcciones actualmente existentes la altura máxima de la edificación será la actualmente existente reflejada en los planos de información urbanística del P.G.O.U. no pudiendo rebasar dicha altura salvo con elementos mecánicos e instalaciones no habitables.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas.

Grado 2: La altura máxima de edificación será de cuatro (4) plantas (baja + 2 + ático) siendo obligatorio tener una altura uniforme en las dos primeras plantas (sobre la alineación oficial) dejando libre las dos restantes.

Grados 3 y 4: La altura máxima de edificación será de cuatro (4) plantas (baja + 2 + ático).

Grado 5: La altura máxima de edificación será de seis (6) (baja + 4 + ático).

Art. 4.240. Edificabilidad

Grado 1: La edificabilidad máxima será la consolidada por el planeamiento de desarrollo aprobado que sirvió en su día de base para la concesión de la licencia de edificación.

Grado 2: La edificabilidad será de 1,15 m²c/m²s.

Grados 3: La edificabilidad será de 1,081 m²c/m²s.

Grado 4: La edificabilidad será de 1,05 m²c/m²s.

Grado 5: La edificabilidad será de 0,973 m²c/m²s.

Art. 4.241. Áticos

Grado 1: En la presente Clave se permite la construcción y regularización de áticos sobre la última planta permitida por la ordenanza, con las siguientes condiciones:

- El diseño de cerramiento responderá a un proyecto unitario que necesariamente debe ser aprobado por la Comunidad de Propietarios del edificio.
- Preferentemente el cerramiento deberá retranquearse un mínimo de dos (2) metros desde la fachada de la edificación existente.
- El incremento de edificabilidad que la construcción/regularización del ático comporta conllevará la obligación de incrementar las zonas dotacionales de la ciudad (o su compensación económica equivalente) a razón de 62/85 metros cuadrados de superficie dotacional por metro cuadrado de incremento de edificabilidad.

Grado 2: Se permite la construcción de ático sobre la última planta con un retranqueo sobre fachada de 3 m y sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

Grados 3, 4 y 5: Se permite la construcción de ático sobre la última planta con un retranqueo sobre fachada de 3 m y sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

III.4.2.2.1.4. Epígrafe 4: Usos permitidos

Art. 4.242. Tolerancia de usos

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

IV CLAVE 14. BLOQUE ABIERTO.

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

Códigos de localización de usos:

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

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal.** Uso Principal.
- Alt.** Uso Alternativo.
- Comp.** Uso Complementaria
- Autor.** Uso Autorizable.
- C.P.** Condiciones particulares según artículo 4.354 de estas Normas.

Art.4.243. Condiciones Particulares:

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

1.-Se permitirá la ubicación en planta primera y sótano, cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja. Esta condición únicamente será aplicable para el uso complementario; mientras que no será aplicable para el uso alternativo.

2.-Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

3.-En situación A, únicamente en plantas bajo rasante.

4.-Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similares sobre las terrazas - azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

5.-En grados 2 y 3, únicamente se permitirá el cambio de uso a terciario-oficinas y terciario-comercial en las parcelas de vivienda libre; no permitiéndose en las parcelas de vivienda protegida.

En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

2.2.2 PLANOS

PLANOS NUEVA ORDENACIÓN EN ANEXO 5.

La propuesta incorpora la actualización de la ordenación pormenorizada en los planos de código normativo, calificación del suelo, red viaria y zonificación de usos. Se incluyen planos específicos con delimitación de manzanas, tipologías edificatorias y red de espacios libres, donde se reflejan los cambios en las claves urbanísticas aplicables (introducción de Clave 14 y ajustes en Clave 24).

3. CONCLUSIÓN

La presente modificación puntual del PGOU de Alcorcón constituye una respuesta técnica y jurídicamente viable para activar sectores urbanos estratégicos del municipio. La propuesta garantiza la coherencia con el modelo territorial general, introduce usos compatibles con las dinámicas actuales del área metropolitana y asegura un desarrollo sostenible, mixto y eficiente del Sector “MP PGOUA PP4 y PP5”, conforme a la legislación urbanística aplicable y al interés general.

4. ANEXOS

ANEXO 1. Fichas actuales del PGOU Alcorcón sector PP4 y PP5

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		HOJA: 4.1
SECTOR-4	CÁRCAVAS ESTE	COD: PP-4

LOCALIZACIÓN	SITUACIÓN Y ÁMBITO
	Localizado al norte de la carretera de Villaviciosa en continuidad con sectores industriales en desarrollo y el sector PP8 del presente PGOU. APROBADO DOCUMENTO RECTIFICACION APROBAC. PROVISIONAL ACUER. PLENO 30 11. 98 ALCORCON 01. 12 98 EL ALCALDE G. Calle

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		GESTIÓN DEL SUELO	
Superficie sector	290.001 m ²	Sistema de Actuación:	Compensación
Superficie S. G.:		Iniciativa planeamiento:	Privada
Superficie total:	290.001 m ²	Cuatrenio:	1 ^{er} cuatrenio

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL			
Edificab. total: 118.900 m ²	Edificab. bruta: 0.41 m ² /m ²	Aprov. total: 107.961 m ²	Nº máx. viviendas:-
	Edificab. neta: 0.41 m ² /m ²	A. Tipo-1: 0.3901 m ² /m ²	Densidad:-

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO				
USOS	m ² const.	nº vivienda	coef. uso	aprov. (m ² us *)
Industrial	116.522	-	0,9	104.870
Comercial	2.378	-	1,3	3.091
TOTAL	118.900	-	-	107.961

CESIONES DE SUELO		
USOS PÚBLICOS	m ² suelo	%
Según Reglamento de Planeamiento		

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS	
TITULARIDAD	APROVECHAMIENTO (m ² us *)
PRIVADA***	101.816
PUBLICA	6.145
TOTAL	107.961

ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES (M²)**	
TOTAL	

PROGRAMACIÓN	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
Plan Parcial								
Proy. Compensación								
Proyecto Urbanización								

- CONDICIONES PARTICULARES:**
- * m² us = m² 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 S).
 - *** Aprovechamiento lucrativo privado: 90% del Apr. Tipo del cuatrenio, aplicado a la superficie bruta (S+SG)
 - Conforme al artículo 18.3 de la Ley del Suelo (5/1996, 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.
 - En concreto, los sectores 4 y 5 costearán, proporcionalmente a su edificabilidad, los costes de adquisición de suelo y ejecución de las acciones UB 1.27-A, B, C y D del Programa de Actuación.
 - La Aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización requiere el previo informe favorable del Comité de Suelo del Ayuntamiento de Alcorcón, relativo a la adecuación de las soluciones propuestas a la normativa y previsiones del dicho organismo.

PLAN GENERAL DE ALCORCÓN. NOVIEMBRE 1998.

14 DIC. 1998
DOCUMENTO INFORMADO
APROBACIÓN PROVISIONAL

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		HOJA: 4.2
SECTOR-4	CÁRCAVAS ESTE	COD: PP-4

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

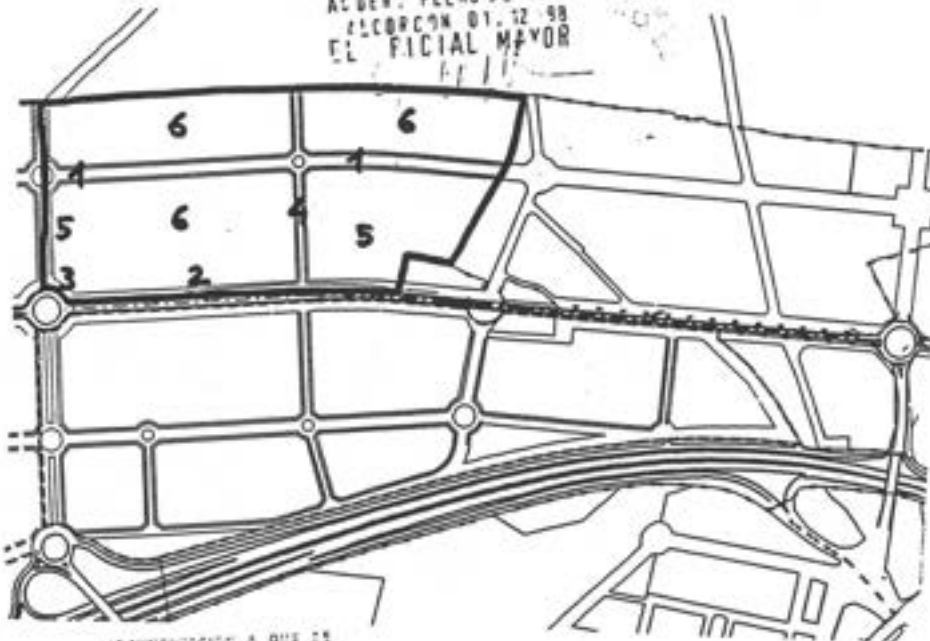
DETERMINACIONES VINCULANTES

1. Vialio estructurante articulando las conexiones con el sector Industrias Especiales.
2. El Plan Parcial fijará las alineaciones de parcela en el frente a la M-501 a una distancia mínima de 25 m. medidos desde la arista exterior de explanación de la carretera, coincidente con el límite de la Zona de Protección definida en el Art. 31.1 de la Ley 3/1991, de Carreteras de la C.A.M., previendo en dicha franja la ejecución de una vía de servicio.
3. Conexión con la M-501.

DETERMINACIONES NO VINCULANTES

4. Vialio interior no estructurante.
5. Localización preferente de Equipamientos y Espacios Libres en los puntos de mejor accesibilidad desde la ciudad.
6. Manzanas industriales.

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



DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL PROYECTO DEL
ESTUDIO DE ORDENACION DE TIENDA
241199
12-199
EL SECRETARIO DE OBRAS, TECNICO
LA JEFE DE SERVICIO DE ORDENACION
URBANA Y PLANEACION
NOVA
(P.O. 14/11/98)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS
URBANAS Y PLANEACION
DIRECCION DE OBRAS URBANAS Y
PLANEACION REGIONAL
14 DIC. 1998



PLAN GENERAL DE ALCORCON. NOVIEMBRE 1998.

EL TECNICO
RESPONSABLE

APROBACION PROVISIONAL

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		HOJA: 5.1
SECTOR-5	CARRETERA DE VILLAVICIOSA	COD: PP-5

LOCALIZACIÓN	SITUACIÓN Y ÁMBITO
	Localizado al sur de la carretera de Villaviciosa en continuidad con sectores industriales en desarrollo. APOSEADO DOCUMENTO RECTIFICACION APROBAC. PROVISIONAL ACUER. PLENO 30 11 98 ALCORCON 01. 12 98 EL FISCIAL MAYOR 

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		GESTIÓN DEL SUELO	
Superficie sector	400.877m ²	Sistema de Actuación:	Compensación
Superficie S. G.:		Iniciativa planeamiento:	Privada
Superficie total:	400.877 m ²	Cuatrenio:	1 ^{er} cuatrenio

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL			
Edificab. total: 154.360 m ²	Edificab. bruta: 0,41 m ² /m ²	Aprov. total: 149.239 m ²	Nº máx. viviendas:-
	Edificab. neta: 0,41 m ² /m ²	A. Tipo-1: 0,3901 m ² /m ²	Densidad:-

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO				CESIONES DE SUELO		
USOS	m ² const.	nº vivienda	coef. uso	aprov.(m ² us *)	USOS PÚBLICOS	m ² suelo %
Industrial	161.073	-	0,9	144.966	Según Reglamento de Planeamiento	
Comercial	3.287	-	1,3	4.273		
TOTAL	164.639	-	-	149.239		

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES (M²)**	
TITULARIDAD	APROVECHAMIENTO (m ² us *)	EQUIPAMIENTO A QUE SE	
PRIVADA***	140.744	REFIERE EL ACUERDO DEL	
PUBLICA	8.495	EL SECTOR DE SUELO	
TOTAL	149.239	149.239	

PROGRAMACIÓN	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
Plan Parcial								
Proy. Compensación								
Proyecto Urbanización								

CONDICIONES PARTICULARES:

- * m² us = m² construibles de uso y tipología característica (vivienda sometida a algún régimen de protección). La homogeneización respecto a este uso se realiza conforme a los coeficientes de la tabla del artículo 4.115 de las NNUU.
- ** Ver planes de gestión (Serie 5).
- *** Aprovechamiento lucrativo privado: 90% del Apr. Tipo del cuatrenio, aplicado a la superficie bruta (S+S_G).
- Conforme al artículo 18.3 de la Ley del Suelo (6/1996, 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. En especial, este sector participa proporcionalmente a su aprovechamiento en los costes de obtención de suelo y ejecución de:
 - Desvío de las Líneas Eléctricas de Alta Tensión que atraviesan su ámbito (Acciones 15.1.3 y 15.2.1 del P.A.).
 - Conexiones viarias y peatonales sobre N-V (Acciones UB 1.27-A, B, C y 3 del P.A.), conjuntamente con PP4 y PP5.
- La Aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, requerirá el previo informe favorable del Canalón Isabel-II, relativo a la adecuación de las soluciones propuestas a la normativa y previsiones de dicho organismo.

