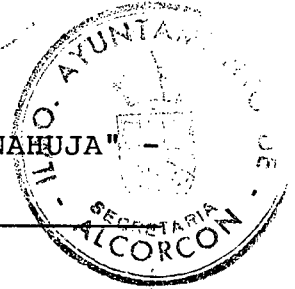


APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-10-88  
EL SECRETARIO AJUSTAL

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

1

PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL - POLIGONO "SANAHUJA"  
SAN JOSE DE VALDERAS (ALCORCON)



- INDICE GENERAL -

- 1.2.3. - MEMORIA.
4. - SISTEMA GESTION.
5. - NORMAS GENERALES.
6. - ORDENANZAS.
7. - PLANOS INFORMACION.
8. - PLANOS ORDENACION.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-00-85  
ALCORCON 22.10.89  
EL SECRETARIO AJUSTAL

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

INDICE GENERAL

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANTEAMIENTO SUPERIOR.
- 1.2 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.
- 1.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 1.4 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
- 1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- 1.6 DATOS RELATIVOS A LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y ESTRUCTURA DE LA POBLACION.

ANEXO 1: MEDIO FISICO DEL TERMINO MUNICIPAL.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA (ORDENACION PREVISTA).

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA (ORDENACION PREVISTA).

ANEXO 3: INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (ORDENACION PREVISTA).

- A.3.1 ZONIFICACION / CUANTIFICACION DE USOS Y DOTACIONES.
- A.3.2 MEMORIA TECNICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS:
  - A 3.2.1. RED DE SANEAMIENTO.
  - A 3.2.2. RED DE RIEGO Y ABASTECIMIENTO.
  - A 3.2.3. RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-09-88.  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO AJA

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

4. SISTEMA GESTION

4.1 FORMAS GESTION.

4.2 RELACION PROPIETARIOS.

4.3 PLAN ETAPAS.

4.4 VALORACION INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

4.4.1. COSTE URBANIZACION-RED VIARIA INTERIOR.

4.4.2. " " -ABASTECIMIENTO AGUA.

4.4.3. " " -SANEAMIENTO.

4.4.4. " " -ENERGIA ELECTRICA-  
ALUMBRADO

4.4.5. " " -RED DE TELEFONIA.

4.4.6. " " -AJARDINAMIENTO.

4.5 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

4.6 COMPROMISOS Y GARANTIAS.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-88.  
EL SECRETARIO

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

5. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

- 5.1. OBJETO.
- 5.2. AMBITO APLICACION.
- 5.3. NORMAS GENERALES.
- 5.4. NORMAS PARA PROYECTOS URBANIZACION.
- 5.5. NORMAS PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE.
- 5.6. NORMAS PARA LOS PROYECTOS EDIFICACION.



6. ORDENANZAS REGULADORAS - ZONAS

- 6.1. INDUSTRIA.
- 6.2. COMERCIO.
- 6.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
- 6.4. ZONAS VERDES. PUBLICAS.
- 6.5. EQUIPAMIENTO SOCIAL.

7. P.I. PLANOS INFORMACION.

8. P.P. PLANOS ORDENACION / PLAN PARCIAL.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-88  
EL SECRETARIO

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
EL CORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

- I N D I C E -

PLANOS DE INFORMACION:

- I-U-1.
- I-U-2. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- I-U-3. PARCELARIO CATASTRAL.
- I-U-4.1. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE-RED DE SANAMIENTO.
- I-U-4.2. " " -ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- I-U-4.3. " " -ELECTRICIDAD.
- I-U-4.4. VIARIO EXISTENTE (Estado Actual).
- I-U-4.5. EDIFICACIONES EXISTENTES Y PROPIEDADES.

PLANOS DE ORDENACION:

- P-P.1 DELIMITACION DEL SECTOR A ORDENA.
- P-P.2 ZONIFICACION DEL SECTOR.
- P-P.3 ESTRUCTURA URBANISTICA DEL SECTOR (P.G. - 1987).
- P-P.4 RED VIARIA PROPUESTA.
- P-P.4.1. PERFILES LONGITUDINALES-SECCION TRANSVERSAL.
- P-P.5.1. RED DE SANEAMIENTO.
- P-P.5.2. ABASTECIMIENTO.
- P-P.5.3. ELECTRICIDAD-ALUMBRADO PUBLICO.
- P-P.5.4. TELEFONIA-CANALIZACION PRINCIPAL.

**MEMORIA**

---

PLAN PARCIAL DE LA ZONA NO URBANIZADA DEL SECTOR INDUSTRIAL DE SAN JOSE DE VALDERAS, (ALCORCON) DENOMINADO POLIGONO SANAHUJA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 30-06-88. ALCORCON 22.08.89 EL SECRETARIO ADJUNTO

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 14.9.88 ALCORCON 24.10.88 EL SECRETARIO

- MEMORIA -

1. MEMORIA INFORMATIVA

La zona objeto de estudio es la correspondiente a los terrenos de finca inicial de D<sup>a</sup> Francisca PONS FARRERAS, que se halla situada al Este del Término Municipal de Alcorcón, entre los polígonos urbanizados de Constructora Peninsular (COPESA), y D. Javier RUIZ de ARANA.

Sus límites territoriales determinantes, son los siguientes: al Norte, en línea recta de aproximadamente 260 m., con la zona Residencial de San José de Valderas; al Este en línea suavemente quebrada, con dirección Noroeste-Sureste con la colada de Esparteros de 20,89 m. de ancho que discurre a lo largo de los Términos Municipales de Alcorcón y Leganés; al Sur con terrenos del Término Municipal de Leganés y la carretera de Alcorcón a Leganés; y al Oeste en línea recta de aproximadamente 645 m. con el sector urbanizado de COPESA.

Los terrenos de COPESA y de D<sup>ña</sup>. Francisca PONS FARRERAS caen dentro del Término Municipal de Alcorcón, mientras que los de D. Javier RUIZ de ARANA se ubican en terrenos del Término Municipal de Leganés.

1.1. Determinaciones y previsiones del planeamiento superior:

Las directrices generales de Ordenación del Sector Industrial de San José de Valderas, fueron aprobadas inicialmente en Junio de 1964, a través de un Proyecto de Ordenación presentado por COPESA, ratificado por acuerdo de COPLACO con fecha 29 de Noviembre de 1967.

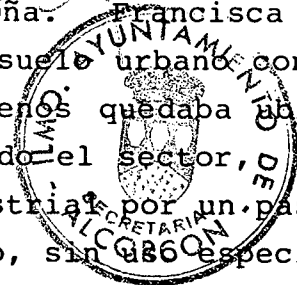
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-87

ALCORCÓN Con posterioridad, tuvo lugar la aprobación del Plan  
EL SECRETARIO GENERAL

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88

ALCORCÓN 12 de abril de 1988  
EL SECRETARIO

General Municipal de Alcorcón (1968), en el que los terrenos relativos a la finca de Dña. Francisca PONS FARRERAS quedaban calificados como suelo urbano con uso industrial. Al Sur de dichos terrenos quedaba ubicada una Zona verde correspondiente a todo el sector, separada del suelo calificada como industrial por un pasillo o corredor de unos 20 mts. de ancho, sin un específico determinado y que parecía obedecer a la previsión de un posible viario de circunvalación o enlace con otros Sectores Industriales existentes en la zona.



El planeamiento vigente en la zona es el determinado en el Plan General de 1987.

#### 1.2. Características Naturales del Territorio:

La descripción detallada de los terrenos es objeto de un apartado especial relativo al medio físico, incluido en la documentación del presente Plan Parcial.

Cabe señalarse no obstante algunos aspectos de interés, tales como la existencia al Noroeste del polígono de una zona natural arbolada, con pinos de mediano porte y antigüedad superior a los 30 años, de 1 Ha. de extensión aproximadamente. Dicha masa arbolada se sitúa a caballo entre el Sector Industrial objeto de estudio, y el Polígono Residencial colindante con planeamiento aprobado.

Una vía pecuaria de 20,89m. de ancho recorre y delimita el polígono al Este del mismo discurriendo a lo largo los Términos Municipales de Alcorcón y Leganés.

El terreno en cuestión presenta una ligera pendiente de inclinación no superior al 3% en la dirección NO-SE siendo su extremo Sur, el de menor cota.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR EL PLENO DE ES-  
 TA CORPORACION  
 SESION DE 20.11.88  
 A LAS 10.00 HORAS  
 EL SECRETARIO ALCALDE

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION  
 SESION DE 14.9.88  
 A LAS 10.00 HORAS  
 EL SECRETARIO

No existen recursos hídricos de superficie en la zona, siendo necesario la perforación subterránea para alcanzar el acuífero subterráneo de la zona.

El clima es mediterráneo y continental con acusado déficit hídrico (450 mm./m. anuales).

Los vientos dominantes son los del SO y con menor frecuencia y por orden de fuerza e intensidad aparecen los vientos de dirección S.; E.; SE y N. La capacidad de dispersión de contaminantes debido a estos vientos es buena, superando en limpieza atmosférica a las aglomeraciones urbanas más próximas.

La capacidad de carga de los terrenos es media, pudiendo aparecer asentamientos de mediana magnitud, en las primeras fases de la construcción por lo general.

### 1.3. Infraestructuras existentes:

Aunque en la actualidad muy deteriorado, existe una incipiente Infraestructura Viaria, consistente en una sub-base de hormigón de unos 25 cm. de espesor y 7 mts. de ancha cuyo trazado se mantiene en gran medida, aunque parte del mismo haya de ser demolido para el conveniente replanteo y trazado del nuevo viario previsto.

Dicha red viaria enlaza sobre todo con el Polígono colindante de COPESA, al Oeste del polígono en cuestión, terminando sus vías transversales en la colada de Esparteros, vía pecuaria antes descrita, situado al Este del mismo.

La existencia de algunas edificaciones en el interior de la zona a urbanizar, con desarrollo de actividades industriales, ha determinado el trazado de una Red Hori-

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR EL PLENO DE ES-

TA CORPORACIONAL de Evacuación cuyo ramal principal discurre por el exterior del borde Oeste de la calzada longitudinal central del Polígono.

SESION DE 30-09-88

AL CORCON

EL SECRETARIO

APROBADO PROVISIONAL-

Consiste en una canalización de sección ovoide de 2x1, 50 mts. de hormigón cuya cota final se encuentra a unos 5,10 mts de profundidad desde donde entronca con el saneamiento existente en el polígono colindante.

ESTE PLENO DE

ESTA CORPORACION EN

SESION DE 14.9.88

AL CORCON

EL SECRETARIO

El resto de las edificaciones existentes, por su ubicación, resuelven fácilmente el problema de la evacuación de aguas residuales enlazando con la infraestructura próxima existente.



La infraestructura descrita carece de los imbornales o absorbaderos necesarios y sirve únicamente a la evacuación de una sola edificación discurrendo a contrapendiente dada la necesidad de enganchar con la infraestructura general del territorio colindante que discurre a todo lo largo y ancho del Polígono Residencial hasta llegar al Arroyo de Butargue junto a la vía del ferrocarril al Noreste del Término Municipal.

La Red de Abastecimiento de aguas al polígono está garantizado por diversos puntos. Al Norte del mismo existe un ramal de 500 mm. proveniente del Polígono Residencial con acometida prevista a un Ramal de 600 mm. que proviene de lo que el Canal de Isabel-II, entidad encargada del suministro, denomina la "Cintura del Sur".

De este ramal ( $\emptyset$  600 mm.), en el cruce de la actual c/ del Metal, con la futura Avenida del Pinar, saldrá un ramal de  $\emptyset$  300 mm. a través del cual se producirá el abastecimiento o conexión principal de la red proyectada. El conjunto se enlazará también con el ramal de  $\emptyset$  300 mm. situado en la parte inferior del lindero Oeste, formando así una red mallada.

Por lo que respecta a la Red Eléctrica, destaca la existencia de una red de Alta Tensión de 132 KV, que atraviesa el polígono por la zona Norte del mismo con dirección E-O, y otra red de Media Tensión de 15 KV., que atraviesa el polígono por su mitad y que sube luego siguiendo la colada de Esparteros hasta alcanzar el Polígono Residencial.

Es de ésta última de la que se prevee el enganche para la implantación de la red correspondiente que abastezca las necesidades de la zona a urbanizar.

No existe alumbrado viario alguno resumiéndose a uno o dos puntos de luz sobre postes o farolas elementales situado en acceso Sur del Polígono, junto a la edificación existente.

#### 1.4. Usos y Edificaciones existentes

No existe en la actualidad otro uso que el Industrial dentro del Polígono estando prevista una reserva de suelo para Zona Verde de Uso público.

Ligados a la actividad industrial, cuyo uso único y específico se determinan en el Plan General vigente existen dentro del polígono, 1 edificio convencional de tipo industrial y 2 Plantas o Instalaciones de producción de hormigón cuya ocupación y características se describen en uno de los Anejos a la presente Memoria.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 26.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-05-88  
ALCORCON 26.10.88  
EL SECRETARIO AJUDAL

APROBADO PROVISIONAL-6.  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN

1.5. Estructura de la Propiedad del Suelo

SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

La Zona no urbanizada del Sector Industrial objeto de planeamiento comprende un territorio de 170.142 m<sup>2</sup>, dividido entre seis propietarios diferentes según la proporción y superficie que se detalla en el Capítulo 4 de esta Memoria.

Todos los titulares son propietarios de suelo, afecto a las cargas que se deriven del planeamiento.

La finca matriz que englobada todas las actualmente existentes era propiedad de Dña. Francisca PONS FARRE-RAS, quien con posterioridad segregó y vendió, parte a diversos compradores, siendo en la actualidad la titular mayoritaria dentro de la zona.

1.6. Datos relativos a la actividad económica y estructura poblacional del Término Municipal.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-05-88  
ALCORCON 22.06.88  
EL SECRETARIO

De acuerdo con estudios realizados, Alcorcón es el 3er Municipio de la provincia en número de habitantes después de Leganés y Móstoles.

El censo de 1981 arrojó la cifra de 141.847 habitantes, de los cuales 70.492 eran hombres y 71.325 eran mujeres.

El número de viviendas era de 42.964, con una densidad bruta de aproximadamente 43 habitantes/Ha., y una densidad sobre suelo residencial ocupado de 579 hab./Ha.

Según el censo de 1981, la población activa de Alcorcón asciende a 46.409 personas, de las cuales 7.242 estaban en paro.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-05-78.  
EL SECRETARIO

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

El sector más importante en cuanto a empleo es el terciario que ocupa el 53% del total de la población activa, le sigue en importancia el sector secundario que se divide casi al 50% entre la Construcción y la Industria. El sector primario es poco representativo.

En el sector secundario la industria de los transformados metálicos va a la cabeza con 1.085 trabajadores empleados, la misma; le siguen los Talleres de reparación de automóviles.

La base industrial de Alcorcón depende de la pequeña y de la mediana empresa.

Un cuadro revelador es el siguiente:

ZONA	(%) ESTABLECIM.	(%) EMPLEOS
Casco	40	20,7
Ctra.Extremadura	4,2	1,7
Polig.Urtinsa	20,2	42,3
Polig.S.J.Valderas	5,6	9,9
Polig.Ind.Especiales	7,00	8,9
Ctra.S.M.Valdeigleias	1,7	3,0
Ventorro del Cano	21,3	13,5

Este cuadro revela que la zona más importante en cuanto al número de empleos es el Polígono de Urtinsa el más importante.

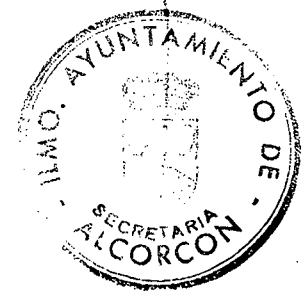
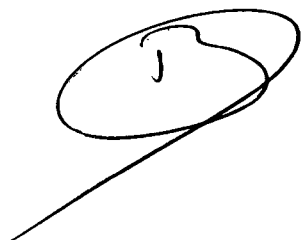
La Construcción y el Sector Inmobiliario, fundamental en el gran crecimiento urbanístico y demográfico, suponían en 1975 un 16,5% de los activos.

Por lo que respecta al Sector Terciario, existen 2.650 establecimientos, lo que supone 10 veces el número de las Industrias existentes. En dichos establecimientos se da empleo a unos 6.400 personas (aprox. 50% del total de todo el Municipio).

