



AYUNTAMIENTO DE ALCORCON

**PLAN
GENERAL
DE ORDENACION URBANA**

MEMORIA

DOCUMENTO REFUNDIDO
Enero 1999



DILIGENCIA para hacer constar que el Texto Refundido de la Revisión del P.G.O.U. de Alcorcón consta de los siguientes Documentos:

- Memoria. - que consta de las páginas 1, 2, 3, I.1 a la I.16; II.1 a la II.16, III.1 a III.25; IV.1 a IV.55 con plano anexo, IV.56 a IV.64; V.1 a V.26; VI.1 a VI.7; VII.1 a VII.193 y listados de alegantes.
- Normas Urbanísticas. - que consta de las páginas Índice 1 a 20; I.1 a I.11; II.1 a II.14; III.1 a III.36; IV.1 a IV.163; DF y T1, DF y T2 y DF y T3.
- Anexos Normativos I. - que consta de una página de introducción y los siguientes Anexos:
 - Anexo I.- Unidades de Ejecución de Enclave en Suelo Urbano (EN-n), consta de 32 hojas.
 - Anexo II.- Sectores en Suelo Urbanizable (PP-n), consta de 24 hojas.
 - Anexo III.- Las Áreas de Planeamiento en desarrollo (APD-n), consta de 3 hojas.
 - Anexo IV.- Las Áreas de Ordenación Aprobada (OA-n), consta de 1 hoja.
 - Anexo V.- Tablas de Aprovechamiento, consta de 5 hojas.
 - Anexo VI.- Protección del Patrimonio, consta de 6 hojas y 2 planos anexos.
 - Anexo VII.- Los Convenios Urbanísticos, consta de 55 hojas.
 - Anexo VIII.- Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, consta de 1 hoja.
- Anexos Normativos II. - que consta de Introducción (1 hoja) y páginas 1.1 a 1.7 y gráfico anexo; 1.8 a 1.21; 2.1 a 2.11 y gráficos anexos; 2.13 a 2.40; 3.1 a 3.21 y 4.1.
- Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero. - que consta de Índice (3 hojas) y página 1 a 74.
- Planos:
 - Planos de Ordenación y Gestión nºs. 1, 2a a 2l; 3a a 3l; 4, 5a a 5d, 10, 11a y 11b.
 - Planos de Infraestructuras y Programa de Actuación nºs. 6a a 6d; 7a a 7d; 8a a 8d; 9.1a a 9.1d; 9.2a a 9.2d; 9.3b a 9.3d; P1.a a P1.d; P2.a a P2.d.



La referida documentación coincide con la aprobada por acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, adoptado el 14 de enero de 1999, excepto en los ámbitos y determinaciones que se expresaban en el precitado acuerdo. En cumplimiento del mismo, han sido objeto de rectificación en el acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Alcorcón de fecha 27 de enero de 1999 las siguientes páginas y determinaciones:

Memoria.- Páginas IV.5 y V.3.

Normas Urbanísticas.- Art. 1.16, art. 1.17, art. 1.18; art. 2.06; art. 3.11; art. 3.40; art. 3.41; art. 3.45; art. 3.47; art. 3.50; art. 3.52; art. 3.61; art. 3.74; art. 3.76; art. 3.78; art. 3.89; art. 3.93; art. 4.115; art. 4.178; art. 4.238; art. 4.240 y art. 4.331.

Anexos Normativos I.- Se rectifican las fichas correspondientes a cada uno de los Enclaves y las de los Sectores en Suelo Urbanizable.

Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.- Página 14; página 16 y página 28.

A su vez, en virtud de acuerdo plenario adoptado el 24 de febrero de 1999 por el Pleno del Ayuntamiento de Alcorcón, se rectifica el Documento de la Revisión del P.G.O.U. en las siguientes páginas y determinaciones:

- Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.- Páginas 30, 55, 57, 58, 59 y 73.
- Planos.- 1, 2d, 2e, 2f, 2j, 3d, 3e, 3f, 3j, 4, 6a, 6b, 6c, P.1.a, P.1.b, P.1.d.



Alcorcón, 25 de febrero de 1999

EL OFICIAL MAYOR,

Fdo: Gregorio Cabello Cabello.

DILIGENCIA para hacer constar que las rectificaciones acordadas por los plenos municipales de 27 de enero y 24 de febrero de 1999 relativas al documento refundido de la revisión del PGOU de Alcorcón han sido aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 25 de marzo de 1999.

Alcorcón, 21 de abril de 1999

EL OFICIAL MAYOR

Fdo: Gregorio Cabello Cabello

AYUNTAMIENTO DE ALCORCON

**PLAN
GENERAL
DE ORDENACION URBANA**



MEMORIA

ENERO 1999

INDICE**TITULO I.INTRODUCCION GENERAL.**

- 
- 1. ANTECEDENTES. I. 1
 - 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION. I. 6
 - 3. EL DOCUMENTO DEL PLAN. METODOLOGIA Y CONTENIDO. I.10
 - 4. EQUIPO REDACTOR. I.16

TITULO II. OBJETIVOS DE LA REVISION.**TITULO III.PROPUESTA DE ORDENACION.**

- 1. EL ENCUADRE METROPOLITANO. III.1
 - 1.1. Introducción
 - 1.2. Las propuestas singulares del documento de Estrategia Territorial
- 2. EL MODELO URBANO III.6
 - 2.1. La Malla Viaria Propuesta.
 - 2.2. Propuestas sobre el Suelo Urbano consolidado.
 - 2.3. El Ensanche Sur.
 - 2.4. Residencial Las Cárcavas.
 - 2.5. Nuevas Areas Industriales.
- 3. LA ORDENACION DEL SUELO RUSTICO III.22
 - 3.1. El Suelo No Urbanizable.

TITULO IV. PROPUESTAS SECTORIALES.

- 1. LA VIVIENDA IV.1
 - 1.1. El Marco demográfico.
 - 1.2. Evaluación de las demandas.
 - 1.3. Cuantificación de la oferta del Plan General.
 - 1.4. Distribución espacial.
 - 1.5. Diversificación tipológica.
 - 1.6. Favorecer el acceso a la vivienda de los grupos sociales más necesitados.
 - 1.7. El papel de la iniciativa pública y la gestión el Ensanche Sur.
- 2. SECTOR INDUSTRIAL. IV.11
 - 2.1. Evaluación de las necesidades de suelo.

2.2. Dimensionado del suelo industrial del Plan General.	
2.3. Minipolígonos.	
2.4. Adecuación de la normativa.	
3. SECTOR TERCIARIO.	IV.15
3.1. Comercio.	
3.2. Oficinas y terciario.	
3.3. Ocio	
4. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.	IV.25
4.1. Equipamiento Escolar.	
4.2. Equipamiento Sanitario	
4.3. Dotaciones para mayores de 65 años.	
4.4. Dotaciones sociales para la mujer.	
4.5. Dotaciones sociales para jóvenes.	
4.6. Otras dotaciones asistenciales.	
4.7. Equipamiento Cultural.	
4.8. Equipamiento Deportivo.	
4.9. Equipamiento Administrativo.	
4.10. Equipamiento Universitario.	
5. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES URBANOS.	IV.41
6. VIARIO URBANO Y TRÁFICO	IV.44
6.1. Red Viaria.	
6.2. Tráfico Urbano.	
7. TRANSPORTE COLECTIVO.	IV.49
7.1. Ferrocarril de cercanías.	
7.2. Transporte público en autobús	
8. INFRAESTRUCTURAS BASICAS.	IV.53
8.1. Abastecimiento y distribución de agua.	
8.2. Saneamiento.	
8.3. Sistema Eléctrico.	
8.4. Gas Natural.	
8.5. Telefonía.	
9. MEDIO AMBIENTE.	IV.61
9.1. Propuestas de actuación.	



TITULO V PROPUESTA DE CLASIFICACION Y GESTION DEL SUELO

1. SUELO URBANO.	V.4
1.1. El Suelo Urbano regulado con norma zonal directa.	
1.2. El Suelo Urbano con ordenación específica: Enclaves (EN).	
1.3. El Suelo Urbano en Areas de Planeamiento en Desarrollo (APD).	
1.4. El Suelo Urbano en Areas de Ordenación Aprobada (OA).	

1.5. El Suelo Urbano en Unidades de Aprovechamiento Bajo Rasante.	
2. SUELO URBANIZABLE.	V.14
2.1. El Suelo Urbanizado Programado.	
2.2. El Suelo Urbanizado No Programado.	
2.3. Gestión y Programación.	
3. SUELO NO URBANIZABLE.	V.24

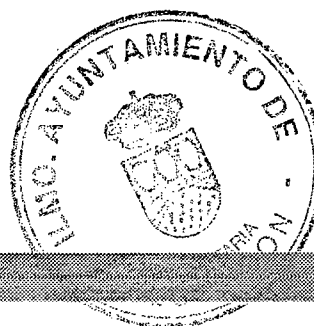
TITULO VI. LAS GRANDES CIFRAS DEL PLAN.

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO	VI.1
2. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO POR USOS	VI.2
3. EL SUELO URBANO	VI.3
3.1. El Suelo urbano por usos globales.	
3.2. El Suelo urbano por ámbitos de gestión.	
4. EL SUELO URBANIZABLE	VI.5
5. CAPACIDAD RESIDENCIAL DE LA REVISIÓN.	VI.6



TITULO VII. EL PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA

0. ANTECEDENTES.	VII. 1
1. EL PERIODO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.	VII. 3
2. EL PRIMER PERIODO DE INFORMACION PUBLICA	VII. 45
3. EL SEGUNDO PERIODO DE INFORMACION PUBLICA	VII.151



TÍTULO I. INTRODUCCIÓN.

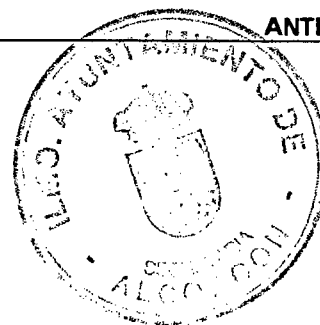
1. ANTECEDENTES.

Con la aprobación, en Junio de 1994, del último sector del Suelo Urbanizable correspondiente al suelo clasificado del vigente Plan General de Alcorcón, el municipio comenzaba a agotar sus disponibilidades de suelo residencial programadas en el Plan de 1987, circunstancia que, junto al parejo desarrollo del suelo industrial y terciario previsto, recomendaba el inmediato inicio de una nueva Revisión capaz de garantizar una suficiente disponibilidad de suelo calificado que facilitase una adecuada disponibilidad y fluidez del mercado de suelo local.

Por otra parte la modificación del marco legal que regula el planeamiento, tanto a nivel estatal como a nivel autonómico (promulgación de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la CAM) obligaban a iniciar la inmediata adaptación del planeamiento general de Alcorcón a las determinaciones del nuevo marco urbanístico.

La introducción de nuevos sistemas de ejecución del planeamiento y la mayor precisión de los criterios de valoración del suelo de la ley autonómica (9/95) recomendaban asimismo abordar la revisión del planeamiento general del municipio.

Por último la entrada en vigor de las nuevas medidas reguladoras del desarrollo del suelo del Real Decreto Ley 5/96 liberalizadoras en materia de suelo, posteriormente sustituidas con la entrada en vigor de las determinaciones de la ley estatal 6/98 del Régimen del Suelo y Valoraciones, venían asimismo a afectar tanto a la propia clasificación posible de los suelos como a afectar a los tiempos y volumen de cesiones en el desarrollo del planeamiento, razón por la cual resultaba asimismo conveniente abordar la revisión del planeamiento general de modo que se clarificara el marco urbanístico que debe regular el desarrollo y expansión del municipio.

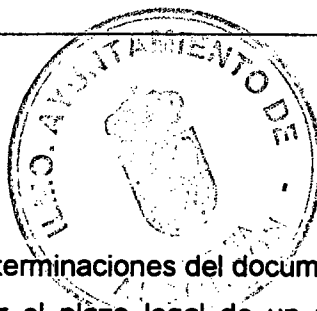


Independientemente de lo anterior, desde 1987, momento de la Aprobación Definitiva del Plan General, se han venido elaborando por la Comunidad de Madrid diversos Proyectos de ámbito regional -PAU del Arroyo del Culebro, Area de Centralidad de Alcorcón, Plan de Carreteras 1994-2001, etc., al tiempo que otros proyectos de ámbito local elaborados por el propio Ayuntamiento -Ampliación de Industrias Especiales, Ampliación del Ventorro del Cano, Proyecto de las Presillas granja-escuela, escuela jardinería, etc), etc.- que sin cuestionar en su integridad el Plan General vigente introducían tal volumen de determinaciones complementarias al mismo, que recomendaban iniciar un proceso unificador y de integración mediante la reformulación del modelo general de ordenación del Municipio.

Por otra parte en el último trimestre de 1993 la Corporación adjudica los trabajos de Revisión, iniciándose los mismos en enero del 94 de acuerdo con un programa de trabajo en el que se contemplaban las tradicionales fases de elaboración de revisiones de planeamiento general (información urbanística, documento de avance, etc.) que posteriormente, como consecuencia de las necesidades y ritmos municipales, han ido siendo desarrolladas en un constante proceso de ajuste y concertación entre los distintos agentes urbanos implicados en el desarrollo.

De este modo en Junio de dicho año, mientras se elabora la Información Urbanística operativa del Plan General, se confecciona un documento de Preavance, de difusión restringida y uso interno de la Corporación y de la Comisión de Seguimiento del Plan General, que sirve para centrar los debates municipales sobre las grandes líneas de intervención del nuevo Plan, áreas de nuevo crecimiento, especialización territorial del Municipio en relación con su entorno metropolitano funcional y grandes cifras de la Revisión.

En Diciembre de 1994, con la entrega del documento de Información Urbanística, se da por finalizada la etapa de obtención y explotación de datos y se acomete el desarrollo y perfeccionamiento del Preavance; ello da lugar la formulación del documento de Avance, el cual con el visto bueno de la Corporación (sesión plenaria 30/3/95) es sometido al preceptivo proceso de Participación Pública tras la publicación del acuerdo en el BOCM el 25/5/95 y en los periódicos El País y Diario 16 el 15/5/95 ambos.



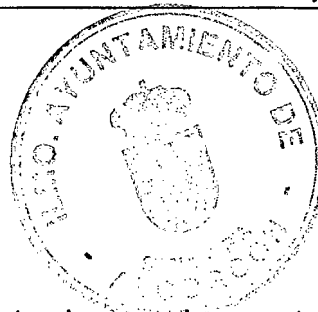
Por la importancia y alcance de las determinaciones del documento de Revisión del Plan la Corporación opta por ampliar el plazo legal de un mes de información pública de modo que se desarrolla el mismo durante dos meses coincidiendo, para su mayor difusión, con la feria anual Ferialcorcón.

El largo tiempo discurrido entre el inicio de los trabajos -Enero 94- y la materialización de los distintos documentos Preavance -junio 94-, Avance -Marzo 95- y el documento de Aprobación Inicial de Mayo de 1.998 permitió debatir ampliamente a nivel municipal las distintas propuestas elaboradas, y a nivel técnico y político de las distintas Corporaciones, numerosos aspectos urbanísticos generales, tanto de carácter local como metropolitano, al tiempo que detectar con diversos agentes afectados determinaciones concretas del Plan General vigente que resultan inadecuadas o inconvenientes y que han podido provocar desviaciones respecto de la programación del mismo en su día formulada.

En este sentido es de destacar que la experiencia y madurez de los actuales Servicios Técnicos Municipales, junto a su positiva participación, ha permitido concentrar y dirigir los trabajos del Plan hacia aspectos más claramente operativos de modo que en la presente Revisión prevalece una elevada componente instrumental en el documento que formulado finalmente, lejos de planteamientos académicos o voluntaristas de dudosa utilidad real para el municipio.

Estas aportaciones se concentran de un modo más significativo en las reuniones sectoriales mantenidas, de noviembre 97 a enero 98, con los distintos departamentos técnicos municipales que dan lugar a un rico proceso de debate y crítica constructiva de un primer documento borrador de Plan General elaborado en noviembre del 97, que sirvió de base al primer documento de aprobación inicial y cuyo contenido en cuanto a precisiones y matizaciones técnicas se ha mantenido en el presente documento.

Por otra parte este documento, a diferencia del Avance, contiene la documentación completa del Plan General establecida en el Reglamento de Planeamiento de modo que se han concretado aspectos de ordenanzas detalladas, condiciones particulares de los polígonos de ejecución propuestos, programación de las acciones propuestas para garantizar la más rápida materialización del modelo urbano propuesto, en base a la capacidad económica-financiera municipal, etc. de modo que, con todo ello, en fases posteriores tan solo se deberá perfeccionarse el presente documento.



De esta forma una vez aprobado inicialmente el nuevo documento del P.General, en julio del 97, se inicia un amplio periodo de información pública que a lugar, en base a las alegaciones recogidas, a la firma de diversos Convenios Urbanísticos que vienen a suponer la definición de un modelo urbano sensiblemente más amplio y que, aunando los intereses públicos y privados, resuelve ordenadamente la práctica totalidad de los suelos para los que, por las fuertes tensiones urbanas que soportaban, la Revisión del P.General apuntaba la posibilidad y conveniencia para convenir un desarrollo urbano siempre que los usos de los mismos fuesen distintos de los residenciales.

Como consecuencia de que la estimación de algunas de las alegaciones recogidas suponían la reconsideración de las pautas y criterios de ocupación del espacio respecto de la fase precedente sometida a información pública, en la medida que implicaban la ampliación del suelo urbanizable inicialmente previsto, la Corporación estimó conveniente, para una mayor seguridad jurídica, someter la Revisión del P.General a una mera exposición pública que se produce, tras el oportuno acuerdo plenario, a o largo de Mayo-Junio del 98.

Tras el análisis de las nuevas alegaciones recogidas y como culminación del proceso, se elaboró un documento para la aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento y su posterior remisión a la Comisión de Urbanismo de Madrid para su aprobación definitiva. Su contenido recogía el encaje técnico de las distintas alegaciones estimadas, convenios suscritos y correcciones de oficio indicadas por los responsables técnicos y políticos del Ayuntamiento.

En julio de 1998 se produce la aprobación provisional remitiéndose el documento a la Comunidad de Madrid para proseguir la tramitación administrativa del mismo.

Antes de producirse la aprobación definitiva del P.General los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo elaboran un informe técnico, denominado nota informativa, en la que señalaban pormenorizadamente entre otros temas diversos aspectos mejorables de los documentos del P.General tanto como consecuencia de errores materiales del Plan como de referencia a la legislación vigente.

Por otra parte en dicho periodo de tiempo, desde la remisión del documento a la Comunidad de Madrid, se detecta la necesidad de modificar el trazado de la M-50 del proyecto (en elaboración por el Ministerio de Fomento), para adecuar éste al estudio de impacto ambiental en su día sometido a información pública.

Todo lo anterior lleva a la Corporación a considerar necesario someter el documento a una nueva ratificación por el Pleno Municipal para perfeccionar el mismo y agilizar con ello la aprobación definitiva posterior, ya que se introducen en el nuevo documento reelaborado tanto lo ya señalado (trazado final de la carretera M-50), como las observaciones técnicas y jurídicas de las diferentes Direcciones Generales, en concreto lo señalado por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, los criterios de la Dirección General de Cultura (respecto al BIC de la iglesia de S.Mª. La Blanca y las áreas arqueológicas), los criterios de la Consejería de Economía y Empleo (respecto a las vías pecuarias y dotación aparcamiento en áreas comerciales) y la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional (respecto a la normativa urbanística y las instalaciones en el suelo no urbanizable, etc.).

Por último es necesario señalar en cualquier caso que, a pesar de la certeza que se tiene en el momento de su elaboración de la bondad del modelo urbano final y de las bases de gestión planteadas en el presente documento, en una buena parte concertadas, todo el contenido del mismo se entiende, en tanto la Revisión no alcance su Aprobación Definitiva, que tiene un carácter provisional, y que por tanto, puede estar sujeto a posibles alteraciones en función de los acuerdos que, dentro del ámbito de sus competencias y en relación con la compatibilización metropolitana, pudieran adoptarse por la Comisión de Urbanismo de Madrid.





2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN.

La conveniencia de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de Junio de 1987 se deriva primeramente del propio articulado de sus Normas Urbanísticas tanto en su art. 1.4 en el que se señala que:

“El PGOU se revisara en el plazo que en él se señale (art.47 de la L.S.) cuando se dieran las circunstancias que se señalan en su Programa de Actuación como indicadoras de diferenciación sustancial entre lo programado ... y demás elementos que hayan justificado la clasificación de suelo adoptada, o cuando se agoten sus previsiones.”

como en su artículo 1.5 en el que se establece:

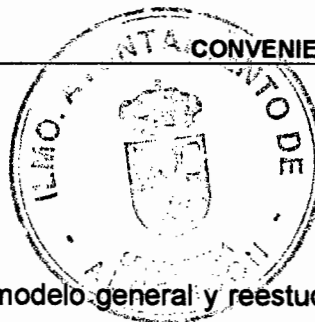
“(...) La ejecución del Plan General ponga de manifiesto la posibilidad y conveniencia de ampliar sus objetivos mediante desarrollos no previstos inicialmente y que requieran la reconsideración global de las previsiones económico-financieras del Plan”
Sobrevengan otras circunstancias de análoga naturaleza ..., y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.”

Por último existe una razón complementaria que justifica plenamente la Revisión: el acuerdo plenario ya manifestado en el que se expresaba la voluntad de la Corporación de iniciar tales trabajos.

En tal sentido aprobado el actual Plan General vigente en 1987 en el momento presente ya han finalizado las dos etapas-cuatrienios de su Programa de Actuación, razón por la cual se puede estimar que se da la condición establecida en el art.1.4.

Paralelamente las fuertes transformaciones económico-sociales acaecidas en la Comunidad de Madrid desde la aprobación del Plan, y en especial en su área metropolitana, y la incorporación al planeamiento general de Alcorcón de las numerosas Modificaciones Puntuales recomiendan asimismo abordar la Revisión.

Además de ello es evidente que dado el tiempo transcurrido desde su aprobación hay que considerar agotada la validez del modelo urbano definido en el Plan del 87 ya que la casi totalidad de sus previsiones se encuentran fuertemente desarrolladas, o presentan una problemática que cuestiona su viabilidad y recomienda en muchos casos su reconsideración con el objeto de definir una alternativa distinta a las mismas; en consecuencia resulta necesario y conveniente



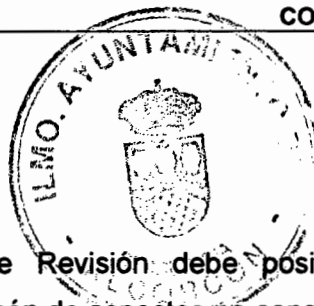
abordar la Revisión para redefinir el modelo general y reestudiar la ordenación del municipio sin ningún otro condicionante que la propia realidad material y el nuevo marco legal urbanístico promulgado con posterioridad a 1987 tanto estatal como autonómica; Ley 9/95 y decretos que las modifican.

Por otra parte, la aprobación del Plan Regional de Estrategia Territorial por parte de la Comunidad de Madrid, establece un marco de ordenación supramunicipal a nivel metropolitano con una incidencia de cierto alcance sobre el planeamiento municipal. Al generarse un modelo de ordenación del territorio muy condicionado por las grandes reservas de infraestructura previstas (líneas fuerza), con la consiguiente puesta en valor de determinados suelos considerados hasta ahora residuales dentro de la corona Suroeste, aparece un argumento más que determina la conveniencia de la Revisión del Plan General, introduciendo el imprescindible "ajuste de escala" del modelo regional con la óptica del interés municipal y del conocimiento más detallado de la realidad local.