PLAN GENERAL DE ALCORCÓN. NOVIEMBRE 1998. **14 DIC. 1998**
DOCUMENTO INFORMATIVO

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		HOJA: 5.2
SECTOR-5	CARRETERA DE VILLAVICIOSA	COD: PP-5

INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

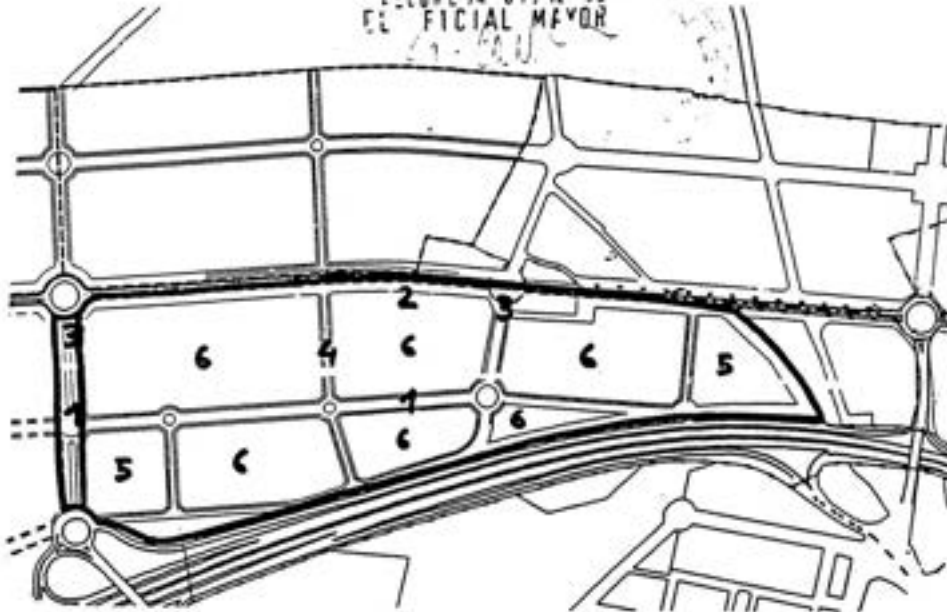
DETERMINACIONES VINCULANTES

1. Vialio estructurante articulando las conexiones con el sector Industrias Especiales.
2. El Plan Parcial fijará las alineaciones de parcela en el frente a la M-501 a una distancia mínima de 25 m. medidos desde la arista exterior de explanación de la carretera, coincidente con el límite de la Zona de Protección definida en el Art. 31.1 de la Ley 3/1991, de Carreteras de la C.A.M., previendo en dicha franja la ejecución de una vía de servicio.
3. Conexión con la M-501.

DETERMINACIONES NO VINCULANTES

4. Vialio interior no estructurante.
5. Localización preferente de Equipamientos y Espacios Libres en los puntos de mejor accesibilidad desde la ciudad.
6. Manzanas industriales.

APROBADO DOCUMENTO
RECTIFICACION
APROPAC. PROVISIONAL
ACUER. PLENO 30 11.98
ALCORCON 01.12.98
EL FISCIAL MAYOR



DOCUMENTACION A CUE DE
REF. DEL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

14/1/99
MAYOR
EL SE
LA J
CALIDAD Y DESARROLLO
NO SE
P. ASISTENTE SOCIAL

COMUNIDAD DE MADRID
CORPORACIONES PUBLICAS
TRANSPORTE
DE LA REGION
PLAN REGIONAL

14 DIC. 1998

DOCUMENTO INFORMADO

Esquema indicativo sin escala

PLAN GENERAL DE ALCORCON. NOVIEMBRE 1998.

EL TECNICO
RESPONSABLE

APROBACION PROVISIONAL

ANEXO 2.1. CLAVE 24 NAVE ESCAPARATE ACTUAL

SECCIÓN 14. CLAVE 24: NAVE ESCAPARATE.

Epígrafe 1: Definición.

Art4.341. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de industria de tamaño medio o grande, con ocupación parcial del solar sobre el que se ubica, y retranqueada de todos sus linderos. Estando destinada a alojar actividades de elevada componente comercial apoyadas en la red metropolitana rodada. Su localización queda reflejada en la serie de planos 2. Códigos Normativos con la clave 24.

Se definen tres grados para la aplicación de la ordenanza:

- Grado 1: corresponde a la industria de tamaño medio o grande, de implantación aislada sobre la parcela, destinada al alojamiento de actividades industriales donde la componente de terciario y servicios no llega a ocupar el 30% de la edificabilidad total de la parcela.
- Grado 2: corresponde a la tipología de industria de tamaño medio, adosada o aislada.
- Grado 3: corresponde a la localización de actividades industriales en parcelas de medio tamaño, con fuerte contenido comercial y de servicios, especializando la función del sector prevista en el planeamiento general para el ámbito metropolitano.

Sus ámbitos de aplicación son los señalados en la serie de planos nº2. Códigos Normativos del Plan General:

Grado 1: Grado genérico

Grado 2: Parcela Singulares en el APD-11

Grado 3: Parcela con mayor tolerancia terciaria en APD-11. Su uso principal es el industrial.

Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela.

Art.4.342. Parcela mínima.

	PARCELA MÍNIMA	
	Superficie	Círculo inscrito
Grado 1	5000m ²	50m. de diámetro
Grado 2	2500m ²	20m. de diámetro
Grado 3	5000m ²	50m. de diámetro

No se considerarán inedificables las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del presente P. General.

Art.4.343. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones o segregaciones será:

	FRENTE MÍNIMO PARCELA
Grado 1	50 metros
Grado 2	25 metros
Grado 3	50 metros

No se considerarán inedificables las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan.

Art.4.344. Frente máximo.

No se fija frente máximo ni de parcela ni de edificación.

Epígrafe 3: Condiciones volumétricas.

Art.4.345. Alineaciones.

Serán libres dentro de los retranqueos establecidos en la presente ordenanza con la excepción en las obras de nueva planta de los frentes de edificación a las vías metropolitanas rodadas en cuyo caso la edificación necesariamente habrá de apoyarse sobre la línea de retranqueo mínima establecida en la Ley de Carreteras.

Para las manzanas incluidas en el APD-11 serán las indicadas en los planos del mismo.

Art.4.346. Retranqueos.

En obras de nueva planta y ampliación los retranqueos mínimos serán:

	RETRANQUEO MÍNIMO	
	Frente Parcela	Resto linderos
Grado 1	15m**	10m
Grado 2	8m	6m*
Grado 3	15m**	10m

*Se admite adosamiento a un lindero lateral con acuerdo notarial entre colindantes.

**En caso de parcelas en esquina se considerará frente de parcela únicamente aquel por el que tiene acceso rodado.

En obras de rehabilitación y reforma los retranqueos serán los existentes si son menores que éstos.

Los retranqueos correspondientes a linderos con vías públicas sólo podrán ser ocupados por aparcamiento y espacios libres ajardinados y casetas de control-vigilancia de superficie menor de nueve (9) metros cuadrados.

Art.4.347. Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Art.4.348. Superficie de ocupación máxima.

La superficie de ocupación máxima de parcela será neta con obras de nueva planta y ampliación:

	OCUPACIÓN MÁXIMA	
	Sobre rasante	Bajo rasante
Grado 1	40%*	80%
Grado 2	60%	80%
Grado 3	40%*	80%

*Deberá destinarse al menos un 30% de la superficie de parcela a áreas ajardinadas.

En obras de rehabilitación y reforma la ocupación máxima será la existente si es superior a la anterior.

Art.4.349. Altura máxima de la edificación.

En las obras de nueva planta y ampliación la altura máxima será:

	ALTURA MÁXIMA	
	APD-11	Resto Suelo
Grado 1	20m.	15m.
Grado 2	9m.	
Grado 3	20m.	15m.

En obras de rehabilitación y reforma será el existente si es mayor que éstos.

En todos los grados se permite dos (2) plantas de semisótano y sótano dentro del perímetro marcado por las alineaciones de la edificación.

Art4.35°. Edificabilidad.

Grados 1 y 3. En obras de nueva planta o ampliación la edificabilidad máxima será la deducida del resto de condiciones de ordenanza (ocupación, retranqueos, alturas), excepto en el APD-11 que será de 0,567 m²/m².

Grado 2. La edificabilidad máxima será de 0,69 m². /m². de parcela

En obras de rehabilitación y reforma será la existente si es mayor que éstas.

Art.4.351. Condiciones estéticas.

- d) Cerramientos de edificación: todos los paramentos exteriores, incluso laterales o traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- e) Cerramientos de parcela: los cerramientos a vías públicas tendrán una altura máxima de dos (2) metros, habrán de ser tratados preferentemente mediante un peto opaco con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros siendo el resto del cerramiento vegetal o permeable visualmente.

Los cerramientos laterales y traseros podrán tener un tratamiento opaco hasta los 2 metros de altura, si bien se recomienda el tratamiento vegetal.

- f) Construcciones auxiliares: deberán disponer de cerramiento en, todas sus caras tratándose como fachadas, con calidad de obra terminada.

Art4.352 Otras condiciones.

- III. Aparcamiento: dentro de cada una de las parcelas habrá de preverse el siguiente aparcamiento para vehículos ligeros:

- C. Grado 2 1 plaza por cada 80 m2 construidos.
- D. Grados 1 y 3: 1 plaza por cada 50 m2 construidos.

Todas las instalaciones dispondrán de espacios de carga y descarga suficientes para el desarrollo de la actividad en el interior de la.

- IV. Espacios libres de parcela: Habrán de justificar el ajardinamiento de los espacios libres de edificación e incluir en esto elementos fijos de forestación en proporción de 1 árbol por cada 100 m2 libres de edificación.

Epígrafe 4: Usos permitidos.

Art.4.353. Tolerancia de Usos.

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

CLAVE 24: NAVE ESCAPARATE.

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

Códigos de localización de usos:

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

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal.** Uso Principal.
- Alt.** Uso Alternativo.
- Comp.** Uso Complementaria
- Autor.** Uso Autorizable.
- CP.** Condiciones particulares según artículo 4.354 de estas Normas.

Art.4.354. Condiciones Particulares.