El 25% de los comerciantes minoristas se agrupan en Galerias de Alimentación.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-05-88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



ANEXO. MEMORIA INFORMATIVA: - Medio Físico del  
Municipio

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

1.1. INFORME DEL MEDIO FISICO

1. -RELIEVE Y CARACTERISTICAS FISIOGRAFICAS.
2. -EDAFOLOGIA Y CAPACIDAD USO AGRICOLA.
3. -VEGETACION NATURAL.
4. -ANALISIS DEL REGIMEN DE VIENTOS Y CAPACIDAD DE DISPERSION DE CONTAMINANTES AEREOS.
5. -EVAPOTRANSPIRACION POTENCIAL: BALANCE Y DEFICIT HIDRICO.
6. -FITOCLIMA.
7. -AGROCLIMATOLIGIA.
8. -CONFORT CLIMATICO.
9. -CONSIDERACIONES PAISAJISTICAS.
10. -SECTOR PRIMARIO AGRICULTURA.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-05-88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

J

- \* NOTA: Nos referiremos aquellos puntos que intervengan con cierta importancia en el sector estudiado referido a su destino final como suelo urbano industrial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE LA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-88  
EL SECRETARIO

9.  
APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

## RELIEVE Y CARACTERISTICAS FISIOGRAFICAS

El término municipal de Alcorcón tiene una superficie de 3.327 Ha., está situado al Suroeste del del Madrid, con quien linda, y se ve atravesado por la carretera N-V a Extremadura desde su Km. 11, al 16,5.

La posible raíz etimológica, derivaba de la importante y tradicional industria alfarera. El alto de las Cruces, junto al Ventorro del Cano, al norte del municipio, tiene una altitud de 738,5 mts. y el propio Ventorro de 741 y a él se le debe considerar la cota más alta del término.

Carece de accidentes geográficos dignos de mención, es eminentemente llano y tiene el mismo aspecto que los contiguos integrados todos ellos en la campiña del suroeste de Madrid.

Limita al Noreste con Madrid, al Sureste con Leganés, al Sur con Fuenlabrada, al Suroeste con Móstoles y al Noroeste con Villaviciosa y Boadilla del Monte.

El término de Alcorcón se localiza al SW del de Madrid. En la divisoma hidrográfica de as cuencas del rio Manzanares y del rio Guadarrama.

El término es una penillanura morfológicamente inclinada hacia el S. y hacia el W.

Las cotas más altas, el Ventorro del Cano, de 725 m.s.n.m. y las inferiores de 670 m., al SE y SW del término. La diferencia máxima de cotas es de 50 mts.

Morfología suave, ligeramente ondulada, paisaje típico de la campiña del piedemonte de la llamada facies Madrid.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE EST-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-88

ALCORCON  
EL SECRETARIO

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN

SESION DE 17-08-88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

Hydrográficamente la mita occidental del Municipio tiene  
su escorrentia al rio Manzanares la occidental al  
Guadarrama.

El extremo norte del municipio vierte a la cuenca del  
Meaque, y hacia el Sur se extiende la subcuenca del  
arroyo del Sapo (luego Butarque).

La subcuenca del Sapo es la más importante, por recoger  
la mayor parte de los vertidos.

Al Sur se observa la presencia de una tercera depresión  
de carácter endorréico, que sería la que facilitase que  
afloren las aguas a la laguna Mari Pascuala, ya en  
Leganés, de no ser por el significativo descenso de la  
capa freática.

En la vertiente occidental se detectan cuatro subcuen-  
cas: la del Majuelo, la del arroyo de la Madre, y en las  
de los arroyos del Soto y del Regueros.

Al sur de la subcuenca del arroyo de la Madre se en-  
cuentra la del Soto.

Litológicamente, la provincia de Madrid es de suelo  
pardo no cálcico casi absolutamente constante en el Sur  
y en particular en el municipio de Alcorcón.

La potencia de estos sedimentos detríticos, es grande y  
nunca inferior a los 150 m. según los sondeos realizados  
en la Venta de la Rubia en el cual se observa la alter-  
nancia de arenas y arcillas con predominio de las pri-  
meras en los tramos intermedios.

El área fuente de estas series detríticas es sin lugar a  
dudas la Cordillera Central, y están formadas en última  
instancia por arenas procedentes de la erosión, acarreo  
y depósito de los materiales igneos y metamórficos de la

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR EL PLENO DE EST-  
 TA CORPORACION EN  
 SESION DE 31-05-88  
 EL SECRETARIO AL CORCON

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 EL SECRETARIO

Sierra de Guadarrama, de naturaleza cuarzo feldespática  
 similar al de la composición de la facies arcósicas, de  
 la facies Madrid.

El modo en que pudo producirse este fenómeno erosivo se  
 admite que fue provocado por un medio de transporte  
 hidrodinámico bastante rápido según la dirección NW-SE.

Las secuencias sedimentarias alternantes de arenas y  
 arcillas hace pensar en variaciones climáticas coinci-  
 dentes con ciclos erosivos.

El término de Alcorcón divide sus suelos en función del  
 grado de evolución, de forma que las zonas altas -más  
 estables- han desarrollado formas hidratadas con cap-  
 turas cahónicas que los hacen más aptas para la agri-  
 cultura. Las zonas intermedias -de más fácil erosión-,  
 son los puntos donde aparecen los materiales origen de  
 relleno, escasamente evolucionados; por último en los  
 escasos valles y barrancos, o zonas deprimidas morfoló-  
 gicamente se encuentran materiales semievolucionados  
 como consecuencia de la erosión y transporte en un medio  
 saturado hidricamente.

Los suelos de mayor calidad se concentran en el centro  
 del término y en sus zonas más altas (suelos pardos no  
 cálcicos, SP C, y clase agrológica B ).

Es característico el predominio de los Pardo no cálcico  
 completos o de la Facies Madrid normal (SPNC o FN) que  
 en conjunto llega a abarcar el 50% de la superficie del  
 término, en mezcla con la Facies Truncada de los suelos  
 Pardos no cálcicos erosionados.

Al Sur del término este suelo se asocia con la Facies  
 Hidromórfica, o de pseudogley; este facies ocupa alre-  
 dedor de 10%.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN

12.

En la parte centro-septentrional del término abundan los  
sedimentos arenosos y la ~~facies normal~~  
ALCORCON 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

Por último los suelos jóvenes de sedimentos fluviales,  
muy invadidos por la urbanización, aparecen en cabecera,  
del Culebro.

- Asociaciones de suelos de Alcorcón:



En los procesos edáficos: Erosión, Removilización, En-  
doreismo, se han originado las asociaciones de suelos  
siguientes:

1. Facies Normal + Facies Truncada.

2. Facies Hidromórgica + Facies Normal.

3. Facies Fosilizada + Facies Normal.

4. Facies Normal + Facies Cóncava.

5. Sedimentos Fluviales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-85  
ALCORCON 27.07.89  
EL SECRETARIO ACCTAL

Habida cuenta de las facies originales (arcóscicas o  
normales) y en función de los procesos atados anterior-  
mente y de la intensidad y tiempo que han actuado, ten-  
dremos suelos mas o menos desarrollados, aunque al ser  
una zona alta de divisoria (hidrográficamente de dos más  
importantes - Guadarrama y Manzanares) se presta a pro-  
cesos de erosión generalizada.

1.1.2. EDAFOLOGIA Y CAPACIDAD USO AGRICOLA.

El análisis de la Capacidad de Uso Agrícola del Suelo es  
una interpretación del mapa edafológico, no considerán-  
dose en el sector considerado objeto de P. Parcial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR EL PLENO DE EST-  
 TA COMISION VEGETACION NATURAL.  
 SESION DE 30-05-88.

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 ALCORCON 24.10.88  
 EL SECRETARIO

Sólo se puede determinar la vegetación natural corres-  
 pondiente a Alcorcón a través de una cadena más o menos  
 elaborada de suposiciones basadas en la extrapolación de  
 datos y situaciones ajenas al propio municipio.

Podemos aventurar al menos el macroclima de la zona.  
 Este sería el fitoclima (Walther y Lieth) continental,  
 al que correspondería la formación fisionómica  
 durilignosa al estado de bosque (o durisilva) consti-  
 tuida por un bosque siempre verde y esclerófilo a base  
 de encinas (la pobreza en Ca de los suelos y la relativa  
 benignidad invernal limitarían la presencia de quejigos  
 y demás caducifolias, excepto en los arroyos, donde se  
 enstalarían las choperas de *Populion Albae*).

Lo que realmente se encuentra extensivamente son áreas  
 de dimensión variable ocupadas por extensiones que son  
 producto de la regresión (desaparición) de aquellos  
 encinares, y que por ello se consideran etapas seriales  
 en la regresión o (más optimistamente) regeneración del  
 bosque esclerófilo.

En el proceso de regresión del encinar (durisilva) la  
 etapa de desarrollo inmediatamente posterior es el mato-  
 rral mediterráneo (durifrutícola) más o menos aclarado y  
 de continuar la degeneración el pastizal mediterráneo  
 oligotrofo. La formación dominante en Alcorcón, es el  
 maquis o matorral aclarado, en segundo lugar el pastizal  
 de terófitas allí donde el pastoreo extensivo ha causado  
 más estragos.

Es posible encontrar individuos aislados, a veces acha-  
 parrados, relicticos del encinar primitivo, e incluso  
 parcelas en las que deliberadamente se cultivaron enci-  
 nas o alcornoques. No obstante, esas encinas sólo  
 comienzan a ser frecuentes en los montes de Boadilla.

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88

En las áreas cubiertas de Alcorcón se han encontrado la Quercus coccifera (coscoja), Rosmarinus officinalis (romero), Cietus ladaniferus (jara), Thymus mas tichyna (tomillo), Retama sphaerocarpa (retama) etc., si bien pueden distinguirse dos tipos de formaciones dominantes bien diferenciables: los tomillares y los retamares.

Dado que los arroyos tienen escasa representación, la hipotética presencia de las choperas, saucedas y olmedas características de esta vegetación de ribera estaría muy restringidas y localizada a algunos de los arroyos.

En el resto de la superficie municipal se instalan las tierras de labor (en el 90% de la superficie no urbanizada) que ocasionalmente pueden albergar, además de las especies cultivadas y correspondientes a las hierbas, alguna vegetación más permanente, pero siempre muy escasa dada la intensidad de cultivo y barbecho propia del término en cuestión.

#### 1.1.4. ANALISIS DEL REGIMEN DE VIENTOS DE ALCORCON: Dieciocho

##### Conclusiones:

Estudiaremos por separado los vientos nocturnos y diurnos en las cuatro estaciones, teniendo en cuenta sus velocidades, y posterior reflejo en el viento vectorial y en las rosas de vientos correspondientes para establecer por último las características medias del año.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR EL PLENO DE EST-  
 TA CORPORACION EN  
 SESION DE 30-09-88  
 EL SE. SECRETARIO

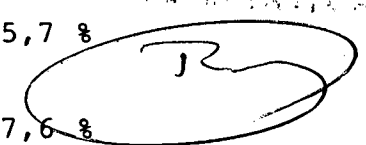


<u>Frecuencia de calmas nocturnas:</u>		APROBADO PROVISIONAL- MENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 14.9.88 ACORDON 24.10.88 EL SECRETARIO
Primavera .....		
Verano .....	51,6 %	
Otoño .....	66,6 %	
Invierno .....	58,8 %	
Por tanto la velocidad media (escalar) de los vientos nocturnos sea igualmente baja:		



Intensidad de velocidad media:

Primavera .....	7,9 %	APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ES- TA CORPORACION EN SESION DE 30-05-88 ACORDON 11.06.88 EL SECRETARIO
Verano .....	7,1 %	
Otoño .....	5,7 %	
Invierno .....	7,6 %	



La estación de más calma (otoño) es la de vientos de menor velocidad, mientras que la de menos calmas (primavera) es la de mayores velocidades medias.

Por el contrario en las estaciones extremas el verano, que tiene menos calmas que el invierno, tiene menor velocidad media, debido a que los vientos moderados y fuertes de las noches invernales son más abundantes que los de las del estío.

Como resultado:

-Los valores anuales medios las cifras de calmas nocturnas son muy altas (57,5%), siendo mayores las calmas nocturnas de otoño e invierno (66,6%, 58,8%).

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88

-Las velocidades escalares medias de los vientos nocturnos anuales son también bajas (7,4 y 10,8 Km./h.).

-Estas bajas velocidades son debido a la citada frecuencia de las calmas y a la abundancia de vientos débiles inferiores a 20 Km./h., muy abundantes en general, pero sobre todo en verano y otoño.



Distribución de frecuencias de rumbos:

En las noches veraniegas los vientos son del NE (15,4%), seguidos de los del SW (7,6%).

En la primavera, los más fuertes son los SW.

Conjugando los valores de frecuencias y velocidades de vientos nocturnos de primavera, verano, otoño e invierno se obtiene la media anual.

Vientos nocturnos más frecuentes:

SW. ....	10,8 %
NE. ....	8,3 %
W. ....	8,1 %
NW. ....	4,9 %

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-05-88  
ALCORCON  
EL SECRETARIO

Vientos nocturnos menos frecuentes:

E. ....	3,1 %
S. ....	2,2 %
SE. ....	1,7 %

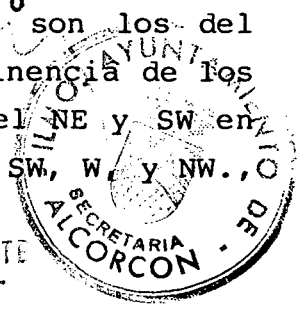
APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN

Todo ello nos permite sacar las siguientes conclusiones.

ALCORCON 24.10.88

EL SECRETARIO

-Los vientos nocturnos más frecuentes son los del SW. NE, W, y NW, debido a la preeminencia de los vientos del SW y NE en primavera, del NE y SW en verano, del SW. y W. en otoño, y del SW, W, y NW., en invierno.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR EL PLENO DE ES-  
 TA CORPORACION EN  
 SESION DE 30-05-88

Vientos diurnos:

Frecuencia de Calmas (%)

	<u>Nocturnos</u>	<u>Diurnos</u>
Primavera.....	51,1	27,9
Verano.....	51,6	23,4
Otoño.....	66,6	41,6
Invierno.....	58,8	46,2

Donde se observa que las calmas siguen siendo más abundantes en otoño e invierno.

Intensidad de velocidad media (Km.(H.).

	<u>Nocturnos</u>	<u>Diurnos</u>
Primavera.....	7,9	14,7
Verano.....	7,1	13,9
Otoño.....	5,7	11,1
Invierno.....	7,6	11,3
Anual.....	7,1	12,8

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

En primer lugar, sobre todo, es resaltable que en los vientos diurnos de las cuatro estaciones predominan siempre y en todos los casos (incluido el verano) los vientos del SW.

En verano crece ligeramente la proporción de vientos sureños pero los del segundo cuadrante siguen siendo los menos frecuentes.

Ateniéndose a los valores medios anuales hay que resaltar que los vientos diurnos más frecuentes son los del SW (22,3%) seguidos de los del W (13,8%), NW (7,5%) y NE (7,1%). Estos valores son producto del predominio de los del SW en todas las estaciones, y después de la abundancia de los del NE (en primavera) y W y NW en todas ellas. Paralelamente se comprueba una vez más, que los menos frecuentes son los del segundo cuadrante.

De las características del viento medio anual podemos expresar a modo de conclusiones:

-Las calmas totales anuales son altas (46,1%) debido sobre todo a las nocturnas y en particular a las del otoño.

-A lo largo de todo el año las direcciones de vientos dominantes son:

SW .....	16,6%	W. ....	11,1%
NE .....	7,6%	NW. ....	6,2%

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 31-10-88  
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 31-05-81

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

19.

La capacidad potencial de dispersión de contaminantes de Alcorcón no es mala, al menos por comparación con la de los municipios limítrofes. (Esta capacidad se deduce de diversos factores climáticos.

Esta capacidad de dispersión está favorecida por la peculiar situación del término divisoria de aguas. Esta atravesado por un promontorio, de norte a sur que favorece la formación de turbulencias en mayor medida que en los casos existentes en los municipios próximos, y con ello a una mejor capacidad de dispersión potencial.

Esta mejor predisposición a dispersar contaminantes es un hecho comprobado, eso se deduce del reciente estudio de la Capacidad de Carga del medio atmosférico de Madrid realizado por COPLACO en 1980.

Podríamos deducir que las zonas mas apropiadas para sustentar esos focos serían, también por orden,

-S, E, SE, N.

Los arcos que parecen idóneos para sustentar cargas contaminantes adicionales; estos arcos coinciden lógicamente con el cuadrante sur - este y con el situado al norte del municipio.

Seguiremos las orientaciones establecidas en le estudio de capacidad de dispersión realizada para el Ayuntamiento de Getafe (Estudio de Medio Físico para el P.G. Getafe. Sistemas Informáticos de Cálculo y Control, S.A., 1982).

Allí, aplicando la fórmula de Gifford - Hanna para el estudio de focos contaminantes puntuales, se llegaba a deducir que para emisiones situadas a 30 mts. las concentraciones relativas de contaminantes eran peligrosas

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN

20.