Esta Revisión del modelo urbano se lleva a cabo en un tiempo en el que el marco legal urbanístico sufre a su vez profundas y constantes redefiniciones primero con la aprobación de la Ley del Suelo autonómica, después con el impacto que provoca la sentencia del Tribunal Constitucional (marzo 97) invalidando buena parte de la Ley del Suelo estatal 1/92, que motiva diversas medidas autonómicas vigentes en materia de suelo y valoraciones, y finalmente con la reciente Ley del Suelo estatal 6/98, de abril de dicho año que pretende cerrar el marco de incertidumbre creado por la constante variación de la legislación vigente.

Así pues, es conveniente iniciar la Revisión para adaptar el planeamiento general de Alcorcón a las determinaciones del nuevo marco legal urbanístico, con lo que ello supone entre otros aspectos una mayor precisión en cuanto a valoraciones y tratamiento del Suelo No Urbanizable, de modo que se clarifica la gestión urbanística cotidiana y se elimina cualquier posible sombra de discrecionalidad en la actuación pública.

Por otra parte la necesidad de garantizar una suficiente fluidez del mercado de suelo, tanto para usos residenciales como industriales y productivos, obliga a incorporar nuevas áreas de expansión de la ciudad una vez que la totalidad del Suelo Urbanizable disponible se encuentra en un proceso de desarrollo muy adelantado o cuando no ya edificado.



En este sentido la presente Revisión debe posibilitar la incorporación al planeamiento general de Alcorcón de aspectos no considerados en el Plan vigente, por razones de técnica urbanística al uso y falta de apoyatura legal precisa en el momento en que se redactó el anterior Plan, tales como el establecimiento de polígonos o porcentajes de viviendas acogidas a los distintos regímenes de protección, establecimiento en el Suelo Urbano de plazos precisos para el desarrollo del planeamiento, etc., que permitieran al Ayuntamiento un mayor protagonismo en el desarrollo de municipio.

Con ello se posibilita garantizar, al amparo de la amplia experiencia obtenida en el desarrollo del actual Plan, una más ágil materialización del nuevo modelo urbano, para garantizar una mejora de nivel de calidad de vida de la población.

De este modo se evita cualquier posible situación de encarecimiento especulativo del suelo edificable, y lo que es más importante, se resuelve dentro del municipio las necesidades de vivienda de la población joven local de modo que el natural proceso de desdoblamiento de hogares no conlleve la tradicional expulsión hacia áreas más periféricas de la Comunidad de dicha población joven, mejorándose con ello la futura integración y arraigo del conjunto de la población (lo que sin duda redundará en la conservación de la ciudad y el mayor grado de cohesión social).

La oportunidad de la Revisión se justifica por la necesidad de definir un nuevo modelo global de ordenación de todo el municipio que tienda a corregir las disfuncionalidades surgidas o puestas en evidencia en el desarrollo del Plan General vigente, como consecuencia de la modificación del marco económico-social del área sureste metropolitana. Por otra parte la oportunidad de la Revisión servirá para integrar el mosaico de Modificaciones Puntuales que a lo largo del desarrollo del actual Plan ha sido preciso acometer para procurar la permanente adaptación del mismo a las necesidades puntuales de cada momento.

Del mismo modo la oportunidad de la Revisión viene marcada por la posibilidad de definir con mayor detalle y reajustar dentro del término municipal, las grandes operaciones de rango metropolitano—Plan Regional de Estrategia Territorial, Plan de Carreteras, PAU del Arroyo Culebro, Plan Arbórea, etc.— que comienzan a concretarse como elementos estructurantes del territorio del próximo siglo y que desembocarán, a corto plazo, en fuertes inversiones públicas supramunicipales a las que conviene añadir la mayor información y detalle que el municipio tiene de su

territorio y de los distintos intereses de los agentes urbanos locales a los que debe dar respuesta.

Como es evidente ello no supondrá sino la introducción de pequeñas variaciones y ajustes sobre tales proyectos supramunicipales de modo que en su formulación final estos sean mayoritariamente asumidos por todos los agentes y Administraciones implicados en su desarrollo, sin merma de sus aprovechamientos urbanísticos y económicos, y por el contrario suponiendo tanto un mayor respeto hacia el territorio -reduciendo su posible impacto ambiental negativo- y hacia los modos de crecimiento tradicionales de Alcorcón como una racionalización, y por tanto rentabilidad social, de las inversiones económicas previstas en dichos proyectos de ámbito regional.

Por otra parte la oportunidad de la Revisión se justifica por la necesidad de adaptar el planeamiento general de Alcorcón a los cambios introducidos en el marco general urbanístico una vez que desde el inicio de los trabajos de Revisión se ha promulgado la Ley del Suelo autonómica (ley 9/95) con lo que ello conlleva de sistemas de ejecución y, con posterioridad, mas recientemente ha entrado en vigor, como ya se ha señalado, la nueva Ley del Suelo estatal 6/98 de abril de 1.998.

Por último esta Revisión se ampara y fundamenta en las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, Título V. "De la vigencia , revisión y modificación de los planes", artículos 154 y siguientes, en los que se regula el alcance y las condiciones para abordar las revisiones del planeamiento general.





3. EL DOCUMENTO DEL PLAN: METODOLOGIA Y CONTENIDO.

Alcorcón se ha regido urbanísticamente hasta la fecha mediante tres planes generales de ordenación de los cuales el primero de ellos, el Plan del Area Metropolitana de 1963, por su carácter marcadamente supramunicipal tan solo regulaba muy secundariamente el desarrollo urbanístico del municipio.

Dicho P.General de 1.963, con un techo de crecimiento de 10.000 habitantes previstos para el horizonte del año 2.000, fue elaborado fundamentalmente en un intento de racionalizar el crecimiento en aquel momento explosivo de Madrid; las desviaciones entre sus previsiones y la realidad material de Alcorcón delatan su carácter, como documento, casi ajeno al municipio alejado de las necesidades reales de la reducida población local en el año de su redacción que no superaba los 3.500 habitantes.

El segundo instrumento de planeamiento general local, el Plan General de 1968, es elaborado directamente por el municipio en desarrollo de las previsiones del Plan del Area del 63. Encaminado a reconducir las desviaciones de dicho Plan del Area y a resolver los intereses de los agentes inmobiliarios metropolitanos su formulación, en base a la Ley del Suelo de 1956, no aborda ni un análisis en profundidad de las necesidades de la población, que asimismo tampoco superaba significativamente la anterior cifra de habitantes, ni la resolución, mediante la previsión de una adecuada gestión, de los problemas de equipamiento y dotaciones que las generosas calificaciones de suelo previstas generarían casi de modo inmediato puesto que los crecimientos previstos en el mismo permitirían alcanzar los 140.000 habitantes.

El tercer instrumento de planeamiento general, el Plan General de 1987 actualmente vigente, es elaborado por la primera Corporación democrática de la segunda mitad del siglo; se redacta con una clara voluntad de reequipar la ciudad y racionalizar el crecimiento teniendo en cuenta el entorno metropolitano, según las denominadas Directrices de Planeamiento del Area Metropolitana; su objetivo fundamental además del reequipamiento de la ciudad es la recuperación o redefinición de la identidad urbana de Alcorcón, perdida como consecuencia de la transformación del primitivo núcleo rural en un barrio dormitorio de Madrid.



Como consecuencia, tanto de la época en la que se elaboran el conjunto de los anteriores instrumentos como de la variedad de los fines de los mismos, y de los promotores de éstos, la metodología empleada en su elaboración difiere notablemente de unos a otros Planes tendiendo hacia un menor academicismo y explotación masiva de datos irrelevantes.

Esa misma tendencia se manifiesta de hecho en la presente Revisión del Plan, en la medida que explota la experiencia municipal en la gestión del Plan del 87, existe una clara voluntad municipal de potenciar el carácter de instrumento operativo de ordenación y gestión consensuado-convenido que debe tener el nuevo P.General.

Lo anterior ha provocado una especial intensidad, ya desde el inicio de los trabajos en la definición tanto del modelo de ordenación territorial como de las alternativas del modelo de gestión posible en función de las determinaciones de, por una parte, las modificaciones del nuevo legal urbanístico estatal y autonómico y, por otra parte, de las potencialidades de los distintos órganos municipales.

En esa línea la experiencia municipal en la gestión del Plan vigente y el conocimiento preciso de las necesidades urbanísticas del municipio ha permitido definir con precisión la problemática real actual y a partir de ésta manejar la información exclusivamente precisa, en volumen y calidad, para garantizar soluciones adecuadas y funcionales.

Esta línea de buscar la máxima rentabilidad de los trabajos lleva a la creación de dos Comisiones de Seguimiento de la Revisión del Plan General, la primera de carácter político formada por concejales de todos los grupos municipales, y la segunda de carácter técnico formada por los jefes de los distintos servicios municipales del área de urbanismo ; es este último grupo de trabajo municipal el que, en la fase previa a la redacción de los documentos correspondientes a las distintas aprobaciones, se encarga de chequear sectorialmente los borradores del documento técnico (ordenanzas, normativa, ficheros normativos, etc.) permitiendo con ello el perfeccionamiento final del Plan.

Municipalmente, al igual que se realizo con el Plan vigente, se opta por dar a los trabajos de Revisión el mayor grado de difusión posible razón por la cual los periodos de exposición pública son sensiblemente más amplios que los mínimos establecidos en la legislación urbanística al tiempo que en los distintos periodos (Avance, Aprobación Inicial) se ha realizado una amplia campaña de difusión publicitaria que ha permitido hacer hincapié en las propuestas del P.General.



Por otra parte, por los condicionantes del territorio, en la formulación de la presente Revisión no se realizan, tal como se llevo a cabo en el Plan vigente, los típicos ejercicios de definición de diferentes "escenarios" posibles de crecimiento en sus vertientes poblacional, de empleo, de transporte-movilidad, etc., optándose por la elaboración de un único modelo de ordenación del territorio al que, se adscriben el conjunto de acciones-inversiones programadas, públicas y privadas, que será preciso plantear para su materialización real.

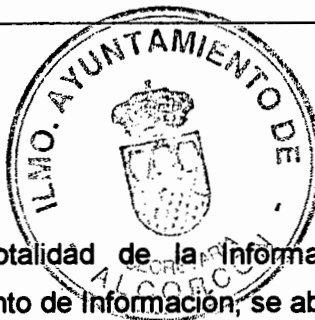
Dicho modelo es reajustado en las fases sucesivas de su elaboración, (Avance, Aprobación inicial, etc.) de modo que si bien en un principio se opta por definir el modelo urbano a ejecutar dentro del periodo de vigencia del Programa de Actuación del P.General, finalmente se opta por definir un modelo a más largo plazo incluyendo áreas de crecimiento fuera de programación.

En cualquier caso operativamente la elaboración de la Revisión se plantea a partir de la síntesis de una primera explotación de la Información Urbanística obtenida de la suma de:

- los dispersos proyectos supramunicipales existentes y en proceso de redacción por otras Administraciones,
- el análisis de los grandes parámetros dimensionales de Alcorcón (población, vivienda, empleo y suelo disponible), en relación con otros municipios cercanos,
- las demandas-solicitudes recogidas en el municipio a lo largo de la gestión cotidiana del Plan vigente y realizadas por agentes, generalmente privados, interesados en el desarrollo inmobiliario de partes del municipio, y por último
- de los criterios políticos municipales de intervención social.

A partir de ello se formula un primer modelo de implantación territorial, de especialización del territorio y de cuantificación de las grandes cifras, con un carácter fuertemente teórico, de óptimos, a corregir en función de las conclusiones derivadas de la mayor precisión de la información urbanística final.

Los borradores de dicho modelo dan lugar a la materialización de un documento de Preavance que, a pesar de su sintetización y reducidas dimensiones, sirve para la discusión interna municipal y al primer contraste tanto de la ocupación del territorio como al primer debate y definición del modelo de gestión posible a recoger en la Revisión, en tanto se prosigue la elaboración completa de la Información Urbanística operativa



Una vez extraída la totalidad de la Información Urbanística, y elaborado materialmente el documento de Información, se aborda la formulación del Avance a partir de la matización y corrección de todos aquellos aspectos que, en parte como consecuencia de la mayor precisión de los datos extraídos y en parte como consecuencia de los debates llevados a cabo, fué necesario introducir en el anterior documento para enriquecer el conjunto de propuestas y facilitar el desarrollo final del Plan.

Independientemente de lo anterior por la voluntad de elaborar propuestas realmente materializables por intervenciones públicas o privadas, así como por la misma necesidad de verificar la bondad de las ordenaciones avanzadas y de dar adecuada respuesta a las previsiones de aprovechamiento y reparto teniendo en cuenta el nuevo marco urbanístico legal, ya desde el documento de Avance la definición de las nuevas áreas de expansión-crecimiento, tanto en el Suelo Urbano como Urbanizable, alcanza un grado de detalle pormenorizado (escala 1/2000), si bien, con la voluntad de no dispersar la crítica a la Revisión en aspectos todavía secundarios, tal estado de los trabajos no se incluyeron en el documento de Avance.

Dichos trabajos pormenorizados son incorporados al actual documento final cuyo contenido se ajusta necesariamente tanto a las necesidades de definición de aspectos de la ordenación propuesta como al contenido legal mínimo previsto en el Reglamento de Planeamiento.

Sin embargo a una buena parte de esta preordenación detallada la Revisión del P.General le otorga el rango de ordenación no vinculante con el objeto de introducir una flexibilidad que permita al planeamiento parcial mejorar esta primera imagen esbozada por la Revisión partiendo de una base de ordenación integrada en el conjunto total de su documentación.

En cualquier caso dado que la Revisión del P.General tiene un fuerte carácter de continuidad respecto del Plan vigente la estructura de los documentos y la grafía de los mismos es sensiblemente semejante a la del Plan actual, de modo que se facilita al máximo la puesta en uso e interpretación de sus determinaciones.



En este último aspecto es necesario señalar que los trabajos de mecanización del Plan han obligado a introducir un mayor rigor y sistematización en la definición de las ordenanzas de edificación finales.

Como consecuencia de todo lo anterior, el contenido del presente documento de Aprobación queda formado por:

- **MEMORIA**, en la que se definen los grandes objetivos de la Revisión, la síntesis de la problemática actual, la descripción de las grandes propuestas sectoriales de intervención, tanto a nivel de ordenación como de clasificación y de gestión del suelo, así como un resumen de las grandes cifras de nuevo Plan General y una descripción del proceso de información pública a que ha sido sometido los distintos documentos, mediante un análisis pormenorizado de las sugerencias y alegaciones presentadas.
- **NORMAS URBANÍSTICAS**, en el que se definen las nuevas ordenanzas los criterios de interpretación de la documentación, los derechos y deberes de los propietarios de las distintas clases de suelo, y la definición y regulación de usos y aprovechamiento de las distintas claves de ordenanza previstas.
- **ANEXOS NORMATIVOS I**, en el que se definen mediante fichas individualizadas tanto las condiciones de aprovechamiento, ordenación y gestión de los distintos polígonos de desarrollo del Plan (Unidades de Ejecución, Planes Parciales, Áreas de Planeamiento en Desarrollo, etc.) como los Convenios Urbanísticos suscritos hasta la fecha y el listado de las Entidades Urbanísticas de Colaboración existentes.
- **ANEXOS NORMATIVOS II**, en el que se recogen diversas ordenanzas municipales, complementarias del P.General, necesarias para la regulación de aspectos tales como regulación de actividades, regulación de ruidos (ordenanza reguladora de ruidos).
- **PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**, en el que se recoge tanto un análisis de la tendencia y capacidad de inversión en el municipio de los distintos operadores y administraciones públicos, como un listado de acciones programadas necesarias para alcanzar la materialización del modelo urbano planteado para los ocho años de vigencia del Programa de Actuación del P.General.

- **PLANOS DE ORDENACION**, expresando las determinaciones mas relevantes de una Revisión de planeamiento:

Serie 1.	Clasificación del Suelo.....	1:10.000
Serie 2.	Códigos Normativos.....	1:2.000
Serie 3.	Calificación del Suelo.....	1:2.000
Serie 4.	Estructura Orgánica	1:10.000
Serie 5.	Gestión del Suelo.....	1:5.000
Serie 6.	Infraestructuras. Red viaria principal	1:5.000
Serie 7.	Infraestructuras Red de Saneamiento	1:5.000
Serie 8.	Infraestructuras Red de Abastecimiento	1:5.000
Serie 9.1	Infraestructuras Red Energía Eléctrica	1:5.000
Serie 9.2	Infraestructuras Red Distribución de Gas	1:5.000
Serie 9.3	Infraestructuras Red Telefonía	1:5.000
Serie 10.	Alineaciones y alturas en casco	1:1.000
Serie 11.	Enclaves y APD's. Ordenación Detallada	1:500
Serie P.	Programa de Actuación	1:5000



4. EQUIPO REDACTOR.

El conjunto de tareas necesarias para realizar la Revisión del Plan General de Alcorcón ha sido llevado a cabo por el siguiente equipo de profesionales:

Luis Lasso Liceras	Arquitecto coordinador
Jesús Rueda Colinas	Arquitecto
María Ángeles Vega González	Arquitecta
Santiago Téllez Olmo	Arquitecto
Braulio García Suárez	Arquitecto y sociólogo
Maite Archanco Fernández	Socióloga
Eusebio Bonilla Sánchez	Sociólogo
Raimundo Andrés de Castro	Ingeniero Caminos, Canales y Puertos
Manuel Gil Martínez	Biólogo
Concepción León Noval	Economista
Teresa Cuadrillero Rubio-Chávarri	Abogada





TITULO II. OBJETIVOS DE LA REVISIÓN

El objetivo básico de la presente Revisión es la definición de un detallado modelo de ordenación del municipio que posibilite la elevación de la calidad de vida y nivel de equipamiento de sus habitantes, a partir tanto de la conservación y puesta en uso/explotación de los valores medioambientales del Término como a partir de la extensión a las áreas urbanas de los beneficios derivados de las transformaciones materiales y sociales, proyectadas o ya existentes, de su entorno metropolitano inmediato.

Desde la aprobación del Plan General de 1987 sobre el municipio se han realizado grandes actuaciones, algunas ya parcialmente materializadas, que han venido a recualificar de forma significativa el territorio; dentro de dichas actuaciones son de destacar tanto la denominada Area de Centralidad, que ha supuesto el despegue de una fuerte terciarización en el municipio (que debe ser reforzada con otras actividades complementarias: hospital, centros de investigación, universidad, etc.), como la denominada Plan de Actuación Urbanística del Arroyo Culebro que prevé la total reordenación del Suroeste metropolitano, creando ambas nuevos ejes rodados-fachadas de la ciudad con los consiguientes beneficios para la definición de una ordenación moderna capaz de incrementar la capacidad de atracción de Alcorcón.

El conjunto de tales actuaciones ha supuesto iniciar, fundamentalmente por razones de mejora de accesibilidad y elevada calidad de las últimas intervenciones, la incorporación funcional de Alcorcón al área metropolitana Norte con el consiguiente incremento de la capacidad de atracción del municipio en actividades de calidad, hasta fechas bien recientes excepcionales en el conjunto de municipios del Sur metropolitano, y que sin duda redundarán en una mas fácil creación de empleo y en una fuente de riqueza para la Hacienda Local.

Por otra parte la definición del nuevo modelo viene acompañada, como parte fundamental del mismo, con una gestión adaptada a las previsiones definidas por la legislación vigente y en especial con las determinaciones de la Ley del Suelo autonómica en cuanto a los nuevos sistemas de ejecución previstos en la misma y al tratamiento diferenciado del suelo rústico.



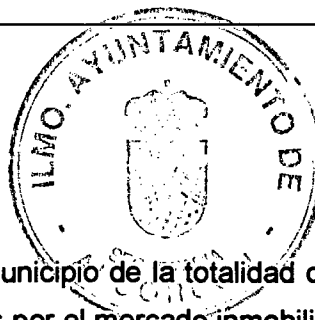
En cualquier caso la presente Revisión no supone una ruptura formal del modelo del Plan vigente ya que buena parte de los criterios del mismo mantienen una vigencia que recomienda su mantenimiento en el nuevo Plan; sin embargo dadas las transformaciones previstas en el área y la dimensión de los nuevos crecimientos propuestos debe entenderse que la Revisión comporta una fuerte reconsideración del Plan del 87 el cual, en junio del 98, puede considerarse urbanísticamente agotado como modelo urbano al tener iniciado y bastante desarrollado el proceso de urbanización-edificación de la totalidad de su suelo urbanizable industrial y residencial.

Resumidamente la Revisión establece como piezas básicas del futuro desarrollo:

- La puesta en valor y protección para ocio tanto de los elementos públicos, naturales y culturales de mayor valor del territorio, tales como el Parque de Valdepolo, el conjunto de cañadas y el Parque de las Presillas, como del suelo de titularidad privada para permitir actividades complementarias tales como la Venta de la Rubia.
- La incorporación del municipio a los planes supramunicipales de intervención sobre el medio rústico tanto para la mejora de sus condiciones ambientales, tales como el Plan Arbórea, o como para la apertura de nuevos viarios rodados metropolitanos que mejorando la accesibilidad de la zona permiten ampliar el radio de influencia de Alcorcón en la región madrileña.
- El mantenimiento de los modos de localización de los usos dentro del municipio, concentrando el grueso de las nuevas áreas residenciales al Sur, "haciendo ciudad" y las nuevas áreas industriales al Norte y Oeste, junto a las zonas ya parcialmente consolidadas.
- Generar una oferta residencial de calidad, de tipo unifamiliar en parcela de tamaño medio y grande, para responder a la demanda inducidos tanto por la aparición de actividades terciarias/oficios como por la situación de transición de Alcorcón entre los municipios del sur y los de oeste, con mayor peso en este tipo de producto inmobiliario residencial.
- Incorporar al Plan General las actuaciones de rango metropolitano o alcance supramunicipal (universidad, hospital, etc) que permitan reforzar la capacidad de actuación de Alcorcón para actividades complementarias que desemboquen en una mayor diversidad y modernidad de la oferta local.



- La especialización de las áreas al Norte del núcleo urbano para usos metropolitanos complementarios tales como espacios universitarios, tecnológicos, industriales de calidad y de ocio metropolitano que permita garantizar la separación y diferenciación con las áreas edificadas de Móstoles.
- La preservación de la identidad urbana de Alcorcón previendo suelos rústicos y áreas libres de edificación con usos no residenciales de zonas verdes, dotaciones, etc. que garanticen una separación con los municipios colindantes.
- La jerarquización de la trama viaria garantizando la integración de las vías estructurantes de la ciudad con el conjunto de vías rodadas metropolitanas de primer rango (M-50, vía Lusitana, etc.), creando una nueva fachada de la ciudad sobre los nuevos corredores y diversificando la accesibilidad a los mismos de las distintas partes de la ciudad.
- La diversificación de los ejes rodados Este-Oeste, como vías alternativas a la vía Lusitana, N-V y carretera a Boadilla y reforzadoras del uso de la M-40/M-50 como anillos de descongestión regional.
- La extensión a toda la ciudad, y en especial a las áreas Sur de nueva expansión, de los beneficios del transporte ferroviario-metro a través de una preordenación que posibilite posteriormente la implantación de tal medio de transporte.
- La definición de un nuevo trazado-ramal ferroviario que de servicio a las zonas residenciales e industriales localizadas al Sur del viario urbano y corrigiendo con ello la actual excentricidad de las estaciones ferroviarias existentes.
- La potenciación y mejora ambiental del casco antiguo como foco principal de identificación de la población, reequipando el mismo y reordenando las áreas pendientes de renovar, cambiando en algún caso el sistema de actuación, de modo que se posibilite la renovación final de las escasas áreas deprimidas, todavía existentes.
- La especialización de los nuevos polígonos residenciales del núcleo para viviendas acogidas a los sistemas de protección pública (VPP) para posibilitar la no expulsión de la población joven, y el mantenimiento del carácter de las áreas ya edificadas tanto en el núcleo, Ensanches Este-Oeste, S. José, etc., como alejados de él, Campodón, Montepíncipe, etc.