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

- 7. Con un máximo de una (1) viviendas de noventa (90) m² por parcela, destinadas a servicio de mantenimiento y guarda de las instalaciones.
- 8. Con exclusión de usos industriales de actividades mineras y extractivas y sus transformadores (graveras, hormigones, plantas asfálticas, etc).
- 9. Únicamente en el grado 3°.
- 10. Se permiten las antenas de telefonía móvil y similares sin ningún tipo de restricción y sin perjuicio de su adecuación estética.

En el caso de usos no industriales podrán ejecutarse hasta tres (3) plantas sobre rasante siempre que no se supere la arista máxima de coronación.

ANEXO 2.2. CLAVE 14: BLOQUE ABIERTO

CLAVE 14: BLOQUE ABIERTO.

III.4.2.2. Condiciones particulares de las zonas de ordenanza

IV.4.2.2.1. Clave 14: Bloque Abierto

Se reproduce la clave completa de aplicación del P.G.O.U. Alcorcón aunque en el presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada solo serán de aplicación los grados 2, 3 y 4.

IV.4.2.2.1.1. Epígrafe 1: Definición

Art. 4.231. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto o torres de altura perteneciente a los modernos desarrollos de alta densidad que quedan reflejados en la serie de planos 02. Códigos Normativos con la clave 14. del P.G.O.U. de Alcorcón y a la marcada en el Plano P-02 Códigos Normativos del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada "Retamar de la Huerta".

Se establecen 3 nuevos grados dentro de la ordenanza.

Grado 1: El existente

Grado 2: Correspondiente a las parcelas de Retamar de la Huerta que quedan reflejadas en los planos P-03, calificación, y P-02, códigos normativos, del Plan de Sectorización de Retamar de la Huerta con la clave 14- grado 2.

Grado 3: Correspondiente a las parcelas de Retamar de la Huerta que quedan reflejadas en los planos P-03, calificación, y P-02, códigos normativos, del Plan de Sectorización de Retamar de la Huerta con la clave 14- grado 3.

Grado 4: Correspondiente a las parcelas de Retamar de la Huerta que quedan reflejadas en los planos P-03, calificación, y P-02, códigos normativos, del Plan de Sectorización de Retamar de la Huerta con la clave 14- grado 4.

Su uso principal es el residencial

III.4.2.2.1.2. Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela

Art. 4.232. Parcela mínima.

Grado 1: La parcela mínima será de mil (1.000) m² para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente en el momento de aprobación del presente Plan General.

Grado 2: La parcela mínima será de 1.000 m² para nuevas agregaciones ó segregaciones.

Grado 3: La parcela mínima será de 1.000 m² para nuevas agregaciones ó segregaciones.

Grado 4: La parcela mínima será de 1.000 m² para nuevas agregaciones ó segregaciones.

Art. 4.233. Frente mínimo.

Grado 1: El frente mínimo de parcela será de treinta (30) metros en las obras de nueva planta.

Grado 2: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros en las obras de nueva planta.

Grado 3: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros en las obras de nueva planta.

Grado 4: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros en las obras de nueva planta.

Art. 4.234. Frente máximo

Grado 1: El frente máximo de parcela será de noventa (90) metros en las nuevas parcelaciones para las obras de nueva planta; para el resto de obras no se fija.

Grado 2: No se fija frente máximo en este grado

Grado 3: No se fija frente máximo en este grado

Grado 4: No se fija frente máximo en este grado

III.4.2.2.1.3. Epígrafe 3: Condiciones volumétricas

Art. 4.235 Alineaciones

Grado 1: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que en los planos 2. Códigos Normativos y 3. Calificación del suelo establezcan alineaciones fijas como previsiones complementarias puntuales de ordenación.

Grado 2: Se establece una alineación fija obligatoria al viario comercial en las 2 plantas inferiores de la edificación. Esta alineación está señalada en el plano P07 – Volumetría y área de movimiento 1 del P.S.R.H.

Grados 3 y 4: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que las series de planos 02. Códigos Normativos y 03. Calificación del Suelo

establezcan alineaciones fijas como previsiones complementarias de la ordenación o sean fijadas por documentos que desarrollen y complementen el Plan General.

Art. 4.236. Retranqueos

Grado 1: No se fija retranqueo al frente de la parcela. Al resto de los linderos el retranqueo mínimo será igual a tres (3) m.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, o así lo expresa el P.G.O.U. con el establecimiento de una alineación obligatoria, podrá adosarse la edificación a linderos; el citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

Grado 2: Se establece una alineación fija obligatoria al viario peatonal principal. No se establecen retranqueos obligatorios a la alineación del viario rodado.

En los linderos laterales se establece un retranqueo obligatorio de $H/2$ ó lo establecido en los Planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H. como mínimo (siendo H la altura de la edificación). No se respetará el retranqueo a los linderos laterales en la edificación recayentes sobre la alineación a la calle peatonal.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes podrá adosarse la edificación a linderos, siempre y cuando el proyecto de ambas parcelas se desarrolle en conjunto y sea así aprobado por los técnicos municipales. El citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

Grados 3 y 4: No se establecen retranqueos obligatorios a la alineación.

En los linderos laterales el retranqueo será de $H/2$ ó el mínimo establecido en los planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H.

Para los 4 Grados: La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6) m.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) m., cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8) m. podrá reducirse la separación hasta dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Art. 4.237. Fondo máximo edificable

Grado 1: La crujía máxima de edificación principal será de veinte (20) metros en todas las obras de nueva planta en soluciones de bloque abierto, y libre en el caso de torres en altura cuando la edificación no cuente con patios de parcela interiores a la edificación.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

Grado 2: No se fija fondo edificable.

Grados 3 y 4: No se fija fondo edificable.

Art. 4.238. Superficie de ocupación máxima

Grado 1: La superficie de ocupación máxima será consolidada por el planeamiento de desarrollo aprobado que sirvió en su día de base para la concesión de la licencia de edificación.

Grado 2: La superficie de ocupación máxima será la señalada en los planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H.

Grados 3 y 4: La superficie de ocupación máxima será la señalada en los planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H.

Art. 4.239. Altura máxima de edificación

Grado 1: En obras de nueva planta o ampliación la altura máxima de la edificación sobre la rasante oficial será de seis (6) plantas (baja+ 5) pudiéndose superar con dos plantas esta altura en un veinte (20) por ciento de la superficie ocupada por la edificación sin rebasar en ningún caso la edificabilidad establecida en el artículo siguiente.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de las construcciones actualmente existentes la altura máxima de la edificación será la actualmente existente reflejada en los planos de información urbanística del P.G.O.U. no pudiendo rebasar dicha altura salvo con elementos mecánicos e instalaciones no habitables.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas.

Grado 2: La altura máxima de edificación será de cuatro (4) plantas (baja + 2 + ático) siendo obligatorio tener una altura uniforme en las dos primeras plantas (sobre la alineación oficial) dejando libre las dos restantes.

Grados 3 y 4: La altura máxima de edificación será de cuatro (4) plantas (baja + 2 + ático).

Art. 4.240. Edificabilidad

Grado 1: La edificabilidad máxima será la consolidada por el planeamiento de desarrollo aprobado que sirvió en su día de base para la concesión de la licencia de edificación.

Grado 2: La edificabilidad será de 1,15 m²c/m²s.

Grados 3: La edificabilidad será de 1,081 m²c/m²s.

Grado 4: La edificabilidad será de 1,05 m²c/m²s.

Art. 4.241. Áticos

Grado 1: En la presente Clave se permite la construcción y regularización de áticos sobre la última planta permitida por la ordenanza, con las siguientes condiciones:

- El diseño de cerramiento responderá a un proyecto unitario que necesariamente debe ser aprobado por la Comunidad de Propietarios del edificio.
- Preferentemente el cerramiento deberá retranquearse un mínimo de dos (2) metros desde la fachada de la edificación existente.
- El incremento de edificabilidad que la construcción/regularización del ático comporta conllevará la obligación de incrementar las zonas dotacionales de la ciudad (o su compensación económica equivalente) a razón de 62/85 metros cuadrados de superficie dotacional por metro cuadrado de incremento de edificabilidad.

Grado 2: Se permite la construcción de ático sobre la última planta con un retranqueo sobre fachada de 3 m y sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

Grados 3 y 4: Se permite la construcción de ático sobre la última planta con un retranqueo sobre fachada de 3 m y sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

III.4.2.2.1.4. Epígrafe 4: Usos permitidos

Art. 4.242. Tolerancia de usos

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

V CLAVE 14. BLOQUE ABIERTO.

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

Códigos de localización de usos:

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

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal.** Uso Principal.
- Alt.** Uso Alternativo.
- Comp.** Uso Complementaria
- Autor.** Uso Autorizable.
- C.P.** Condiciones particulares según artículo 4.354 de estas Normas.

Art.4.243. Condiciones Particulares:

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

1.-Se permitirá la ubicación en planta primera y sótano, cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja. Esta condición únicamente será aplicable para el uso complementario; mientras que no será aplicable para el uso alternativo.

2.-Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.

3.-En situación A, únicamente en plantas bajo rasante.

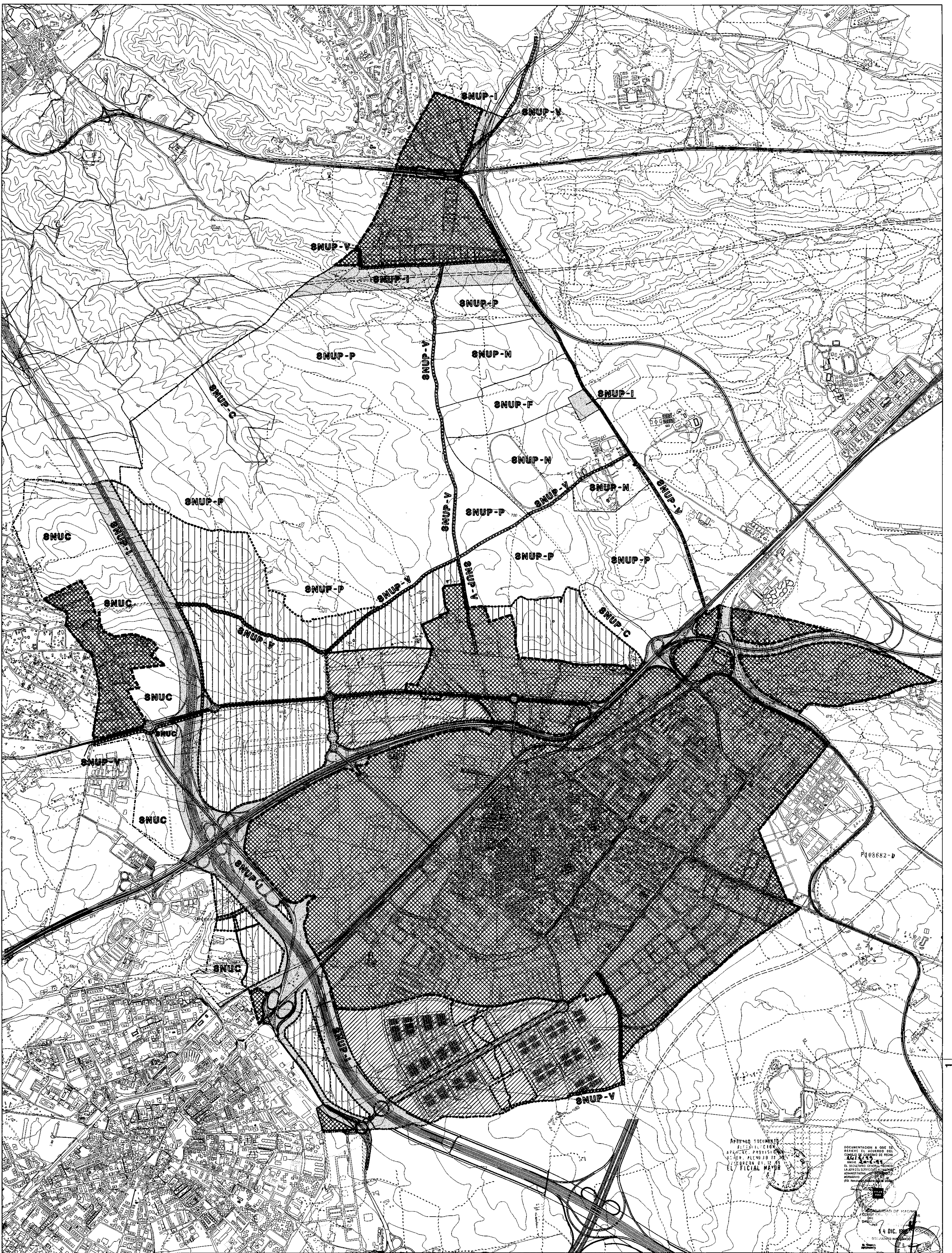
4.-Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similares sobre las terrazas - azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.