(--10 =25) hasta una distancia de 1.000 mts. de dicho foco en las direcciones impuestas por los vientos dominantes (W, SW y E - NE), distancias que se reducían considerablemente al analizar las emisiones a 10 mts, (automóviles) y a 100 mts. (chimeneas industriales), pues en ambos casos esas concentraciones relativas consideradas peligrosas se producían, a favor de los vientos dominantes, respectivamente, a 500 y 1.000 mts., aunque con la particularidad de que mientras los efectos contaminantes de los focos situados a 10 mts. dejan sentir sus efectos máximos desde su propia vertical hasta una distancia, siempre a favor de los vientos de 250 mts., en las emisiones a 30 mts. de altura ese máximo no se alcanza en su vertical, debido a la trayectoria del penacho, sino a una distancia 750 - 1.000 mts.

Ahora bien, dichas distancias sufren una drástica reducción respecto a las recomendadas para Getafe, en parte porque la distribución de vientos es distinta (más equilibrada en Alcorcón, donde tienen mayor peso los vientos del W y NW.).

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-83  
ALCORCON 02.06.89  
EL SECRETARIO ACCTA

#### 1.1.5. EVAPOTRANSPIRACION POTENCIAL:

El cálculo global de la ETP se efectúa básicamente por medio de la temperatura media y del Índice Térmico de calor mensual y anual de cada estación.

En los casos en que las precipitaciones superan a la ETP el agua tiende a acumularse en el suelo (hasta una reserva máxima de 100 mm.) y en los restantes se produce el anunciado déficit.

En definitiva, se observa que a partir del primer tercio de Abril, las plantas se alimentan del agua previamente acumulada en el suelo durante el otoño e invierno, agotándose estas reservas a finales de Junio; Entre esa

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14-9-88  
 ALGORCON  
 EL SECRETARIO

fecha y finales de Septiembre el déficit es absoluto y solo vuelve a acumularse agua en el suelo desde Octubre en adelante, hasta Abril).

En términos cuantitativos el déficit acumulado entre Junio y Octubre es de 384 mm., mientras que el exceso en los meses de Enero a Abril es de 105 mm.

Las condiciones ideales de suelo y vegetación supuestas el déficit de agua llega a ser del orden del 80% de la precipitación total anual, lo que conlleva necesariamente a una adaptación de la vegetación a la xerofilia reinante (tendencia al reposo vegetativo estival y diferentes formas de aminorar la transpiración), o la exigencia de aportaciones adicionales de agua mediante riego.

#### 1.1.6. FITOClima:

La sistemática de Thornthwaite, se basa ante todo en el análisis de la evapotranspiración potencial. Por esto los límites de esta calificación se derivan del hecho de que se delimitan casi única y exclusivamente a tener en cuenta datos relacionados con la ETP, cuya interpretación, suele ser bastante discutida.

En un intento de superar este tipo de limitaciones surgió la sistemática de Walther y Lieth, que parte de la comparación de climogramas.

Si podremos, partiendo de la clave de Andrade, determinar el tipo climático del área de estudio.

La clave de Andrade se basa en el establecimiento de correspondencias entre los indicadores climáticos considerados, la terminología climática de Thran y las grandes formaciones fisionómicas de Brockmann - Jerosch, mediante el siguiente esquema:

Los índices climáticos decisivos son estos:

- P : precipitación media anual.
- tf: temperatura media mensual del mes más frío.
- Po: precipitación media mensual estival mínima.
- i : intervalo de sequedad. Número de meses en los que en el diagrama de Gausson la curva de temperaturas se sitúa por encima de la de precipitaciones.
- c : intensidad de la sequía. Cociente resultante de dividir en los mencionados climogramas el área de sequía por el área de humedad, definidas por la disposición relativa de las curvas de precipitaciones y temperaturas medias.
- Hs: intervalo de helada segura. Meses con media de las mínimas diarias inferior a 0° C.
- Hp: intervalo de helada probable. Meses con media de las mínimas diarias superior a 0° C y media de las mínimas absolutas inferior 0° C.

Aplicando la clave sistemática que se expone, el fitoclima correspondiente a la zona de estudio es el IV propio de la Región Central de tendencia continental al que correspondería la terminología de clima mediterráneo semiárido y moderadamente cálido con inviernos frescos y formaciones fisionómicas durilignosas.

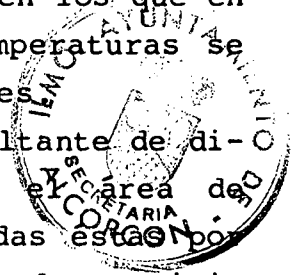
#### 1.1.7. AGROCLIMATOLOGIA

De los datos de Cuatro Vientos puede establecerse que el Régimen Térmico es el propio del grupo Templado cálido, caracterizado por poseer un verano tipo arroz (0) y un invierno tipo avena fresca (av.).

En síntesis ello significa lo siguiente:

- Período frío poco intenso pero de amplia duración, con Octubre y Mayo como extremos.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 26-05-89  
ALCORCON 22.03.89  
EL SECRETARIO ACCTA

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE 23.  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

- Duración del período libre de heladas superior a cuatro meses (período cálido).
- Temperatura media de las máximas del período cálido superiores a 21° C.
- Temperatura media mínima en el mes más frío inferior a -2,5° C y temperatura media máxima de ese mes superior a 10° C.



Estas aptitudes se expresan:

- Cultivos de invierno.
- Cultivos de media estación.
- Cultivos de verano.
- Frutales.
- Hortalizas.
- Gramíneas y leguminosas forrajeras pluvianuales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 05-06-89  
ALCORCON 22.03.89  
EL SECRETARIO ACCTA

Para cada uno de los cultivos en que se desagregan estos grupos se especifican los condicionantes y limitaciones derivadas de las características atribuidas a la zona agroclimática, especificándose en particular los siguientes conceptos:

- No satisface las exigencias climáticas.
- Satisface las exigencias con limitaciones.
- Satisface todas las exigencias de la zona.
- Permite siembra en primavera.

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 ALCORCON 24.10.88  
 EL SECRETARIO

### 1.1.8. CONFORT CLIMATICO

Seguiremos la clasificación tradicional en función del confort, con cuatro grados que van desde el inconfortable (grado-4) hasta el muy confortable (grado 1), pasando por los grados 2 y 3 (bastante confortable y poco confortable, respectivamente).

A la vista de los datos expuestos anteriormente hay un extenso período anual de relativo alto grado de confort climático. Sería éste el comprendido entre mediados del mes de Marzo y finales del de Noviembre, excepción hecha del bimestre correspondiente a los meses de Julio y Agosto, excesivamente secos y calurosos.

La configuración urbanística tiene importancia para el confort climático desde el punto de vista de la "isla de calor" interior de la ciudad: la densidad de construcciones y la cantidad de zonas verdes serían cuestiones fundamentales de este apartado.

También el viento local en las capas bajas de la atmósfera urbana converge y suele ser más débil en los alrededores de la ciudad. Asimismo las turbulencias atmosféricas cerca de los edificios alteran igualmente el régimen normal de viento en los lugares llanos. Esta consideración es de especial importancia durante el período cálido.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR EL PLENO DE ES-  
 TA CORPORACION EN  
 SESION DE 22-05-89  
 ALCORCON 22.05.89  
 EL SECRETARIO ACCTA

1

APROBADO PROVISIONAL- 25.  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN

1.1.9. CONSIDERACIONES PAISAJISTICAS

SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

Se diferencian dos tipos de situaciones distintas, los elementos distorsionantes y las zonas periurbanas. Los primeros, como su nombre indica, son de carácter puntual, en ciertos casos podrían readaptarse para otros usos con adecuaciones relativamente simples y en otros requerirían adaptaciones más costosas y complejas.



Por estas razones se advierte la necesidad de una cuidada implantación de las industrias del límite Sur y Este del polígono como zonas periurbanas. Con importante impacto visual sobre el conjunto y dado el emplazamiento junto al acceso a Alcorcón por la carretera de Leganés.

1.1.10. SECTOR PRIMARIO/AGRICOLA

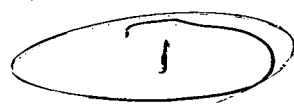
Según los datos del Censo Agrario de 1972 la distribución y tamaño medio de las parcelas de Alcorcón es:

Dimensión	y	Frecuencia	de las	parcelas
		Nº		%
0,5	ha.	91		12
0,5-1	ha.	210		28
1-5	ha.	433		58
5	ha.	19		2

La influencia de esta parcelación excesiva es de grandes proporciones, la distancia media entre parcelas de un mismo propietario puede llegar a ser de 1 Km.

Esta dispersión tiende a agravar la situación de los cultivos que estan resultando ser progresivamente marginales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 20-05-83  
ALCORCON 27.10.89  
EL SECRETARIO ACCTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR EL PLENO DE ESTA  
 TA CORPORACION EN  
 SESION DE EN EXPLOTACION DIRECTA  
 ALCORCON 14.9.88  
 EL SECRETARIO

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 ALCORCON 14.9.88  
 EL SECRETARIO

Distribución general de tierras de esta corporación en explotación directa ..... 1.945 ha.  
 En explotaciones directas .....  
 En arrendamientos ..... 293 ha.  
 Total ..... 1.945 ha.

1



que afecta sólo a las ocupadas por cultivos, barbechos similares en la campaña 1980-1981.

En esa misma campaña las superficies ocupadas por los cultivos agrícolas, eran los siguientes:

Tierras ocupadas por herbáceos .....	1.048 Ha.
Barbechos y tierras no ocupadas ....	1.312 "
Tierras ocupadas por leñosos .....	55 "
Regadíos .....	113 "
Total superficie agrícola .....	2.528 "
Total superficie no agrícola .....	799 "
Total superficie del término .....	3.327 "
Gramíneas forrajeras .....	50 Ha.
Leguminosas forrajera .....	40 "
Otros forrajes .....	23 "
Total .....	113 "

Ganaderia:

En total el censo de ganado vacuno estabulado es el siguiente:

<u>Explotaciones</u>	<u>Cabezas</u>	<u>Orientación</u>
1	500	Leche
1	80	Leche
1	120	Carne
1	<u>40</u>	Carne
	740	

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 14.9.88 ALCORCON 24.10.88 EL SECRETARIO

Además existe una explotación de ganado ovino del orden de 100 madres.

La otra fuente de riqueza ganadera la constituye el ganado ovino no estabulado:



	<u>Explotaciones</u>	<u>Nº Cabezas</u>
	1	350 Ovejas
	1	350 "
	1	360 "
	1	150 "
	1	100 "
	1	120 Cabras
	<u>6</u>	<u>1.310 Cabezas</u>

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 20-05-89 ALCORCON 22.11.89 EL SECRETARIO ACCTA

13

En cuanto al abonado la cifra empleada es del orden de los 80.000 Kg. de abono compuesto tipo 1:2:1 o similar, que se puede considerar como razonable si se toman como superficies sembradas 1 p 80 h. (100 Kg/ha.).

El censo de maquinaria existente es el siguiente:

Tractores de menos de 60 C.V. ....	17
Tractores de 60 a 80 C.V. ....	8
Subsoladores .....	1
Arados .....	19
Cultivadores .....	16
Abonadores .....	6
Segadoras forraje .....	2
Cosechadoras automotrices .....	4
Remolque de tractor .....	15
Motores de riego .....	11

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 06-09-83  
ALCORCON 22.11.89  
EL SECRETARIO ACCTA

ORDENACION PREVISTA  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

28.  
APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA

A tenor de los datos, infraestructuras y régimen de propiedad existentes, se articula la solución propuesta

El esquema viario interior se desarrolla con mantenimiento del eje o "espina" central, y una transversal que acomete a ella con encuentros en T, salvo la principal de dichas vías transversales que sirve de enlace y soporte de la circulación perimetral de los tres sectores interrelacionados. Dicha vía pretende una comunicación directa y más fácil entre el Polígono Industrial de Urtinsa y el de San José de Valderas, por lo que su desarrollo y entronque con la Carretera de Leganés frente al viario principal del otro polígono, habrá de ser objeto de un cuidadoso estudio y trazado.

Los sistemas generales de la Carretera de Alcorcón a Leganés; Vía y nudo del Proyecto de Circunvalación-Norte de Alcorcón; y vía limítrofe con el Polígono Residencial, no afectan de manera sustantiva al polígono. De la primera de las anteriormente enunciadas arranca la calle o "espina" central que caracteriza a este sector.

La zonificación responde a las exigencias del Reglamento de Planeamiento, disponiéndose los Equipamientos y Zonas Verdes agrupadas en la zona Norte del polígono donde parece ubicarse el núcleo o centro de gravedad de todo el sector Industrial de San José de Valderas, a la vez que delimita o separa a este sector del Polígono Residencial colindante.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE 29.  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

Se mantiene el tratamiento natural de la vía pecuaria correspondiente a la colada de Esparteros así como los márgenes de defensa y protección de la carretera de Alcorcón a Leganés y nudo rodoviario de la autovía de circunvalación norte, al sur del polígono.

La estructuración viaria descompone el conjunto del suelo industrial disponible en diferentes áreas o unidades de actuación, de acuerdo con el desarrollo urbanístico previsto.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-83  
ALCORCON 28.11.88  
EL SECRETARIO

1

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 02-05-83  
ALCORCON 26.10.88  
EL SECRETARIO

30.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 26.10.88  
EL SECRETARIO

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Adecuación a las determinaciones del Planeamiento superior.

La solución propuesta en el presente Proyecto respeta los criterios y determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón de 1987.

Con el desarrollo de este Plan Parcial se completa definitivamente el Planeamiento y tejido Industrial del Sector, dotando al mismo de los Equipamientos y zonas verdes que necesita y mejorando notablemente las condiciones de uso, accesibilidad y funcionamiento de los Polígonos colindantes.

La proximidad con el Sector Residencial con su Planeamiento aprobado y cuya urbanización se iniciará en breve hacen oportuna y complementaría la intervención sobre esta zona.

#### 3.1. Objetivos y Criterios de la Ordenación:

La concentración de zonas verdes, tanto la señalada en el Plan General, como la correspondiente a las determinaciones del Plan Parcial, resulta de enorme interés tanto por su adecuada ubicación, como por su mejor utilización.

De este modo y de acuerdo con los criterios recogidos en el artículo 49 del Reglamento de Planeamiento, se evita el fraccionamiento y dispersión, constituyendo un sistema coherente, más útil al fin de esparcimiento y equilibrio ecológico y ambiental que se requiere de dichas zonas verdes.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-03-88  
ALCORCON 27.10.88  
EL SECRETARIO ADCTA

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

31.

El trazado viario intenta el máximo aprovechamiento de la Red Viaria existente habida cuenta sobre todo de su enlace con la red viaria de los polígonos adyacentes

La solución de los encuentros de la red viaria transversal con el eje o "espina" central, hacen más funcional y simple la organización del sistema de comunicaciones, toda vez que la previsible parcelación posibilita una descomposición clara de las manzanas o unidades de actuación resultantes.

La conexión establecida entre los diferentes sectores industriales mediante la vía transversal de 15 mts. de ancha, que recorre toda la Zona Industrial de San José de Valderas, desviando o alejando el tráfico pesado de esta zona del de la Zona Residencial resulta de un indudable interés, máxima si en un futuro se resuelve convencionalmente el enlace del mismo con la carretera de Alcorcón o Leganés, de modo que posibilite el paso del tráfico rodado de este sector Industrial, con el sector Industrial de Urtinsa situado al otro lado de la carretera de Leganés.

El trazado de las Infraestructuras Básicas ha tenido en cuenta la máxima funcionalidad y aprovechamiento de lo existente, debiendo determinarse en el Proyecto de Urbanización los criterios y aspectos fundamentales relativos a la resolución formal de los principales servicios y elementos de la configuración urbana previstos tales como Centros de Transformación, Báculos de alumbrado, Cerramientos de parcela y señalización Urbana.

APROBADO DEFINITAMENTE  
 POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 20-10-88  
 ALCORCON 22.10.88  
 EL SECRETARIO ACCTA

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 ALCORCON 24.10.88  
 EL SECRETARIO

En la solución propuesta se mantiene además la vía pecuaria relativa a la colada de Esparteros, dado que el trazado viario previsto al Sur del Polígono (Nudo y vías de Circunvalación Norte de Alcorcón) no posibilita el enlace o conexión con el mismo de cualquier vía que discurriera por dicha colada.

### 3.2. Adecuación y conveniencia de la Ordenación propuesta.

Los estudios de Población y Empleo existentes, así como las estadísticas sobre el sector secundario aportan datos reveladores que demuestran la necesidad de proceder a una reconversión en relación con el desarrollo industrial de Alcorcón.

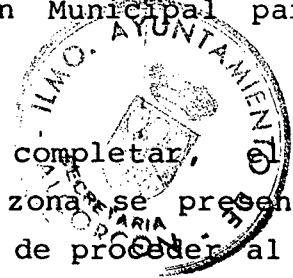
La inclusión de este Término Municipal dentro de la Z.U.R. y la coyuntura económica actual hacen aún más urgente una clara y decidida estructuración y articulación de todo el proceso urbanístico y administrativo del Ayuntamiento en relación con los asentamientos industriales del Municipio así como de la burocracia concierne a la concesión de licencias y control de actividades tendentes a la creación de empleo.