- La cobertura dentro del municipio de la totalidad de las tipologías industriales y residenciales demandadas por el mercado inmobiliario de modo que el municipio se beneficie de la diversidad tipológica residencial de vivienda en altura, unifamiliar adosada y unifamiliar exenta de gran parcela, y de instalaciones comerciales y terciarias y de naves nido a industria escaparate.
- La previsión del sistema de actuación por expropiación, que en los nuevos ensanches de vivienda mayoritariamente de protección pública (VPP), posibilita un mayor protagonismo municipal, permitiendo la mas rápida puesta en uso del nuevo suelo calificado a precios moderados y evitando con ello que pudieran producirse situaciones de retención especulativa del suelo que no reportan ningún beneficio social a la comunidad.
- El reequipamiento de las distintas zonas de la ciudad y la transformación de parte de las dotaciones ya existentes, teniendo en cuenta las demandas de la población y las transformaciones sociales derivadas tanto de su desarrollo y evolución natural como de la mejora de los niveles locales de renta familiar.
- El perfeccionamiento de las ordenanzas de edificación y los parámetros básicos de aprovechamiento para facilitar su comprensión y ajustar éstos a las demandas actuales del mercado en cuanto a tipologías, simultaneidad de usos, dimensión de vivienda tipo, etc.
- La utilización del proceso de Revisión, en tanto se alcanza la Aprobación Definitiva del nuevo Plan General, como apertura de un periodo de debate y concertación con los distintos agentes urbanos tanto sobre el modelo urbano y de ocupación del territorio más adecuada, como sobre la dimensión y gestión final más conveniente para los intereses colectivos, de la Administración pública y de los operadores inmobiliarios-propietarios de suelo locales, de acuerdo con las previsiones y capacidad de intervención-programación prevista por los mecanismos establecidos en la legislación vigente.

Por otra parte, e independientemente de los objetivos generales de ordenación establecidos en los artículos 16 a 18 del Reglamento de Planeamiento, la presente Revisión define seis grandes objetivos derivados de la singularidad de Alcorcón, de sus necesidades y de su relación con su entorno metropolitano; estos objetivos son desarrollados en los apartados siguientes.



PRIMER OBJETIVO: Adecuar los crecimientos del nuevo plan teniendo en cuenta tres aspectos básicos: primero la capacidad y calidad del espacio natural para ser soporte de nuevas expansiones industriales, residenciales o de otro tipo, valorando el coste de adecuación de las infraestructuras necesarias; segundo la capacidad de los agentes inmobiliarios locales para garantizar el mantenimiento del sector; y tercero la demanda de empleo de la población local para posibilitar un equilibrio población empleo y reducir los desplazamientos por razones de trabajo.

La localización de Alcorcón próximo Madrid e inmerso dentro del Area Metropolitana Suroeste, junto con las elevadas cotas de movilidad regional, obligan a que el dimensionamiento final de la capacidad residencial del nuevo Plan General deba realizarse en base no sólo a criterios de evolución del crecimiento natural de la población sino a criterios de ocupación de espacios naturales de menor calidad, máximo aprovechamiento de suelo, facilidad de tales crecimientos para resolver carencias urbanas de la ciudad ya consolidada, y capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse, junto con sus sistemas de zonas verdes, dotacionales, etc., funcionalmente en la trama local y metropolitana.

Respecto del sector residencial el alto nivel de centralidad madrileña de Alcorcón y el dinamismo del sector construcción local aconsejan hacer prevalecer los parámetros de autosuficiencia económica de los equipamientos y de actividad inmobiliaria sobre las demandas derivadas del crecimiento vegetativo de la población que, a semejanza del resto de la Comunidad, presenta unas tasas decrecientes.

En la medida que buena parte del desarrollo, y de los nuevos crecimientos, lleva aparejado una mejora de los niveles de equipamiento local y una renovación o rehabilitación de las áreas consolidadas, y por tanto de la calidad de vida de la población, resulta conveniente posibilitar dentro del Plan General el mantenimiento de las actuales tasas de actividad inmobiliaria residencial en tanto estas no supongan ni la disfunción del modelo general, con las consiguientes deseconomías de escala, ni la ocupación de suelos rústicos que por sus valores naturales deban ser preservados de su desarrollo urbano.



Si la tutela autonómica en el control de las revisiones de planeamiento ha ido acompañada frecuentemente de una demanda de reducir el dimensionamiento del planeamiento general con el objeto de no provocar clasificaciones de dudoso desarrollo real y casi especulativas, en el caso de Alcorcón, el rigor municipal en el desarrollo del Plan vigente, sin duda por la experiencia y madurez de los servicios técnicos municipales, permite garantizar el desarrollo final de unos crecimientos residenciales dimensionados de acuerdo con el volumen de actividad inmobiliaria residencial.

En lo que se refiere al nuevo suelo destinado a usos distintos del residencial el dimensionamiento debe realizarse además de en base a la población activa local teniendo por una parte en cuenta posibilitar la modernización y especialización del espacio productivo local (Centros al Servicio del automóvil, parque empresarial, etc.) al tiempo que por otra parte teniendo en cuenta las demandas de recalificación de suelo existentes, siempre que éstas sean capaces de mantener o reforzar la coherencia del modelo general.

En este sentido resulta necesario que la Revisión del Plan General no orille a promotores que, en defensa directa de sus intereses inmobiliarios, sean capaces de atraer al municipio nuevas industrias, diversificar y modernizar la actual oferta, o mejorar la localización y accesibilidad de las industrias existentes, por lo que de mejora de la oferta de empleo y de la Hacienda Local tal actuación privada supone, manteniendo la notable actividad de construcción industrial-terciaria.

En cualquier caso por la envergadura del mercado inmobiliario de Alcorcón, y en especial por la demanda derivada de la centralidad y buena posición respecto de los grandes ejes de transporte metropolitano, todas estas actuaciones deben ampararse en promociones de moderada o gran magnitud de modo que la repercusión de los costes de implantación de las grandes infraestructuras complementarias necesarias (depuración, depósitos, subestaciones de transformación, etc.) se minimicen por causa de la escala, al tiempo que, paralelamente, resulte municipalmente más sencillo tanto su control como la demanda de las necesarias garantías hasta su total urbanización.



En este sentido es de reconocer que, desde poco antes del inicio de desarrollo del Plan General vigente, la gestión urbanística cotidiana del municipio ha alcanzado un rigor que de haberse empleado en el desarrollo de los planes generales precedentes hubiera evitado la necesidad de buena parte de las numerosas inversiones públicas recientemente realizadas para remediar situaciones indeseables de urbanización, que afectaban directamente a la primera gran ola colonizadora del municipio, y que de hecho deberían haber gravitado sobre las promociones inmobiliarias.

SEGUNDO OBJETIVO: Reforzar la integración metropolitana de Alcorcón tanto a través del incremento de la capacidad de atracción exterior del municipio, mediante la implantación de actividades culturales (universidad) y de actividad fuertemente especializada (Parque empresarial y tecnológico El Lucero, Centro de Transportes, Parque de Ocio de alcance supramunicipal) que refuercen las operaciones de terciarización iniciadas con el desarrollo del Area de Centralidad, como a través de la aproximación a la población local mediante la interrelación de los sistemas interiores de la ciudad con los sistemas metropolitanos supramunicipales, tales como el Parque de la Polvoranca.

Si el Plan General vigente redactado en 1987 tuvo como objetivo fundamental la resolución de las numerosas carencias equipamentales que presentaba en aquel momento la ciudad, concentrando la casi totalidad de sus esfuerzos en la reordenación y reurbanización interior, dando un tratamiento secundario de las propuestas de ámbito regional, una vez que las determinaciones de dicho Plan han alcanzado un grado notable de ejecución es factible que la presente Revisión contemple una mayor atención hacia los aspectos regionales de mayor impacto futuro sobre el Municipio y que por su alcance son a su vez motores de la modernización de las instalaciones industriales y focos de atracción supramunicipales.

De hecho puede establecerse, dada la magnitud de los problemas locales de aquel momento (1987), que la casi totalidad de la problemática regional contenida en el vigente Plan General estaba definida en las grandes líneas del primer documento de Directrices Metropolitanas de 1981 redactado por la administración provincial (COPLACO) coordinadora de la denominada



“compatibilización metropolitana”, como ya ha quedado señalado las acciones del Plan del 87 se concentraron en la resolución de las numerosas carencias de tal fecha.

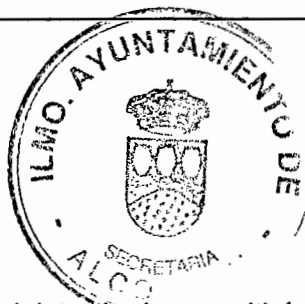
El fuerte desarrollo material y económico del Area Metropolitana y la misma necesidad de modernizar el territorio para incrementar la productividad general, ha llevado a la elaboración por la Comunidad Autónoma de planes y acciones regionales responsables de una nueva funcionalidad regional.

Alcorcón se ha visto beneficiado directamente con algunas de tales propuestas concretas (Area de Centralidad , Universidad, Hospital), al tiempo que algunas otras actuaciones se localizaban en un entorno lo suficientemente próximo (Parque de la Polvoranca PAU del Culebro) como para poder ser fácilmente integrables como oferta a la población del municipio.

En consecuencia, en el momento de abordar municipalmente esta Revisión, paralelamente a la atención de la reordenación de las áreas interiores de la ciudad, es necesario considerar las actuaciones regionales tanto en curso como que pudieran proponerse desde el municipio para aprovechar las potencialidades derivadas de la mayor capacidad de movilidad regional y la centralidad de Alcorcón.

En esta línea dos son los aspectos que parece conveniente tener en cuenta; por una parte al Sur y Oeste del núcleo, las actuaciones previstas en la ordenación de todo el sistema de nuevas vías en anillo M-40 y M-50 y la vía Lusitana que dotan a dicha área de una accesibilidad que permitirá en su día descongestionar el sistema de accesos del Norte del núcleo y por tanto de la N-V que ya puede considerarse ha alcanzado su grado de saturación máximo.

Esta nueva accesibilidad del Suroeste del término municipal permite poner en valor con usos de fuerte atracción metropolitana una amplia franja de suelo comprendida entre la futura M-50 y el límite del término municipal en una solución que, por la modernidad de los usos implantables, puede constituir una importante bolsa de actividad-empleo en el municipio.



Esta nueva colonización del territorio permitirá por otra parte más al Sur establecer una red secundaria de accesos, sobre el sistema regional de zonas verdes, de relación entre municipios próximos permitiendo con ello fomentar el conocimiento del territorio por la población del entorno, al tiempo que facilitar el uso intermunicipal de los equipamientos de los distintos municipios, en lo que necesariamente hay que entender como un Area Metropolitana funcionalmente más rica y compleja.

Por otra parte al Norte del núcleo, las actuaciones industriales y terciarias y el mismo Area de Centralidad, apoyadas sobre los grandes ejes rodados metropolitanos permite extender el alcance de estos usos al resto de la región, de modo que con ello puede consolidar su actualmente moderado carácter de foco regional de actividad mejorando con ello la vitalidad del área.

TERCER OBJETIVO: Readecuar el equipamiento público a las necesidades actuales de la población, dando cobertura de los déficits todavía existentes en los suelos consolidados, teniendo en cuenta las posibilidades reales de inversión de las distintas Administraciones.

El notable esfuerzo municipal de reequipamiento llevado a cabo en la última década, beneficiado por los cambios de la estructura de la población local, ha permitido dar cobertura con unos estándares de calidad suficientes a la casi totalidad de las demandas detectadas en 1987; por tal razón la Revisión únicamente debe abordar la cobertura de los déficits todavía remanentes y la adecuación de las dotaciones existentes a la estructura de población actual y previsible evolución inmediata.

En la ciudad consolidada la Revisión no sólo contempla la resolución de los déficits existentes en el conjunto, sino que comienza a abordar una cobertura zonal, alcanzando con ello una mejora de la calidad que en etapas anteriores, por la presión derivada del volumen de los déficits, era imposible atender.

En cualquier caso, es preciso reconocer que buena parte de las intervenciones que en estos momentos se están esbozando responden a la



continuidad de políticas municipales ya iniciadas; de este modo el Plan propone, e instrumenta legalmente en su normativa para evitar paralizaciones innecesarias, una sistemática en la explotación hasta su agotamiento del espacio viario e interbloques con destino a aparcamientos de residentes capaces de descongestionar el espacio vial y mejorar de la escena urbana

Sobre las nuevas áreas de expansión la propia aplicación de los estándares previstos en la legislación urbanística permitirá resolver las necesidades de la población con lo cual, a medio plazo, las inversiones públicas deberán destinarse fundamentalmente a mejorar la calidad de los equipamientos una vez que se ha dado cobertura a la casi totalidad de los déficits anteriores.

Dentro de esta política de mejora de la calidad de las dotaciones actuales será posible destinar buena parte de las inversiones hacia la mejora del espacio público urbano, prosiguiendo las intervenciones ya iniciadas de reurbanización y peatonalización de las áreas centrales, e incrementando significativamente las actuaciones sobre el sistema de zonas verdes urbanas y de defensa y tratamiento del suelo rústico procurando con ello dar una continuidad al viario urbano con el sistema de caminos rurales de modo que se posibilite el uso para ocio y recreo del espacio natural próximo a la ciudad.

En definitiva todo lo anterior no supone sino posibilitar la mejora, por vía de la programación de las acciones concretas que define el Plan, de las posibilidades de uso de los equipamientos y del espacio urbano con lo que ello supone de mejora de la calidad de vida de la población local.

Dentro de esta voluntad de utilizar el Plan como una programación de acciones encaminada a la mejora de la calidad de vida se tienen que incluir todas las operaciones de infraestructuras que si bien generalmente pasan inadvertidas, a pesar de sus elevados costes de implantación, son absolutamente imprescindibles si pretendemos garantizar el no colapso a medio o largo plazo de las condiciones ambientales generales, bien porque se garantice la no contaminación del medio físico (control de vertidos, depuradoras, etc.) bien porque supongan una descongestión de las carreteras y la extensión a amplias zonas de la ciudad de mejoras de accesibilidad intermunicipal (nueva línea ferroviaria-metro).



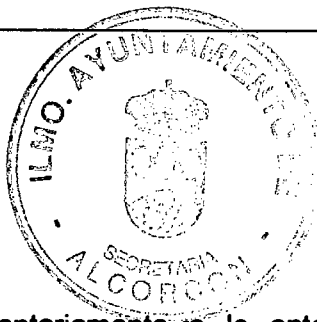
CUARTO OBJETIVO: Concentrar los nuevos crecimientos en torno a las áreas ya consolidadas, evitando nuevas colonizaciones del espacio, y garantizando una diversidad tipológica adecuada, tanto para elevar la calidad de la escena urbana como para la necesaria diversidad de la oferta inmobiliaria en el municipio en todos los usos.

Por la propia localización actual de las áreas edificadas, la posición de las grandes barreras al crecimiento y la necesidad de preservar al máximo el espacio rústico, la Revisión mantiene el criterio del anterior Plan de localización de las áreas de expansión colindantes con las áreas ya edificadas.

En este sentido es necesario reconocer que una buena parte de las pautas de ordenación del nuevo Plan se basan en la integración en el mismo de los numerosos proyectos sectoriales dispersos que se han ido elaborando, tanto a nivel autonómico como municipal, desde el momento de aprobación del anterior Plan.

De este modo el grueso de los crecimientos residenciales se localiza al Sur de la actual ciudad en tipologías semejantes a las actuales, bloques de vivienda multifamiliar y grupos de vivienda unifamiliar sobre parcela de pequeño tamaño y sin embargo capaces de dar un fuerte carácter urbano al conjunto; con ello se pretende que los nuevos ensanches "hagan ciudad" al tiempo que creen una nueva fachada Sur de Alcorcón sobre los nuevos ejes rodados regionales a ejecutar.

Por otra parte los crecimientos industriales y terciarios se localizan al Norte de la N-V y al Oeste de la futura M-50, procurando beneficiarse de las sinergias propias de la concentración actual y de las elevadas cotas de accesibilidad que otorga todo el sistema de carreteras existentes y proyectadas. Sobre estas áreas del municipio es donde deberán localizarse aquellas actividades de alcance regional que el municipio puede ofrecer al Area Metropolitana; por la naturaleza de los usos y las características de tales suelos tales implantaciones supondrán utilizaciones extensivas de suelo y regeneradoras de las condiciones ambientales del área de actuación.



Complementariamente a lo anterior el modelo propuesto contempla la necesidad de incorporar como oferta del municipio la tipología residencial de vivienda unifamiliar en parcela de tamaño medio o grande, en una solución que debe procurar iniciar la materialización del denominado parque de Valdepolo al Norte del núcleo urbano.

Por ultimo señalar que a largo plazo y en la medida que se desarrolle la presente Revisión, Alcorcón agotara totalmente sus posibilidades de edificación al Sur del núcleo actual por alcanzar el limite administrativo del Término; por tal razón deberá iniciar, con los criterios que en tal momento se establezcan, la remodelación de sus áreas edificadas interiores y analizar la conveniencia de ordenar las áreas del Norte del municipio único territorio libre susceptible de ser reordenado. Para tal momento será conveniente que el municipio se haya constituido, bien por la vía de Convenios Urbanísticos bien por la vía de la compra de suelo, en uno de los motores capaces de conducir directamente el crecimiento urbanístico local, asumiendo una participación de la que actualmente carece y haciendo uso de la permanente recualificación técnica y política de sus distintos órganos.

QUINTO OBJETIVO: Establecer un tratamiento diferenciado de suelo rústico en función de los valores ambientales del mismo de modo que se garantice la preservación de los espacios de mayor valor y, de acuerdo con las tolerancias previstas en la Ley del Suelo autonómica 9/95, se establezca para cada área el régimen de compatibilidad de usos admisible.

Con la promulgación de la ley 9/95 del Suelo autonómica se posibilita introducir en el planeamiento general un tratamiento más singularizado del medio rústico ya que, además de la preservación de los suelos de singular valor (especialmente protegidos) tal como se establecía en la ley estatal y empleaba el Plan General del 87, en la nueva ley autonómica es factible diferenciar el tratamiento del suelo rústico común.



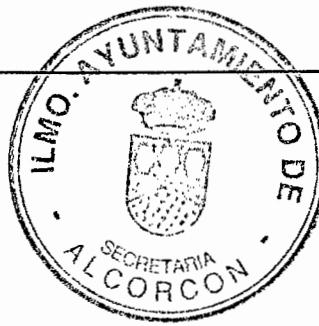
Por ello la Revisión contempla un tratamiento muy detallado del medio natural del municipio ya que además delimitar las áreas de protección especial, con ámbitos y categorías semejantes al del plan del 87, dentro del Suelo No Urbanizable Común se establecen pautas para la implantación de usos que eviten que los mismos puedan constituir en el futuro impactos negativos tanto a nuevos desarrollos como a la imagen de las áreas edificadas próximas.

Para la definición de las protecciones singulares establecidas la Revisión tiene en cuenta no solo el estado actual de los terrenos sino su potencialidad en cuanto a la posible regeneración del medio físico, que fue detectada en el análisis del término municipal contenido en la memoria de información urbanística de la Revisión del Plan General de octubre de 1.994.

En cualquier caso el tratamiento del Suelo No Urbanizable del Plan General procura la salvaguardia del actual carácter paisajístico de los secanos del termino considerando estos como un espacio de especial valor por la potencial regeneración espontánea del encinar autóctono que puede presentar, tras el abandono de los cultivos tradicionales de secano y sin que ello suponga en ningún caso el rechazo automático de medidas de mejora del medio natural, si bien se rechaza inicialmente que las mejoras de las estepas de secano únicamente puedan abordarse a partir de la simple y masiva forestación con especies ajenas al ecosistema.

SEXTO OBJETIVO: Definición de un modelo de gestión que haciendo uso de todos los mecanismos previstos en el marco urbanístico estatal y en especial la Ley del Suelo autonómica 9/95 permita resolver la renovación de las áreas pendientes del anterior Plan así como fijar una programación temporal capaz de evitar las retenciones especulativas y el encarecimiento del suelo.

Sin duda el modelo de gestión del suelo del Plan General vigente, con todas sus carencias e imperfecciones, supuso una de las aportaciones más significativas al planeamiento general de Alcorcón, en la medida que por primera vez para todo el municipio se establecían, de modo claro y preciso, tanto los mecanismos de reparto de los beneficios y las cargas de urbanización como la definición y delimitación de los polígonos en los que estos deberían resolverse.



Por otra parte la gestión cotidiana del Plan del 87 ha permitido dotar a todos los órganos locales, con competencias urbanísticas en el municipio, de una experiencia en la gestión que es preciso aprovechar al máximo en el desarrollo del nuevo planeamiento.

A efectos de gestión la propuesta de la Revisión supone una fuerte reconsideración del modelo establecido en el plan del 87 puesto que si en aquel la práctica totalidad de la iniciativa del Plan se remitía a la gestión privada (sistema de compensación) en la actual Revisión se estable dos situaciones claramente diferenciadas :

- Por una parte el Suelo Urbano, que prosigue en su gestión mayoritaria a cargo de la iniciativa privada mediante el sistema de compensación o de cooperación cuando se trate de suelo urbano de aplicación directa de ordenanza y en aquellos enclaves que por su carácter estratégico dentro del casco, merecen una mayor implicación del Ayuntamiento en su proceso de gestión.
- Por otra parte el Suelo Urbanizable donde la iniciativa de ejecución se establece en función del uso a que ese destine el sector ya que para los correspondientes a los usos industriales se mantiene el sistema de compensación (gestión privada), dada la gran cantidad de suelo industrial vacante en el municipio, en tanto que para los correspondientes al uso residencial se prevé mayoritariamente su desarrollo por la iniciativa pública mediante el sistema de expropiación, de modo que sea factible resolver la gran demanda de vivienda para la población local (deshablamiento de hogares, viviendas para jóvenes, etc.) que existe en el municipio.

Independientemente de lo anterior en la medida que se busca una continuidad en la actual gestión municipal cotidiana la Revisión contempla un trato diferenciado de las distintas situaciones derivadas del distinto grado de desarrollo actual del planeamiento; con ello se procura no afectar a los derechos ya consolidados excepto cuando los mismos entran en clara contradicción con alguno de los objetivos particulares del nuevo Plan.



De este modo se prevé el mantenimiento de las condiciones de aprovechamiento y gestión de cada uno de los polígonos, planes parciales o unidades de ejecución, ya en desarrollo, al tiempo que la definición de nuevos polígonos en el suelo urbanizable.

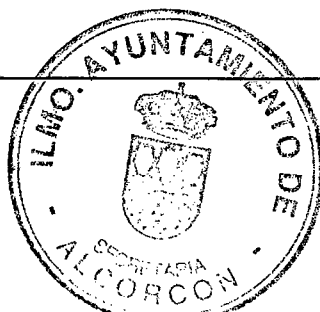
En esta clase de suelo la Revisión diferencia aquellos suelos cuyo desarrollo resulta básico para la consolidación del modelo urbano propuesto, y que en consecuencia deben ser programados por el P.General, de aquellos otros que aún siendo importantes para la mejor definición del modelo propuesto su desarrollo no resultando imprescindible puede quedar condicionado a que se cumplan las condiciones de ordenación y cargas previstas, razón por la cual dichos sectores son contemplados como fuera de programa.

Además de ello se plantea la poligonación del suelo urbano pendiente de renovar o de desarrollar de acuerdo a la nueva ordenación propuesta mediante la definición de recintos singulares los cuales, por su misma singularidad, constituirán áreas de reparto independientes que hagan innecesarias en Suelo Urbano las transferencias de aprovechamiento entre polígonos

En cualquier caso la Revisión debe servir para replantear y reconsiderar las previsiones de ordenación y sistema de actuación de todas aquellas áreas no desarrolladas del Plan del 87, especialmente las correspondientes a los espacios mas centrales y simbólicos del municipio.