5.-En grados 2 y 3, únicamente se permitirá el cambio de uso a terciario-oficinas y terciario-comercial en las parcelas de vivienda libre; no permitiéndose en las parcelas de vivienda protegida.

En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

ANEXO 3. PLANOS PARCIALES PP4 Y PP5 ACTUALES

ANEXO 4. PLANOS DE ORDENACIÓN PGOUA



SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
[Cross-hatched pattern]	SUELO URBANO
[Diagonal lines pattern]	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
[Horizontal lines pattern]	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
SISTEMAS GENERALES	
[Dotted pattern]	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	
[Stippled pattern]	SUELO NO URBANIZABLE COMUN

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	
[Diagonal lines pattern]	SNUP-P PROTEGIDO POR SU VALOR PAISAJISTICO
[Diagonal lines pattern]	SNUP-F PROTEGIDO POR SU VALOR FORESTAL
[Diagonal lines pattern]	SNUP-C PROTEGIDO POR AFECION DE CAUCES Y VAGUADAS
[Diagonal lines pattern]	SNUP-N PROTEGIDO POR SU VALOR NATURAL
[Diagonal lines pattern]	SNUP-V PROTEGIDO POR AFECION DE VIAS PECUARIAS
[Diagonal lines pattern]	SNUP-I RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS


AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN
 CONCEJALIA DE URBANISMO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ORDENACION
 ESCALA: 1 : 10.000
 TITULO: CLASIFICACION DEL SUELO
 PLANO: 1
 EQUIPO REDACTOR: P108681-D
 NOVIEMBRE 08.VI



USOS DEL SUELO	
RESIDENCIAL	
[Brown]	MANZANA COMPACTA
[Light Brown]	MANZANA SEMICERRADA
[Dark Brown]	MANZANA CERRADA DE ENSANCHE
[Orange]	BLOQUE ABIERTO
[Light Orange]	BLOQUE BAJA DENSIDAD - MULTIFAM. A. CENTRALIDAD
[Yellow]	MINIBLOQUE
[Light Green]	UNIFAMILIAR INTENSIVO
[Light Yellow]	UNIFAMILIAR EXTENSIVO
INDUSTRIAL	
[Dark Purple]	NAVE NIDO
[Purple]	NAVE ADOSADA
[Light Purple]	NAVE EXENTA
[Pink]	NAVE ESCAPARATE
[Light Blue]	TERCIARIO INDUSTRIAL
[Dark Blue]	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
TERCIARIO	
[Light Green]	COMERCIAL
[Green]	OFICINAS Y SERVICIOS
[Light Green]	COMERCIAL SINGULAR
EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	
[Light Blue]	EQUIPAMIENTO GENERICO
[Blue]	EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO
[Light Blue]	EQUIPAMIENTO HOSPITALARIO
[Light Blue]	EQUIPAMIENTO ESCOLAR
[Light Blue]	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
[Light Green]	ZONAS VERDES Y AREAS AJARDINADAS
[Light Green]	INFRAESTRUCTURAS
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	
[Light Green]	VIARIO LOCAL
[Light Green]	SISTEMA GENERAL Y RESERVA VIARIA
[Light Green]	SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
[Light Green]	VIARIO ESTRUCTURANTE EN SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE	
[White]	COMUN
[Green]	PROTECCION PAISAJISTICA, NATURAL Y FORESTAL
[Blue]	PROTECCION DE CAUCES Y VAGUADAS
[Green]	AFECCION DE VIAS PECUARIAS

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
[Light Green]	RESIDENCIAL "LAS CARCAVAS"
[Light Green]	PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"
[Light Green]	PARQUE DE OCIO UNIVERSITARIO
[Light Green]	CENTRO DE TRANSPORTES "LA PRINCESA"

DELIMITACIONES	
[Dashed line]	LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
[Dotted line]	LIMITE DEL SUELO URBANO
[Dotted line]	LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE
[Dotted line]	AMBITO DE TOLERANCIA DE INDUSTRIAS EXTRACTIVAS (graveras-hormigoneras, plantas asfasticas)

APROBADO DOCUMENTO DE CALIFICACION DEL SUELO POR EL AYUNTAMIENTO DE ALCORCON EN SU PLENO DEL 11 DE JUNIO DE 1998.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE PLANEACION URBANA
14 DIC. 1998

AYUNTAMIENTO DE ALCORCON
CONCEJALIA DE URBANISMO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ORDENACION

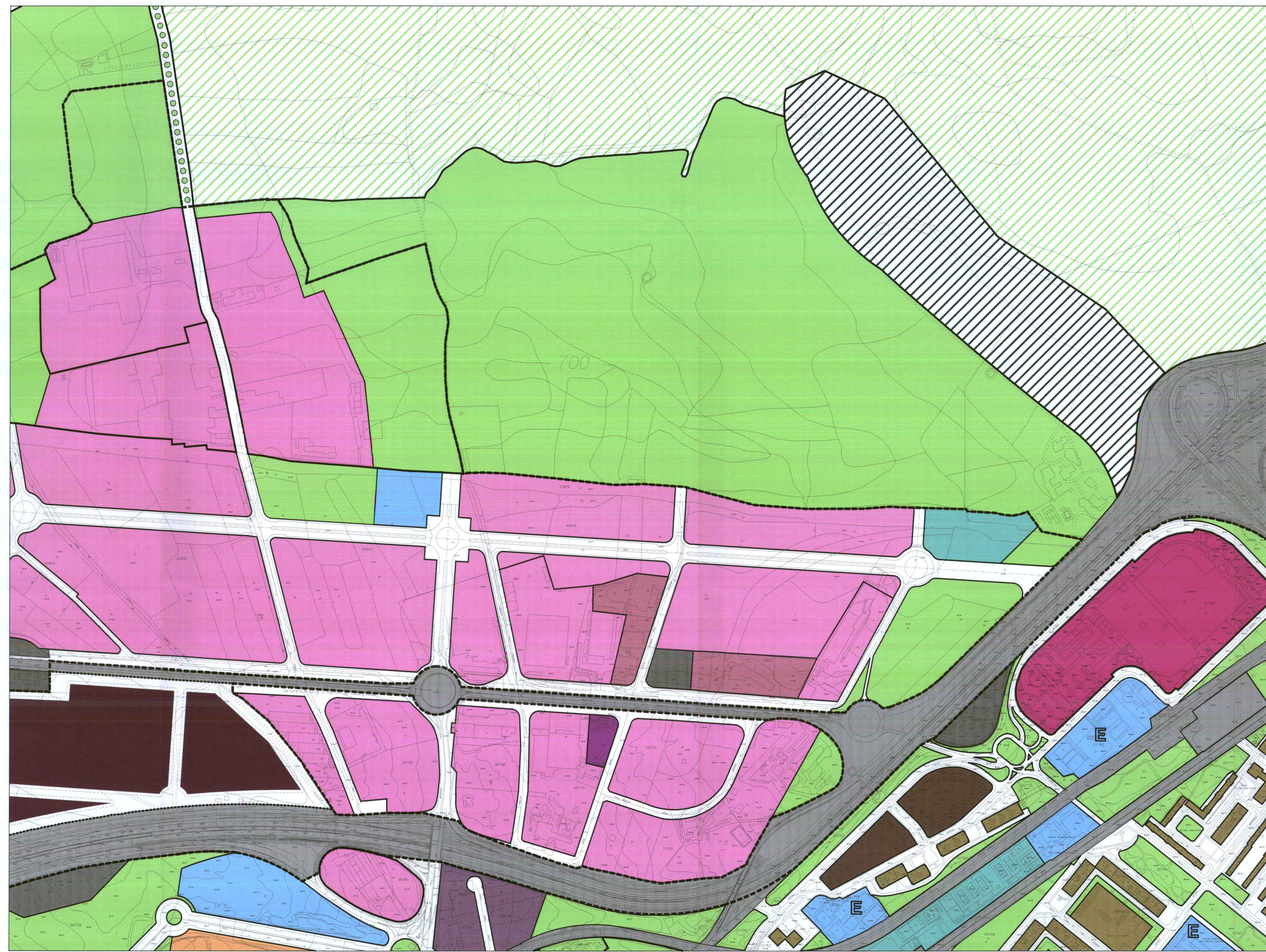
ESCALA: 1:2.000

TITULO: CALIFICACION DEL SUELO

PLANO: 3.C

EQUIPO REDACTOR: P10897-0 P100973-0

NOVIEM. 1998.v1



USOS DEL SUELO	
RESIDENCIAL	
[Brown]	MANZANA COMPACTA
[Dark Brown]	MANZANA SEMICERRADA
[Light Brown]	MANZANA CERRADA DE ENSANCHE
[Orange]	BLOQUE ABIERTO
[Red-Orange]	BLOQUE BAJA DENSIDAD - MULTIFAM. A. CENTRALIDAD
[Yellow-Orange]	MINIBLOQUE
[Yellow]	UNIFAMILIAR INTENSIVO
[Light Yellow]	UNIFAMILIAR EXTENSIVO
INDUSTRIAL	
[Dark Purple]	NAVE NIDO
[Purple]	NAVE ADOSADA
[Light Purple]	NAVE EXENTA
[Pinkish Purple]	NAVE ESCAPARATE
[Dark Purple]	TERCIARIO INDUSTRIAL
[Light Purple]	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
TERCIARIO	
[Dark Purple]	COMERCIAL
[Purple]	OFICINAS Y SERVICIOS
[Light Purple]	COMERCIAL SINGULAR
EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	
[Light Blue]	EQUIPAMIENTO GENERICO
[Blue]	EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO
[Light Blue]	EQUIPAMIENTO HOSPITALARIO
[Light Blue]	EQUIPAMIENTO ESCOLAR
[Light Blue]	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
[Green]	ZONAS VERDES Y AREAS AJARDINADAS
[Dark Green]	INFRAESTRUCTURAS
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	
[Grey]	VIARIO LOCAL
[Dark Grey]	SISTEMA GENERAL Y RESERVA VIARIA
[Dark Grey]	SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
[Dark Grey]	VIARIO ESTRUCTURANTE EN SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE	
[White]	COMUN
[Green]	PROTECCION PAISAJISTICA, NATURAL Y FORESTAL
[Diagonal Lines]	PROTECCION DE CAUCES Y VAGUADAS
[Dotted]	AFECCION DE VIAS PECUARIAS