Si a esto se añaden los datos y directrices, conocidos en la actualidad, en relación con la evolución y tendencias del sector industrial tanto en los modos, como en las características dimensionales de las industrias y sectores de mayor futuro se comprende la necesidad de proceder a un desarrollo e implantación eficaz en la que tanto el costo previsto para la urbanización del conjunto, como el plan de etapas sean de no muy elevada

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

dimensión, con un reparto de cargas equitativo y en el que el ente gestor (Junta de Compensación) cuente con el máximo apoyo de la Administración Municipal para el normal desarrollo del Proyecto.

Por todo ello y ante el interés de completar, ordenamiento y urbanización de dicha zona se presenta el correspondiente Plan Parcial a fin de proceder al desarrollo urbanístico de los terrenos objeto de estudio de acuerdo con las directrices y previsiones futuras del sector.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-83  
ALCORCON 23.11.83  
EL SECRETARIO ACCTA

Madrid, Julio 1987

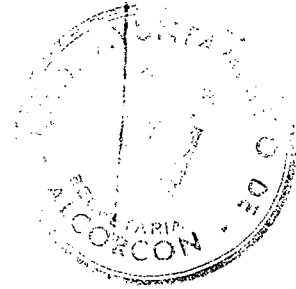
EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD



APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.12.89  
EL SECRETARIO ASCTAI



ANEXO 3.      ORDENACION PREVISTA

INFRAESTRUCTURAS

EQUIPAMIENTO

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 ALCORCON 24.10.88  
 EL SECRETARIO

ANEXO 3

A.3.1 CUANTIFICACION DE USOS Y DOTACIONES.

De acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, las superficies correspondientes a cada uso, son las que a continuación se señalan:

SUPERFICIE DE ACTUACION ..... 170.142 m2

SISTEMAS GENERALES, ADSCRITOS AL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR:

Zona Verde Norte .....	31.720
Zona Rotonda Norte .....	700
Zona Verde protección carretera de Alcorcón a Leganés .....	3.700
Zona afección nudo circunvala- ción Norte de Alcorcón .....	4.320

TOTAL .... 40.440 m2

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR EL PLENO DE ES  
 TA CORPORACION EN  
 SESION DE 30-06-89  
 ALCORCON 24.10.88  
 EL SECRETARIO ACCT.

SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: ..... 129.702 m2

DOTACIONES INTERIORES (SISTEMAS LOCALES)

Zona Verde (10%).....	12.970 m2
Zona Deportiva (2%).....	2.594 m2
Z. Int.Pub/Soc (1%).....	1.297 m2

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO ASSTA  
Zona Comercial (1%)..... 1.297 m2

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*  
Viario Interior del Sector... 16.076 m2

TOTAL..... 34.234 m2



TOTAL SUPERFICIE LIBRE USO INDUSTRIAL ..... 95.468 m2.

REPARTO SUELO:

AYUNTAMIENTO (10%) ..... 9.547 m2.  
PARTICULARES (90%) ..... 85.921 m2.

APROVECHAMIENTOS BRUTOS RECONOCIDOS AL SECTOR		
USO	TOTAL M2. CONSTRUCCION	AYUNTAMIENTO + PARTICULARES
Ind.Exenta +	62.568	6.257 + 56.311
Ind.Adosada	39.431	3.943 + 35.488
TOTAL	101.999	101.999

*[Handwritten signature]*

LA PROPIEDAD

Madrid Octubre 1.987  
EL ARQUITECTO:

*[Handwritten signature]*

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 30.06.89  
EL SECRETARIO ACCTA

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

36.

**A.3.2. MEMORIA TECNICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS RELATIVAS A LA  
SOLUCION PROYECTADA.**

**A.3.2.1 RED DE SANEAMIENTO:**

En el Mapa Geotécnico General del IGME que define las características Hidrogeológicas del territorio correspondiente al polígono objeto de estudio, se determina lo siguiente:

a) -Condiciones de Drenaje del Suelo o Terreno natural:  
Se califica como Zona drenaje aceptable (A ): Percolación natural con agua posible profundidades superiores a los 5 mts.

b) -Permeabilidad de los Materiales que componen dicho suelo:

Es suelo de esta zona se compone de materiales semi-permeables.

De acuerdo con otro de los documentos del Mapa Geotécnico General del IGME, relativo a las características Geomorfológicas de la zona objeto de estudio y que coincide con la realidad física de los terrenos correspondientes, estos constituyen una zona plana con pendiente suave no mayor del 7%.

El terreno en cuestión, no supera la pendiente del 3%, siendo su inclinación (NO-SE) contraria a la pendiente de la red de evacuación prevista. Esta Red, se diseña de acuerdo con los criterios que a continuación se exponen, acometiendo a un ramal en proyecto, que discurre a lo largo de la vía de separación con el polígono residencial, entroncando con la red que vierte al Arroyo de



APROBADO PROVISIONAL- 37.  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN

Butarque junto a la vía del ferrocarril en el que  
está prevista una estación depuradora del conjunto de  
las aguas residuales de San José de Valderas.

SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



c) -Estimación de Caudales:

El caudal de aguas residuales se considera igual al de abastecimiento estimado en un mínimo de 25 l/seg.

Para la estimación del caudal de aguas de lluvia se adopta el valor consignado en las Normas para obras y servicios de las Ordenanzas Municipales, del Ayuntamiento de Madrid. (Título-I. Capítulo-IV. Proyectos de Urbanización). En dichas Normas se fija una precipitación de 160 l./seg.x Ha., si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 Ha. como es el caso que nos ocupa.

Los Coefficientes de escorrentía, en función de los usos previstos son:

Zona Verde .....	0,1
Zona Deportiva .....	0,3
Zona Comercial .....	0,6
Zona Industrial .....	0,6
Viales .....	0,8

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.03.89  
EL SECRETARIO ACCTA

El Coefficiente de escorrentía medio, resultante, es:  
C= 0,45

La Superficie de la cuenca receptora considerado para el conjunto del Polígono es de: 17 Ha. aproximadamente.

Para la estimación total del caudal de aguas pluviales se ha utilizado la formula: Q= C.I.A. donde:

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

38.  
APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

$Q$  = Caudal máximo  
 $C$  = Coeficiente escorrentía medio  
 $I$  = Precipitación.  
 $A$  = Superficie de la cuenca.

Sustituyendo en esta fórmula los valores adoptados anteriormente se obtiene el caudal siguiente:  $Q = 1,224$  l/s.



A dicho caudal se añade otro de 25 l/s. correspondiente a las aguas residuales procedentes del abastecimiento, señalado al principio.

Esto hace que el caudal final resultante sea de:  $Q = 1.249$  l/s.

d) Predimensionado de la Red

Ante el condicionante explicitado anteriormente, relativo al desarrollo de la red de evacuación, con pendiente contraria a la natural del terreno, se ha diseñado dicha red con pendientes mínimas a fin de evitar un enterramiento o profundidad excesiva del último tramo, que impidiera -dificultara o encareciera-, la solución de su acometida al ramal existente en el polígono colindante.

El desarrollo de esta red con las pendientes mínimas señaladas implica a su vez velocidades de evacuación próximas a las mínimas aconsejables (1 m./seg.).

A pesar de esta hipótesis, y una vez comprobadas por diferencia las cotas topográficas del terreno, en los puntos por los que se ha previsto el trazado de la red, se constata la posibilidad de aumentar fácilmente dichas pendientes en caso de estimarlo conveniente.

Con los datos siguientes:

$$Q = 1.249 \text{ l./seg.}$$

$$K = 2 \text{ (coeficiente mayoración caudal circulante).}$$

$$V = 1,2 \text{ m./seg.}$$

Se obtiene la sección del conducto de evacuación al final de dicha red:

2,08 m<sup>2</sup>. lo que equivale a una sección

ovoide de 140 / 210.

De acuerdo con una descomposición y ajuste más detallado, efectuado para, el predimensionado de la red, las secciones a lo largo de la misma son las que se indican en el plano correspondiente.

#### A.3.2.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Al no existir datos concretos respecto a cada tipo de industria, a implantarse en el polígono, a abastecer, se ha tomado como valor estadístico medio, un gasto de 1,5 l/s./ha., de manera que el consumo total estimado, para la zona sería de:

$$Q = 1,5 \text{ l./s./ha.} \times 17 \text{ ha.} = 25 \text{ l/s.}$$

El abastecimiento principal, se realizará a través del ramal de diámetro  $\emptyset$  300 mm., situado al Noroeste del Polígono (cruce de la actual c/ del Metal, con la futura Avenida del Pinar).

Todo el conjunto de la red proyectada se conectará también con el ramal  $\emptyset$  300 mm. situado en la parte inferior del lindero Oeste, formando así una red mallada.

APROBADO PROVISIONAL<sup>39</sup>.  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 27.03.89  
EL SECRETARIO ACCTAL

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE 40.  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 22.03.89  
EL SECRETARIO

Como comprobación, entrando en el tubo de 88 BRANDTL-COLEBROOK para tuberías de amianto cemento, con dicha sección de tubo y una velocidad normal de 0,6 m/seg, se obtiene una capacidad de suministro de aproximadamente 180 l/seg, muy superior a la estimada anteriormente.

Si la presión mínima de suministro que garantiza el Canal de Isabel II, es de 40 m.c.a en el punto de acometida, queda asegurada una presión residual de 35 m.c.a para los Hidrantes de incendio más alejados, los cual es más que suficiente para el suministro a las futuras edificaciones.

#### A.3.3.3 ENERGIA ELECTRICA

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.03.89  
EL SECRETARIO ACCTA

-Estimación de la demanda de potencia

Se realiza teniendo en cuenta la; Instrucción MIBT 010 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, que en su apartado 4-2, adopta una demanda, de 125 W./M2. por planta para edificios destinados a concentración de industrias.

Para el resto de los usos previstos a continuación exponemos las dotaciones de demanda, estimada.

100 W/M2. Z. Comercial y de I.N.T. Público y Social.

150 W/M2. Z. Deportiva.

0,3 W/M2. Z. Verde Plan Parcial.

1,5 W/M2. Viario.

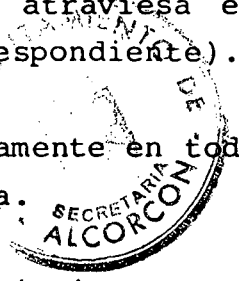
A partir de estas hipótesis, se calcula la demanda necesaria para el polígono, obteniendose una potencia total de 5.339 KVA.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

RED DE MEDIA TENSION

La demanda generada, se satisfará por conexión directa a la red existente de M.T. (15 Kv.) que atraviesa el sector por su zona central (ver plano correspondiente).

Esta red existente se conducirá subterráneamente en todo el tramo que afecte al Sector que se ordena.



Las características de los cables son las siguientes:

Naturaleza del Conductor: Aluminio.

Naturaleza del aislamiento: Polietileno reticulado, campo radial.

Sección: 150 m.m.2.

Intensidad máxima admisible 240 A (I).

Tensión 15 Kv. (U).

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 27.03.89  
EL SECRETARIO ACCTA

Distribución: trifásica con tres cables unipolares.

La capacidad de transporte de la línea es de:

$P = \sqrt{3} \times U \cdot I = \sqrt{3} \times 15 \times 240 = 6.235 \text{ KVA.}$

Capacidad mayor a la demandada por el polígono, que es de: 5.339 KVA.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



4. SISTEMA GESTION

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 27.03.89  
EL SECRETARIO ASCTA

1

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR EL PLENO DE ES-  
 TA CORPORACION EN  
 SESION DE 30-06-89

4.1. FORMAS DE GESTIÓN  
 ALCORCON 27.12.89  
 EL SECRETARIO ACCTA



La gestión para el desarrollo del polígono se llevará a cabo por el sistema de compensación de acuerdo con lo establecido por la Ley del Suelo en su reglamento de gestión Art. 157/185 ambos inclusive.

De acuerdo con las determinaciones del Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, se especifica lo siguiente:

1º) La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, se harán de acuerdo a los esquemas y determinaciones contenidos en el presente Proyecto.

Los plazos parciales serán los que se indican en el apartado 4.3 siguiente.

2º) No compete a la iniciativa particular la ejecución de ningún tipo de construcción en relación con las dotaciones o sistemas locales o generales del sector quedando esta obligada únicamente a la cesión libre y gratuita del suelo correspondiente, debidamente urbanizado, en el caso de los sistemas locales únicamente.

3º) La conservación y mantenimiento de la urbanización, correrá a cargo de la entidad urbanística correspondiente, de acuerdo con los preceptos legales vigentes.

La duración de los cometidos de la entidad urbanística colaboradora, se mantendrá hasta la recepción definitiva - por el Ayuntamiento - de las obras de urbanización del Polígono, o será, en su caso, indefinida.

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 ALCORCON 24.10.88  
 EL SECRETARIO

#### 4.1. FORMAS GESTION.

La gestión para el desarrollo del polígono se llevará a cabo por el sistema de compensación de acuerdo con lo establecido por la Ley del Suelo en su reglamento de gestión Art. 157/185 ambos inclusive.

De acuerdo con las determinaciones del Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, se especifica lo siguiente

- 1º) La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, se harán de acuerdo a los esquemas y determinaciones contenidos en el presente Proyecto.

Los plazos parciales serán los que se indican en el apartado 4.3 siguiente.

- 2º) No compete a la iniciativa particular la ejecución de ningún tipo de construcción en relación con las dotaciones o sistemas locales o generales del sector quedando esta obligada únicamente a la cesión libre y gratuita del suelo correspondiente, debidamente urbanizado, en el caso de los sistemas locales únicamente.
- 3º) La conservación y mantenimiento de la urbanización, correrá a cargo de la entidad urbanística correspondiente, de acuerdo con los preceptos legales vigentes.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

4.2. RELACION DE PROPIETARIOS CON ESPECIFICACION DE SUPER-  
FICIES Y AFECCIONES DE PLANEAMIENTO.

En el interior del Polígono o zona a urbanizar, objeto de estudio se encuentran enclavados las siguientes parcelas cuya titularidad correspondiente es la que sigue:



- 1. READMIX-ASLAND, S.A. (antes HORMIGONES MADRID, S.A. .... 2.995,80 M2.  
Avda. Brasil, 13 (2º piso)  
28030 MADRID
- 2. LACTARIA CASTELLANA, S.A. (antes LACTEAS REUNIDAS, S.A. .... 1.810,00 "  
c/ Julián Camarillo, 29  
28037 MADRID
- 3. CONCEVESA (antes CONCESAUTO) ... 11.348,00 "  
Crta. Extremadura Km 15,6  
(ALCORCON)
- 4. HORMIGONES PREPARADOS, S.A. (PREPASA) ..... 2.864,39 "  
c/ Príncipe de Vergara, 43  
28001 MADRID
- 5. D. Justo HERNANSANZ ..... 6.213,28 "  
c/ Puente deume, 1 (4º A)  
San José de Valderas (ALCORCON)

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 27.11.89  
EL SECRETARIO ACCTA

6. Dña. Francisca PONS FARRERAS ... 144.910,53 "  
c/ Conde Borrell, 240 (entlo)  
08029 BARCELONA

TOTAL..... 170.142,00 M2.