Por el actual rango de este documento, Revisión, el reestudio de tales zonas permite la reconsideración total de las previsiones del anterior Plan, tarea que por su alcance se incluye como continuación de las previsiones del Avance con la voluntad de iniciar el debate público necesario puesto que se considera que tales áreas deben iniciar su renovación urgentemente.

Complementariamente la presente Revisión comporta tanto la paralela adaptación del Plan General al marco legal urbanístico estatal como a la Ley del Suelo autonómica 9/95 razón por la cual, en su formulación definitiva, son utilizados todos los mecanismos de gestión previstos en dichas Leyes.



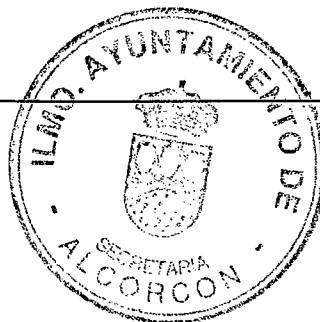
En cualquier caso el modelo final de gestión del nuevo Plan comporta un mayor grado de intervención-control municipal en el desarrollo urbano, rompiéndose el peso de la iniciativa privada que hasta la fecha ha sido el motor básico, y casi único, del crecimiento urbano residencial del municipio y de una parte significativa del desarrollo industrial: Como ya se ha señalado ello supone de hecho el abandono del uso predominante del sistema de compensación dentro del nuevo Plan revisado.

Como resulta evidente tal mayor grado de intervención directa municipal en el desarrollo urbano tendrá como doble objetivo el corregir los desequilibrios derivados de la atención exclusiva de la iniciativa privada a los sectores y capas sociales inmobiliariamente rentables por una parte, y por otra posibilitar al municipio plantear propuestas de alcance regional (los denominados Proyectos de Alcance Regional previstos en la Ley del Suelo autonómica) que permitan ampliar la capacidad de atracción de Alcorcón.

En definitiva lo anterior no supone sino incorporar de modo activo al Ayuntamiento y a sus organismos dependientes como un agente urbano capaz de acometer intervenciones no sólo administrativas que permitan complementar la actividad de la iniciativa privada en todos aquellos sectores en los que esta no aborda, por lo reducido de los márgenes de rentabilidad o por la incapacidad de comprometer momentáneamente recursos.

Por último la Revisión define para el suelo programado, tal como es preceptivo, el cálculo del Aprovechamiento Tipo a partir de los coeficientes de homogeneización de zona y sector, y con ello el volumen de las transferencias de aprovechamiento entre las distintos polígonos/sectores de cada cuatrienio.

Paralelamente en la medida que el modelo urbano propuesto contempla la previsión de áreas de suelo urbanizable no programadas, sobre las mismas se establecen las condiciones que permitan su desarrollo con los mayores beneficios sociales y de consolidación del modelo urbano propuesto en la Revisión.



III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

1. EL ENCUADRE METROPOLITANO.

1.1 INTRODUCCION.

Si bien no corresponde al Plan General de Alcorcón la ordenación del conjunto supramunicipal al que pertenece, la complejidad del Área Metropolitana Sur hace difícil la articulación de propuestas urbanísticas para éste municipio sin una reflexión territorial previa y sin sugerir propuestas cuyo alcance pueda afectar a los términos colindantes.

En el momento actual la Comunidad de Madrid ha elaborado un documento denominado Bases para el Desarrollo del Plan Regional de Estrategia Territorial, el cual, aprobado por la Asamblea de Madrid en marzo del 96, contiene una primera ordenación global de la región.

Formulado el Avance del Plan General con anterioridad al citado documento de Bases de Estrategia Territorial el contenido de éste último no viene a cuestionar el modelo propuesto en la Revisión del Plan General.

No obstante lo anterior el Plan Regional establece un conjunto de propuestas singulares que resulta conveniente describir para matizar alguno de sus contenidos a la luz del mejor conocimiento-información local que se posee del municipio.

1.2. LAS PROPUESTAS SINGULARES DEL DOCUMENTO DE ESTRATEGIA TERRITORIAL.

Ninguna de las propuestas del documento de Bases para el Desarrollo del Plan Regional invalida las determinaciones definidas ya desde el Avance de la Revisión del Plan General si bien, en algún caso, obligan de ligeros ajustes derivados tanto del mayor grado de detalle/escala del Plan General como de la información más detallada que el mismo ha manejado para su formulación. Las propuestas más significativas del Plan Regional que afectan al municipio de Alcorcón son:



1.2.1 Mejora de enlaces ferroviarios

El documento de Estrategia propone una clara actuación sobre el transporte colectivo ferroviario y mas en concreto establece: "la prolongación de las actuales líneas de cercanías para que lleguen al territorio situado mas al Sur de la segunda corona, el estudio del posible desdoblamiento de la C-5 entre Alcorcón y Leganés, entre Móstoles y Fuenlabrada y la propuesta de enlazar éste sistema a un posible ramal transversal de conexión entre el Sur y Este metropolitanos a través de la Almendra con entradas desde el Sur por Príncipe Pío y Atocha".

Dentro de éste conjunto de propuestas se define una prolongación de la actual línea de cercanías hasta Navalcarnero, que no hará sino mejorar la capacidad de atracción de Alcorcón hacia áreas más exteriores de la región así como la utilización de los corredores ferroviarios existentes, como el de la línea C-5 y el correspondiente a la abandonada línea de tren militar Campamento-Leganés.

Paralelamente se plantea el desdoblamiento de la C-5 posibilitando recoger con ello una vieja aspiración local, mediante un nuevo trazado, de localizar nuevas estaciones en áreas más centrales de la ciudad (ya que las estaciones actuales se localizan excesivamente periféricas para el conjunto urbano).

No obstante lo anterior es preciso señalar que la traza actual prevista en el documento de Estrategia Territorial implica una fuerte afección sobre el Pinar de la Canaleja así como que los nuevos trazados son resueltos en superficie y alejados del núcleo urbano de Alcorcón, razón por la cual desde la Revisión del Plan General se formula una propuesta alternativa que cubriendo los fines regionales mejora sensiblemente la funcionalidad general de la propuesta en beneficio del municipio.

Respecto del primer punto, la afección del Pinar de la Canaleja, se hace imprescindible que el nuevo trazado ferroviario no afecte a la masa forestal por lo que resulta conveniente la subterrneización de la nueva línea en tal tramo.

Respecto del segundo, la traza propuesta en el documento de Bases del Plan Regional, se hace preciso retocar ligeramente la misma para dar accesibilidad a los nuevos ensanches previstos en la Revisión del P.General; paralelamente ante tal solución se hace necesario que tal traza se proyecte y resuelva en trinchera profunda de modo que posteriormente sea factible cubrir su trazado y dar la máxima continuidad urbana al trazado inicial.



En concreto, se define un trazado alternativo, representado en el Plano de Ordenación nº4, Estructura General, que partiendo de la actual línea C-5 aprovecha el trazado de la Avenida de los Castillos para seguir por el eje Avda. de la Libertad-Olímpico Fdez. Ochoa (existente) y continuar por la futura Gran Vía del Sur, eje estructurante de los nuevos desarrollos al Sur del municipio.

Las posibilidades de prolongación de este trazado tanto hacia Móstoles como hacia Loranca-Fuenlabrada, suponen el encaje de la propuesta dentro de los mismos objetivos de optimización d ella accesibilidad ferroviaria a la corona Sur que persigue el Plan Regional.

En la medida que la traza de dicho ferrocarril discurre por suelos actualmente vacantes la modificación de la traza propuesta por la Revisión del Plan General resulta sensiblemente equivalente a la definida en el documento de Bases del Plan Regional siendo únicamente preciso contemplar en el desarrollo de los nuevos ensanches una ordenación de viarios y espacios libres que no comprometan la posterior ejecución del ferrocarril.

Por otra parte el documento de Bases define la acción ML-2 como posible creación de una línea transversal Alcorcón-Pozuelo-Aravaca-Majadahonda mediante un sistema ligero de transporte ferroviario que no exige transformaciones del P.General y evidentemente como se señala en el documento de Estrategias ello "permitiría una mejora significativa del transporte público en el Suroeste de Madrid, dando conectividad a las líneas radiales existentes,, ya que en los últimos años se ha detectado un incremento de la movilidad en el Sur de la región, que constituye ya un continuo urbano, continuo urbano en el que todas las líneas son radiales hacia Madrid, ..., por lo que deben realizarse operaciones que permitan tener una malla y una estructura de red en esta zona".



1.2.2. Los equipamiento metropolitanos

Las propuestas de Estrategia Territorial prevén "la creación de equipamientos emblemáticos que mejoran la calidad del vida del territorio"; dentro de éste grupo de dotaciones en lo que a Alcorcón afecta se prevé regionalmente la creación de un centro universitario Sur que "con los 5 nuevos campus propuestos para esta zona, constituyan un potencial foco de atracción para actividades ligadas, por una parte a la enseñanza y por otra a la juventud de la población y sus diversiones. Paralelamente a la enseñanza superior, se pueden crear escuelas de enseñanzas medias y formación profesional, así como un parque tecnológico y científico con bibliotecas y centros de ocio y formación para jóvenes. El parque lineal de la M-50 es de marco apropiado para la implantación de dichas actividades".

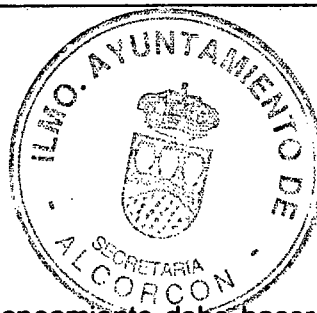
En definitiva las Bases del Plan Regional proponen la recualificación del límite Noroeste del núcleo urbano con actividades singulares que potencien la capacidad de atracción bien por su claro carácter de foco regional (universidad) bien por su modernidad (parque tecnológico).

1.2.3. Las grandes vías rodadas metropolitanas

En el capítulo de los grandes ejes rodados metropolitanos las Estrategias Regionales recogen buena parte del anterior Plan de carreteras de la CAM por lo que, puesto que el documento del Avance del P.General que ahora se desarrolla ya contemplaba el mismo, las propuestas regionales están totalmente integradas en la Revisión del Plan.

No obstante lo anterior al documento de Estrategia Territorial no contempla una vía radial de nuevo trazado propuesta por el Avance del Plan General, como variante Norte de la N-V, localizada al Sur del área industrial del Ventorro del Cano la cual, sirviendo de unión entre la M-40 y la M-50, permite un nuevo acceso desde Navalcamero hacia la gran vía de Campamento.

Para resolver tal necesidad el documento de Estrategias contempla únicamente el desdoblamiento de la carretera M-511; en una solución sin duda útil a corto plazo pero que dada la saturación actual de tal vía, no resuelve las futuras necesidades.



Teniendo en cuenta que el planeamiento debe hacer frente a demandas a medio largo plazo, así como los propios crecimientos que prevén los municipios de Boadilla y aledaños, resulta conveniente mantener la conexión entre la M-40 y M-50 prevista desde el documento de Avance del Plan General por cuanto ello permitirá garantizar la descongestión de la N-V, la futura vía Lusitana y el propio desdoblamiento de la M-511 que se propone regionalmente.

Por otra parte es de destacar, como dato relevante, que la definición de las denominadas "líneas fuerza" en el documento de las Estrategias previsiblemente conllevará una mayor prioridad de ejecución de tal tipo de ejes rodados, razón por la cual tanto la traza de la M-50 como de la M-511 (a Boadilla del Monte) es previsible agilicen su ejecución material.

Por último, hay que señalar que para el establecimiento de las reservas viarias correspondientes a las "Líneas Fuerza" definidas en el PRET, se ha respetado el criterio de calificación de franjas de 200 m. que establece dicho plan, en revisión de futuras ampliaciones del viario o de introducción de otros elementos de infraestructura de transporte en dichos corredores.

1.2.4. Otras propuestas regionales

Complementariamente a las propuestas anteriores el documento de Estrategias establece otras propuestas cuyo alcance sobre el modelo material final de Alcorcón es sensiblemente menor si bien todas ellas pueden suponer mejoras significativas en la calidad de vida futura de sus habitantes ; dentro de estas podemos destacar : Recuperación de vías pecuarias./Creación de corredores ecológicos./Creación del parque del gran sur metropolitana, etc. que de hecho ya estaban contempladas en el documento de Avance del P.General que ahora se desarrolla y que, consecuentemente, constituyen objetivos más fácilmente alcanzables municipalmente al disponer previsiblemente del apoyo regional.



2. EL MODELO URBANO.

2.1. LA MALLA VIARIA PROPUESTA.

La propuesta de ordenación de la malla viaria fundamental planteada en la Revisión del Plan General, recoge en líneas generales las previsiones del Plan de Carreteras 1994-2001 de la Comunidad de Madrid que afectan a la zona Sur Metropolitana. Se trata de previsiones referentes tanto a la Red Principal de la CAM como a la red de Interés General del Estado del Ministerio de Fomento, a desarrollar según el convenio suscrito entre estos organismos.

Complementariamente, se plantean una serie de propuestas de viario estructurante local que por su singularidad pueden llegar a desempeñar un papel vertebrador del territorio a una escala mayor.

Evidentemente en el nuevo documento de P.General se incorporan todas aquellas determinaciones derivadas de la mayor definición que han alcanzado los estudios y proyectos singulares de las vías/tramos que afectan al municipio de modo que el documento final tenga la mayor precisión posible; el alcance de tales modificaciones supone la introducción de variaciones mínimas sobre las previsiones del documento de Avance de P.General.

OBJETIVOS GENERALES.

Los objetivos del Plan en relación con la red viaria fundamental en el término de Alcorcón, se pueden resumir en:

1. Crear una red mallada mediante nuevas vías estructurantes, radiales y alternativas, que reduzca la alta congestión de vías de penetración como la N-V, conecte mejor los servicios de la corona metropolitana y dé servicio a las áreas estratégicas de descentralización regional (Area de Centralidad).
2. Reducir la siniestralidad y congestión de la Red Principal debidas al fuerte incremento de las intensidades del tráfico y a los problemas de trazado de algunas vías.



3. Disminuir el impacto del tráfico local de zonas industriales sobre las carreteras, tales como la M-501 y la M-406, a partir tanto de la construcción de vías de servicio como del control de accesos desde las instalaciones implantadas a sus márgenes.
4. Posibilitar el uso de la red por otros usuarios sin los condicionantes debidos al intenso tráfico automovilístico, como el autobús y la bicicleta.
5. Adecuación paisajística de las márgenes de las carreteras más degradadas y amortiguación del impacto sobre áreas residenciales próximas.
6. Previsión de nuevo ramal ferroviario al Sur del actual núcleo urbano que facilite el acceso a dicho sistema de transporte público tanto al nuevo ensanche del Suelo Urbanizable propuesto por la Revisión como a la zona sur del núcleo urbano consolidado.

Estos objetivos genéricos se traducen en una serie de propuestas concretas que conforman la propuesta de la Revisión del Plan en materia de viario estructurante y que se describen a continuación.

a) Distribuidor M-50.

Con características de autovía de gran capacidad, en una longitud de unos 94 kilómetros y en un radio de 15 a 20 kilómetros; en el término de Alcorcón bordea el Area de Centralidad separando las extensiones residenciales al Sur de la ciudad y los polígonos de actividad previstos (Parque de ocio universitario, Centro de Transportes, etc.) y bordea finalmente el límite Este de Campodón.

La construcción de esta vía supondrá una importante descongestión de los movimientos soportados por la N-V, además de una transformación importante de la vocación funcional de determinadas piezas del territorio a lo largo de su recorrido.

Gracias a esta infraestructura, los suelos localizados al Oeste del término quedarán dotados de una singular accesibilidad y una atractiva ubicación dentro del conjunto metropolitano, lo que les convierte en aptos para albergar tratamientos urbanísticos tanto residenciales como industriales según su posición respecto a la ciudad consolidada.



b) Eje Radial Polvoranca-Fuenlabrada-Vía Lusitana

Se trata de un eje de penetración a Madrid alternativo a la N-V, desde Navalcamero hasta la M-40, que servirá de apoyo y acceso a la mitad Este de la ciudad. Discurre por el término de Leganés próximo al perímetro urbano de Alcorcón.

Junto con la M-50, esta vía inducirá un importante cambio cualitativo en el funcionamiento del núcleo urbano de Alcorcón, en la actualidad excesivamente focalizado en torno a su única conexión por el Norte-Noroeste con los grandes distribuidores metropolitanos (N-V y M-40). La ejecución tanto de la M-50 como de la vía Lusitana permitirá un "vuelco" de la ciudad hacia una nueva fachada, permitiendo una redistribución más equilibrada de las centralidades internas.

No obstante, interesa hacer alguna precisión sobre esta propuesta. En los primeros esquemas que se conocen para esta vía, se propone un trazado en posición centrada entre Alcorcón y el Parque de la Polvoranca. Frente a esto, la presente Revisión propone ajustar y acercar éste trazado en lo posible al límite del Término Municipal, desplazándolo un poco más hacia el oeste. Se pretende con ello reducir al mínimo el impacto ambiental de esta potente infraestructura sobre el entorno del Parque, así como no hipotecar posibles ampliaciones futuras del mismo, evitando al mismo tiempo la aparición de una pieza residual del Término de Leganés en la fachada de Alcorcón.

Complementariamente, en el Plan General se propone la previsión de un acceso desde esta Vía a la Avenida de la Polvaranca, como actuación fundamental para la mejora y descongestión del tráfico de todo el sector Este de la ciudad y para descargar la saturación de los demás accesos.

Ello permitirá una mejor conexión de los Polígonos Urtinsa I y II con el viario metropolitano, evitándose con ello interferencias del tráfico industrial con las áreas residenciales colindantes, así como la transformación del carácter de "trasera" que en éste momento presenta esta fachada de la ciudad.

Dado el elevado volumen de tráficos peatonales desde el núcleo urbano al Parque de Polvoranca dentro de las recomendaciones aportadas por la Revisión del Plan General al diseño de esta vía se propone la unión a distinto nivel de un acceso al citado Parque metropolitano desde Alcorcón mediante una vía peatonal superior sobre la vía Lusitana de carácter ciclable y para vehículos ligeros de emergencia y mantenimiento.



c) Desdoblamiento del eje radial M-511.

La elevada congestión actual de los ejes de tráfico rodado Este-Oeste, de relación con Madrid, han derivado en una diversidad de propuestas sobre el término de Alcorcón de las cuales la contenida en el documento de Bases del Plan Regional queda integrada dentro de la Revisión del Plan puesto que únicamente supone el desdoblamiento de la actual carretera.

Dicha solución supone unos costos de implantación de la propuesta moderados si bien dados tanto los elevados volúmenes de tráfico actuales derivados de las numerosas implantaciones urbanísticas que cuelgan de la Ciudad de la Imagen, Campus de Montegancedo, Ventorro del Cano, Prado del Espino, etc. como los nuevos crecimientos previstos en el municipio de Boadilla resultara a medio largo plazo insuficiente.

d) Nuevo eje radial M-40 y M-50.

Ante la previsible congestión a medio plazo del citado desdoblamiento de la M-511, la Revisión del Plan General propone la reserva de suelo para ejecutar en su día una nueva vía que solucionando también la conexión radial M-40 y M-50 permita en el futuro, con su prolongación hacia el Oeste, captar parte de los tráficos de la carretera nacional N-V desde Navalcamero, constituyéndose de éste modo en un acceso a Madrid alternativo a la N-V y a la vía Lusitana, teniendo posible continuidad en la denominada variante de Campamento.

Con la calificación prevista en la Revisión del Plan General (Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido para Infraestructuras) se garantiza la no ocupación de los suelos que a largo plazo será necesario emplear en la ejecución de una nueva vía de penetración a Madrid; la importancia de la reserva-traza efectuada por el Plan General se deriva tanto de las posibilidades de prolongación de dicha vía hacia el Guadarrama, garantizando una continuidad que permite el vado del río fuera del termino sobre terrenos, exteriores a Alcorcón, y de reducido valor ambiental, como de la conveniencia de no fraccionar el término con nuevas vías que interrumpan el continuo rústico.



e) Actuaciones Sobre Viario Existente.

La Revisión del Plan recoge y asume otra serie de propuestas también formuladas desde el Plan de Carreteras autonómico y en algunos casos cuyas obras se han iniciado durante el proceso de redacción del P.General; éstas son:

- Duplicación de calzada de la M-501, desde la M-506 a Brunete, dentro de la primera etapa y con la misma sección anterior.
- Ensanchamiento de la N-V entre el nudo de San José de Valderas y el enlace con la M-501, ya realizado.
- Establecimiento de la ruta de especial interés ciclista de Madrid-Boadilla-Majadahonda-Villanueva del Pardillo, etc.
- Actuaciones ejecutadas recientemente tenemos el Distribuidor Oeste (M-40) y duplicación de calzada de variante Norte de Móstoles (M-506) hasta la M-501.
- Remodelación de intersecciones en la M-406 de circunvalación de Alcorcón y continuación de las vías de servicio del primer tramo de la M-501.

f) Viario Estructurante Local.

Aunque circunscritos al ámbito local, la Revisión del Plan General plantea otros nuevos viarios con cierta transcendencia territorial para el conjunto metropolitano:

- Gran Vía del Sur.

El crecimiento de Alcorcón hacia el Sur se estructura en torno a una nueva vía que elimina la actual dependencia de la N-V y del Bulevar Alcorcón-Móstoles. Este nuevo eje urbano desdobra la ciudad hacia el Este, surgiendo como prolongación de la Avda. Fernández Ochoa, continuando hasta su intersección con la futura M-50, desde la que tendrá acceso, para después conectarse al entramado viario de Móstoles a través del nudo existente en la M-506.

Este viario permitirá ordenar correctamente el ensanche Sur de Alcorcón, dotando también de una privilegiada accesibilidad desde la M-50 a las zonas limítrofes del Sur de Alcorcón y Móstoles, consiguiendo con todo ello una clara mejora general en sus condiciones urbanísticas.



- Ronda Sureste de Alcorcón.

En línea con las propuestas alternativas a los actuales accesos por el norte y el oeste de la ciudad, se propone la continuación de la M-406 hacia el sur, desde su intersección con la Avenida de Leganés, continuando como vía de borde del Polígono Urtinsa II. Su prolongación hasta la M-50 como vía de borde del Ensanche Sur, para después continuar como vía de servicio paralela a éste distribuidor, y terminar en el Bulevar Alcorcón-Móstoles, supondrá dotar a Alcorcón de una Ronda Sureste como vía de cintura que cierra el anillo de la ciudad.

- Nueva conexión peatonal y para bicicletas Ventorro del Cano - Industrias Especiales.

Servirá para unir, mediante una vía parque peatonal y para bicicletas (no de tráfico rodado), el núcleo industrial de Ventorro del Cano al continuo estructural del municipio, eliminando parcialmente su aislamiento respecto a Alcorcón y paliando, hasta cierto punto, la dependencia de éste área del municipio de Boadilla y sirviendo como uno de los accesos peatonales al Parque de Valdepolo cuyo inicio o materialización se aborda en esta Revisión.

En su ejecución, habrán de preverse medidas complementarias de regeneración y puesta en valor de la vía pecuaria sobre la que discurre, planteando actuaciones de arbolado lineal, áreas de descanso peatonal, etc.

Junto a lo anterior se propone la creación de nuevos accesos a la ciudad por el Este desde el nuevo eje Polvoranca-Fuenlabrada, de penetración a Madrid, si bien controladamente dado el carácter de vía de alta capacidad del citado eje, dichos nuevos accesos se materializarán en la prolongación (intersección con la vía lusitana) de las calles Avda. Polvaranca y Avda. de Leganés.