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
[Yellow-Orange]	RESIDENCIAL "LAS CARCAVAS"
[Diagonal Lines]	PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"
[Diagonal Lines]	PARQUE DE OCIO UNIVERSITARIO
[Diagonal Lines]	CENTRO DE TRANSPORTES "LA PRINCESA"

DELIMITACIONES	
[Dashed Line]	LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
[Dotted Line]	LIMITE DEL SUELO URBANO
[Dotted Line]	LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE
[Dotted Line]	AMBITO DE TOLERANCIA DE INDUSTRIAS EXTRACTIVAS (graveras-hormigoneras, plantas asfasticas)

APPROBADO DOCUMENTO DE CALIFICACION DEL SUELO POR EL AYUNTAMIENTO DE ALCORCON EN SU COMISION DE URBANISMO Y TRANSPORTES EN SU REUNION DEL DIA 14 DE DICIEMBRE DE 1998.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION TERRITORIAL

14 DIC. 1998

DOCUMENTO APROBADO

AYUNTAMIENTO DE ALCORCON
CONCEJALIA DE URBANISMO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ORDENACION

ESCALA: 1 : 2.000

TITULO: CALIFICACION DEL SUELO

PLANO 19: **3.d**

EQUIPO REDACTOR: P108598-0 P100974-D

NOVIEM. 1998.v1

3.d

SISTEMAS	
[Symbol]	SISTEMA GENERAL VIARIO Y FERROVIARIO
[Symbol]	ZONAS VERDES
[Symbol]	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
[Symbol]	INFRAESTRUCTURAS
CLASE DE SUELO	
U	SUELO URBANO
PP-9	SUELO URBANIZABLE (PLAN PARCIAL - num.)
SNUP	SUELO NO URBANIZABLE
GESTION	
SUELO URBANO	
AD	APLICACION DIRECTA DE CLAVE DE ORDENANZA
EN	ENCLAVE
PD	AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO
OA	AREA DE ORDENACION APROBADA
SG	SISTEMA GENERAL
SUELO URBANIZABLE	
S	SECTOR - NUMERO DE REFERENCIA
SG	SISTEMA GENERAL
USO CARACTERISTICO	
RES	RESIDENCIAL
IND	INDUSTRIAL
COM	TERCIARIO COMERCIAL
OFI	TERCIARIO OFICINAS Y SERVICIOS
EOP	EQUIPAMIENTO
VER	ZONA VERDE
DEP	DEPORTIVO
INF	INFRAESTRUCTURAS
TRA	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
APR	APARCAMIENTO
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	
SNUP-P	POR SU INTERES PISAJISTICO
SNUP-F	POR SU INTERES FORESTAL
SNUP-G	POR AFECCION DE CAUCES Y VAGUADAS
SNUP-N	POR SU INTERES NATURAL
SNUP-V	POR AFECCION DE VIAS PECUARIAS
SNUP-I	POR RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS
SUELO NO URBANIZABLE COMUN	
SNUG	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
DELIMITACIONES	
[Symbol]	LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
[Symbol]	LIMITE DEL SUELO URBANO
[Symbol]	LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE
[Symbol]	AMBITO DE TOLERANCIA DE INDUSTRIAS EXTRACTIVAS (graveras-hormigoneras, plantas osfóricas)
CLAVES DE ORDENANZA	
11	MANZANA COMPACTA
12	MANZANA SEMICERRADA
13	MANZANA CERRADA DE ENSANCHE
14	BLOQUE ABIERTO
15	BLOQUE BAJA DENSIDAD
16	MINIBLOQUE
17	UNIFAMILIAR INTENSIVO
18	UNIFAMILIAR EXTENSIVO
19	MULTIFAMILIAR AREA DE CENTRALIDAD
21	NAVE NIDO
22	NAVE ADOSADA
23	NAVE EXENTA
24	NAVE ESCAPARATE
25	TERCIARIO INDUSTRIAL
31	COMERCIAL COMPACTO
32	COMERCIAL EXENTO
33	PARQUE EMPRESARIAL
34	TERCIARIO METROPOLITANO
41	EQUIPAMIENTO COMPACTO
42	EQUIPAMIENTO EXENTO
43	DOTACIONAL PRIVADO
51	PARQUES Y JARDINES EXCLUSIVOS
52	PARQUES CON INSTALACIONES
61	INSTALACIONES DEPORTIVAS
71	INSTITUCIONAL COMPACTO
72	INSTITUCIONAL EXENTO
81	INFRAESTRUCTURAS VARIAS
82	INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS DEL FERROCARRIL

Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Alcorcón el día 14 de octubre de 1998.
 DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFERENCIA EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, PLAN PARCIAL Nº 9, PLAN PARCIAL Nº 4, PLAN PARCIAL Nº 5, PLAN PARCIAL Nº 8, PLAN PARCIAL Nº 9.

COMUNIDAD DE MADRID
 CODICEN DE PLANIFICACION URBANA
 DECRETO 14 DE OCTUBRE DE 1998
 14 OCT. 1998
 DOCUMENTO REFORMA

AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN
 CONCEJALIA DE URBANISMO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ORDENACION
 ESCALA: 1 : 2.000
 TITULO: CODIGOS NORMATIVOS
 PLANO Nº: 2.C
 EQUIPO REDACTOR: P100961-1
 P106685-0
 NOVIEM. 1998 v1
 APROBACION DEFINITIVA





SISTEMAS	
[Symbol]	SISTEMA GENERAL VIARIO Y FERROVIARIO
[Symbol]	ZONAS VERDES
[Symbol]	EQUIPAMIENTO
[Symbol]	DEPORTIVO
[Symbol]	INFRAESTRUCTURAS

CLASE DE SUELO	
U	SUELO URBANO
PP-5	SUELO URBANIZABLE (PLAN PARCIAL - num.)
SNUP	SUELO NO URBANIZABLE

GESTION	
SUELO URBANO	
AD	APLICACION DIRECTA DE CLAVE DE ORDENANZA
EN	ENCLAVE
PD	AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO
OA	AREA DE ORDENACION APROBADA
SG	SISTEMA GENERAL
SUELO URBANIZABLE	
S-	SECTOR - NUMERO DE REFERENCIA
SG	SISTEMA GENERAL

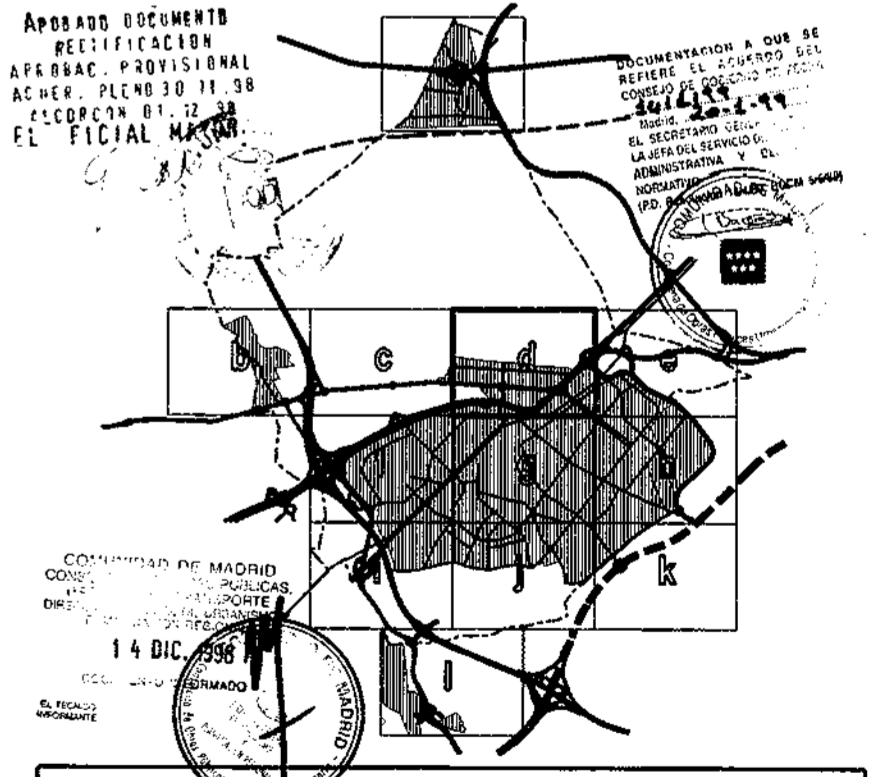
USO CARACTERISTICO	
RES	RESIDENCIAL
IND	INDUSTRIAL
COM	TERCIARIO COMERCIAL
OFI	TERCIARIO OFICINAS Y SERVICIOS
EQP	EQUIPAMIENTO
VER	ZONA VERDE
DEP	DEPORTIVO
INF	INFRAESTRUCTURAS
TRA	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
APR	APARCAMIENTO

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	
SNUP-P	POR SU INTERES PAISAJISTICO
SNUP-F	POR SU INTERES FORESTAL
SNUP-C	POR AFEECION DE CAUCES Y VAGUADAS
SNUP-N	POR SU INTERES NATURAL
SNUP-V	POR AFEECION DE VIAS PECUARIAS
SNUP-I	POR RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

SUELO NO URBANIZABLE COMUN	
SNUC	SUELO NO URBANIZABLE COMUN

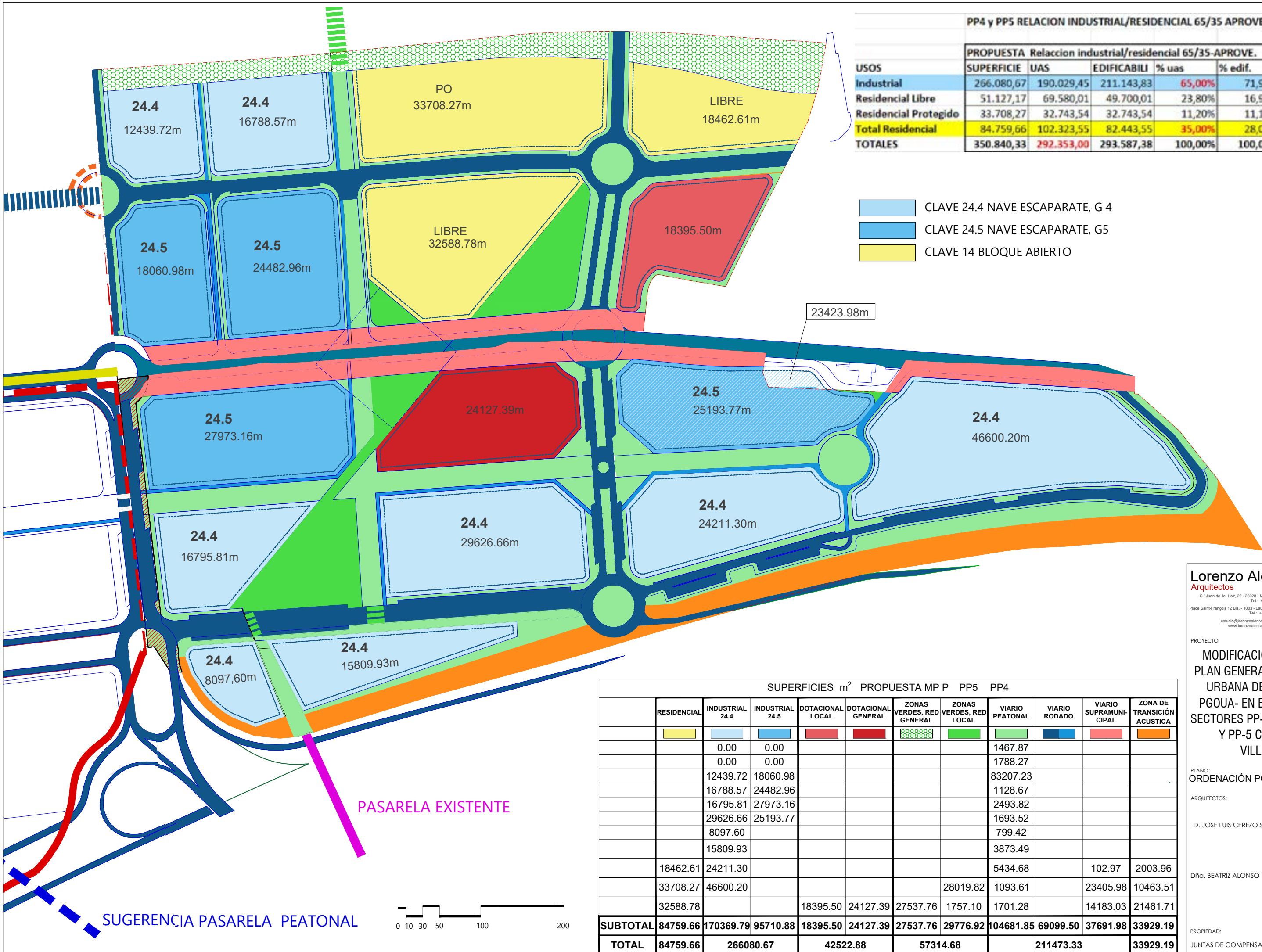
DELIMITACIONES	
[Symbol]	LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
[Symbol]	LIMITE DEL SUELO URBANO
[Symbol]	LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE
[Symbol]	AMBITO DE TOLERANCIA DE INDUSTRIAS EXTRACTIVAS (graveras-hormigoneras, plantas asfálticas)