Los coeficientes correspondientes a efectos de afección de planeamiento y las cargas y gravámenes relativos a la ordenación del conjunto son:

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.12.89  
EL SECRETARIO ACCTA



*[Handwritten signature]*

		BACTEAS	CONCE- SAUTO		D. JUSTO HERNANSANZ	Da. FRANCISCA PONS	TOTALES
COE	0,0176	0,0106	0,0667		0,0365	0,8518	1
AFECCIONES SISTEMAS GENERALES: (ZONA VERDE P.G. Y OTROS)	712	429	2.697	679	1.476	34.447	40.440
ZONA VERDE P.P.	228	137	865	218	473	11.049	12.970
ZONA DEPORTIVA	46	27	173	44	94	2.210	2.594
ZONA INT. PUB/SOC	23	13,5	86,5	22	47	1.105	1.297
ZONA COMERCIAL	23	13,5	86,5	22	47	1.105	1.297
VIARIO INTERIOR	283	171	1.072	270	586	13.694	16.076
TOTAL AFECCIONES	1.315	791	4.980	1.255	2.723	63.610	74.674
CESION AYUNTº	168	101	637	160	349	8.132	9.547
TOTAL	1.483	892	5.617	1.415	3.072	71.742	84.221

PROVISIONAL-  
EL PLENO DE  
CORPORACION EN  
DE 14.9.88  
CON 24.10.88  
EL SECRETARIO



DEFINITIVAMENTE  
PLENO DE ES-  
CORPORACION EN  
DE 14.9.88  
CON 24.10.88  
EL SECRETARIO

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 ALCORCON 24.10.88

CRONOGRAMA DESARROLLO PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION POLIGONO  
 INDUSTRIAL SAN JOSE DE VALDERAS EN ALCORCON (MADRID)

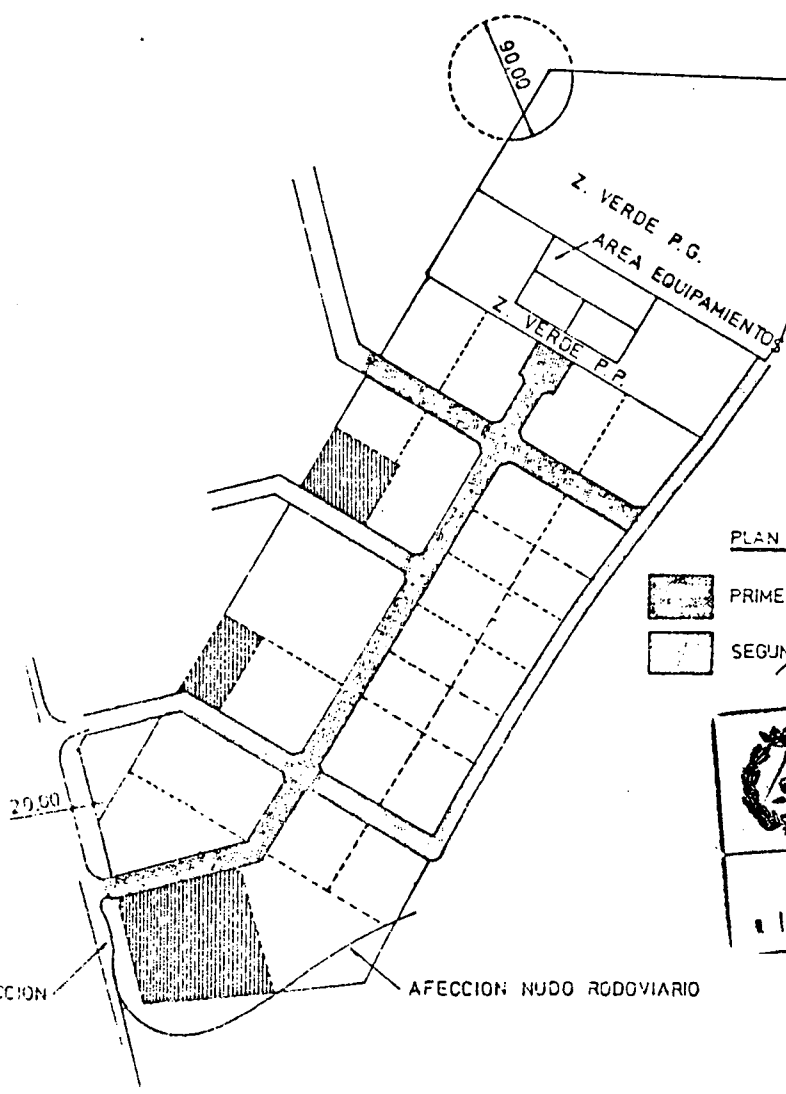
2/VI/87



	1er Año	2º Año	3er Año	4º Año	5º Año	6º Año
PROYECTOS TRAMITACION Y GESTION	Plan Parcial					
	Proy. Compensación/Parcelación					
	Proy. Urbanización					
	Contratación/Inicio Obras					
	1ª Fase Urbanización					
	2ª Fase Urbanización					
OFERTA SUELO LICENCIAS OBRA	Inicio Venta Solares (Zona Oeste/Norte)					
	Inicio Venta Solares (Zona Este)					



- El plazo de solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización se delimita dentro del mes siguiente al último del período o duración prevista para la ejecución de las obras de urbanización (Iª y IIª fase respectivamente).
- El plazo de iniciación de las edificaciones correspondientes a cada fase, será de 2 años desde la recepción provisional de cada una de dichas fases.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.05.89  
EL SECRETARIO ACCTA

PLAN DE ETAPAS

-  PRIMERA FASE URBANIZACION
-  SEGUNDA FASE URBANIZACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID  
15 ABR. 1988  
**VISADO**  
a los EFECTOS REGLAMENTARIOS

SECTOR INDUSTRIAL DE San José de Valderas  
POLIGONO SANAHUJA  
ALCORCON



#### 4.3 PLAN DE ETAPAS

Los criterios fundamentales de desarrollo y programa de ejecución de los correspondientes proyectos y obras, quedan recogidos en el Plan General recientemente aprobado, en el que se estipula lo siguiente:

##### Proyecto Plan Parcial:

6 meses desde aprobación definitiva del Plan General.

##### Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación

3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

##### Proyecto Compensación/Parcelación:

6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

(\*) APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACIÓN EN  
SESION DE 30-05-89  
ALPORCON 27.05.89  
EL SECRETARIO ACCTA.

##### Proyecto de Urbanización

6 meses desde la Constitución de la Junta de Compensación.

##### Inicio Obras/Contratación:

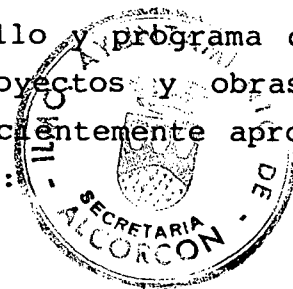
6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

(\*) El Proyecto de Compensación tiene previsto su inicio al mismo tiempo que el Proyecto de Urbanización.

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 ALCORCON 24.10.88  
 EL SECRETARIO

#### 4.3 PLAN DE ETAPAS

Los criterios fundamentales de desarrollo y programa de ejecución de los correspondientes proyectos y obras, quedan recogidos en el Plan General recientemente aprobado, en el que se estipula lo siguiente:



##### Proyecto Plan Parcial:

6 meses desde aprobación definitiva del Plan General.

##### Proyecto Compensación/Parcelación: (\*)

6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, y aprobación posterior del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, que habrá de presentarse antes de los 3 meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

##### Proyecto de Urbanización: (\*)

12 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, y posterior aprobación del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

##### Inicio Obras/Contratación:

6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

- (\*) El Proyecto de Compensación tiene previsto su inicio al mismo tiempo que el Proyecto de Urbanización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 30.06.89  
EL SECRETARIO

47.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

Una vez cumplidos los anteriores trámites y requisitos previos, el proceso de desarrollo y ejecución de las obras previstas, se establece así:

1ª Fase Urbanización:

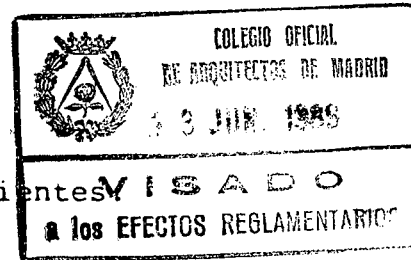
Abarcaría las obras de infraestructura, relativas a:

- Obras especiales (Desvio o Demolición Infraestructura parcial existente).
- Red de Saneamiento principal, con acometida al colector en proyecto de la Avenida del Pinar.
- Red de Abastecimiento principal (malla o núcleo central con su acometida correspondiente).
- Red de Distribución Eléctrica (Conducción subterránea) con el conjunto de los Centros de Transformación previstos.
- Red o canalización principal de Telefonía.
- Pavimentación y acerado de la Red Viaria principal: Eje central, desde su arranque en la Carretera de Alcorcón a Leganés, hasta la plaza o extremo Norte de la Zona de Equipamientos.

Via transversal de enlace entre los polígonos colindantes de COPESA y RUIZ DE ARANDA.

El conjunto de las obras reseñados se llevaría a cabo en el plazo de 12 meses.



2ª Fase Urbanización:

- Abarcaría las obras siguientes:
- Pavimentación y Acerado de la Red Viaria restante (vías transversales de la Mitad Sur del polígono y vía local de la Colada de Esparteros).
  - Complemento y acabado de las Infraestructuras principales (Red de Riego y Alumbrado) y acometidas a pié de parcela, según la Parcelación que se apruebe.
  - Urbanización y puesta en servicio de los Equipamientos y Dotaciones Locales, tales como:

Zona Deportiva

Zona Interés Público y Social

Zona Comercial

Zona Verde

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR EL PLENO DE ES-  
 LA CORPORACION EN  
 SESION DE 30-06-89  
 ALCAZCAN 22.11.89  
 EL SECRETARIO ACCTA

- Obras especiales, en relación con el establecimiento de los servicios públicos de transporte, recogida de basuras, comunicación, señalización y caracterización local si se estima oportuno.

El conjunto de las obras reseñadas se llevaría a cabo en el plazo de 12 meses, a partir de la recepción provisional de las obras correspondientes a la 1ª Fase.

Todas las obras de Infraestructura y Pavimentación, irán coordinadas con la ejecución de las obras y servicios exteriores al Polígono.

A handwritten signature or set of initials in the bottom left corner of the page.

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 ALCORCON 24.10.88  
 EL SECRETARIO

2ª Fase Urbanización:

Abarcaría las obras siguientes:

- Pavimentación y Acerado de la Red Viaria restante (vías transversales de la Mitad Sur del polígono y vía local de la Colada de Esparteros).
- Complemento y acabado de las Infraestructuras principales (Red de Riego y Alumbrado) y acometidas a pie de parcela, según la Parcelación que se apruebe.
- Urbanización y puesta en servicio de los Equipamientos y Dotaciones Locales, tales como:

Zona Deportiva

Zona Interés Público y Social

Zona Comercial

Zona Verde

- Obras especiales, en relación con el establecimiento de los servicios públicos de transporte, recogida de basuras, comunicación, señalización y caracterización local si se estima oportuno.

El conjunto de las obras reseñadas se llevaría a cabo en el plazo de 12 meses, a partir de la recepción provisional de las obras correspondientes a la 1ª Fase.

Todas las obras de Infraestructura y Pavimentación, irán coordinadas con la ejecución de las obras y servicios exteriores al Polígono.



CRONOGRAMA DESARROLLO PROYECTOS Y OBRAS URBANIZACIÓN POLIGONO INDUSTRIAL SAN JOSE DE VALDERAS EN ALCORCON (MADRID)

2/VI/87

	1er Año	2º Año	3er Año	4º Año	5º Año	6º Año
PROYECTOS TRAMITACION Y GESTION	Plan Parcial					
	Proy. Estatutos y Bases I. Comp.					
	Proy. Compensación					
	Proy. Urbanización				APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 30-06-85 ALCORCON EL SECRETARIO	
OBRAS	Contratación/Inicio Obras					
	1ª Fase Urbanización					
	2ª Fase Urbanización					
OFERTA SUELO LICENCIAS OBRA	Inicio Venta Solares (Zona Oeste/Norte)					
	Inicio Venta Solares (Zpna Este)					

- El plazo de solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización se delimita dentro del mes siguiente al último del período o duración prevista para la ejecución de las obras de urbanización (Iª y IIª fase respectivamente).
- El plazo de iniciación de las edificaciones correspondientes a cada fase, será de 2 años desde la recepción provisional de cada una de dichas fases.

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 APLICACION PROYECTO  
 EL SECRETARIO

En la suposición de una normal ejecución y desarrollo de las obras previstas se establece el cronograma de entrada en servicio y venta de los terrenos correspondientes:

- 1) Terrenos destinados a la implantación y uso de la Industria Exenta (mitad Oeste), y terrenos destinados a implantación y uso de la Industria Adosada que se encuentran al norte del Polígono, junto a la zona de equipamientos locales: A partir de la recepción provisional de la 1ª fase de urbanización.
- 2) Terrenos restantes, destinados al uso e implantación de la Industria Adosada (mitad Este) en colindancia con la Colada de Esparteros: A partir de la recepción provisional de las obras correspondiente a la 2ª fase de urbanización.

El conjunto de las determinaciones y plazos, anteriormente establecidos, queda reflejado en el cuadro siguiente:

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.03.89  
EL SECRETARIO ACCTA

A handwritten signature or set of initials enclosed within a hand-drawn circle. The signature is stylized and appears to consist of a few loops and a vertical stroke.

4.4. ESTIMACION COSTES INFRAESTRUCTURAS

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

4.4.1. RED VIARIA

Ud. Limpieza escombros con demolición  
de las 0 subbasen y firmes existen  
tes de hormigón, incluso transpor  
te a vertedero y explanación riego  
y fuerte compactación de tierras -  
correspondientes a viales, incluso  
r. ....



5.010.957,00 Ptas.

16.076 M2. Pavimentación de calzadas a base  
de firme rígido para tráfico pesa  
do, compuesto de subbase granular  
de 10 cms. y pavimento con capa de  
rodadura de 5 cms. más acerado de  
hormigón y losetas h. incluso re  
mates de borde en tapa registro -  
de las insfraestructuras, bordi  
llos y relajes para paso de ca--  
rruajes .....

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.11.89  
EL SECRETARIO ACCTA

33.953.363,00 Ptas.

235 Ml. Dren lineal en zanja de 1,20x2,40  
de profundidad en límite separa  
ción zona verde p.p. con suelo -  
parcelas industriales ubicadas al  
Norte del Polígono .....

230.292.00 Ptas.

Ud. Remates de pintura de señalización  
horizontal y colocación de señales  
de tráfico rodado, peatonal o mi  
nusválidos, totalmente acabados ..

741.405,00 Ptas.

TOTAL PESETAS ..... 39.936.017,00 Ptas.  
=====

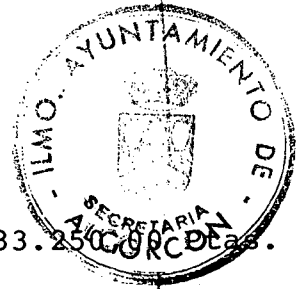
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 20-08-88  
ALCORCON 22.08.88  
EL SECRETARIO ACCTA

51.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

4.4.2. RED ABASTECIMIENTO DE AGUA

2.175	M3. Excavación tierras con máquina en apertura de zanjas hasta 2 mts. de profundidad con ligera entibación para ubicación de las conducciones de agua a presión incluso preparación base y rellenos.....	5.633.250,00 Ptas.
	Ud. Ejecución 13 arquetas para llaves de corte y suministro de la red, y 35 arquetas de suministro y acometida a las parcelas, incluso vaciado y remates .....	1.314.000,00 Ptas.
1.492	M1. Tubería de fundición, hasta 200 - mm. de Ø incluso p.p. de anclajes juntas y protecciones, con las correspondientes llaves, válvulas y accesorios .....	3.732.300,00 Ptas.
3	Ud. Hidrante para incendios con 2 salidas de Ø 45 mm. para vial de 100 mm. incluso codo y anclaje ...	540.000,00 Ptas.
32	Ud. Boca de riego, modelo Ayuntamiento totalmente instalada, incluso p.p. tubería red correspondiente .....	2.450.000,00 Ptas.
	Ud. Acometida y enganche a la red existente, incluso refuerzos y mejoras en el tramo existente dentro del Polígono .....	600.000,00 Ptas.
	<b>TOTAL PESETAS .....</b>	<b>14.269.550,00 Ptas.</b>



APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

#### 4.4.3. RED DE SANEAMIENTO

La realización de los correspondientes servicios y obras se resume y descompone como sigue:

- Ud. Excavación de tierras con máquina --  
en apertura de zanjas de diferente an  
cho en profundidad (hasta 6 mts) para  
canalización tuberías de Ø-ovoide o -  
circular, y realización de los pozos  
necesarios, incluso ligera entibación  
y relleno de zanjas, con transporte de  
tierras sobrantes a vertedero ..... 9.654.588,00 Ptas.
- 500,00 M3 Hormigón HM.1 de resistencia caracte-  
rística 100 kg/cm<sup>2</sup>. en formación sole  
ra zanjas y cunas para apoyo de la tu  
bería correspondiente ..... 2.357.901,00 Ptas.
- Ud. Realización de 19 pozos Ø-110 para ca  
nalizaciones circulares hasta 3 mts.  
de profundidad y 15 pozos Ø-120 para  
canalizaciones ovoides hasta 6 mts.  
de profundidad, incluso pates, tapas  
y remates totalmente acabados ..... 5.715.911,00 Ptas.
- Ud. Puesta en obra de aproximadamente 560  
ml. de canalización tubular prefabri-  
cada hasta Ø-80 cms. y 640 ml. de ca-  
nalización tubular prefabricada de -  
sección ovoide hasta 1,50x2,10, total  
mente acabada incluso, rejuntado y re  
fuerzos necesarios ..... 7.469.583,00 Ptas.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.11.89  
EL SECRETARIO ACCTA

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 22.10.88  
EL SECRETARIO

Ud. Ejecución de 50 arquetas sumidero imbornales de calzada para recogida aguas de escorrentia superficial - (lluvia o riego) incluso p.p. de canalización y acometida a los pozos, y ejecución y disposición de una cámara de descarga en la cabeza de la red de 1.000 ls. de capacidad, incluso toma de agua y rebosadero, totalmente instalada ....