2.2. PROPUESTAS SOBRE EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

El tratamiento que el Plan General de 1987 hacía de las áreas consolidadas, tanto residenciales como industriales, sigue considerándose válido en líneas generales, sin perjuicio de la necesidad de ajustes concretos que se han revelado necesarios tras ocho años de desarrollo del Plan. Por tanto, las propuestas de esta Revisión relativas a estas áreas, no se abordan desde una modificación radical del criterio anterior, sino desde un planteamiento básicamente continuista.

En el presente apartado se detallan aquellas propuestas sobre estas áreas, relativas a la ordenación de su espacio físico, complementarias de algunas de las propuestas sectoriales descritas, que también tienen incidencia sobre éste ámbito; las áreas diferenciadas establecidas son:

1. Enclaves urbanos.
2. Tratamiento de peatonalización y ordenación de tráfico en el casco.
3. Acotación de espacios públicos en zonas de bloque abierto.
4. Aparcamientos subterráneos.

ENCLAVES URBANOS.

El Plan General de 1987 planteaba una serie de pequeñas operaciones de "cirugía urbana" consistentes en la ordenación detallada de pequeños ámbitos dentro del casco, con el criterio de esponjar el tejido urbano de la zona, contribuyendo a paliar el déficit de espacios libres que soporta, y cualificándolo adecuadamente para desempeñar el papel de área de centralidad funcional y simbólica de la que carecía el centro de Alcorcón hasta entonces. Se trataba de los denominados Enclaves Urbanos (EN); unidades de actuación en suelo urbano mediante las cuales se articulaba la obtención de diversos espacios libres como cesión vinculada al aprovechamiento urbanístico del ámbito.

Una buena parte de aquellos Enclaves se ha ejecutado satisfactoriamente, bien conforme a lo inicialmente previsto en el Plan General de 1987, bien conforme a alguna modificación puntual tramitada posteriormente; para ambos casos, la Revisión se limita a recoger la ordenación materializada en desarrollo del ámbito, integrándola en el Suelo Urbano de ordenación directa.



Por el contrario algunos otros Enclaves permanecen sin ejecutar, bien por problemas de gestión que han imposibilitado su desarrollo, bien porque algún aspecto parcial de la ordenación dificultaba la viabilidad del conjunto. La Revisión del P.General propone una nueva formulación de estos Enclaves intentando subsanar los problemas que bloquearon su desarrollo, planteando nuevas ordenaciones, redelimitaciones de ámbito o, en algunos casos, simples cambios de sistema de actuación.

Por último, la Revisión propone una serie de nuevos Enclaves, que podríamos clasificar en cuatro grandes grupos.

- Enclaves que proceden de la reconsideración de polígonos de expropiación en Suelo Urbano del Plan del 87; se plantean como Unidades de Actuación en las que la ordenación permite en la casi totalidad cierto aprovechamiento urbanístico interior al ámbito, para obtener los espacios libres como cesión gratuita ligada a dicho aprovechamiento.
- Nuevos enclaves propuestos ante el análisis de nuevos problemas y oportunidades detectadas con posterioridad a la aprobación del Plan del 87 (Travesía Colón-Mayor, de Soria, Area de Servicio M-506, Cine S. José, etc.).
- Enclaves del PGOU-87 que no han completado su desarrollo, sobre los que se plantean nuevas determinaciones de ordenación y gestión que intentan desbloquear su desarrollo (Ayuntamiento, Zarza/Mayor, etc.)
- Nuevas áreas de expropiación para obtención de espacios libres (Plaza de los Caídos, antiguo polígono S.O.T., etc.).

En el capítulo correspondiente a la gestión del Suelo se recoge el listado de estos enclaves y el sistema de actuación previsto para su desarrollo, en tanto que en los anexos normativos del P.General se incluyen las fichas individualizadas y los datos básicos para el desarrollo de cada uno de ellos: gestión, aprovechamiento, cesiones, ordenación, etc.

Como en dicho capítulo de gestión se detalla, para la casi totalidad de dichos polígonos se sigue manteniendo el sistema de actuación por compensación si bien para aquellos en los que por su compleja estructura catastral o por su bajo aprovechamiento es previsible que la iniciativa privada no tenga interés (o encuentre rentabilidad suficiente) se prevén los otros sistemas previstos en la Ley del Suelo autonómica (ejecución forzosa o expropiación) de modo que su desarrollo se aborda desde el interés social municipal de erradicar áreas urbanas obsoletas pendientes de renovación.



PEATONALIZACION Y ORDENACION DE TRAFICO.

Las operaciones de recalificación y reurbanización del casco realizadas en los últimos tiempos, tales como la peatonalización de la calle Mayor o los Planes de Remodelación de Barrios, han supuesto un salto cualitativo en la escala de las intervenciones sobre la ciudad consolidada, constituyendo la imagen de referencia de la gestión urbana municipal de los años noventa, a semejanza de lo que supusieron las intervenciones de reequipamiento escolar y social de la década de los ochenta.

En la documentación gráfica se recoge la jerarquización viaria prevista para el viario del núcleo urbano, lo que paralelamente implica un tratamiento diferenciado de urbanización, y con ello una posible delimitación de áreas peatonales que permitan la mejora ambiental de los distintos barrios.

Paralelamente ello se acompaña de actuaciones de reurbanización en el Programa de Actuación del Plan General; por el grado de detalle que las intervenciones de peatonalización suponen se han definido las áreas peatonalizables por exclusión, una vez que se ha definido el viario estructurante (vías colectoras y de distribución) que resulta imprescindible para el correcto funcionamiento de la ciudad.

Se encomienda a programas posteriores, semejantes a los de tratamientos de barrios llevados a cabo por el Ayuntamiento, el determinar dentro de cada "isla" peatonal delimitada por los viarios colectores y estructurantes y en función de vados, pasos de carruajes, posibilidad de crear áreas estanciales, etc. la solución final de peatonalización total o de creación de calles de coexistencia.



ESPACIOS INTERBLOQUE.

En algunos espacios libres de las ordenaciones de bloque abierto de los antiguos planes parciales Este y Oeste, se han generado algunos conflictos derivados de la contradicción existente entre su uso público "de hecho", incluso con implicación del Ayuntamiento en su mantenimiento, y la incertidumbre sobre su titularidad, que en algunos casos parece que continúa siendo privada.

A esta confusión contribuía el Plan General de 1987, que incluía en grandes manzanas de calificación tanto los bloques como los espacios libres y el viario intersticial.

En orden a solucionar el problema, la Revisión del Plan opta por un mayoritario señalamiento de alineaciones y espacios públicos en estas zonas con idéntico criterio al seguido para la elaboración de los planos catastrales, que consiste, cuando no se tiene conocimiento fehaciente de su titularidad privada (por pertenecer a recientes promociones inmobiliarias en las que se ha tenido un mayor rigor y control administrativo) a acotar como espacio privado la estricta huella en planta de los bloques, quedando todo el espacio libre circundante, actualmente de uso público, asimilado al viario público y zonas verdes que integran el tejido urbano. Se consigue con ello adecuar el planeamiento a la realidad funcional de la zona, consolidando urbanísticamente el carácter público de estos espacios.

Para solucionar los posibles conflictos que éste planteamiento pudiera generar por reclamación de titularidad de alguno de estos espacios por parte de antiguos propietarios, se arbitra dentro de la Normativa Urbanística (Ordenanzas) del Plan General un mecanismo de gestión compensatorio ligado a la posibilidad que tienen algunos de estos terrenos de albergar aprovechamiento lucrativo bajo rasante para aparcamientos; ello se concreta en el epígrafe 5. Unidades de Ejecución Bajo Rasante, de las Normas Urbanísticas, en el capítulo correspondiente a la gestión del Suelo Urbano.

Como técnica de gestión para canalizar la obtención de estos espacios, se definen los criterios para delimitar Unidades de Actuación independientes incluyendo la totalidad de estos espacios interbloque, dentro de las cuales se daría contenido al aprovechamiento lucrativo derivado del derecho de los propietarios que acreditaran fehacientemente la titularidad de los dichos espacios libres (a costa del mencionado aprovechamiento).



APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS.

a) Criterios y Objetivos.

Cualquier política de ordenación de tráfico en Alcorcón tiene que contar con una oferta adecuada de aparcamientos, ya que el viario de la ciudad está hipotecado por el alto déficit que se arrastra. Según la encuesta del Consorcio de Transportes de 1988, los vehículos que disponían de aparcamiento propio o en alquiler no superaban el 15% del total. Esto reclama la construcción de aparcamientos subterráneos con una doble finalidad:

1. Para los residentes en las zonas de ensanche, lo que permitirá reducir la ocupación de los espacios libres por los vehículos.
2. Para la descongestión del Casco Antiguo, teniendo en éste caso carácter disuasorio del tráfico generado por esta zona.

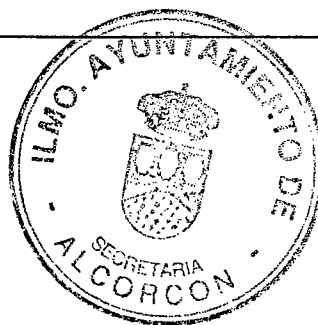
b) Propuestas de actuación.

Los aparcamientos subterráneos previstos en concesión administrativa, bajo suelo público o de comunidades de propietarios, suman un número de plazas del orden de 11.700 incluyendo las que están en servicio, en construcción y en trámite. Respecto a los privados contruidos bajo la edificación en los últimos años, se puede hacer una estimación, en base a la incorporación en las ordenanzas municipales de una plaza por vivienda, alrededor de 4.700.

Si consideramos además las 4.404 plazas contabilizadas en la encuesta de movilidad de 1988, sin incluir el aparcamiento libre en la calle, tenemos que con las actuaciones previstas se llegará a:

1. Un número de plazas 2'6 veces mayor de la dotación existente en 1988.
2. Un porcentaje, si comparamos la suma de las tres cifras anteriores con el parque de vehículos de 1993, en torno al 50% del mismo.

Respecto a los aparcamientos en superficie es preciso la extensión del sistema ORA de regulación del tiempo máximo a todo el Casco Antiguo.



2.3. EL ENSANCHE SUR.

El modelo de crecimiento.

El crecimiento del núcleo de Alcorcón hacia el Norte y hacia el Este ha alcanzado su límite máximo una vez que el desarrollo de San José de Valderas ha llegado hasta la ronda de la Carretera de Leganés, y una vez que la ejecución de los Planes Parciales Industriales del Este ha alcanzado el límite del Término Municipal.

De igual modo, el PAU del Area de Centralidad ocupa la pieza situada al Oeste del núcleo, impidiendo el crecimiento de su continuo urbano residencial hacia esta zona.

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

Complementariamente a lo anterior con el objeto de incluir dentro de la oferta de suelo del municipio la totalidad de las tipologías de vivienda unifamiliar la Revisión contempla la previsión de una gran área de suelo urbanizable localizada al norte de la universidad y destinada a alojar un ensanche de baja densidad de viviendas unifamiliares predominantemente pareadas o aisladas.

La localización de dichos suelos se realiza en áreas con menor capacidad de reforzar la estructura urbana del núcleo y por el carácter menos prioritario de su desarrollo no se establece tiempo para la programación de dicho sector.

La gran via del sur.

La presente Revisión propone la organización del desarrollo de estos suelos en torno a un nuevo eje urbano estructurante, la Gran Vía del Sur, que, surgiendo como prolongación del eje Avda. de la Libertad - Fernández Ochoa, desdobra hacia el Oeste la actual dependencia funcional del bulevar Alcorcón - Móstoles, enfatizada por el esquema radioconcéntrico del Plan de 1987.



Esta vía urbana resolvería la conexión de todo el Sur de la ciudad con la futura M-50, descargando los accesos a la N-V, y conectando con el Norte de Móstoles, con lo que se crea un entramado viario entre ambas ciudades que mejora sustancialmente sus conexiones.

Transversalmente a éste eje, se plantea la prolongación del viario radial y del sistema de cuñas verdes planteado en los sectores 1, 2 y 3 de SUP del PGOU - 87, si bien se hace girar progresivamente la trama, con el fin de ir adquiriendo una configuración lineal paralela a la futura M-50.

Caracter y usos.

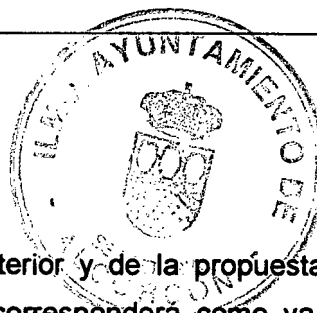
La Revisión del P.General plantea esta pieza como el nuevo gran ensanche residencial de Alcorcón, el último posible para éste municipio dadas sus condiciones estructurales y la configuración de su Término Municipal.

En consecuencia, se intenta generar ciudad en analogía y continuidad con la existente, reproduciendo en ella las tipologías de vivienda colectiva y la yuxtaposición de usos que define el carácter de un espacio urbano de estas características, pero huyendo de los modelos congestivos desde los que en algún momento se formalizaron partes de la ciudad existente.

Se huye del "monocultivo" de una única tipología residencial, diversificando la oferta hacia sectores de mercado que pueden demandar productos inmobiliarios distintos como la vivienda unifamiliar adosada, o el bloque con espacios libres de parcela mancomunada (Ordenanza Minibloque).

Para la integración de esta diversidad tipológica en una ordenación equilibrada, se recomienda huir de soluciones que segreguen en diversas piezas los distintos tipos de vivienda en manzana, unifamiliar, en bloque, etc., tal y como se planteaba en los sectores 1, 2 y 3 del Plan General de 1987.

Como alternativa, se propone con carácter indicativo para la ordenación de los futuros planes parciales que habrán de redactarse, un modelo de células mixtas en las que coexistan las distintas variantes tipológicas sin conflictos funcionales, generándose un tejido urbano más rico y diversificado; se procura y recomienda así la no aparición de "ghettos" tipológicos como los de las viviendas unifamiliares de Prado de Santo Domingo, indeseables desde el punto de vista de la creación de ciudad como espacio de relación y de diversidad social.



Evidentemente, a pesar de lo anterior y de la propuesta formulada en el Plan General con carácter indicativo, corresponderá como ya se ha señalado a los Planes Parciales la concreción de éste modelo en una ordenación detallada; en definitiva la Revisión únicamente propone una posible ordenación indicativa ajustada a los objetivos enunciados, que se recoge gráficamente en la documentación del P.General.

Por otra parte es de señalar que dentro de la definición de usos previstos para el ensanche se propone destinar buena parte del mismo a viviendas de protección pública en lo que debe entenderse como una especialización del uso residencial genérico del Plan General, y sin que ello suponga en ningún caso la erradicación de promociones de vivienda libre dentro del mismo.

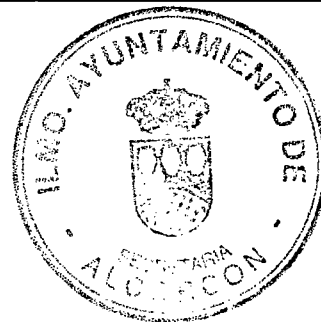
Por último el Plan General propone la traza, bajo la Gran Vía Sur, de un nuevo ramal de transporte ferroviario (Madrid-Móstoles-Ciudad Loranca) dotando por tanto a todo el núcleo ensanche de una alta accesibilidad a un medio de transporte de alta capacidad y de mínima contaminación ambiental.

Complementariamente la localización de dicho trazado permite corregir la excentricidad de las actuales estaciones de cercanías, especialmente del Sur de la ciudad consolidada, extendiendo de éste modo el beneficio del ferrocarril a todo Alcorcón.

2.4. RESIDENCIAL LAS CÁRCAVAS.

Al objeto de diversificar la oferta residencial en el municipio, el Plan General propone la calificación de un suelo para la implantación de un asentamiento residencial con tipologías unifamiliares de parcela mediana y grande.

La localización propuesta asume un cierto grado de desconexión y autonomía con respecto ala ciudad consolidada, si bien se aprovecha la óptima accesibilidad de los suelos situados entorno al enlace M-501/M-50, próximos a Campodón, en el paraje denominado "Las Cárcavas".



2.5. NUEVAS AREAS INDUSTRIALES.

CORREDOR DE LA M-501.

La Revisión propone la extensión hacia el Oeste de los asentamientos de Industrias Especiales y de su Ampliación (Sector 6), recogiendo algunas industrias ya existentes y aprovechando la privilegiada accesibilidad del corredor de esta carretera desde los grandes ejes metropolitanos ; dicha ampliación con tipologías y usos semejantes a los existentes alcanzará el límite de la M-50.

La delimitación de tales suelos se aborda desde la necesidad tanto de definir un modelo de ocupación del territorio a largo plazo como de dar cabida dentro del municipio a usos propios de actividades de mayor futuro en lo que podría denominarse "parque empresarial" y que tienen difícil implantación en las zonas industriales del Sur del municipio.

El desarrollo de la Universidad posibilita que estas nuevas áreas de actividad graviten y exploten la capacidad de recualificación del empleo local hacia actividades de futuro con un componente terciario y de servicios sensiblemente más fuerte que la de cualquier simple polígono industrial tradicional, introduciendo el modelo de Parque Tecnológico como área de actividad mixta de alto valor añadido.

CORREDOR DE LA M-50.

Complementariamente apoyado en la accesibilidad otorgada por la M-50 la Revisión contempla la delimitación de dos grandes polígonos de actividad muy especializados y con un fuerte carácter metropolitano (Centro de transportes y Parque de ocio universitario).

En el primer caso (Centro de transportes) su ubicación no es sino la redefinición de una propuesta de las Estrategias Regionales que señalaban la conveniencia de ubicar un centro de estas características en el Suroeste metropolitano, próximo a la N-V; su localización dentro de la Revisión permite cubrir los objetivos de las Estrategias citadas al tiempo que da solución y aprovechamiento a un área rústica fuertemente tensionada por la presión del desarrollo urbano.

En el segundo caso, el Parque de ocio universitario, su localización tiene por objeto crear un área de actividad con un fuerte componente de atracción metropolitana a partir de la localización de actividades culturales y de ocio, aprovechando la localización intermedia entre los Campus Universitarios de Alcorcón y Móstoles.

Para ambos polígonos la Revisión del Plan General no contempla ordenación alguna puesto que por la singularidad de los usos que deben alojar y para una mejor precisión de la distribución de usos finales de los mismos deberá ser el Plan Parcial correspondiente a cada uno de ellos el instrumento que finalmente establezca la ordenación interna y el sistema y modo de conexión con el exterior.

Por último es de señalar que en tanto no se materialice la M-50, ambos polígonos deberán apoyarse, para su conexión exterior sobre la M-506, carretera radial recientemente desdoblada que cubre, aunque con menor calidad, los mismos servicios que la futura M-50.





3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

3.1. EL SUELO NO URBANIZABLE.

SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

La superficie clasificada por la Revisión como Suelo No Urbanizable Común dentro del Término de Alcorcón, se sitúa tras los ajustes derivados de los procesos de información pública de la Revisión en:

1. Una franja de suelo en el límite Oeste del Municipio colindante con la urbanización Campodón.
2. Una pequeña balsa de suelo ente el Parque de Ocio Universitario (sector 7) y el límite Oeste del Término.

Estas zona se caracterizan por la inexistencia de vegetación arbórea ni de ningún elemento ambiental que justifique una mayor protección; por su posición dentro del término municipal, así como por los usos que albergan en la actualidad, la clasificación mas adecuada es la de Suelo No Urbanizable Común.

Dentro de esta categoría del Suelo No Urbanizable el Plan General aborda una diferenciación para, de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo autonómica (9/95), regular la implantación de los distintos tipos de actividades en el medio rústico.

Lo anterior se lleva a cabo con el criterio de evitar que actividades de menor calidad ocupen la primera línea de los corredores metropolitanos que atraviesan el término ya que ello puede redundar en una merma de la imagen futura de Alcorcón.

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

a) SNUP por proteccion de cauces y vaguadas

Se trata del mayor nivel de protección asignado a los Suelos No Urbanizables. Bajo esta categoría se incluyen otros niveles de protección, es decir, la protección de cauces y vaguadas lleva implícita la protección por valor ecológico y la protección por valor paisajístico.



La protección de cauces y vaguadas afecta a aquellos arroyos, vaguadas y vegas con cierta entidad dentro del Municipio, no incluyéndose pequeñas depresiones con escasa relevancia. Es decir, incluye las vaguadas del Arroyo de la Fuente del Sapo, el Arroyo de los Majuelos y el Arroyo de La Madre.

La importancia ecológica de las riberas y arroyadas, la potencialidad para el desarrollo de vegetación arbórea específica asociada a las mismas, el riesgo de erosión en algunos casos o la conexión con el acuífero terciario aconsejan la más estricta protección de estos suelos, responsables por otra parte de los procesos hidrogeológicos modeladores del paisaje.

b) SNUP por su valor forestal.

Bajo esta categoría de protección quedan recogidas las únicas zonas de Alcorcón que presentan una vegetación arbórea y arbustiva de cierta relevancia, esto es, la zona de Monte Príncipe, el entorno arbolado de Venta La Rubia, y los retamares al sur de esta finca. Constituyen el segundo nivel de protección dentro del suelo especialmente protegido.

La delimitación de éste suelo no significa que el resto de los suelos con una categoría inferior de protección carezcan de valor ecológico, sino que es en estos suelos donde el valor ecológico se presenta como el principal argumento para su protección.

El valor ecológico de estos suelos radica por una parte en la existencia de una cobertura vegetal natural, de interés para la fauna y de importancia florística regional, así como por la alternancia de pastizales y zonas de matorral de interés (retamares de Venta La Rubia y área de Monte Príncipe).

Por otra parte, en el caso de los pinares, aún tratándose de pinares repoblados con un valor ecológico cuestionable con respecto a otras zonas de interés no incluidas en esta categoría de protección, se han incluido aquí tanto por su posición relativa dentro del Término Municipal, como por su clara vocación como espacios arbolados a preservar.

**c) SNUP por su valor paisajístico.**

Constituyen la primera categoría en importancia en cuanto a la superficie de terrenos que abarcan y la tercera en cuanto al nivel de protección.

Abarca la mayor parte del área central del Término Municipal, flaqueada por infraestructuras viarias. Su valor paisajístico y su necesidad de conservación como tal estriba en la presencia de un paisaje típico de campiña madrileña, donde alternan tierras roturadas con barbechos, viñedos, eriales, retamares en regeneración..., en definitiva un mosaico de parcelas con distinto uso y que conforman todas ellas un paisaje rústico con una fuerte carga cultural, digno de ser preservado y limitado de usos que desfiguren su aspecto actual.

Estos terrenos ofrecen la posibilidad de una compatibilización del uso agrario tradicional (como conservador del paisaje), con un uso de esparcimiento propio de entornos campestres, intermedio al que ofrecen espacios naturales más alejados, o el de las zonas verdes propiamente dichas.

Por otra parte, y como ya se ha explicado anteriormente, bajo esta unidad se engloban aquellos suelos con un alto interés agropecuario, además del paisajístico.

d) SNUP de vías pecuarias.

Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal, e incluso estatal. Su condición de suelos públicos junto con alto valor histórico, hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservados en toda su longitud y anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva, su existencia permite, al abrigo del fenómeno metropolitano, su puesta en valor como soporte de rutas de ocio.

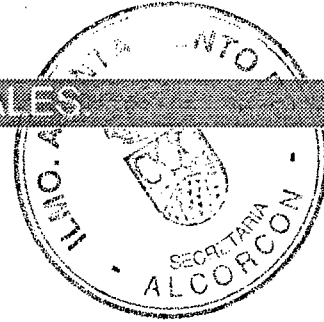
Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad de las vías pecuarias en toda su longitud.

e) SNUP de infraestructuras

Los numerosos proyectos de ámbito regional o nacional sobre mejora de infraestructuras y, en especial, sobre mejora de accesibilidad, recomiendan implantar dentro del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido esta categoría de reserva de infraestructuras para garantizar la no ocupación de tales suelos excepto para la ocupación de dichas redes, anticipando su futura construcción y las afecciones legales de protección en sus márgenes y para la implantación de actividades de servicio de apoyo al automóvil en instalaciones integradas o unitarias.