CLAVES DE ORDENANZA	
11	MANZANA COMPACTA
12	MANZANA SEMICERRADA
13	MANZANA CERRADA DE ENSANCHE
14	BLOQUE ABIERTO
15	BLOQUE BAJA DENSIDAD
16	MIMBLÓQUE
17	UNIFAMILIAR INTENSIVO
18	UNIFAMILIAR EXTENSIVO
19	MULTIFAMILIAR AREA DE CENTRALIDAD
21	NAVE NIDO
22	NAVE ADOSADA
23	NAVE EXENTA
24	NAVE ESCAPARATE
25	TERCIARIO INDUSTRIAL
31	COMERCIAL COMPACTO
32	COMERCIAL EXENTO
33	PARKING EMPRESARIAL
34	TERCIARIO METROPOLITANO
41	EQUIPAMIENTO COMPACTO
42	EQUIPAMIENTO EXENTO
43	DOTACIONAL PRIVADO
51	PARKES Y JARDINES EXCLUSIVOS
52	PARKES CON INSTALACIONES
61	INSTALACIONES DEPORTIVAS
71	INSTITUCIONAL COMPACTO
72	INSTITUCIONAL EXENTO
81	INFRAESTRUCTURAS VARIAS
82	INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS DEL FERROCARRIL



AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN
 CONCEJALIA DE URBANISMO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ORDENACION
 ESCALA: 1:2.000
 TÍTULO: CODIGOS NORMATIVOS
 PLANO Nº: 2.d
 EQUIPO REDACTOR: P10866-D P10062-D
 NOVIEMBRE 98/V

ANEXO 5. PLANOS NUEVA ORDENACIÓN



PP4 y PP5 RELACION INDUSTRIAL/RESIDENCIAL 65/35 APROVECHAMIENTO

USOS	PROPUESTA Relaccion industrial/residencial 65/35-APROVE.					
	SUPERFICIE	UAS	EDIFICABILI	% uas	% edif.	indices edif
Industrial	266.080,67	190.029,45	211.143,83	65,00%	71,92%	79,35%
Residencial Libre	51.127,17	69.580,01	49.700,01	23,80%	16,93%	97,21%
Residencial Protegido	33.708,27	32.743,54	32.743,54	11,20%	11,15%	97,14%
Total Residencial	84.759,66	102.323,55	82.443,55	35,00%	28,08%	97,27%
TOTALES	350.840,33	292.353,00	293.587,38	100,00%	100,00%	83,68%

- CLAVE 24.4 NAVE ESCAPARATE, G 4
- CLAVE 24.5 NAVE ESCAPARATE, G5
- CLAVE 14 BLOQUE ABIERTO

SUPERFICIES m ² PROPUESTA MPP PP5 PP4											
	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL 24.4	INDUSTRIAL 24.5	DOTACIONAL LOCAL	DOTACIONAL GENERAL	ZONAS VERDES, RED GENERAL	ZONAS VERDES, RED LOCAL	VIARIO PEATONAL	VIARIO RODADO	VIARIO SUPRAMUNICIPAL	ZONA DE TRANSICIÓN ACÚSTICA
		0.00	0.00					1467.87			
		0.00	0.00					1788.27			
		12439.72	18060.98					83207.23			
		16788.57	24482.96					1128.67			
		16795.81	27973.16					2493.82			
		29626.66	25193.77					1693.52			
		8097.60						799.42			
		15809.93						3873.49			
		18462.61	24211.30					5434.68		102.97	2003.96
		33708.27	46600.20				28019.82	1093.61		23405.98	10463.51
		32588.78		18395.50	24127.39	27537.76	1757.10	1701.28		14183.03	21461.71
SUBTOTAL	84759.66	170369.79	95710.88	18395.50	24127.39	27537.76	29776.92	104681.85	69099.50	37691.98	33929.19
TOTAL	84759.66	266080.67	95710.88	42522.88	57314.68	27537.76	29776.92	211473.33	69099.50	37691.98	33929.19

Lorenzo Alonso
Arquitectos

C/ Juan de la Hoz, 22 - 28028 - Madrid - ESPAÑA
Tel.: +34 91 562 37 35

Place Saint-François 12 Bis - 1003 - Lausanne - SUISSE
Tel.: +41 78 856 21 33

estudio@lorenzonalonsoarquitectos.com
www.lorenzonalonsoarquitectos.com

PROYECTO
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCORCON-MP PGOUA- EN EL AMBITO DE LOS SECTORES PP-4- CARCAVAS ESTE Y PP-5 CARRETERA DE VILLAVICIOSA.

PLANO:
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ARQUITECTOS:
D. JOSE LUIS CEREZO SANZ