619.571,00 Ptas.

TOTAL PESETAS ..... 25.817.554,00 Ptas.  
=====

4.4.4. RED ELECTRICA Y ALUMBRADO VIARIO

Ud. Enganche a la red area existente..

600.000,00 Ptas.

Ud. Conducciones enterrada de MT con cable de aluminio aislado, para distribución y enlace de los Centros de Transformación y conducciones de BT para el alumbrado público, incluso zanjas, p.p. de arquetas, registros señalización, cuadros de mando y protección....

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.10.89  
EL SECRETARIO ACCTA

7.010.801,00 Ptas.

6 Ud. Centros de Transformación con 2 transformadores de 630 KVA cada uno .....

9.423.119,00 Ptas.

TOTAL PESETAS ..... 17.033.920,00 Ptas.  
=====

54.  
APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

4.4.5. RED DE TELEFONIA

Ud. Canalización red principal de Tele-  
fonía, incluso p.p. de cámaras para  
acometidas de la red secundaria a -  
las futuras parcelas.....

4.576.800,00 Ptas.



4.4.6. AJARDINAMIENTO ZONA VERDE

Ud. Forestación y plantación arbolado..

647.600,00 Ptas.

12.358 M2. Ajardinamiento y tratamiento super-  
ficial, incluyendo paseo, áreas de  
juego, incluso señalización, drena-  
je y alumbrado .....

5.600.722,00 Ptas.

TOTAL PESETAS .....

6.248.322,00 Ptas.

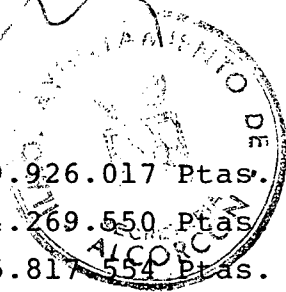
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 30.06.89  
EL SECRETARIO ACCTA

1

APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 ALCORCON 24.10.88  
 EL SECRETARIO

RESUMEN COSTE INFRAESTRUCTURAS

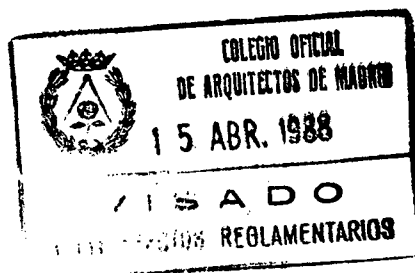
RED VIARIA .....	39.926.017 Ptas.
RED ABASTECIMIENTO/RIEGO .....	14.269.550 Ptas.
RED SANEAMIENTO/EVACUACION .....	25.817.554 Ptas.
RED ELECTRICA Y ALUMBRADO VIARIO .....	17.033.920 Ptas.
RED TELEFONICA .....	4.576.800 Ptas.
AJARDINAMIENTO ZONA VERDE .....	6.248.322 Ptas.



T O T A L ..... 107.872.163 Ptas.

Madrid, Octubre 1.987

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR EL PLENO DE ES-  
 TA CORPORACION EN  
 SESION DE 30-06-89  
 ALCORCON 22.11.89  
 EL SECRETARIO ASISTENTE



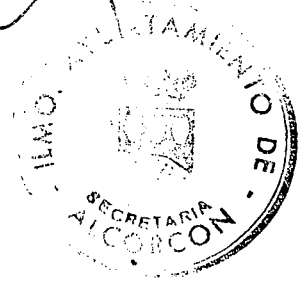
*[Handwritten signature]*

EL ARQUITECTO:

*[Handwritten signature]*

LA PROPIEDAD:

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.11.89  
EL SECRETARIO ACCTA

4.5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

A large, stylized handwritten signature or scribble, possibly starting with the letter 'I'.

APROBADO PROVISIONAL<sup>56.</sup>  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

#### 4.5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

4.5.1 El presente estudio Económico-Financiero abarca única y exclusivamente a las inversiones u costes del proceso de urbanización tendentes a la transformación y preparación de los terrenos objeto de estudio.

Las fases consideradas son:

- Fase de Redacción de Proyector y Gestiones administrativas previas.
- Fase de Obras e Infraestructuras básicas hasta las acometidas a las Redes principales y Obras Especiales.
- Fase de Obras de Red Viaria Superficial (pavimentación y Acerados) y Equipamiento Urbano.
- Fase de Jardinería y acabados.

Según el proceso de desarrollo, las obras previstas - podrán sucederse así:

- 1) Desarrollo y ejecución previa de los Sistemas Generales (A cargo de la Administración, siendo el suelo correspondiente de cesión gratuita y obligatoria por parte de la Junta de Compensación del Polígono).
- 2) Obras relativas a la 1ª Fase de Urbanización, descritas en el Plan de Etapas:
- 3) Obras relativas a la 2ª Fase de Urbanización. Equipamientos, Viario restante y Jardinería.

-----

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 27.10.89  
EL SECRETARIO ACCTA

13

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 ALCORCON 24.10.88  
 EL SECRETARIO

4.5.2. COSTES UNITARIOS

El presupuesto total estimado, del coste de las Obras de Urbanización es de 107.872.163 Ptas., lo que supone una repercusión sobre suelo bruto de: 643 Ptas./M2. y una repercusión sobre suelo de parcela neta de : 1.130 Ptas./M2.

Este último coste puede descomponerse así:

Infraestructuras básicas .....	645 Ptas./M2.
Red Viaria .....	418 "
Jardinería y acabados .....	67

1.130 Ptas./M2.

Quedan fuera los costes relativos a las infraestructuras Generales, a cargo de la Administración.

Resulta aconsejable considerar un aumento de un 15% en el coste de realización de las Infraestructuras Básicas y Red Viaria, dadas las dificultades planteadas por las Obras Especiales a realizar, tales como: Enterramiento de las Redes Eléctricas Aereas, Calles peatonales de la zona de Equipamientos locales, etc..

Asímismo la Jardinería y acabados del Sector, habida cuenta de las características de la Colada de Esparteros y la amplia zona Verde situada al Norte del Polígono, necesitaría una corrección de su repercusión que alcanzará las 100 Ptas./M2. como mínimo.

A estos costos hay que añadir los siguientes costes generales:

- Proyectos y Dirección Técnica ..... 7%
- Gestión y Gastos Generales .....15%

58.  
 APROBADO PROVISIONAL-  
 MENTE POR EL PLENO DE  
 ESTA CORPORACION EN  
 SESION DE 14.9.88  
 AL 600 CUADRO GENERAL:  
 EL SECRETARIO

Según lo cual se obtiene el siguiente cuadro general:

CUADRO GENERAL INVERSION

	I Fase Urb. (70%)	IIª Fase Urb. (30%)	TOTAL
Sistemas Generales	-	-	
Sistemas Locales	107,8 M.	46,2 M.	154 M

La incidencia de lo anterior sobre la construcción prevista y el proceso de venta a efectuar resulta así:

- Repercusión por m2 de suelo edificable: 1613 Pts./M2
- " " " " suelo bruto : 905 "
- " " " Edificación pendiente: 1509 "

**4.5.3. CRONOGRAMA DE INVERSIONES**

De acuerdo con el programa de desarrollo previsto en el Plan de Etapas, puede establecerse el cronograma siguiente:

	1 <sup>er</sup> Año	2º Año	3 <sup>er</sup> Año	4º Año	5º Año	TOTAL
PROYECTOS TRAMITACION Y GESTION	12	15				27
O B R A S	1º FASE		44,5	44,5		89
	2ª FASE			19	19	38
TOTAL	12	15	44,5	63,5	19	154 M

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 POR EL PLENO DE ES-  
 TA CORPORACION EN  
 SESION DE 30-06-89  
 AL 600 CUADRO GENERAL:  
 EL SECRETARIO ACCTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-83  
EL SECRETARIO ASCTA

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCO CON 21.10.88  
EL SECRETARIO

4.5.4

FINANCIACION:

La punta más importante de costos, se prevé en el 4º Año (63,5 M), si bien es cierto que a mediados de ese mismo año (ver cuadro final Plan Etapas), es previsible el inicio de ingresos procedentes de la puesta en venta de los primeros terrenos, correspondientes a la Industria Exenta y parte de la Industria Adosada situada al Norte del Polígono, con considerable reducción de los cargos financieros que ello supone.

Al menos un 30% del territorio o superficie neta industrial empieza a estar disponible, siendo previsible una venta rápida de dichos terrenos.

Desde finales del 1er año, y tras la formación de la Junta de Compensación pueden empezarse a reacabar al resto de los titulares, la parte proporcional de los gastos iniciales, relativos al Plan Parcial y Proyecto de Compensación, así como los relativos al Proyecto de Urbanización y demás gestiones de esta Fase.

En el 3er Año (fase crítica) se ha de tener en cuenta la minoración de la cantidad estimada (44,5 M.) en cuanto son las Compañías titulares (Electricidad y -- Abastecimiento agua) las que tienen obligación reglamentaria de aportar los recursos necesarios para el desarrollo de parte de las redes cuyo monopolio les está encomendado.

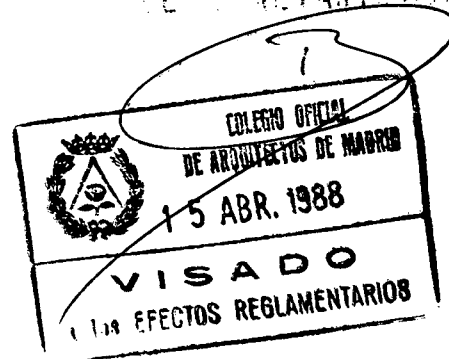
En cualquier caso el monto previsto, de la intervención o desarrollo del conjunto de los trabajos no supone grandes riesgos, por lo que no parece necesaria la gestión de créditos para la financiación de las obras pertinentes.

60.  
APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCOPCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

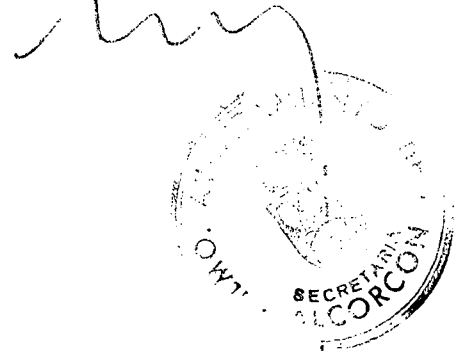
Tanto el valor actual de mercado, como la importancia de la planificación territorial colindante (Polígono Residencial de San José de Valderas y Polígono Industrial de Ruiz de Arana (Leganés); hacen previsible expectativas y posibilidades de mercado que no hagan peligrar en ningún caso el desarrollo ordenada urbanización de los terrenos considerados.

Madrid Octubre 1.987

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-88  
ALCOPCON 02.12.88  
EL SECRETARIO ASCTA

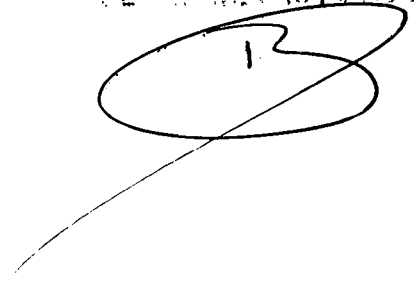


APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



4.6. COMPROMISOS Y GARANTIAS

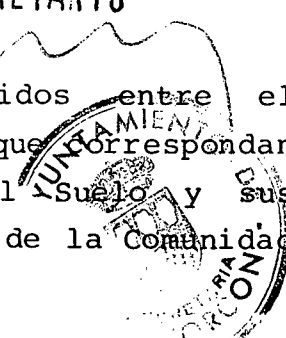
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.02.89  
EL SECRETARIO ACCTA



APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 26.10.88  
EL SECRETARIO

**4.6 COMPROMISOS Y GARANTIAS**

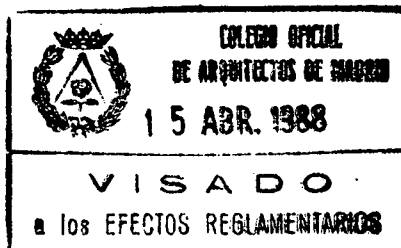
Los compromisos y garantías adquiridos entre el promotor y el Ayuntamiento, serán los que correspondan a las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y asimismo la Ley 4/1984 de la Comunidad de Madrid.



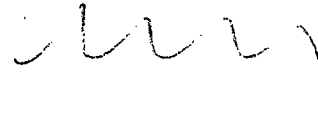
Por otro lado, el compromiso entre el promotor y los futuros propietarios, puede sintetizarse en la obligatoriedad de garantizar la totalidad de los servicios urbanísticos que la Ley del Suelo exige, para que un terreno tenga la conceptualización de solar.

Es de reseñar, que en el expediente anterior (relativo al desarrollo urbanístico de esta misma zona), ha sido aportada la conveniente documentación al respecto, requerida por el Excmo. Ayuntamiento de Alcorcón al promotor y titular mayoritario del Polígono, D<sup>a</sup>. Francisca Pons Farreras.

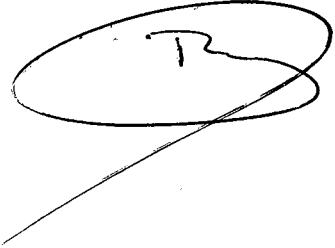
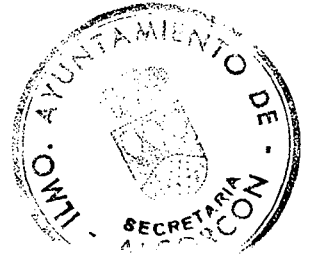
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-03-89  
ALCORCON 27.10.89  
EL SECRETARIO ASSTA



APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.11.89  
EL SECRETARIO ACCTA



5. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

62.-  
APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

**5.1. VIGENCIA DEL PLAN Y OBJETO DE LAS NORMAS**

El presente Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva y su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus posibles modificaciones y/o revisiones.



Las presentes Normas servirán de instrumento ordenador para el desarrollo del sector propuesto en el presente Plan Parcial, y siendo además de obligado cumplimiento aparte de las mismas lo establecido en el Art. 3. de la Ley 4/1984 del 10 de Febrero de la Comunidad de Madrid referida a medios de disciplina urbanística.

**5.2. AMBITO APLICACION**

Queda definido por el sector del suelo objeto de este Plan Parcial.

**5.3. NORMAS GENERALES**

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 28.12.89  
EL SECRETARIO ACCTA

**5.3.1. USO INDUSTRIAL**

**5.3.1.1. Definición**

Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la elaboración, transformación, reparación y almacenaje de productos, así como su distribución posterior.

Se consiente la instalación de cualquier industria, siempre que cumpla las Normas y condiciones marcadas por la Delegación de Industria, excepto las siguientes:

1

63  
APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

- a) Fábricas de cemento.
- b) Las de carácter agrícola.
- c) Fabricación y almacenamiento de explosivos.
- d) Industrias que produzcan humos y polvos corrosivos-venenosos.
- e) Industrias de extracción y tratamiento de grasas animales.
- f) Industrias de destilación, maceración y torrefacción de huesos, huevos, despojos.
- g) Aprovechamiento industrial de residuos de pescado.
- h) Depósito y secado de pieles frescas y cueros verdes.
- i) Tratamiento de basuras.
- j) Almacén, depósito, tratamiento e industrialización de residuos y despojos de matadero, y en general de todos los desperdicios animales ó vegetales que pueden sufrir procesos espontáneos de fermentación o descomposición.



### 5.3.1.2. CLASIFICACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 24.10.89  
EL SECRETARIO ACCTA

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, no originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestia al vecindario.

Categoría 2ª.- Actividades tolerables con el uso de residencias únicamente previa adopción de fuertes medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos residenciales. Se refiere a la pequeña y mediana industria que no esta calificada, o que estando calificada puede ser compatible con usos residenciales, previa adopción de fuertes medidas correctoras.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 26.10.88  
EL SECRETARIO

Categoría 3º.- Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque pueda ser nociva o insolubre puede compatibilizarse con industrias anejas.

Categoría 4º.- Actividades especiales; solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en el que se deben de implantar, requieren una instalación aislada, esten o no alejados de las zonas urbanas, y una situación que facilite su desarrollo y servicio.

### 5.3.2. USO DE OFICINAS

Se incluyen en este uso la parte proporcional, de los edificios o intervenciones, con uso industrial principal, prevista en las ordenanzas.

Iran siempre ligados al uso industrial de que se trate abarcando las actividades administrativas y de representatividad correspondientes.

### 5.3.3. USO COMERCIAL

#### Definición:

Corresponden a este uso los edificios y locales destinados a venta de mercancías y servicios de toda clase, con posibilidad de almacenes en sótanos y semisótanos, que se establezcan en la zona reservada al efecto.