TITULO IV. PROPUESTAS SECTORIALES



1. VIVIENDA

1.1 EL MARCO DEMOGRAFICO.

La dinámica demográfica de Alcorcón se ha caracterizado durante el último decenio por una ralentización del crecimiento, que contrasta con el vertiginoso crecimiento de las dos décadas anteriores durante las que Alcorcón se nutrió de población procedente del ámbito rural de la península y de la metrópoli madrileña; a partir de 1992 se inicia una leve recuperación de la dinámica demográfica con crecimientos, en los últimos años, cercanos a 1.500 habitantes absolutos por año.

El estancamiento demográfico de los años ochenta se ha traducido, por una parte, en un descenso notable del índice de desocupación del parque inmobiliario que ha bajado del 14% al 7% en el intervalo de estos 10 años y, por otro lado, ha modificado sensiblemente la estructura de edades de la población, produciéndose un descenso más significativo de la población infantil, un incremento importante de la población potencialmente activa y un paulatino envejecimiento de la población: En el periodo 1981-1995 los menores de 15 años pasan de representar el 36% de la población total al 15%; los potencialmente activos ascienden del 59% al 76% y los mayores de 65 años duplican con creces su proporción pasando del 4% al 9%.

En la actualidad, la incorporación a la población potencialmente activa y reproductiva de los hijos/as de los inmigrantes que se instalaron en el municipio en los años sesenta y setenta, está teniendo como consecuencia un incremento considerable de las demandas de empleo y vivienda, y desembocará en un futuro inmediato en un aumento de la tasa general de fecundidad y, por tanto, en un incremento de la demanda de Preescolar.

Por el contrario, la demanda de otros niveles de escolarización (EGB y E.M.) tiende a disminuir progresivamente, debido al desplazamiento de los grupos de edad, reduciéndose visiblemente la enorme demanda de puestos escolares que se produjo en el inicio de los años ochenta.



El progresivo envejecimiento de la población también afecta al cambio en la tipología de dotaciones sociales demandadas, observándose ya la insuficiencia de equipamiento para mayores de 65 años.

El previsible aumento de la tasa general de fecundidad, como consecuencia de las variaciones registradas en la estructura de edades (la población femenina con máximo potencial reproductivo, 25-34 años, que en 1.991 representaba el 20% del total de mujeres en edad fecunda, ascenderá al 35% en 1999 y al 43% en el año 2.004) hace prever un aumento del crecimiento vegetativo en los próximos años cuantificando en unos 1.000 residentes año, durante el próximo quinquenio (1999-2004) y en torno a los 2.000 residentes anuales durante el siguiente (2004-2009). Estos incrementos desembocarán en una población total cercana a los 159.700 habitantes en el año 2004 y de unos 186.000 en el año 2009.

En este sentido la previsión en la Revisión de una amplia calificación de suelo para usos terciarios e industriales constituye el soporte para la materialización de políticas de intervención sobre el empleo que permitan reconducir, vía atracción de Alcorcón en el conjunto metropolitano, los recientes saldos migratorios negativos.

1.2 EVALUACION DE LAS DEMANDAS.

De la proyección de población recogida en el epígrafe anterior, se concluye que la Revisión del Plan General debe contemplar un dimensionado de suelo residencial para albergar una población de 186.000 personas, cara al año 2.009. Considerando una razón de 3 habitantes por vivienda, esta cifra supone la necesidad de prever un parque total de 68.200 viviendas. No obstante, para no realizar un dimensionado excesivamente rígido y reducir la posibilidad de introducción de factores especulativos en el mercado del suelo, la Revisión hace una previsión de necesidad de vivienda redondeada al alza, de 67.200 viviendas, lo que supone una mayoración de un 10% con respecto a la cifra obtenida en el cálculo anterior.

Por otra parte es necesario tener en cuenta que el municipio alcanza un promedio de licencias de 1500 viviendas/año lo que, si se considera municipalmente conveniente al menos el mantenimiento de una actividad y empleo semejante al actual, en el sector construcción residencial, proyecta una necesidad mínima de suelo calificado-urbanizado para 12.000 viviendas en el periodo de vigencia del Plan General.



La cifra anterior deberá ser mayorada con un coeficiente que tenga en cuenta el retraso en la puesta en uso/mercado del suelo por los operadores locales, considerándose razonable un factor que mayor en 1,6 veces la anterior demanda mínima de suelo. Ello implicaría unas necesidades de suelo residencial calificado en algo más de 19.200 viviendas para cubrir adecuadamente los dos cuatrienios de vigencia del programa de actuación del Plan.

1.3 CUANTIFICACION DE LA OFERTA DEL PLAN GENERAL.

Para atender a la demanda de vivienda, la Revisión del Plan General propone una oferta desagregada en varios niveles, en función tanto del grado de ejecución del planeamiento de desarrollo necesario para la puesta en mercado de las viviendas como de la necesaria diversidad de tipologías que permita cubrir toda la demanda potencial del mercado:

1. Capacidad residencial remanente del Plan General de 1987:

Los suelos residenciales vacantes interiores a las áreas consolidadas, sumados a los tres sectores residenciales previstos en el Suelo Urbanizable Programado del P.General vigente, de los cuales dos aún están en desarrollo, representan una importante baza para atender la demanda residencial existente en el corto y medio plazo.

Esta capacidad remanente se calcula como diferencia entre la capacidad total de nuevas viviendas del Plan de 1987 y de las licencias concedidas desde entonces:

• Capacidad Plan General de 1987:	13.226 viv.
• Licencias concedidas	5.207 viv.
CAPACIDAD REMANENTE PGOU-87:	8.019 viv.

2. Modificaciones puntuales del Plan General de 1987.

Por otra parte existen tres Modificaciones Puntuales definitivamente aprobadas que aumentaron a posteriori la capacidad residencial del PGOU de 1987, y que aún no han culminado su desarrollo con la puesta en mercado de las viviendas:

- Area de Centralidad: 2.700 viv.
- PERI Avda. de Leganés: 750 viv.

CAPACIDAD MODIFICACIONES PGOU-87:



3. Nuevos suelos propuestos.

Complementariamente a lo anterior la Revisión del Plan General establece un incremento de la capacidad residencial tanto por nuevas clasificaciones de suelo urbanizable como por reordenación del suelo calificado por el Plan vigente en enclaves urbanos que no han iniciado su desarrollo; con todo ello tenemos una capacidad de suelo vacante de:

Suelo Urbano (Enclaves residenciales)

EN-1. Zarza-Mayor.	70 viv.
EN-2. Travesía Colón/Calle Mayor.	20 viv.
EN-3. Calle Castilla.	18 viv.
EN-4. Calle Mayor.	22 viv.
EN-6. Calle Santo Domingo.	4 viv.
EN-7. Calle San Roque.	8 viv.
EN-9. Cine San José de Valderas.	30 viv.
EN-14. calle Colón/Plz. Caídos.	17 viv.
EN-15. calle Colón/c/Soria.	44 viv.
EN-16. calle Iglesia	14 viv.
EN-19. Carballino/Timanfaya.	51 viv.
EN-20. Campodon Oeste.	20 viv.
EN-21. Avda. del Castillo.	14 viv.

 332 viv.

Suelo Urbanizable:

1º Cuatrienio	4.503 viv.
2º Cuatrienio	3.787 viv.
Fuera de Programa	864 viv.

 9.154 viv.

Total suelo vacante Revisión Plan General	9.454 viv.
---	------------

Con todo ello la capacidad total en saturación del nuevo Plan General es:

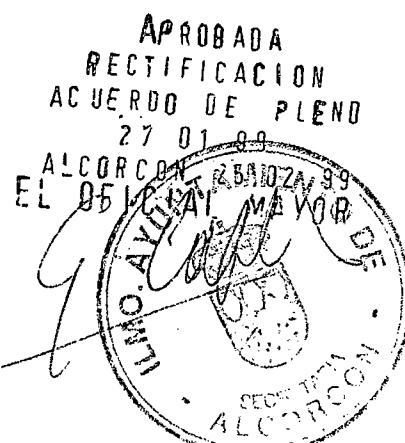
- Remanente PGOU-87 8.019 viv.
- Modificaciones puntuales PGOU-87 3.450 viv.
- Nuevas calificaciones propuestas:

Suelo urbano	332 viv.
Suelo urbanizable	9.454 viv.

 21.255 viv.

4. Calificación de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

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



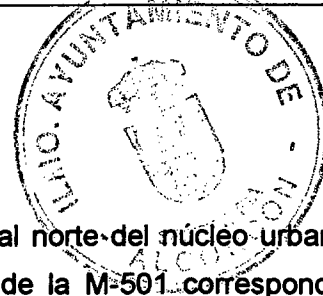
La edificabilidad UPP corresponde al 69,18% de la edificabilidad total del Suelo Urbano residencial, por lo que la superficie de suelo ocupado por estas viviendas supera el 50% establecido como mínimo en el artículo 110 de la ley 9/95 de la CAM.

Para garantizar el cumplimiento del artículo 110.1 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece en el suelo urbanizable una superficie mínima de suelo residencial vinculado a viviendas con algún régimen de protección. Esta superficie mínima se establece diferenciadamente para cada sector conforme a la siguiente tabla, donde también se refleja el cómputo global en el conjunto del suelo urbanizable residencial calificado por el PGOU:

SECTOR RESIDENCIAL	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	SUELO RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	
		PORCENTAJE s/SECTOR	SUPERFICIE (m ²)
PP1	640.812	70 %	448.568
PP2	280.080	70 %	196.056
PP3	765.632	70 %	535.942
PP9	650.635	0 %	0
TOTAL S.URBANIZABLE	2.337.159	50 %	1.180.566

1.4 DISTRIBUCION ESPACIAL.

De las 20.923 viviendas previstas casi la mitad 8.290 viviendas se localizan en los suelos de nueva calificación programados en el Ensanche Sur, espacio que se concibe como extensión de la ciudad en continuidad con el tejido urbano existente,



en tanto que una pequeña parte 4% se localiza al norte del núcleo urbano en el ensanche residencial de baja densidad a norte de la M-501 correspondiente al Suelo No Programado.

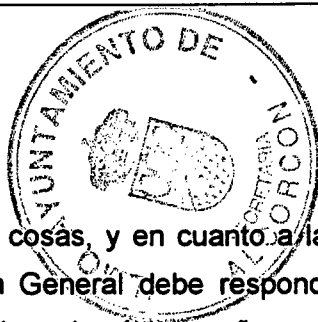
El resto de la capacidad restante se concentra en casi un 80% en los suelos ya urbanizados correspondientes al área de S. José de Valderas y de los antiguos planes parciales (Prado S. Domingo, la Rivota, etc.) todavía pendientes de edificación, en tanto que la mayor parte del resto (3.005 viv.) se concentra en su totalidad (2.700 viv.) en el área de centralidad como complemento de la implantación del campus universitario en el Área de Centralidad.

Ello representa asignar unos aprovechamientos del suelo urbanizable residencial de 42 viv./Ha en el Ensanche Sur, parámetro adecuado a la capacidad real de dichos suelos para una correcta y funcional ordenación de un área que pretende configurarse como una continuidad del núcleo histórico de Alcorcón y sus ensanches, en tanto que por el contrario sobre el suelo residencial al Norte de la M-501 se proyecta un sector de vivienda unifamiliar de baja densidad con parcelas de tamaño medio o grande aptas para edificaciones pareadas o exentas predominantemente. En el suelo urbano se prevén aprovechamientos semejantes a los de las áreas colindantes a cada uno de los enclaves considerados.

1.5 DIVERSIFICACION TIPOLOGICA.

Los sectores de nuevo desarrollo residencial que propone la presente Revisión, pretenden huir del monocultivo de una única tipología de vivienda, de igual manera que lo hacía el Plan General de 1987, integrando en los mismos sectores en un caso desde tipologías colectivas compactas, como la manzana cerrada hasta la vivienda unifamiliar, pasando por el minibloque, y en otro caso una diversidad de edificaciones unifamiliares sobre parcela de tamaño predominantemente medio o grande y sin que ello excluya puntualmente la previsión en el P. Parcial correspondiente de pequeños grupos de vivienda unifamiliar en parcela de menor tamaño, siempre que el conjunto no supere el número máximo de viviendas asignado.

En definitiva, a diferencia del anterior Plan, esta Revisión propone con carácter indicativo una yuxtaposición entre sí de estas tipologías, buscando un modelo de ordenación a base de células mixtas en las que coexista cierta variedad en los tipos edificatorios, favoreciendo que no se creen "islas tipológicas" en la ciudad.



En otro orden de cosas, y en cuanto a las características de estas viviendas, la Revisión del Plan General debe responder a la transformación de la demanda residencial operada en los últimos años, que en consonancia con la disminución de los tamaños medios familiares y con la aparición de una pujante demanda de vivienda unipersonal, hace necesaria una reducción de la superficie mínima por vivienda.

De esta manera se propone la reducción de 100 m²c/viv. a 85 m²c/viv. del estándar que relaciona la edificabilidad bruta de los sectores de SUP con el número máximo de viviendas.

Ello conlleva que en paralelo a la previsión de equipamientos que deben realizar los nuevos planes parciales futuros, en el suelo urbano ya consolidado se establezca un mecanismo que permita incrementar las dotaciones públicas en caso de que las distintas promociones opten por utilizar tal parámetro de dimensión media de vivienda.

La diversidad tipológica contenida en el nuevo Plan General posibilita cubrir la totalidad de la demanda potencial del mercado residencial puesto que en definitiva la Revisión contempla desde la vivienda unifamiliar adosada o pareada sobre parcela de tamaño pequeño (Ensanche Sur), la vivienda pareada o exenta (Residencial Las Cárcavas al Norte de la M-501), a la vivienda en edificación abierta del Ensanche Sur tanto en bloques de altura media o de altura moderada (minibloques).

Por último, complementariamente sobre la diversidad de tipologías enunciadas se plantea, en función de las necesidades locales y buscando el mayor beneficio social, el establecimiento de porcentajes mínimos de vivienda protegida lo que sin constituir una tipología de vivienda constituye no obstante una caracterización determinante de tal grupo residencial.

1.6 FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS GRUPOS SOCIALES MAS NECESITADOS.

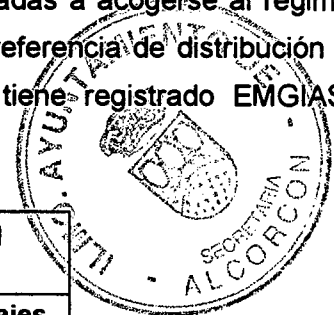
En las actuales condiciones demográficas y socioeconómicas, Alcorcón debe priorizar la construcción de Vivienda de Protección Pública, con el objeto de ofrecer alternativas, dentro del Término Municipal, a la población que está llegando a la edad donde se plantea la independencia del hogar de origen y que difícilmente

puede acceder a las viviendas de libre mercado que se promocionan en el municipio.

Este objetivo no se consigue simplemente con la calificación de suelo residencial, sino que debe complementarse con otro tipo de medidas, entre las que destaca la determinación desde el planeamiento de unos porcentajes mínimos que vinculen las viviendas generadas en los suelos de nuevo desarrollo a los diferentes tipos de vivienda en régimen de protección.

En este sentido, la Revisión del Plan General pretende facilitar el acceso a la vivienda a las familias con niveles de renta bajas y moderadas a través de destinar el grueso de los nuevos suelos urbanizables previstos a promoción de vivienda de protección pública de acuerdo con el baremo de ingresos establecido en la reciente legislación.

Por tal razón la Revisión establece un porcentaje mínimo del 85% de las viviendas del Suelo Urbanizable del Ensanche Sur como destinadas a acogerse al régimen de Protección Pública, para ajustarse a los datos de referencia de distribución de solicitudes según nivel declarado de ingresos que tiene registrado EMGIASA recientemente, y que se recoge en la siguiente tabla:



SOLICITUDES DE VIVIENDA SEGÚN NIVELES DE INGRESOS.		
I.F.P. ⁽¹⁾	Num. Total	Porcentajes
0,01-1	1.395 viv.	28,4 %
1,01-2	2.494 viv.	50,8 %
2,01-3	965 viv.	19,6 %
3,01-3,5	59 viv.	1,2 %
> 3,5	0 viv.	0 %
TOTAL	4.913 viv.	100 %

(1) Ingresos Familiares Ponderados Sobre declaración de la Renta.
Fte: Datos facilitados por EMGIASA 1995.

De estos datos se deduce que aproximadamente el 90% de las solicitudes se clasificaran en el escalón inferior a 2,5 SMI, siendo mucha menor la demanda correspondiente al tramo 2,5 - 5,5 SMI. En consecuencia, la Revisión prima casi en exclusiva la oferta de vivienda protegida reduciendo las viviendas libres tanto al suelo urbano o ya urbanizado que tiene una capacidad residencial importante (próximo a 10.000 viviendas)



En cualquier caso, no procede trasladar directamente los porcentajes de las estadísticas de EMGIASA a las calificaciones de los nuevos desarrollos residenciales, ya que se trata de datos parciales que retratan sólo el sector más desfavorecido de la demanda, y no recogen datos de otros sectores también presentes en el Municipio, a los cuales hay que responder, asimismo, con una oferta específica. Conviene, además, no forzar la composición social de estas nuevas áreas, procurando una diversificación integradora de población.

En definitiva, se propone un mínimo de 85% de viviendas de Promoción Pública sobre el total de viviendas asignado a los sectores de nuevo desarrollo del Ensanche Sur, quedando el 15% restante para Vivienda Libre, en correspondencia con lo determinado en las más recientes actuaciones públicas de vivienda de la Comunidad de Madrid en el Sur Metropolitano (Leganés - Norte, Loranca, Getafe - Norte, etc.).

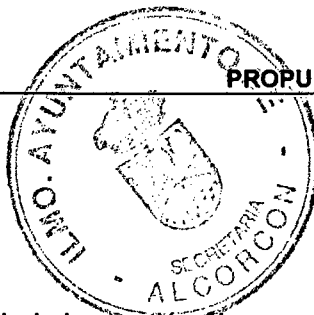
En el resto de los suelos residenciales no incluidos en el Ensanche Sur no se establece un porcentaje mínimo de vivienda protegida distinto del que ya estuviera establecido en los documentos de planeamiento que desarrollaron dichas área; por tal razón estas áreas, junto con el nuevo sector residencial de baja densidad Las Cárcavas, quedan adscritas al régimen de vivienda libre (sin perjuicio de que las promociones de un modo individual opten voluntariamente por acogerse a algún régimen de protección).

1.7 EL PAPEL DE LA INICIATIVA PUBLICA Y LA GESTIÓN EL ENSANCHE SUR.

Si bien la construcción de vivienda pública en Alcorcón ha sido muy escasa hasta 1993, limitándose a 164 viviendas del IVIMA en 1991, a partir de esta fecha se reactiva con la creación de la empresa municipal de la vivienda (EMGIASA).

Así, el IVIMA construye 160 viviendas en 1993, tiene en construcción 260 más en 1994 y otras 511 en proyecto, todas ellas de alquiler.

Sin embargo es con la entrada actividad de EMGIASA cuando el reducido numero de viviendas de promoción pública existentes en el municipio tiene un fuerte incremento ya que en el periodo 1992-96 se construyen por parte de la empresa municipal más de 1.300 viviendas. En resumen, la iniciativa pública gestiona y construye un total de 1.605 viviendas en los tres años que van de 1993 a 1996, con una media de 535 viviendas anuales.



Avalada por esta capacidad de gestión, los agentes públicos, y en especial la iniciativa municipal, están llamados a desempeñar un papel protagonista en el desarrollo de los nuevos sectores residenciales propuestos en el Plan General.

Las especiales características del Ensanche Sur, así como la necesidad de rápida puesta en mercado de importantes paquetes de vivienda de protección pública, aconsejan establecer la determinación de un sistema de actuación de iniciativa pública por expropiación, para los suelos urbanizables de este área. De esta manera, el Ayuntamiento obtendría los terrenos para posteriormente urbanizarlos, construir las viviendas y gestionar su adjudicación.

En este sentido la enorme dilación en el tiempo que supondrá aguardar a que la iniciativa privada desarrollara el Ensanche Sur, para posteriormente ceder los suelos correspondientes al 10% de aprovechamiento, sobre los cuales podría posteriormente actuar el Ayuntamiento, no resulta una opción admisible cuando se trata de responder a corto plazo a una necesidad de vivienda pública a precios asequibles para las capas menos favorecidas de la población.

Así pues, la necesidad de disponibilidad inmediata de suelos justifica la determinación del sistema de actuación por expropiación para el Ensanche Sur; único mecanismo que garantiza además el suficiente control municipal que requiere una actuación tan significativa para la definición del modelo urbano propuesto.

Ello no impide que desde este planteamiento inicial, a lo largo del proceso de tramitación del Plan General y sus instrumentos de desarrollo puedan establecerse cauces de concertación con la propiedad del suelo y con la iniciativa privada que permitan convenir la ejecución/programación del Plan, para no recargar sobre los agentes públicos la totalidad del esfuerzo financiero y de gestión necesarios para desarrollar estos suelos y sin embargo garantizar la puesta material de las viviendas de precio moderado en el mercado.

En definitiva no se descarta realizar un esfuerzo de negociación con los actuales propietarios de suelo, llegando a convenios de expropiación convenida con cargo a una participación en el aprovechamiento final de los sectores, conforme al modelo seguido por la Comunidad de Madrid en el Área de Centralidad y en determinadas actuaciones del Plan de Vivienda 1992-95.



2. SECTOR INDUSTRIAL.

2.1 EVALUACION DE NECESIDADES DE SUELO.

La hipótesis de proyección demográfica descrita en el capítulo dedicado al sector vivienda, predice una población total para Alcorcón de unos 186.000 habitantes en el año 2.009, horizonte temporal de las previsiones del presente Plan.

Suponiendo unos índices de población activa del 54% de la población total, valor similar al registrado en 1991 y que parece previsible que se mantendrá en el futuro inmediato, se prevé un total de 100.000 habitantes activos aproximadamente en Alcorcón en el año horizonte del Plan..

El porcentaje de la población activa empleada en el sector industrial viene descendiendo en los últimos años, en favor del sector terciario, como consecuencia de los procesos de terciarización de las actividades industriales así como de la modernización de los procesos productivos.

Teniendo en cuenta el proceso de incorporación de Alcorcón a las pautas de actividad de los municipios más dinámicos del Area Metropolitana, localizados fundamentalmente al Norte y Noroeste de la misma, es previsible que se mantenga tal tendencia de reducción del porcentaje de población ocupada en el sector industrial en favor del sector servicios a lo largo del periodo de vigencia del programa de actuación del Plan General; extrapolando las tasas actuales hacia las de las zonas de referencia citadas puede esperarse que se mantenga la tendencia descendente de modo que el 26,7% de población ocupada en el sector industrial en 1981, pase al 24,3% en 1991 y al 23,2% en 1995.

Dado que los procesos de transformación del empleo industrial hacia otros sectores continúan en alza, cabe barajar una hipótesis de cálculo en cuanto a población empleada en el sector industrial de un 20% de la población activa, a los efectos de previsiones del Plan General. Ello supone un total de 20.000 empleos industriales en el año horizonte.

Considerando como hipótesis deseable el que sólo un 30% de este empleo estuviera localizado fuera del municipio de Alcorcón, y manejando un estándar de 40 empleos/Ha, concluiríamos con la necesidad de unas 350 Has de suelo calificado como industrial en Alcorcón.