PLANO Nº
P 01

ESCALA

FECHA
15/10/2025

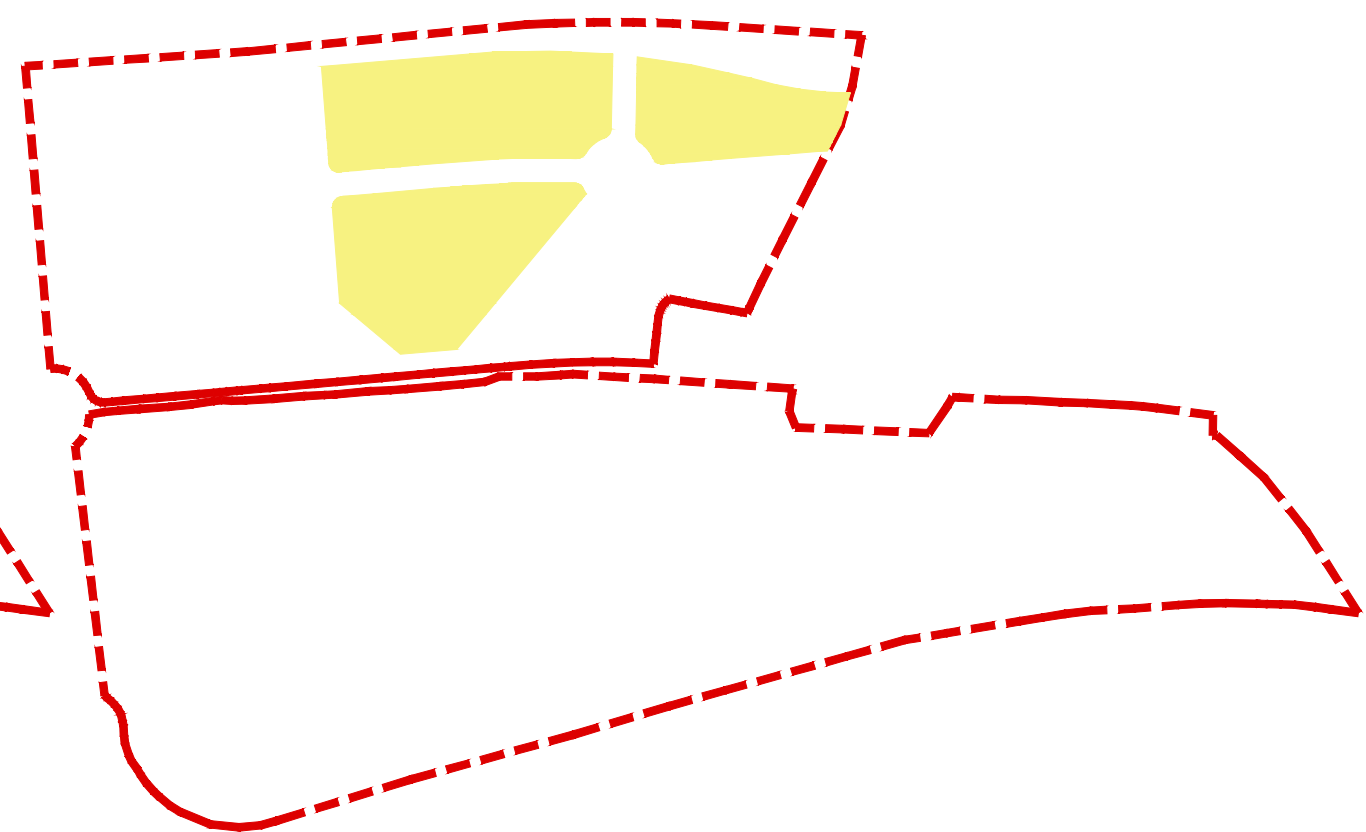
MODIF. Y FECHA

PROPIEDAD:
JUNTAS DE COMPENSACIÓN PP4 PP5

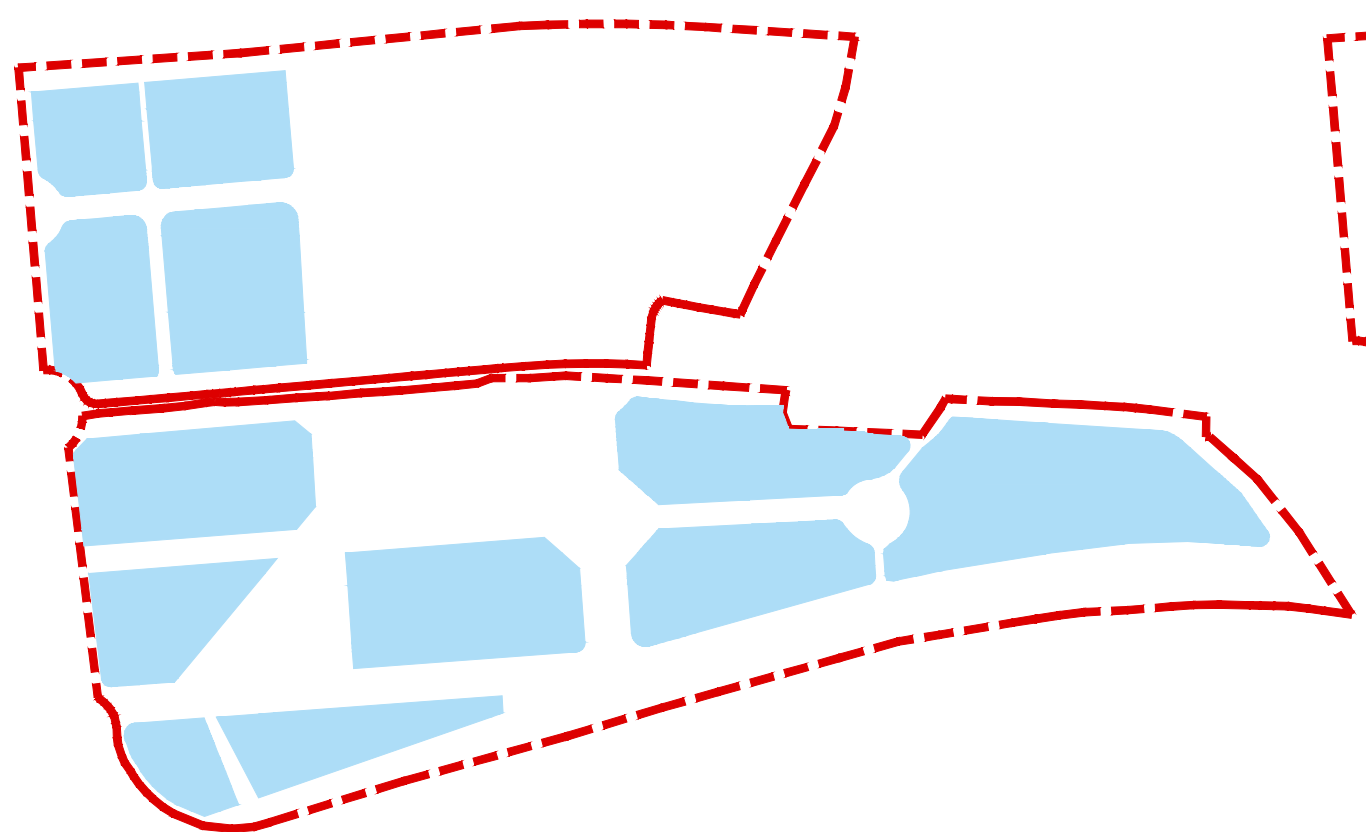
EXPEDIENTE
2022 - 32



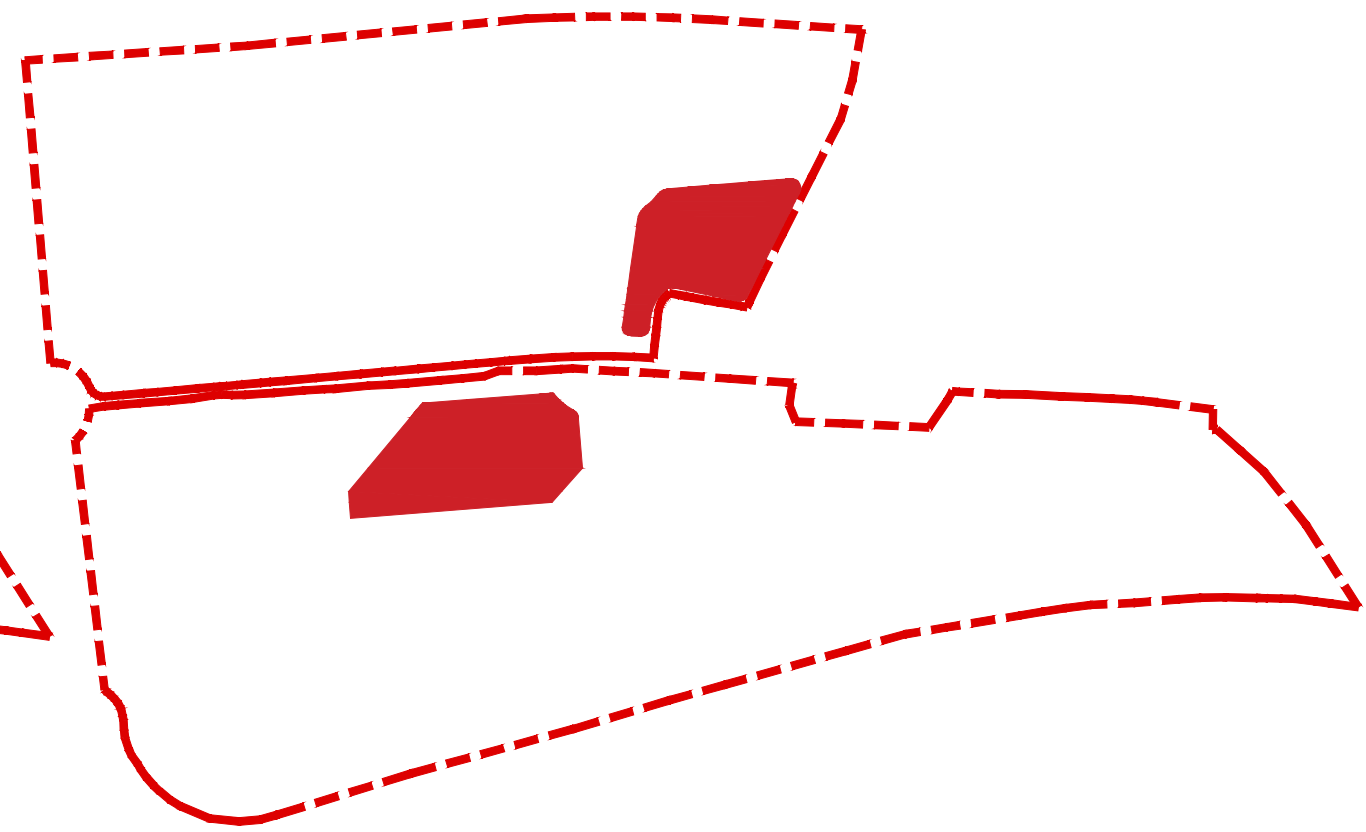
SUPERFICIE PP4 + PP5 + SISTEMAS GEN: **696080.41 m²**



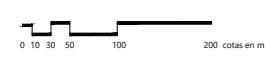
RESIDENCIAL: **84759.66 m²**



INDUSTRIAL: **266080.67 m²**



DOTACIONAL: **42522.88 m²**



Lorenzo Alonso
 Arquitectos
 C/ Juan de la Hoz, 22 - 28028 - Madrid - ESPAÑA
 Tel.: +34 91 562 37 35
 Place Saint-François 12 Bis. - 1003 - Lausanne - SUISSE
 Tel.: +41 78 856 21 33
 estudio@lorenzalonsoarquitectos.com
 www.lorenzalonsoarquitectos.com

PROYECTO
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCORCON-MP PGOUA- EN EL AMBITO DE LOS SECTORES PP-4- CARCAVAS ESTE Y PP-5 CARRETERA DE VILLAVICIOSA.