#### Condiciones de los locales comerciales:

Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 02.07.89  
EL SECRETARIO ASCTA

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
EL SECRETARIO

Los locales comerciales podrán establecerse en entreplantas que no podrán ocupar más del 10% por 100 de la superficie del local en planta. La altura mínima libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 260 mts. y de 3,60 mts. por debajo.

Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública, estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

#### 5.3.4. CONDICIONES AMBIENTALES

##### Definición:

Las condiciones ambientales, son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

##### Aplicación:

Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-08-88  
ALCORCON  
EL SECRETARIO ACCTA

APROBADO PROVISIONAL 66.

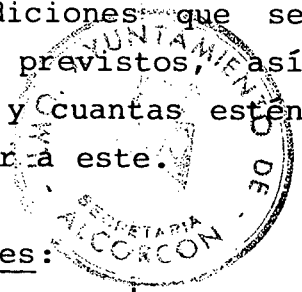
APROBADO DE OFICIO  
POR EL PLENO DE LA CORPORACION

MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN

LA CORPORACION EN SESION DE 14.9.88  
SESION DE 30-09-88  
resto de las obras de los edificios que el cumplimiento y ejecución de las normas no represente una desviación en los objetivos señalados.

EL SECRETARIO

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para desarrollar los usos previstos, así como las de aplicación en el lugar, y cuantas estén vigentes, de ámbito municipal o superior a este.



Lugares de observación de las condiciones:

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano, estará limitado en sus efectos ambientales, por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de los gases nocivos, humos, polvo, residuos, o cualquiera otra forma de contaminación, o deslumbramiento, o explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Emisión de Radioactividad y perturbaciones Eléctricas.

Las Industrias destinadas a la producción, transformación, distribución, o almacenaje de productos radioactivos, quedan totalmente prohibidas.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferente de aquellos que originen las perturbaciones.

Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/314/75, y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados antes, en condiciones de paro, y totalmente funcionando, para comprobar los siguientes límites:

EMISION SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

<u>Actividad colindante</u>	<u>Transmisión máxima</u>	
	(dB A)	
	<u>Día</u>	<u>Noche</u>
Actividad industrial		
Servicios urbanos no administrativos.....	70	55
Actividades Comerciales	65	55
Servicios Terciarios, no comerciales.....	55	45
Equipamiento Sanitario..	35	35

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCO<sup>RA</sup> CON 24.10.88  
EL SECRETARIO



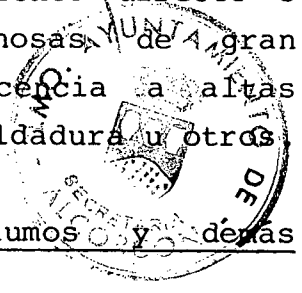
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 08-06-89  
ALCO<sup>RA</sup> CON 27.11.89  
EL SECRETARIO

1

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

Deslumbramientos

Desde los lugares de observación señalados antes, no podrá ser visible, ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.



Emisión de gases, partículas, humos y demás contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza del medio urbano.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-88  
ALCORCON 02.07.88  
EL SECRETARIO

Deberán de ser evacuados a través de conductos o chimeneas que se justen a la Normativa de aplicación.



Vertidos

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia Industria antes de verterla a la Red de Saneamiento.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la Red de Saneamiento, deberán de someterse a las prohibiciones siguientes:

- La temperatura del afluente se limitará a 30º C máximo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTADÍSTICA Y  
TA LANTO ACCIÓN EN  
SESION DE 30-06-89

ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO ACCTA

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTADÍSTICA Y ACCIÓN EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88

EL SECRETARIO

El caudal vertido estará regulado por el afluente cargado de materias sólidas, será objeto de decantación previa, y no habrá de contener productos u objetos susceptibles de perjudicar la conservación de la Red.

- El afluente debe de neutralizarse con PH comprendido entre 5,5 y 8,5. Deberá estar desprovisto de aceites y grasas.
- No deberá de contener además ningún producto capaz de desprender directa o indirectamente, gases o vapores tóxicos o inflamables.
- Habrán de eliminarse del afluente los productos bacterianos susceptibles de entorpecer el funcionamiento de las estaciones depuradoras.

### 5.3.5. Condiciones generales de la edificación

5.3.5.1. Medición de Alturas.- Se regulará la altura de la edificación por el número de plantas y por la distancia vertical. El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos del nivel de la planta baja de la edificación, aunque ésta sea diáfana. La distancia vertical se medirá en el punto medio de cada fachada, sobre la rasante.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre los 0,15 y los 1,50 mts. sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiéndose escalonar la construcción.

5.3.5.2. Construcciones permitidas por encima de la altura.- No se permitirá ningún aprovechamiento constructivo que pueda ser susceptible de cualquier

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 17.10.88  
EL SECRETARIO

uso por encima del techo de la última planta, excepto las instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio.

5.3.5.3. Paramentos al descubierto.- Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.



5.3.5.4. Sótanos y semisótanos.- Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, ni usos vivideros.

La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,5 mts. medidos desde el pavimento de la pieza a la parte baja de la viga cercana al suelo.

5.3.5.5. Entreplantas.- En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 30 por 100 de la superficie del local.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,60 mts. ni inferior a 3,60 mts. por debajo de la misma.

5.3.5.6. Patios interiores de parcela.- En las dimensiones de los patios de parcela se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean igual a un tercio de la altura medida desde el nivel del pavimento la línea de coronación superior de la fábrica del paramento considerado y nunca menor de 4 mts. Se medirán en la perpendicular al paramento exterior y en el centro del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

Su forma en planta permitirá enscribir un círculo de igual o mayor a un tercio de la altura considerada en el apartado anterior y nunca menor de 5,40 mts.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.12.89  
EL SECRETARIO ACCTA



Pasajes y Soportales:5.3.5.7. Pasajes:

- . Su altura mínima será de 3,6 mts.
- . Su ancho no será inferior a 3 mts.
- . Habrán de comunicarse en dos puntos como mínimo, los espacios de uso público

5.3.5.8. Soportales:

- . Su altura libre mínima será de 3,6 mts.
- . Su profundidad mínima será de 3 mts.

5.3.5.9. Aislamientos.- En todo edificio, instalaciones o actividades de cualquier clase se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

5.3.5.10. Aparatos elevadores.- Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

5.3.5.11. Servicio e Instalaciones.- Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica, para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán las reglamentaciones vigentes en esta materia.

Las aguas pluviales y sucias procedentes de los servicios serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

El resto de instalaciones: calefacción, depósito de combustibles, tanques nodrizas, contadores, acondicionamientos de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas colectivas de televisión, etc., cumplirán con las disposiciones vigentes y en todo caso no podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 09-08-80  
ALCORCON 24-10-88  
EL SECRETARIO

5.3.5.12. Locales almacén desechos.- Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

5.3.5.13. Señalización de parcelas.- Toda edificación de



5.3.5.14. Servidumbres urbanas.- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras, se mantendrán a cargo del propietario que las realiza al servicio provisional durante las obras, para ser devueltos a disposición posterior de tales elementos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-80  
ALCORCON 22-11-83  
EL SECRETARIO

5.3.5.15. Conservación de los espacios libres de manzana y los espacios libres privados.- Los espacios libres de manzana y los espacios libres privados deberán ser conservados por los propietarios de manzanas y parcelas, respectivamente, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

5.3.5.16. Obras de Reforma.- Se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando éstas cumplan todas las prescripciones aplicables a obras de nueva planta.

5.3.5.17. Obras de Conservación de edificios.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios vendrán obligados a conservación y limpieza.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCO CON 24.10.88  
EL SECRETARIO

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

5.3.5.18. Vallado de Obras.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de 2 mts. de altura, como mínimo, de material que ofrezca garantías de seguridad y conservación, situada a la distancia máxima de 2 mts. de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar libre en la acera un ancho al menos de 0,60 mts. para permitir el paso de peatones.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra.

#### 5.3.5.19. Régimen de Concesión de Licencias

Actividades Sujetas a Licencia.- Estarán sujetas a licencia las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, la modificación de los elementos estructurales o del aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de

andamios, el vallado de solares y la colocación de carteles y rótulos visibles desde la vía pública, así como los demás actos que se señalen en los Planes y en la legislación vigente.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 22.11.89  
EL SECRETARIO

No se concederá licencia de edificación de nueva planta mientras la parcela correspondiente no reúna los requisitos exigidos en el art. 82 de la Ley del Suelo para ser considerada como solar.



5.3.5.20. Sistemas de Actuación.- Además de los establecidos por la Ley del Suelo del Art. 119 al 45 inclusive y por el Reglamento de Gestión Urbanística, en su Título V, se aplicarán las siguientes normas:

El polígono se ejecutará por el sistema de Compensación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.11.89  
EL SECRETARIO

#### 5.4. PROYECTO DE URBANIZACION

Contenido.- La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará al contenido que la Ley del Suelo y sus Reglamentos vigentes tienen sobre el particular.

Los servicios urbanos mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, así como la red principal, para la canalización de telefonía.

Condiciones y Garantías.- En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras.

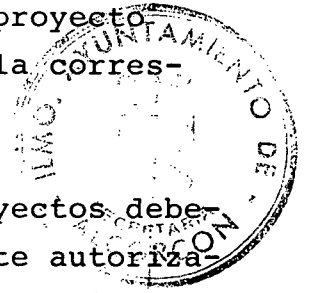
#### 5.5. ESTUDIOS DE DETALLE

Para la redacción de posibles Estudios de Detalle, dentro de algún área o parcela, se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88

5.6. Proyectos de edificación (NORMA B) SECRETARIO

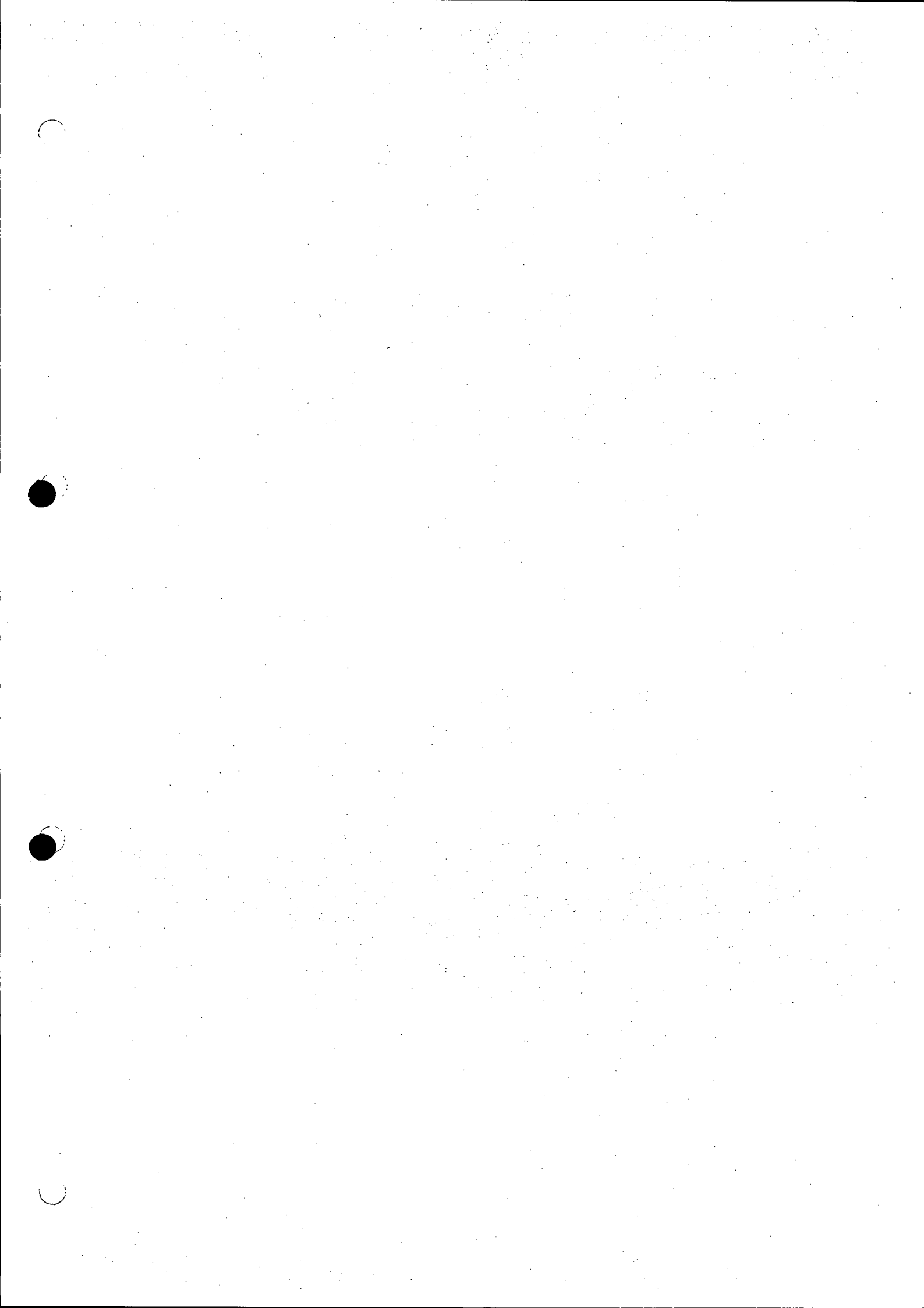
Licencia de obra.- Para todas las obras de cualquier carácter, dentro del sector, ya sean de reforma o nueva planta, será preciso la aprobación del proyecto por el Ayuntamiento de Alcorcón, así como la correspondiente licencia municipal de obras.



Proyecto y dirección facultativa.- Los proyectos deberán estar redactados por técnicos legalmente autorizados y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

La dirección facultativa será llevada a cabo por técnicos legalmente capacitados.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 27.07.89  
EL SECRETARIO ACCTA



APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*



APROBADA DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 27.12.89  
EL SECRETARIO ACCTA

*[Handwritten signature]*

6. ORDENANZAS REGULADORAS

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*



ORDENANZA 6.1: (USO INDUSTRIAL)

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 29.12.89  
EL SECRETARIO ACCTA

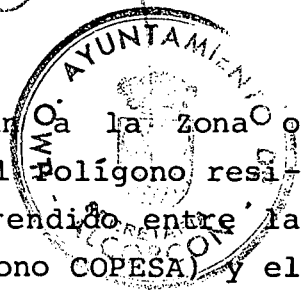
*[Handwritten signature]*

APROBADO EN EL PLENO DE LA CORPORACION EN SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
ORDENANZA 6.1 - USO INDUSTRIAL

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

**6.1.1.0. AMBITO Y CARACTERISTICAS:**

Las condiciones que se señalan abarcarán a la Zona o Sector Industrial situado al Sureste del Polígono residencial de San José de Valderas, comprendido entre la zona ya construida con igual uso (Polígono COPESA) y el Límite del Término Municipal.



Los edificios a ubicar responderán a la tipología edificatoria de: Nave exente (Clave 23) y Nave adosada (Clave 22) según las zonas y/o posibilidades de agregación o segregación parcelaria.

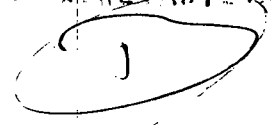
El uso característico es el Industrial, con previsión de implantación de Industrias, Almacenes, o Talleres de tamaño medio, acorde con la producción Industrial, artesanal o de almacenaje, cuyo desarrollo e implantación se consideren más adecuados para el sector en un futuro inmediato.

Sobre cada parcela, sólo podrá desarrollarse una única actividad o razón social.

**6.1.1.1. Obras admisibles**

Se admite todo tipo de obras, de acuerdo con la tipología y características determinadas en las condiciones generales de las presentes Ordenanzas, así como las contenidas en el plan General de Alcorcón, recientemente aprobado.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



6.1.1.2. Condiciones de la parcelación

a) Clave 22. Nave Adosada:

Parcela mínima: Será de 500 m<sup>2</sup> pudiendo inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.

Frente mínimo: Será de 15 m.

Frente máximo: La edificación deberá de interrumpirse cada 100 m. de fachada como máximo.

Clave 23. Nave exenta:

Parcela mínima: Será de 1.000 m. pudiendo inscribirse en círculo de 20 m. de diámetro.

Frente mínimo: Será de 20 m.

Frente máximo: La edificación deberá de interrumpirse cada 65 m. de fachada como máximo.