Esta estimación de las necesidades de suelo para alojar actividades productivas debe ser complementada con las características del nuevo suelo industrial a crear en el municipio; la mejora de la accesibilidad general del área Suroeste madrileña, los proyectos de infraestructuras en curso y la tendencia de terciarización del empleo local, junto con el propio nivel de formación-estudios de la población local, hacen prever la incorporación de Alcorcón a la oferta metropolitana de mayor calidad semejante a la que se produce en los entornos de la carretera N-VI y del aeropuerto de Madrid-Barajas.

Además de lo anterior hay que tener en cuenta que paralelamente a esta previsión de suelo industrial la Revisión contempla la creación de áreas de empleo terciario no comercial –parque empresarial, parque de ocio- que sirven de complemento para cubrir las necesidades de empleo local.

Por ello es previsible que buena parte de los nuevos suelos urbanizables del Plan General, por su ubicación y accesibilidad metropolitana, tenderán a alojar actividades productivas mas modernas propias de los denominados “parques empresariales”,

2.2 DIMENSIONADO DEL SUELO INDUSTRIAL DEL PLAN GENERAL.

Para responder a estas necesidades, la Revisión ofrece un generoso dimensionado de suelo industrial, tanto consecuencia de la política municipal de favorecer la posible implantación de actividades como consecuencia de la estimación de sugerencias y alegaciones al documento de Revisión del P.General ; todo ello puede quedar desglosado en tres categorías de suelo:

A. Areas consolidadas:		
Urtinsa I:	63,23 Has.	
Industrias Especiales:	42,13 Has.	
Ventorro del Cano:	28,62 Has.	
Total		133,98 Has.
B. Areas vacantes ya calificadas:		
Urtinsa II:	41,92 Has.	
Ampliación Industrias Especiales:	45,00 Has.	
Ampliación Ventorro del Cano:	39,60 Has.	
Total		126,52 Has.



C. Nuevos desarrollos propuestos:

Corredor M-501:

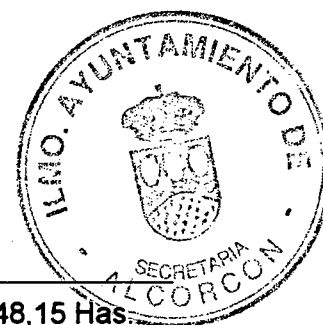
28,33 Has.

Centro de Transportes

19,82 Has.

Total

48,15 Has.

TOTAL SUELO INDUSTRIAL**309,00 Has.**

Así pues, la suma total de superficie de suelo con calificación industrial en el municipio planteada en la Revisión asciende a 309 Has, respondiendo a la demanda cuantificada anteriormente. No obstante, la gran cantidad de suelo vacante en áreas ya calificadas (126,52 Has) la conveniencia de que en ningún caso pueda producirse en el municipio una falta de suelo para alojar nuevo empleo recomienda posibilitar desde el momento de la aprobación del Plan General el desarrollo de todos los suelos industriales programados.

En cualquier caso las necesidades planteadas anteriormente han sido contrastadas con los intereses de la iniciativa privada a lo largo del proceso de información pública del Plan General.

Por ello si bien se incluye una bolsa importante de suelo para actividad de todo tipo dentro de las áreas del Suelo Urbanizable No Programado (98,66 Ha.) es de señalar que como consecuencia de los Convenio Urbanísticos suscritos el Ayuntamiento es propietario de casi 50 Ha. de suelo terciario-industrial, de modo que la posibilidad de poner en valor y uso este patrimonio municipal permite afirmar que la iniciativa pública municipal tienen los medios para corregir cualquier situación indeseada interviniendo de modo significativo en el mercado de suelo capaz de alojar el empleo necesario.

2.3 MINIPOLIGONOS.

Otra propuesta de la presente Revisión en relación con el uso industrial, es la modificación de la manera con que se ha producido en el municipio la configuración de enclaves industriales en Nave Nido. Se trata de huir de los modelos congestivos con los que se han configurado estas zonas, con un loteo muy menudo de parcelas volcadas sobre el viario público, largos frentes continuos de nave adosada, ausencia total de espacios de desahogo para solucionar problemas de carga y descarga y de aparcamiento, etc.



La idea del minipolígono como alternativa a este modelo, consiste en la creación de unas macrocélulas o manzanas de nave nido en las que los accesos a las naves y las áreas de aparcamiento se producen a través de una red de espacios privados interiores, mancomunados entre los propietarios de las naves, descargando así el viario público circundante de la servidumbre que suponen unos frentes prolongados cuajados de accesos y de la sobrecarga que supone resolver en él unas necesidades de aparcamiento que exceden su capacidad.

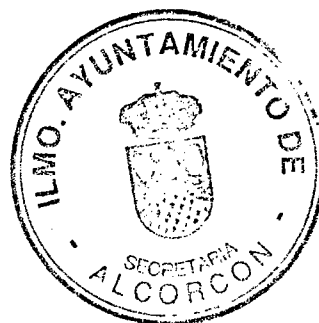
Este modelo permite a los copropietarios del minipolígono concentrar sus servicios administrativos, cerrar el conjunto para unificar el control de accesos, prever unas playas de carga y descarga suficientemente dimensionadas y segregadas del entramado circulatorio, etc., consiguiendo con todo ello un más racional y económico desarrollo de su actividad.

2.4 ADECUACIÓN DE LA NORMATIVA.

A la vista de la experiencia municipal en el desarrollo del suelo industrial la Revisión del Plan General plantea la reconsideración de algunos aspectos normativos del Plan vigente cuya aplicación ha generado algún problema en el desarrollo de las áreas industriales, si bien el planteamiento no difiere sustancialmente de las ordenanzas del PGOU de 1987.

Los criterios utilizados en la redefinición de las ordenanzas industriales han sido :

- Mantener dentro de unos límites razonables la edificabilidad en las áreas industriales.
- Mejorar la calidad medioambiental de las áreas industriales, favoreciendo la integración paisajística y su calidad como espacio urbano.
- Mejorar la funcionalidad de las áreas industriales en aquellos aspectos (vialidad, aparcamientos, instalaciones...) que hoy constituyen auténticos puntos negros.
- Controlar la agresión medioambiental de las industrias sobre su entorno inmediato y el medio natural.
- Flexibilizar el componente terciario de la industria en su categoría de oficinas.
- Posibilitar la máxima regularización de instalaciones existentes mediante la flexibilización de los parámetros de la clave de ordenanza correspondiente siempre que ello no contraviniera los mínimos de las condiciones de seguridad y en especial de la norma contraincendios NBE-CPI.



3. SECTOR TERCIARIO.

3.1 COMERCIO.

La estructura comercial de Alcorcón, hasta 1994, respondía al perfil tradicional de pequeños comercios insertados en la trama urbana yuxtaponiéndose los usos residenciales y comerciales. Este tipo de estructura comercial presenta, entre otras ventajas, la de dotar de cierta autosuficiencia comercial a los barrios, evitando desplazamientos largos que requieren el uso de algún medio de transporte rodado (normalmente el vehículo privado); la de propiciar relaciones de sociabilidad más intensas y personalizadas en el interior de cada barrio, dada la mayor implicación vecinal entre comerciantes y usuarios y, por último, la de ofrecer alternativas de empleo a una parte considerable de la población municipal (el 14% de la población municipal: el 14% de la población ocupada en Alcorcón, en 1991, se inscribía en la categoría profesional de "Comerciantes y Vendedores", según informa el censo de Población del INE para esa fecha).

A partir de dicha fecha la estructura comercial del municipio se ve fuertemente modificada como consecuencia de la implantación de grandes centros comerciales, primero de modo aislado en el área de San José (hipercor) y posteriormente en la denominada Area de Centralidad (Parque Oeste).

Como consecuencia de ello el comercio tradicional de Alcorcón se vió en la necesidad de llevar a cabo una modernización con el objeto de hacer frente a esta competencia, constituyéndose en este momento como uno de los sectores más dinámicos del municipio.

El resultado final de todo lo anterior es que el municipio ha alcanzado una cobertura suficiente de grandes superficies-centros comerciales y en consecuencia debe tender a destinar el grueso de la nueva actividad comercial al pequeño comercio y al comercio especializado.

Por todo ello, la Revisión del Plan General plantea una calificación de suelo para actividad comercial en Alcorcón respondiendo a criterios de consolidación y afianzamiento del pequeño comercio existente, centrada en la creación de pequeños comercios en los barrios más desprovistos, así como en las áreas de nueva creación; potenciando de esta forma la autosuficiencia de las distintas zonas urbanas y, simultáneamente, posibilitando la generación de empleo en el municipio.

En esta línea, las propuestas de la Revisión del Plan General en lo referente a áreas comerciales se basan en las siguientes premisas:

- Fomentar focos de actividad comercial local.

El tratamiento de las ordenanzas de las áreas urbanas con mayor potencial de centralidad a nivel de barrio, fomentará la aparición de ejes comerciales apoyados en la utilización de plantas bajas y, en casos puntuales, entreplantas y plantas primeras.

Al margen del planeamiento urbanístico, sería interesante fomentar el asociacionismo entre pequeños comerciantes para que puedan enfocar una gestión conjunta de determinados aspectos de su actividad, como almacenajes compartidos, pedidos a proveedores, publicidad conjunta, creación de áreas comerciales temáticas especializadas ("La Calle del Sonido", "La Plaza de la Moda", etc.).

- Creación de centros comerciales locales en los nuevos barrios.

Las 8.300 viviendas del Ensanche Sur que propone el nuevo Plan, suponen una carga poblacional que necesitará de una fuerte implantación comercial interna para limitar su dependencia del exterior del barrio.

Esta necesidad se resolverá a través de la caracterización de la Gran Vía Sur como un eje de concentración comercial, así como a través de la creación de un Centro Comercial integrado, a una escala limitada a las necesidades locales de este nuevo barrio. Este centro no se concibe como una gran superficie convencional, sino como una agrupación de pequeños comercios que comparten un único edificio con galerías interiores para recorrido del público (modelo Zoco).





3.2 OFICINAS Y TERCIARIO.

Hasta hace poco, la presencia del uso terciario de oficinas en Alcorcón se redujo a la capacidad de uso compatible de las áreas industriales, en las que coexisten la parte administrativa y comercial de las empresas con las de producción y almacenaje. La progresiva terciarización el Casco, fomentada por el PGOU de 1987, ha incrementado significativamente la cantidad y calidad de esta oferta en los últimos tiempos.

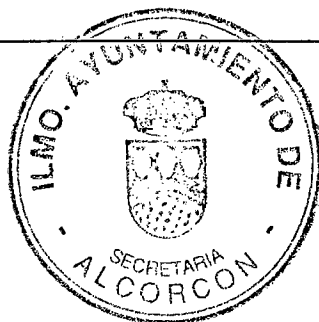
El Sector 2 del Area de Centralidad plantea dos Parques Empresariales o Areas de Actividad terciaria de oficinas. Esto supone una oferta de suelo nueva en el Municipio que, por su condición favorecedora de procesos de recualificación territorial y de modernización del tejido productivo, representa un salto cualitativo importante en la oferta de suelo para actividad económica en Alcorcón.

El conjunto de ambos Parques Empresariales representa un total de 311.516 m² de suelo, con una superficie total edificable de 229.295 m², si bien los dedicados estrictamente a oficinas son 86.639 m². han sido reducidos a poco más de la mitad como consecuencia de la reordenación que se hace preciso introducir en el Área de Centralidad para la mejor implantación del campus universitario. Considerando un estándar de 30 m² edificables por empleo, estos Parques Empresariales suponen una capacidad teórica total de poco más de 1.500 empleos ligados al subsector de oficinas.

A la vista de estos datos, y teniendo en cuenta la retracción de la demanda en el mercado de este tipo de producto inmobiliario, no parece necesario generar nuevo suelo terciario destinado exclusivamente a oficinas en la Revisión del Plan General.

Sin embargo tal criterio no debe implicar que la Revisión no contemple una oferta de suelo para actividades terciarias tal como el Parque Tecnológico contemplado en el Sector El Lucero, allí donde el Avance de la Revisión preveía un Polígono de Reserva Municipal.

Lo anterior supone una oferta de 84,86 Ha. brutas de suelo que se incluyen dentro del Suelo Urbanizable No Programado y que son susceptibles, por su cercanía a la Universidad de desarrollarse con actividades relacionadas con esta en lo que puede constituir el foco principal de empleo altamente cualificado del municipio, el cual por la dimensión del mismo puede suponer un total próximo a los 12.000 empleos.



Por otra parte el rediseño de las ordenanzas del Plan del 87 se ha llevado a cabo posibilitando una mayor tolerancia para la implantación de usos alternativos de oficinas en áreas industriales, de modo que se flexibiliza la calificación del actual Plan General y se posibilita una posible mayor adaptación de la calificación a variaciones en la demanda de suelo para oficinas y a la modernización de los propios polígonos industriales tendiendo hacia actividades terciarias productivas.

Con ello se cubren dos objetivos: por una parte incrementar la oferta global de este tipo de actividad dentro del municipio, lo que facilitará la implantación de nuevas instalaciones dada la centralidad de Alcorcón y su excelente posición respecto de las corredores metropolitanos, y por otra parte diversificar los usos dentro de la ciudad y en consecuencia hacer de esta un foco más vivo y diverso.

3.3 OCIO.

La necesidad de espacios e instalaciones para el ocio ha sido patente en los últimos años en el municipio de Alcorcón; la ausencia de localizaciones específicas para este uso provocó la especialización de algunas zonas singulares del territorio tendiendo a su desplazamiento fuera de las áreas centrales.

Este último proceso, fomentado desde la administración municipal, supone un acierto en la medida que permite el desarrollo de estas actividades del espacio urbano minimizando la dependencia de unas zonas sobre otras y compatibilizando unos y otros usos.

La propuesta final de la Revisión se formula recogiendo propuestas contenidas en las alegaciones presentadas al Plan y que, en el caso de la actividad de ocio, se concreta en la previsión de un nuevo polígono denominado Ocio Universitario, localizado al Oeste del núcleo entre la M-506 y la futura M-50, de clara vocación en cuanto a capacidad de atracción metropolitana.

No obstante, estas medidas deben complementarse con otras, tendentes a adecuar la estructura y capacidad de las nuevas localizaciones para albergar las instalaciones propias de actividades de ocio.



Complementariamente la Revisión del Plan introduce, con carácter general para todo el municipio, mecanismos para regular la implantación de actividades de modo que se garantice que la nueva implantación de estas actividades no desvirtúe, por la intensidad o extensión de la ocupación, el carácter de la zona sobre la que se asienta.

Singularmente la revisión plantea tres propuestas básicas:

- Con carácter general.

La Revisión del Plan General propone de modo genérico en toda la ciudad una regulación sensiblemente más detallada, que la del actual Plan, respecto a los usos compatibles y/o alternativos del uso característico de cada zona.

Con ello se garantiza la preservación de las características y funcionalidad de cada área sin que ello suponga renunciar a la necesaria diversidad de usos que resulta conveniente admitir para una mayor riqueza y especialización del espacio urbano.

En cualquier caso la Revisión recoge las actividades existentes, con algún caso con un régimen de "fuera de ordenación" especial de modo que no se alteren los derechos adquiridos por las instalaciones que disponen de licencia municipal.

- Area de Ocio de "Parque Alcorcón".

El PP-2 del Area de Centralidad plantea una pieza (DPO) con calificación de Dotacional Privado, destinada a "actividades recreativas con fuerte dotación de aparcamiento". Se intenta con ello potenciar el pasillo verde y de ocio que conecta con otras piezas del Parque, cuales son Universidad, el Parque Equipado y las lagunas del itinerario que las une.

Su localización, alejada de zonas residenciales y de otros usos con los cuales pudieran existir interferencias funcionales, resulta particularmente adecuado para alojar este tipo de actividades.

Se trata de una pieza de 90.721 m² de suelo y 17.000 m² de superficie edificable, que permite una implantación extensiva con predominio de espacios libres.



- Parque de Ocio Universitario.

Corresponde a un nuevo Sector, localizado entre la M-506 y la futura M-50, del Suelo Urbanizable No Programado, destinado a actividades diversas relacionadas todas ellas con actividades lúdicas y recreativas complementarias d ellas realizadas en la Universidad Juan Carlos I.

Con sus 13,8 Ha. de superficie bruta y sus 55.000 m2. edificados y su excelente posición respecto de los grandes corredores metropolitanos el Sector constituye una de las piezas singulares del municipio capaz de potenciar la capacidad de atracción de Alcorcón en la región madrileña.

- Suelo No Urbanizable.

La compatibilización de determinadas utilidades recreativas y culturales del Suelo No Urbanizable con la preservación de sus valores ambientales, representa el instrumento más eficaz para la conservación del medio físico, tal y como se describe en la propuesta de Medio Ambiente.

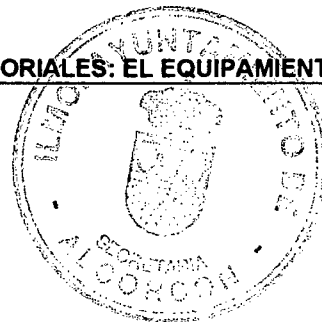
En este sentido, se formulan una serie de propuestas de utilización de estos espacios para actividades didáctico - recreativas, tal y como se detalla en la descripción de las propuestas de ordenación y de medio ambiente:

- Parque Rural de Valdepolo.
- Area Deportivo - Hípica "Venta de la Rubia".

- Parque de la Canaleja.

En el ámbito del Pinar de la Canaleja la Revisión del Plan General establece un área de Sistemas Generales que permite actividades de ocio y culturales propias del uso como espacio libre del área arbolada existente posibilitando dentro de ella el uso docente del proyecto municipal de granja-escuela/aula de la naturaleza.

Formalmente el Pinar de La Canaleja, situado en Las Presillas, entre la M-40 y el nacimiento del Arroyo Butarque, aquí llamado de la Canaleja, constituye una masa arbolada de repoblación, en su conjunto poco exitosa.



La repoblación forestal, llevada a cabo con fines ornamentales, carece de interés ecológico a no ser por el hecho de tratarse de la única masa arbolada con carácter público del Término de Alcorcón.

El Pinar de la Canaleja es un pinar de repoblación de pino piñonero (*Pinus pinea*), mixto con o olmos (*Olmus pumila*) y distintos tipos de acacias (*Acacia sp*), siguiendo todos un marcado carácter geométrico, que le hace parecerse más a un vivero forestal que a una masa boscosa de pino.

La mayor parte del pinar tiene todavía un arbolado escasamente desarrollado y siendo destacable la práctica inexistencia de vegetación arbustiva y herbácea, por lo que presenta, además, un suelo desnudo expuesto a la erosión que es preciso adecuar máxime cuando se incorporara al sistema de parques de la ciudad y deberá soportar la presión propia de su utilización.

La reducida variedad de especies, unido a la similitud en tamaños y formas, hace que el aspecto del entorno diste mucho del de un área ambientalmente cualificada, razón por la cual se hace preciso contemplar actuaciones de mejora ambiental (ordenación del conjunto, dotación de áreas estanciales y de recreo, etc.) de modo que el área se incorpore como una zona atractiva de uso por parte de la población cercana.

En otros sectores, por el contrario, aparecen retamas como vegetación arbustiva que han podido desarrollarse permitiendo el crecimiento de pastizales asociados, como corresponde a las series de vegetación propias de esta zona.

Junto al Pinar de La Canaleja, y limitada por la M-40, la vía del F.C. y el Arroyo de la Canaleja, aparece un área equivalente en superficie al Pinar y desprovista de vegetación en su conjunto. Es de destacar sin embargo, y como excepción al aspecto general el área, la presencia de un pequeño rodal de alcornos, posiblemente plantados, aunque de gran porte. Su buen desarrollo y conservación, así como su alto valor ecológico frente a especies foráneas, hace pensar en el alcornos como en una de las especies idóneas para la reforestación de estos espacios.



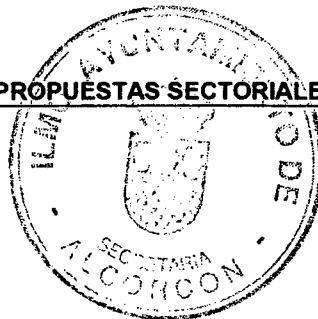
El límite sur de la zona, queda definido por el Arroyo de La Canaleja, que con su nacimiento a partir del Arroyo de la Fuente del Sapo, sirve de cabecera al Arroyo Butarque una vez que el anterior deja el municipio de Alcorcón.

La presencia de matorral propio de estos enclaves, como pueden ser los junciales y algún sauce relictos, pone de manifiesto una disponibilidad de agua en el entorno circundante. La vegetación arbolada ha sido casi totalmente eliminada, conservándose exclusivamente ejemplares aislados de chopo y sauce como vegetación de ribera testimonial, pero que sirven para pensar en una futura y necesaria restauración de la vegetación arbórea en el cauce.

La construcción de la M-40, unida al ferrocarril y a la reciente ampliación de la carretera M-406, todos realizados por debajo de los mínimos exigibles de respeto hacia el entorno, y sin apenas diseño y ejecución de medidas correctoras sobre los impactos generados, ha reducido sensiblemente la accesibilidad desde el casco de Alcorcón, con la consiguiente limitación en las posibilidades de desarrollo y mejora del área a no ser a través de la construcción de nuevos accesos.

Es precisamente la construcción de estas infraestructuras viarias la que ha producido una ocupación temporal del terreno próximo al Pinar, habiéndose modificado los perfiles originales del terreno. Por ello resulta ahora necesario aplicar medidas encaminadas a la recuperación del suelo, de modo que se posibilite el desarrollo de la vegetación tanto natural como plantada.

Por último, la relativamente reciente construcción del colector del Butarque, aún tratándose de una actuación encaminada a la recualificación ambiental del área, ha quedado como una actuación exclusivamente de infraestructura hidráulica, no habiendo sabido aprovechar la oportunidad de mejorar ambientalmente el aspecto del cauce.



No obstante lo anterior a pesar del aspecto actual del terreno y de los problemas anteriormente descritos, la zona de las Presillas, incluyendo al Pinar de La Canaleja, tanto por sus condicionantes como por su situación dentro del Término, presenta una clara vocación de espacio abierto destinado a un uso público a partir de su regeneración paisajística.

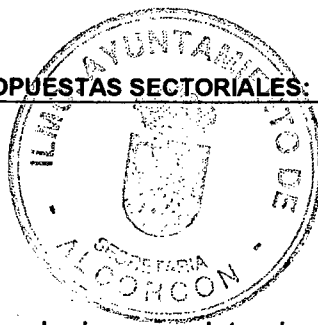
La reciente iniciativa de instalación en la antesala del Pinar de una Granja Escuela de carácter público brinda una oportunidad de aprovechar todo el ámbito de forma integral compatibilizándose multitud de usos que vayan desde las necesidades propias de la granja escuela a huertos de ocio, zonas de paseo, vivero forestal, praderas, etc.

Como propuesta general de la Revisión se plantea el tratamiento conjunto del Pinar y el área aledaña, buscándose como objetivo último la creación de un gran área verde en continuidad con el gran parque del Butarque, propuesto desde diversos documentos e informes de planificación supramunicipal.

Esta antesala o cabecera del parque del Butarque, debido a su proximidad al casco de Alcorcón, y a las necesidades de éste, ha de plantearse como una "Casa de Campo" para Alcorcón en la que tengan cabida desde instalaciones de uso semiintensivo, como puede ser la Granja Escuela o una zona destinada a Huertos de Ocio, a la dotación de un gran área verde en la que la alternancia de zonas accesibles y de reserva, arboladas o con vegetación rala, surcadas por una red de senderos diseñados sobre la trama originaria de los caminos vecinales, con el cauce del arroyo recuperado, dibujen un gran espacio ambiental y ecológicamente valioso.