PLANO: **USOS**

ARQUITECTOS:
 D. JOSE LUIS CEREZO SANZ

Dña. BEATRIZ ALONSO PEREZ

PROPIEDAD:
 JUNTAS DE COMPENSACIÓN PP4 PP5

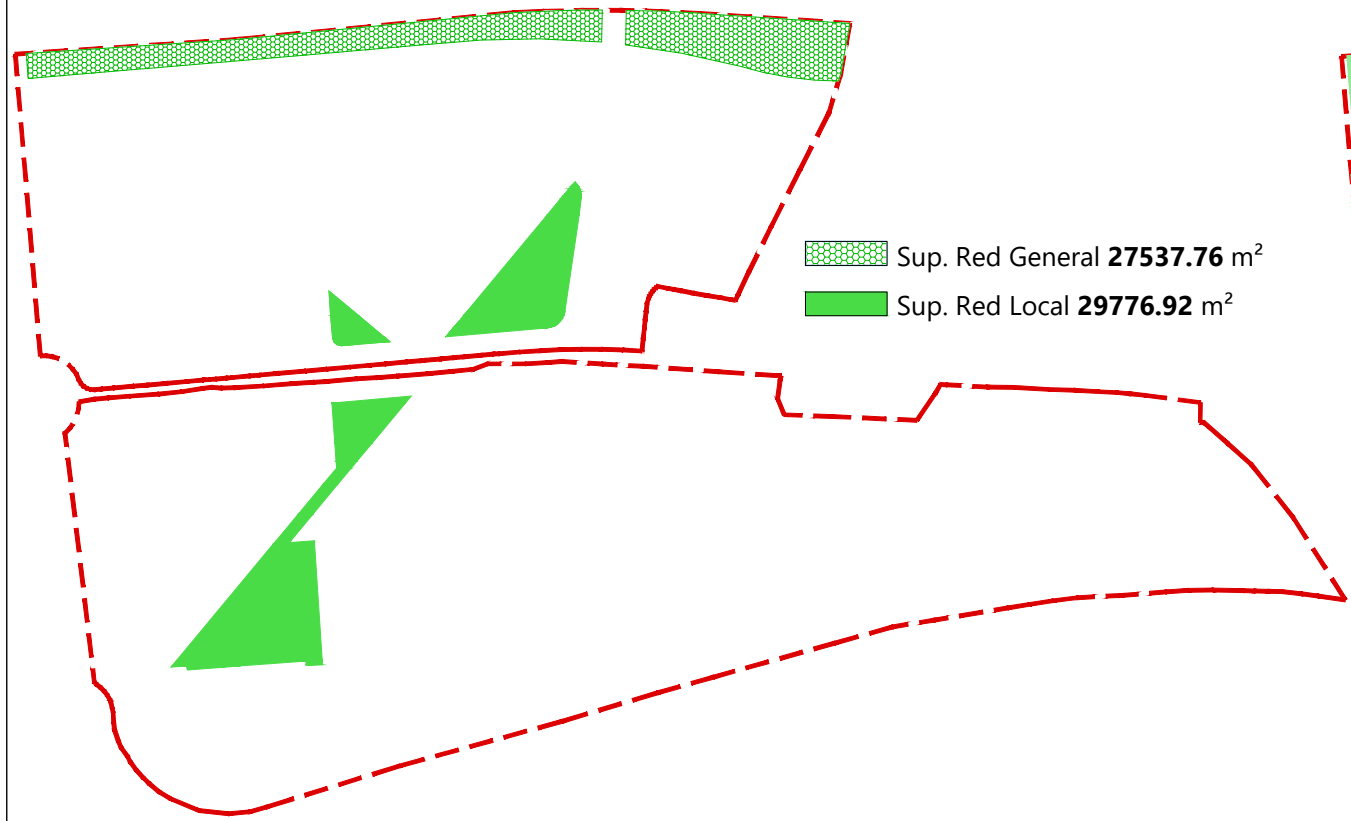
PLANO Nº
P 02



ESCALA

FECHA
15/10/2025

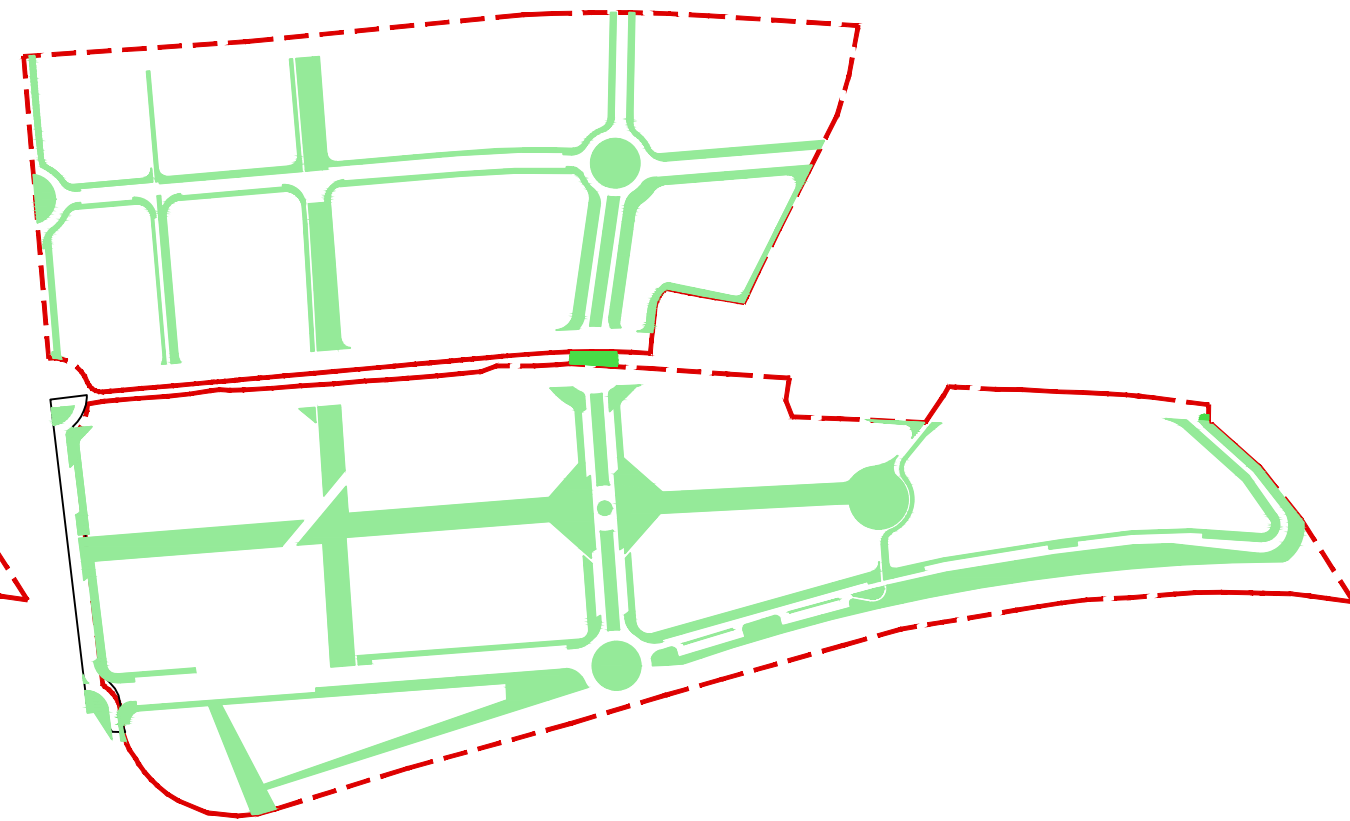
MODIF. Y FECHA

EXPEDIENTE
 2022 - 32

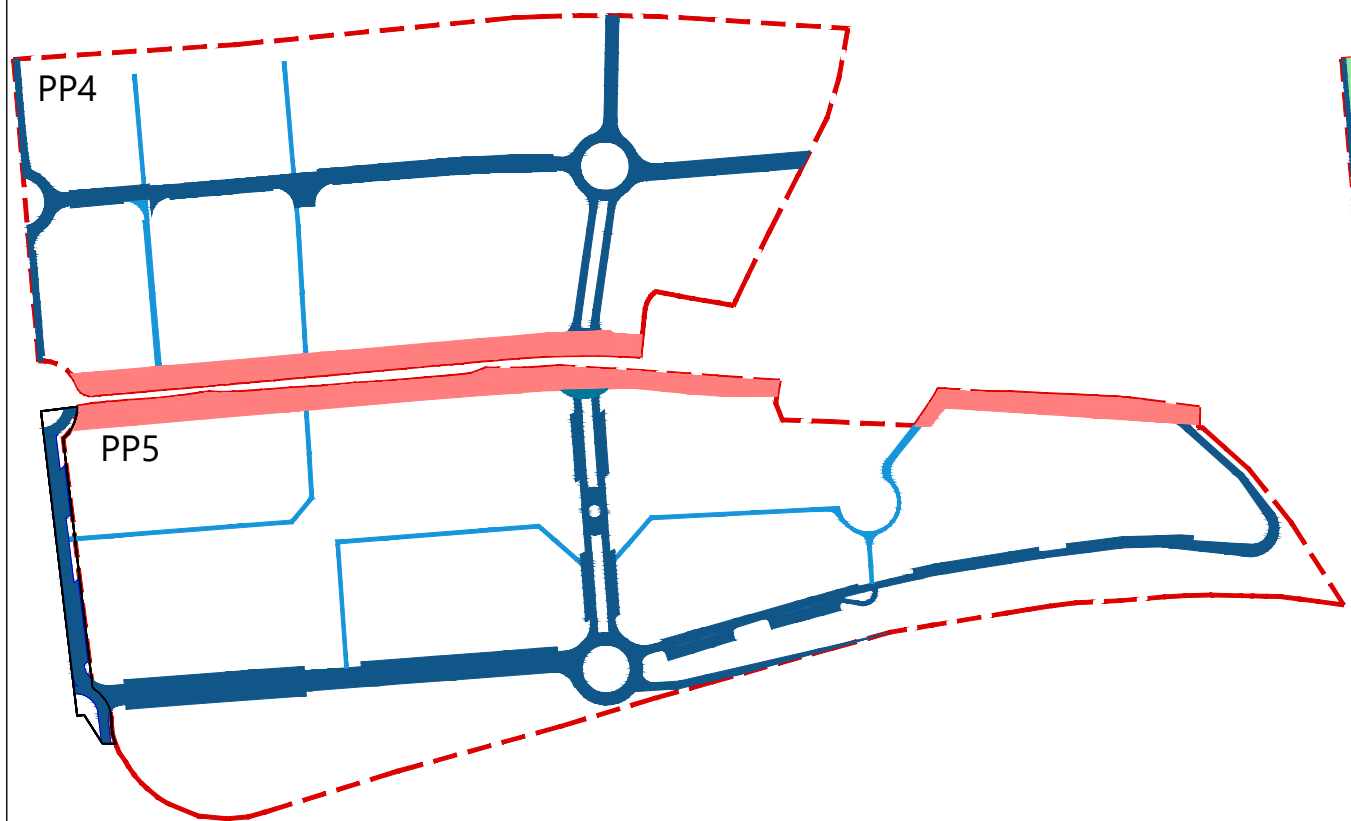


 Sup. Red General **27537.76 m²**
 Sup. Red Local **29776.92 m²**

IMPLANTACIÓN EJES VERDES: **57314,68 m²**





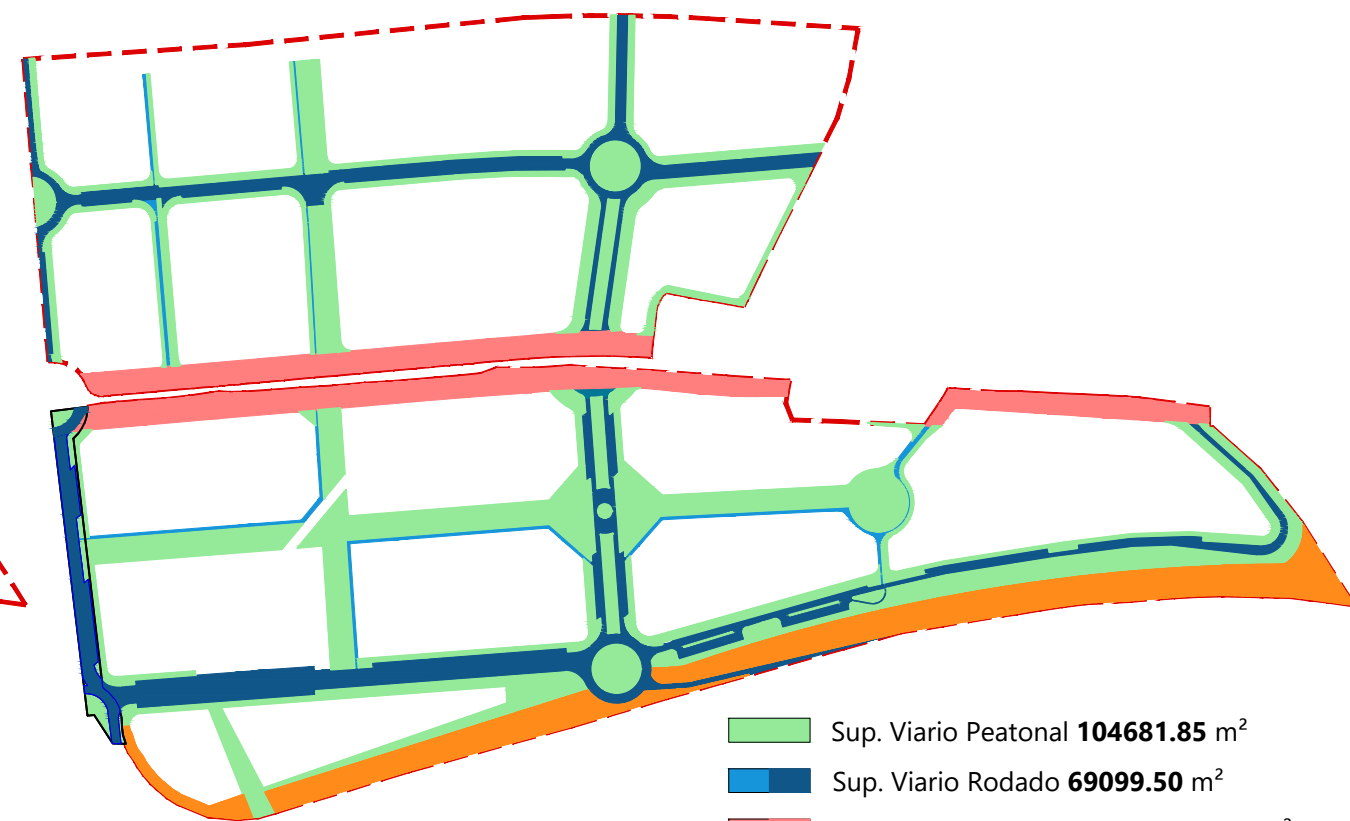
SUP VIARIO PEATONAL: **104681.85 m²**







PP4

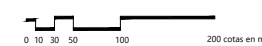
PP5

 Sup. Viario Rodado **69099.50 m²**
 Sup. Red Supramunicipal **37691.98 m²**



 Sup. Viario Peatonal **104681.85 m²**
 Sup. Viario Rodado **69099.50 m²**
 Sup. Red Supramunicipal **37691.98 m²**
 Sup. Zona Transición acústica **33929.19 m²**

SUP. VIARIO RODADO + VIARIO PEATONAL+ RED SUPRAMUNICIPAL: **211473.33 m²**
 SUP. ZONA DE TRANSICIÓN ACÚSTICA: **33929.19 m²**



Lorenzo Alonso
 Arquitectos
 C/ Juan de la Hoz, 22 - 28028 - Madrid - ESPAÑA
 Place Saint-François 12 Bis. - 1003 - Lausanne - SUISSE
 Tel.: +34 91 562 37 35
 Tel.: +41 78 856 21 33
 estudio@lorenzalonsoarquitectos.com
 www.lorenzalonsoarquitectos.com



PROYECTO
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALCORCON-MP PGOUA- EN EL AMBITO DE LOS SECTORES PP-4- CARCAVAS ESTE Y PP-5 CARRETERA DE VILLAVICIOSA.

PLANO:
REDES
 ARQUITECTOS:

PLANO Nº
P 03

D. JOSE LUIS CEREZO SANZ

Dña. BEATRIZ ALONSO PEREZ

ESCALA

FECHA

MODIF. Y FECHA

PROPIEDAD:
 JUNTAS DE COMPENSACIÓN PP4 PP5

EXPEDIENTE
 2022 - 32