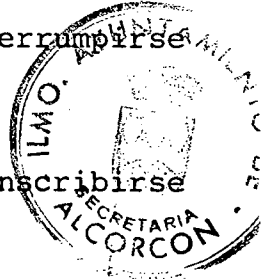
Se establecerá una única actividad o razón social para cada parcela.

b) A los efectos de reparcelaciones y segregaciones futuras se establece como parcela mínima la de 1.000 m<sup>2</sup> para la zona de Nave Exenta y de 500 m<sup>2</sup> para la zona de Nave Adosada.

c) No se permitirán agregaciones que superen los 8.000 m<sup>2</sup>. sin precisión de un Estudio de Detalle, que desarrolle dicha área o agrupación parcelaria.

d) La edificación podrá desarrollarse por fases según un criterio unitario que cuide los aspectos estructurales, estéticos y de implantación armónica.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 24.11.89  
EL SECRETARIO ACCTA

*[Handwritten signature]*

**6.1.1.3. Altura de los edificios y pisos:**

Según las claves señaladas serán las siguientes:

**Clave 22. Nave Adosada:**

En obras de nueva planta o ampliación la altura máxima de la edificación sobre rasante será de 1 planta de hasta 10 m. de altura hasta la línea de cornisa.

Se podrá disponer de un núcleo de oficinas de dos plantas, con una altura máxima de 8 m, que no ocupe más del 50% de la superficie total construida y cuyo uso esté ligado a la actividad industrial implantado sobre la parcela.

**Clave 23. Nave Exenta:**

La altura máxima sobre rasante será de 3 plantas, con 12 m. a la altura de cornisa.

La superficie de oficinas ligada a la actividad industrial no superará el 50% de la superficie máxima construida.

**6.1.1.4. Ocupación máxima en planta:**

Será la que resulte de aplicar los retranqueos obligatorios sin superar en ningún caso el 70% de la superficie neta de parcela para el caso de Nave Adosada y del 60% para el caso de Nave Exenta.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCO<sup>3</sup>CON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ESTA  
CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCO<sup>3</sup>CON 22.11.89  
EL SECRETARIO ASCTA

*[Handwritten signature]*

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCOCOM 24.10.88  
EL SECRETARIO

#### 6.1.1.5. Retranqueos

##### Clave 22. Nave Adosada:

Los retranqueos de la edificación de los polígonos y parcelas colindantes con el núcleo de Alcorcón u otros polígonos similares será de 6 m. al frente de calle y 5 m. al resto de linderos. Este último retranqueo podrá eliminarse si existe acuerdo entre los diferentes propietarios; dicho acuerdo deberá adjuntarse a la solicitud de licencia de edificación.

No se fija fondo máximo. Debiendo de respetarse, en cualquier caso, el retranqueo mínimo correspondiente a linderas.

##### Clave 23. Nave Exenta:

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 10 m. al frente de calle y 6 m. al resto de los linderos, pudiendo ocuparse el primero en ambos casos, únicamente por lo garita de control y vigilancia.

No se fija fondo máximo edificable, con respecto al retranqueo mínimo exigible.

En cualquier caso (Nave Exenta y/o Adosada) la edificación podrá adosarse a uno o varios de los linderos cuando concurren las siguientes circunstancias.

- a) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- b) Cuando por las condiciones de forma de la parcela resultare inedificable en otro caso.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 20-06-89  
ALCOCOM 27.07.89  
EL SECRETARIO

80.  
APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

#### 6.1.1.6. Edificabilidad.

Clave 22. Nave Adosada: Se permite 1 planta de sótano (usos no vivideros) dentro del perímetro marcado por las líneas de retranqueo (y de edificación en el caso de adosamiento). En cualquier caso, el sótano deberá de estar ligado a la actividad de la planta superior y no podrá destinarse a usos vivideros.

La superficie máxima construida de entreplanta destinada a alojar usos de almacenamiento o no productivos no podrá ser superior al 30% de la superficie total de la planta a la que esté ligada ni sobrepasar del 30% de la total construida.

Clave 23. Nave Exenta: Se permite 1 planta de sótano destinado a usos no vivideros (garaje, almacén, instalaciones, etc.). dentro del perímetro marcado por las líneas de retranqueo.

Como en la clave anterior superficie de ocupación no superará el 30% de la superficie total ocupado en planta por la edificación.

#### 6.1.1.7. Condiciones estéticas y de arbolado

- 1- La composición será libre respetando los alineamientos de cornisa en los que procurará establecerse continuidad formal cuando los edificios vayan pareados o adosados.
- 2- Los cuerpos de edificación y construcciones anexas o por encima de la altura guardarán las distancias y unidad de criterio debidas, respecto a las colindantes, procurando que su tratamiento sea análogo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 27.03.89  
EL SECRETARIO ACCTA

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 14.9.88  
LIBRE CON PARCELA 08  
EL SECRETARIO

- 3- Al menos un 30% de la superficie no ocupada en planta por la edificación, habrá de arbolarse o ajardinarse localizando los elementos vegetales, preferentemente a lo largo de los lingüeros separadores de las fincas colindantes.

#### 6.1.1.8. Compatibilidad y localización de los usos y tipologías no características

Son usos compatibles los siguientes:

- a) Residencia: Se admite en su clase de vivienda mínima, sujeta a las siguientes condiciones:
- Estar adcrita al edificio industrial (1 viv/industria).
  - No superar 90 m<sup>2</sup>. de superficie construida.
- b) Servicios Terciarios: Admisible en su clase de oficinas siempre que estén ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propios de la actividad industrial. No superarán el 50% de la superficie edificable.
- c) Dotaciones: Compatible en todas sus clases en régimen de acuerdo con las determinaciones que establece el P.GOU. 87.
- d) Usos y Servicios Infraestructurales: Compatibles en todas sus clases en edificio exclusivo.
- e) Serán de aplicación, las mismas condiciones de higiene y seguridad que al resto de las actividades industriales cuyo uso no resulte prohibido de acuerdo con las determinaciones generales y particulares de las presentes ordenanzas, junto con las del Plan General de Alcorcón vigente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 30-06-83  
ALCORCON 27.11.89  
EL SECRETARIO ACCTA

f) La dotación de aparcamientos, en el interior de cada parcela, será de 1 plaza cada 200 m<sup>2</sup>. de superficie mínima con su lado menor de 4 m. en el interior de la parcela.

Dicha área será para cada industria o entidad diferente aunque estén en edificio agrupado y podrán ocupar las zonas previstas de retranqueo.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-05-89  
ALCORCON 22.03.89  
EL SECRETARIO ACCTA

1

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



ORDENANZA 6.2:      COMERCIAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.08.89  
EL SECRETARIO ACCTA

Handwritten signature or initials, possibly 'TB', written in black ink over the bottom part of the second stamp.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88

ORDENANZA 6.2.- ZONA COMERCIAL

- 6.2.1. Queda definido en el plano de zonificación del Plan Parcial.
- 6.2.2. Tipología edificatoria.- Será de tipo aislada o exenta.
- 6.2.3. Forma de actuación.- Se actuará con un solo proyecto unitario para la totalidad de la parcela, se deberá acompañar del correspondiente proyecto infraestructuras que permita el funcionamiento de las instalaciones proyectadas y su unión con las infraestructuras de los sistemas generales de la ciudad.
- 6.2.4. Usos permitidos.

Vivienda: Una única vivienda para vigilante.

- Garage: aparcamiento: En espacio libre de parcela o en el interior de la edificación, que resuelva las necesidades del uso preferente.  
1 plaza por cada 100 m2. edificados o fracción:
- Almacén: El destinado a las necesidades del uso comercial establecido.
- Oficinas: Las propias del uso comercial establecido.
- Reuniones: Como uso complementario al comercial.
- Cultural: Como uso complementario al comercial.

Para el resto de los usos no contemplados, se estará a lo que determine el PGOU.87.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 27.12.89  
EL SECRETARIO ACCTA

6.2.5. Edificabilidad.

Se fija por una altura máxima de 10 m. en 2 plantas.

Sin computar en dicha edificabilidad las superficies dedicadas al uso de aparcamiento propio, cuando dicho uso se disponga en el interior de la edificación en plantas sótano o semisótano.

6.2.6. Retranqueos:

Habrà de disponerse un pasaje central libre, de 6 m. de ancho mínimo, en planta baja o de nivel, que posibilite el acceso a la Zona Deportiva.



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALEJANDRO 27.13.89  
EL SECRETARIO ACCTA

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCO CON 24.10.88  
EL SECRETARIO

**6.2.5. Edificabilidad.**

Se fija por una altura máxima de 10 m. en 2 plantas.

Sin computar en dicha edificabilidad las superficies dedicadas al uso de aparcamiento propio del uso edificatorio, aun cuando dicho uso se pueda disponer en el interior de la edificación en plantas semisótano o sótano.



**6.2.6. Retranqueos:**

Habrà de disponerse un pasaje central libre, de 6 m. de ancho mínimo, en planta baja o de nivel, que posibilite el acceso a la Zona Deportiva.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 27.03.89  
EL SECRETARIO ACCTAL



ORDENANZA 6.3: USOS DEPORTIVOS EN SISTEMAS GENERALES

## ORDENANZA 6.3.- USOS DEPORTIVOS

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCOTCON 24.10.88  
EL SECRETARIO

**6.3.1. Usos Deportivos:**

El tipo de edificaciones serán las previstas por la Normativa vigente en cada momento indicada por el Consejo Superior de Deportes o Federación correspondiente para el citado tipo de edificación.

Condiciones:

**6.3.1.1. Ocupación máxima:**

Se fija por los retranqueos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCOTCON 27.03.89  
EL SECRETARIO ACCTAL

**6.3.1.2. Edificabilidad:**

3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. de parcela neta, con altura menor de 9 m. medidos desde la rasante oficial. Caso de ser necesario una mayor altura se justificará debidamente.

**6.3.1.3. Retranqueos:**

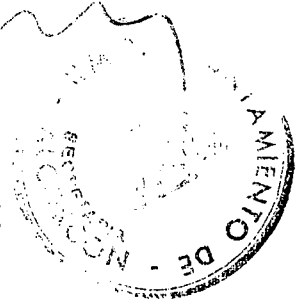
Todos los linderos de 3 mts.

**6.3.1.4. Usos - Edificación ó Instalaciones Deportivas:**

1 Vivienda únicamente, con superficie inferior a 110 m<sup>2</sup>.

Plazas aparcamiento 1 cada 10 espectadores ó 1 cada 150 m<sup>2</sup>. edificación si no se preveen espectadores.

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALORDON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALORDON 22.08.89  
EL SECRETARIO ACCTA

1

ORDENANZA 6.4: EDIFICACIONES EN ZONAS VERDES PUBLICAS

ORDENANZA 6.4.- EDIFICACIONES EN ZONAS VERDES PÚBLICAS

86.  
APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 24-10-88  
ALCORN  
EL SECRETARIO

6.4.1. Ambito de aplicación:

Afecta a todas las zonas verdes públicas indicadas como tal en el Plan Parcial.

Se podrán realizar edificaciones destinadas tan sólo a locales de uso público como teatros de guiñol, quioscos de música, quioscos de golosinas, quioscos de bebidas, estancos, librerías, teléfonos, rifas benéficas, juego de niños verbenas, parque de atracciones ó similares.

Instalaciones en general al servicio de zonas libres y verdes.

Las condiciones de edificabilidad previstas serán de aplicación en las construcciones fijas, debiendo éstas responder al concepto de "Kiosko" o pabellón, con formas tradicionales o ligeras de vidrio y metal, tipo invernadero o "estufas de flores".

6.4.2. Ocupación:

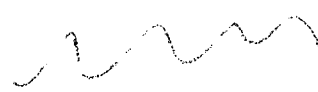
1%

6.4.3. Edificabilidad:

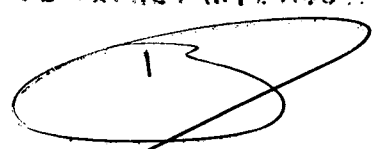
0,05 m2./m2.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORN 27-08-89  
EL SECRETARIO ACCIA

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
ESTA CORPORACION EN  
SESION DE 14.9.88  
ALCORCON 24.10.88  
EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLENO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 22.03.89  
EL SECRETARIO ACCTAL



ORDENANZA 6.5: EQUIPAMIENTO INTERES PUBLICO Y SOCIAL

## ORDENANZA 6.5.- EQUIPAMIENTO DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL

- 6.5.1. Corresponden a todos aquellos usos que puedan declararse como de interés público y social.

En general, Equipamiento Social Docente, (tales como posibles centros de Formación Profesional relacionado con la Industria como uso preferente del Sector y Plan Parcial propuesto).

- 6.5.2. Tipología edificatoria, edificación

- 6.5.3. Forma de actuación:

Se actuará con un solo proyecto unitario para la totalidad de la parcela, se deberá acompañar del correspondiente proyecto infraestructuras que permita el funcionamiento de las instalaciones proyectadas y su unión con las infraestructuras de los sistemas generales de la ciudad.

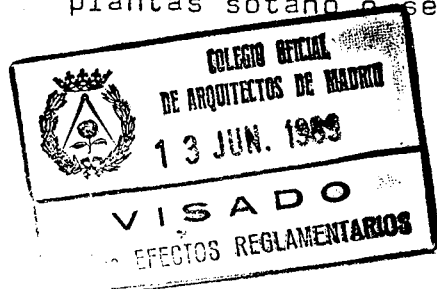
- 6.5.4. Usos permitidos compatibles con el preferente:

Se consideran como usos compatibles no preferentes los de locales reunión, Religiosos, Cultural, Sanitario y todos los contemplados en el PGOU. 87 de Alcorcón.

- 6.5.5. Edificabilidad:

Se fija por una altura máxima de 10 m. en 2 plantas.

Sin computar en dicha edificabilidad las superficies dedicadas al uso de aparcamiento propio, cuando dicho uso se disponga en el interior de la edificación, en plantas sótano o semisótano.



PROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL PLANO DE ES-  
TA CORPORACION EN  
SESION DE 30-06-89  
ALCORCON 27.03.89  
EL SECRETARIO ACCIA

*[Handwritten signature]*

ORDENANZA 6.5.- EQUIPAMIENTO DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL EN

APROBADO PROVISIONAL-  
MENTE POR EL PLENO DE  
SESION DE 14.9.88

- 6.5.1. Corresponden a todos aquellos usos que se declararse como de interés público y social.

En general, Equipamiento Social Docente, (tales como posibles centros de Formación Profesional relacionado con la Industria como uso preferente del Sector y Plan Parcial propuesto).

- 6.5.2. Tipología edificatoria, edificación aislada.

- 6.5.3. Forma de actuación:

Se actuará con un solo proyecto unitario para la totalidad de la parcela, se deberá acompañar del correspondiente proyecto infraestructuras que permita el funcionamiento de las instalaciones proyectadas y su unión con las infraestructuras de los sistemas generales de la ciudad.

- 6.5.4. Usos permitidos compatibles con el preferente:

Se consideran como usos compatibles no preferentes los de locales reunión, Religiosos, Cultural, Sanitario y todos los contemplados en el PGOU. 87 de Alcorcón.

- 6.5.5. Edificabilidad:

Se fija por una altura máxima de 10 m. en 2 plantas.

Sin computar en dicha edificabilidad las superficies dedicadas al uso de aparcamiento propio del uso edificatorio, aun cuando dicho uso se pueda disponer en el interior de la edificación en plantas semisótano o sótano.

ALCO RCON 24.10.88  
SECRETARÍA

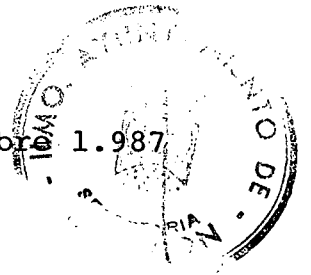


6.5.6. Retranqueos:

Habr  de disponerse un pasaje central libre de 6 m. de ancho mínimo, que posibilite el acceso a la Zona Deportiva.

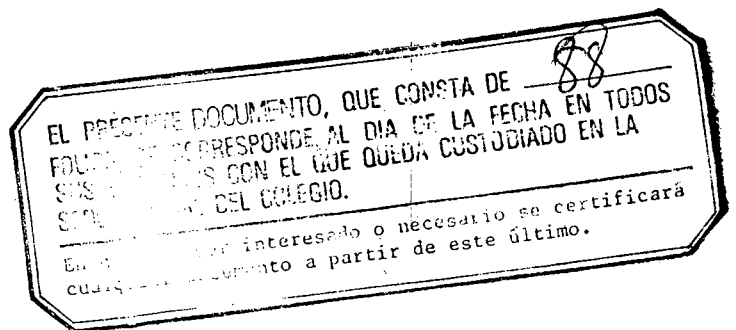
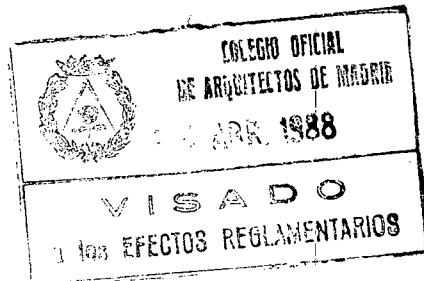
APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 14.9.88 ALCOCON 24.10.88 EL SECRETARIO

Madrid, Octubre 1.987



EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DE ESTA CORPORACION EN SESION DE 30-09-88 ALCOCON 22.11.88 EL SECRETARIO ACCTA