De este modo quedaría resumido el objetivo primordial de dotar a Alcorcón de un entorno que supla las deficiencias en cuanto a zonas ecológicamente notables, recuperando para la población lo que ha de ser un gran área de uso común.

Para alcanzar los objetivos deseados y como desarrollo a la propuesta para la zona, es necesario desarrollar (mediante un Plan Especial) las siguientes líneas de actuación ambiental:



1. Mejora de la accesibilidad peatonal a la zona, dotando de mayor número de pasos a desnivel sobre la M-406 y sobre la vía del ferrocarril.
2. Restricción del acceso motorizado (salvo para tareas de mantenimiento), como freno a la proliferación de vertidos incontrolados.
3. Mejora de la masa arbolada del Pinar de La Canaleja, saneando y reponiendo arbolado allí donde sea necesario.
4. Desarrollo de una vegetación de mayor interés y más acorde con el entorno, como pone de manifiesto la presencia de los alcornoques frente a los pinos, acacias y olmos de La Canaleja.

Por último, se plantean como propuestas concretas de implantación de actividades que deberá contemplar el Plan Especial para poner en valor la zona y acercarla al uso de la población.

Creación de un Vivero Forestal de Ocio, en el que los ciudadanos puedan desempeñar tareas de sembrado, mantenimiento y cuidado de especies arboladas y arbustivas a emplear en las plantaciones necesarias en el municipio.

Creación de Huertos de Ocio: Dadas las características del lugar y la buena acogida que experiencias similares han tenido en otros municipios, se propone el desarrollo de Huertos de Ocio, conjuntamente al vivero forestal .

Ubicación del Proyecto de Granja Escuela como propuesta ya en marcha en el municipio. La Granja Escuela ha de ser concebida como una instalación que, lejos de quedar aislada del resto del área circundante, se beneficie y beneficie al resto de Las Presillas, gestionando una superficie de bosque y de praderas como si de una granja real se tratase: pastoreo del ganado doméstico, obtención de leña de las podas y aclareos del arbolado, labranza de tierras, etc.; todo bajo la perspectiva de su función educativa y sustentadora del valor ambiental del entorno "ruralizado" próximo a la ciudad.



4. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

En relación con las dotaciones sociales, cabe decir que la ralentización de crecimiento demográfico de la última década y el progresivo envejecimiento de la población municipal, ha variado sensiblemente la tipología de las demandas.

En el momento presente hay tres factores que determinan básicamente la tipología de las demandas de dotaciones sociales. Estos factores son la procedencia de la población de Alcorcón, las variaciones producidas en su estructura de edades y la crisis económica general.

En relación al primer factor, el hecho de que el municipio se haya nutrido básicamente de población emigrante (procedente del Sur y del Centro rural del país y, también del propio municipio de Madrid a causa del elevado precio del suelo y de la vivienda ha generado situaciones graves de desarraigo, de pérdida de identidad cultural y de desintegración social.

En cuanto al segundo factor, es notorio el desequilibrio en la pirámide de edades del municipio, producto de las masivas entradas de emigrantes en las décadas anteriores y de la posterior ralentización demográfica. Estos procesos se traducen en la actualidad en un progresivo envejecimiento de la población, en un acelerado descenso de la población infantil y en un incremento notorio de las entradas de residentes en edad laboral y fecunda.

A estos dos factores se añade los efectos de la reciente recesión económica que ha derivado en una reducción general del poder adquisitivo de la población.

Los efectos de estos tres factores, de cara al tema que nos ocupa, se traducen en un aumento de las demandas sociales, asistenciales y sanitarias, a la vez que se ven mermadas las demandas de equipamiento escolar, con la salvedad del nivel de preescolar, que previsiblemente aumentará como consecuencia de la ya mencionada entrada de mujeres residentes en las edades con máxima probabilidad de reproducción.

Por último es de señalar que a la tendencia de creación de numerosos centros singulares aislados, la propuesta actual del Plan tiende, cuando ello es posible, a concentrar el equipamiento en centros integrados de menores costes de mantenimiento y semejante calidad de prestación de servicios.



4.1 EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

De los tres niveles de escolarización (Preescolar-EGB-Enseñanzas Medias) solamente el Preescolar presenta déficits en la actualidad a nivel municipal. La oferta de EGB y Enseñanzas Medias cubre las necesidades actuales de Alcorcón en su conjunto, pero su distribución en el espacio presenta desequilibrios derivados de la carencia de suelo vacante en las áreas centrales que forzaron la concentración de los centros escolares en los límites de la ciudad consolidada en el momento de máxima demanda escolar. En efecto, la distribución de las EGB, la ESO y las E.M. en el espacio urbano deja en situación desfavorable las áreas más consolidadas, especialmente el Ensanche Oeste, pero también el Casco Torres Bellas y Los Cantos-Igueldo.

No obstante, la dinámica demográfica de Alcorcón hace prever una disminución de la demanda de EGB, ESO, y E.M., con lo que los problemas de distribución espacial de este nivel de equipamiento escolar se minimizan, si bien se producirá un notable incremento de la demanda de Preescolar.

El ámbito espacial de referencia del equipamiento Preescolar y de la EGB, especialmente en su primer ciclo (6-11 años), no debería exceder en ningún caso el de las áreas homogéneas definidas en la Información Urbanística de la presente Revisión del P.G.O.U. Este óptimo teórico tiene difícil resolución debido a la ya mencionada elevada concentración espacial de las dotaciones escolares, y coloca en situación deficitaria al Ensanche Oeste (con -60.572 m² de déficit de Preescolar+EGB) y también, aunque en menor medida, a otras áreas centrales: Casco (-18.498 m²), Torres Bellas (-17.576 m²), Ondarreta (-14.658 m²) y Los Cantos-Igueldo (-12.694 m²).

No obstante lo anterior es preciso insistir que los citados déficits lo son de zona o locales, esto es: a nivel de barrio, ya que los mismos tienen su cobertura dentro del municipio y en consecuencia Alcorcón en su totalidad se encuentra suficientemente cubierto para la población actual, en tanto que la población futura debiera resolver sus necesidades en los suelos de cesión de las nuevas áreas de expansión previstas como suelo urbanizable.



La propuesta de la Revisión del Plan General para la corrección de los déficits de Preescolar, pasa por la adaptación, en las zonas deficitarias, de aulas sobrantes en Centros de Enseñanza Primaria existentes, en los que se prevé un próximo superávit debido a la evolución demográfica, especialmente en el norte del Ensanche Oeste y en el Casco. Entre tanto, las carencias de Los Cantos-Igueldo se pueden subsanar en parte con las dotaciones existentes en el Sur del núcleo, mientras que los déficits de Ondarreta y Torres Bellas pueden neutralizarse con los superávits de Parque de Lisboa y La Paz-Viña Grande.

En el conjunto del municipio y en relación a la EGB, la ESO y las Enseñanzas Medias, el superávit actual y el descenso previsto en la demanda a causa del desplazamiento de los grupos de edad, resuelven las necesidades derivadas de los crecimientos previstos en el suelo residencial remanente en la actualidad.

Por último, el incremento de la demanda escolar que generarán los nuevos desarrollos propuestos, quedarán cubiertos con la reserva mínima de dotación escolar que legalmente se establece para el Suelo Urbanizable en el Reglamento de Planeamiento; en el Programa de Actuación quedan concretadas y programadas las necesidades escolares de las nuevas áreas de desarrollo del Ensanche Sur.

Junto a las anteriores reservas se prevé complementariamente la localización del campus universitario de la Universidad Juan Carlos I, con 28 Ha. de superficie de suelo.

4.2 EQUIPAMIENTO SANITARIO

En Alcorcón actualmente funcionan cuatro centros de salud, dos consultorios y un ambulatorio. Los dos consultorios están ubicados en edificios no exclusivos y está previsto que desaparezcan a corto plazo tras la puesta en funcionamiento de tres nuevos centros de salud: Los Castillos, Fernández Ochoa y Prado de Sto.Domingo.

Los centros de asistencia primaria que están en funcionamiento en la actualidad se reparten de forma bastante equitativa en el territorio, si bien no tienen la calidad deseada ni cubren los estándares mínimos (25.000 habitantes por Centro de Salud).

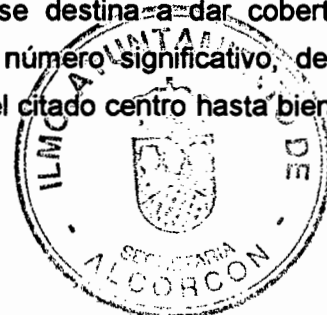
Con los tres nuevos centros, Alcorcón cubre las necesidades de asistencia sanitaria primaria a nivel municipal, con siete centros de salud, y una media de 20.225 habitantes por centro. Si consideramos el estándar máximo de 25.000 habitantes por centro, esta infraestructura permitiría cubrir la asistencia sanitaria primaria de 175.000 ciudadanos.

La ubicación prevista para estos centros, y la desaparición del actual consultorio Dr.Trueta, dejaría, sin embargo, un tanto desprovista la zona del Casco. El alto grado de consolidación y ocupación de estas áreas centrales hace imposible la implantación de un nuevo centro de salud en una situación favorable para solucionar este problema. No obstante, la proximidad de los centros de salud de Torres Bellas (Ramón y Cajal), del Ensanche Oeste (Miguel Servet) y de Los Cantos-Igueldo (Gregorio Marañón), supone resolver la dotación de estas áreas a distancias que no son excesivas para la población residente.

En relación al centro de salud previsto en Prado Sto.Domingo, no hay que olvidar que la población a atender es la de esta zona y parte del Ensanche Oeste (presumiblemente el Sur, actualmente cubierto con el centro Granero Vicedo que se ubica en edificio no exclusivo) y que por tanto sería conveniente emplazarlo próximo al límite con la misma.

El nuevo Ensanche Sur que propone la presente Revisión, con sus 8.328 nuevas viviendas, supondrá la aparición de unos 24.984 nuevos habitantes en la zona, considerando una media de 3hab./vivienda. Por tanto, para continuar garantizando un estándar mínimo de 25.000 habitantes por Centro de Salud, surge la necesidad de plantear uno en los suelos de cesión para dotaciones locales de carácter social que se generen en estos nuevos sectores.

Dicho nuevo centro en el Ensanche Sur se programa dentro del segundo cuatrienio de desarrollo del Plan General puesto que se destina a dar cobertura a una población que no comenzará a alcanzar un número significativo, debido a los ritmos propios de la edificación, que justifique el citado centro hasta bien avanzado el segundo cuatrienio del Plan General.





Por último, la puesta en marcha del hospital actualmente en construcción, con una superficie de 148.000 m² de suelo y tres plantas, prevé resolver las necesidades de asistencia hospitalaria con 576 camas, estando dotado también de áreas para consultas externas (36 locales destinados a este uso con sus correspondientes apoyos), laboratorios, urgencias, exploraciones funcionales, rehabilitación, etc.

El hospital contará con todas las especialidades y asegurará la asistencia a más del 95% de los procesos patológicos que se puedan presentar, contando para el resto con los Servicios de Referencia dentro de la CAM.

4.3 DOTACIONES PARA MAYORES DE 65 AÑOS.

La distribución por edades de 1.995 arroja un total de 13.320 residentes en Alcorcón con más de 64 años. Para esta fecha no se dispone de datos por estado civil, pero en 1.991 el Censo contabilizaba 5.113 viudos y 9.628 mayores de 64 años. Extrapolando este ratio a 1.995 se puede inferir la existencia de unos 7.000 viudos en la actualidad.

La necesidad de equipamiento comunitario para los mayores de 64 años se justifica por las especiales condiciones que vive este colectivo. Al abandonar la actividad laboral, sobre todo los varones, ven considerablemente mermado su espacio social y de comunicación reduciéndose éste al espacio doméstico familiar y, simultáneamente, su tiempo libre se ve repentinamente ampliado y la inactividad puede desembocar en apatía, desidia, sentimiento de inutilidad, irritabilidad, depresión, etc.

Buena parte de los residentes que hoy tienen 65 y más años son los verdaderos colonizadores de Alcorcón. Tuvieron que dejar sus lugares de origen por la ausencia de alternativas en el ámbito rural, incorporándose fundamentalmente a la industria y los servicios.

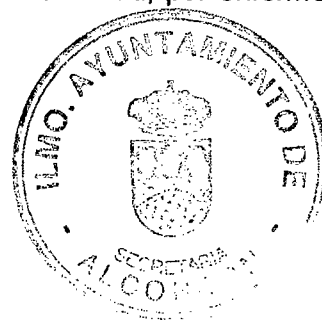
Estos emigrantes del campo acudieron a la capital y de ahí saltaron a la 1ª y 2ª corona metropolitana, que se distinguía por su especialización en el sector industrial y por la existencia de viviendas accesibles a precios moderados. No es exagerado decir que con sus manos levantaron Alcorcón, ya que muchos de ellos se emplearon en el sector de la construcción.

El desarraigo inicial provocado por la ruptura con su cultura de origen fue poco a poco dando paso a un enraizamiento basado en la creación de redes solidarias, relaciones de convivencia y de vecindad. Es loable el entusiasmo que este sector de población muestra cuando habla de Alcorcón y de las mejoras conseguidas, debido quizá al contraste entre el Alcorcón que se encontraron lleno de barrizales, carente de servicios públicos, infraestructuras y equipamiento social, destinado a ser una mera ciudad dormitorio, y el Alcorcón actual, que si bien mantiene todavía alguna deficiencia, ofrece bastante más que habitáculos para dormir.

Alcorcón debe reconocer y agradecer el esfuerzo de sus mayores ofreciéndoles un respetable y participativo lugar en su comunidad, y ello pasa por asegurar espacios que permitan trascender el limitado mundo intramuros de un hogar.

Los mayores de 65 años no conforman un colectivo homogéneo aunque compartan situaciones comunes. El amplio abanico que va desde los 65 hasta los 90 y más años incluye personas autosuficientes y autónomas junto a otras que, por razón de enfermedad o ancianidad, no pueden valerse por sí mismas.

En este sentido hay que diferenciar dos tipos de equipamiento destinado a los mayores: de un lado lo que se podría denominar equipamiento social sin más, que se traduce en hogares o clubes de mayores, entendiendo éstos como espacios de encuentro, comunicación y actividades varias que posibilitan a los jubilados trascender el ámbito de lo estrictamente doméstico y familiar y sentirse partícipes de la sociedad que conforman. De otro lado lo que denominamos equipamiento asistencial para la tercera edad, que se traduce en centros de día y residencias para ancianos, que requieren personal especializado y que deben ofrecer servicios tales como comedor, asistencia sanitaria, etc. Los destinatarios de estos centros son la población mayor que por el deterioro propio de su edad, por enfermedad o invalidez, no son autosuficientes.





Hogares y clubes para mayores de 65 años.

La oferta en Alcorcón de este tipo de centros es muy reducida y, además, no está equitativamente distribuida en el espacio.

En la actualidad funcionan tres centros: uno en Parque de Lisboa, otro en Ondarreta y un tercero en el Casco. El primero se ubica en edificio exclusivo y depende de la Comunidad de Madrid; el segundo se emplaza en un edificio compartido con uso residencial y es municipal. El tercero se localiza en el Centro Cívico, también es municipal, se limita a unos 50 m² con una barra de bar y una televisión y su capacidad es mínima: 30-40 personas. Está previsto que desaparezca.

Junto a lo anterior a corto plazo entrara en funcionamiento un Club/hogar municipal de S. Luis Gonzaga localizado en un antiguo colegio público.

Esta oferta es insuficiente para cubrir las necesidades del municipio y deja desasistidas las zonas del Casco (actualmente cubierta de forma muy precaria con el club del Centro Cívico), Ensanche Oeste, San José, La Paz-Viña Grande, Entrevías y Prado de Santo Domingo.

En consecuencia, para atender a la demanda de esta dotación en estas zonas, la Revisión del P.General programa la creación de un nuevo centro a corto plazo y recomienda la realización de otros 3 a medio largo plazo; los mismos deberían ser:

1. "Los Alfares". Situado en el casco, en el Centro de Día previsto en el Enclave cuya reordenación propone la Revisión.
2. "Ensanche Oeste". La Revisión del Plan General no señala una localización concreta para este edificio, si bien se señala como idónea su localización en el entorno de la Universidad Popular y de la Iglesia San Pedro Bautista como la localización ideal del Club de Mayores que necesita esta zona.
3. "San José de Valderas". Ubicada en la parcela de cesión para equipamiento social prevista en el PERI "Avda. de Leganés", contigua al centro de salud en construcción. Se propone dentro del 2º cuatrienio, esperando la consolidación definitiva del sector Este de San José de Valderas.
4. "Los Cantos Igueldo". La Revisión del Plan General no señala una localización concreta para este edificio, si bien se señala como idónea su localización en las proximidades del Colegio "Vicente Aleixandre" y del ambulatorio, aprovechando algunos suelos públicos calificados como dotacionales.



A estos centros hay que añadir las reservas de suelo para cubrir necesidades a medio y largo plazo en las áreas no consolidadas y en el Suelo Urbanizable Programado definido en la presente Revisión; la programación de estos centros se realizará fuera de programa ya que deben dar cobertura a áreas todavía pendientes de edificación.

Centros de Día.

El hogar del pensionista del Parque de Lisboa es el único centro en Alcorcón que simultánea funciones como centro de día para mayores, a la vez que ofrece servicios de ocio y culturales característicos de los hogares y clubes.

De este modo la cobertura de la demanda resulta actualmente insuficiente y en consecuencia en este área la Revisión del P. General propone un cambio sustancial.

Por ello la Revisión del Plan General propone la localización de otro Centro de Día en el Enclave "Los Alfares", dentro del Casco, que ofrecería los servicios asistenciales propios de estos centros simultáneamente a los de Club de Mayores. Se trataría de un centro de 1.500 m² construidos y tres plantas.

Por otra parte se plantea la creación de un centro de día, en instalaciones compartidas con el actual club/hogar, en el centro de recursos del profesorado, en el barrio de Ondarreta.

Por último se plantea a más largo plazo (2º cuatrienio) una reserva para futuro Centro de Día en los suelos de nuevo desarrollo del Ensanche Sur.

Con ello una vez ejecutados todos los centros anteriores por la ubicación de los mismos dentro de la ciudad se daría una cobertura muy homogénea a la demanda de los distintos barrios.



Residencias.

Alcorcón tiene en la actualidad dos residencias para tercera edad: una pública dependiente de la CAM situada en Prado Santo Domingo y otra privada, recientemente inaugurada, situada en el polígono Urtinsa, en su límite con Ondarreta. Su ámbito es nacional aunque su demanda procede mayoritariamente del municipio de Madrid y del Area Metropolitana Sur.

La residencia pública tiene una capacidad total de 228 plazas, 70 para válidos y 158 para asistidos. Paradójicamente en la actualidad sólo tiene 60 plazas ocupadas a pesar de existir lista de espera. La causa parece estar en problemas de tipo administrativo.

La residencia privada Valdeluz con una capacidad de 148 plazas tiene ocupadas aproximadamente un tercio. Su reciente inauguración junto con el hecho de ser privada pueden ser los motivos de su baja ocupación. Los usuarios proceden en su mayoría de la provincia de Madrid.

Con estas residencias quedan cubiertas las necesidades del municipio en materia de residencias permanentes.

Por otra parte con un carácter distinto al de Residencia para la 3ª edad existe el proyecto auspiciado por la Concejalía de Bienestar Social de construcción en la Ribota de pequeñas viviendas-apartamentos para dicho escalón de población y en régimen de alquiler.

Esta actuación, actualmente como proyecto piloto, constituye una oferta complementaria a la tradicional de residencia asistida y permite, con costes más moderados, una mejor integración social de esta población, constituyendo una experiencia a ampliar en el futuro a la luz tanto de los resultados sociales y económicos como de la disponibilidad de financiación pública.



4.4 DOTACIONES SOCIALES PARA LA MUJER.

También aquí cabe hablar de dos tipos de dotaciones. Unas de carácter eminentemente social que se traducen en espacios que propicien la inserción y participación de la mujer en la comunidad a través de actividades formativas, culturales y de ocio; y otras de carácter asistencial destinadas a mujeres con problemas específicos (malos tratos, madres solteras, etc.).

En la actualidad Alcorcón cuenta con un único centro del primer tipo, la Casa de la Mujer, y un piso de tránsito, para mujeres maltratadas, que encaja en lo que hemos denominado equipamiento asistencial.

La Casa de la Mujer se ubica en edificio no exclusivo, depende del Ayuntamiento y tiene ámbito municipal. Su superficie es de aproximadamente 500 m² y en él se realizan actividades de información, asesoramiento jurídico y psicológico, formación, promoción cultural, ocio y promoción del asociacionismo.

Si bien el equipamiento social para la mujer no requiere la proximidad a la vivienda que requieren las dotaciones para mayores o niños, teniendo en cuenta el escaso tiempo libre de muchas mujeres y, sobre todo, la ausencia de horarios acotados en el trabajo doméstico, no es conveniente una distancia que necesiten una inversión de tiempo excesiva en el desplazamiento. El ámbito de referencia de estas dotaciones puede ser más amplio que el del barrio, pero no alcanza el ámbito de ciudad.

Con la oferta actual, ubicada en el límite de La Paz y Ondarreta, la utilización que de la misma puedan hacer las mujeres que residen en el Casco, Ensanche Oeste, Prado de Sto. Domingo, San José y Entrevías, se ve sin duda dificultada por los tiempos de desplazamiento. La existencia de una sola dotación para la mujer, en una planta baja de 500 m², es claramente insuficiente para cubrir las necesidades de Alcorcón.

La creación de un Centro para la Mujer en la Casa de la Cultura ubicada en el límite de Prado de Sto. Domingo con el Ensanche Oeste, resuelve el déficit actual.



Si bien lo anterior sobre ~~las~~ necesidades previsibles de Alcorcón a corto-medio plazo, resulta conveniente mejorar, en función de las disponibilidades económicas del Ayuntamiento, las dotaciones para la mujer; por tal razón deberá estudiarse, en el momento de abordar la primera revisión del programa del P. General (al finalizar el primer cuatrienio de su aplicación), la posibilidad de realizar una miniresidencia para mujeres maltratadas, semejante a la residencia de menores existente, trasladando la actividad del actual piso de tránsito.

Del mismo modo sería necesario contemplar dentro de los nuevos ensanches del suelo urbanizable, y en su zona más próxima al suelo urbano, una nueva casa de la mujer capaz de albergar espacios complementarios para asociaciones de mujeres del municipio.

4.5 DOTACIONES SOCIALES PARA JOVENES

Con la puesta en marcha de la Casa de la Juventud y las dos oficinas de información en los dos centros culturales el municipio (casa de Cultura y Los Castillos) esta bien dotado en cuanto a centros.

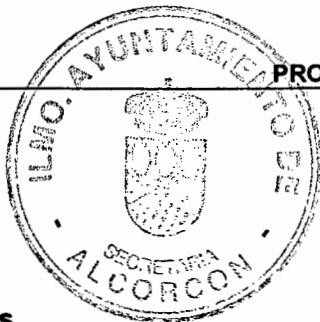
En relación a las actividades destinadas a la juventud habría que profundizar en la coordinación con otras concejalías (Cultura, Educación, Promoción de Empleo, Deportes, etc.) para aprovechar las sinergias que ello conlleva de modo que se posibilite una oferta amplia y diversificada que cubra cualquier expectativa de este heterogéneo sector de población.

4.6. OTRAS DOTACIONES ASISTENCIALES

Servicios Sociales Generales.

Actualmente el municipio cuenta con dos centros destinados a servicios generales el primero, en régimen de alquiler, situado en la calle Cisneros, 3-5 y el segundo en la C/ General Castejón; además de ello a corto plazo entrara en funcionamiento el centro de empleo protegido dirigido a grupos desfavorecidos localizado en la C/ General Davila.

La Revisión del P. General recoge reservar suelo para un nuevo centro de servicios generales en el área del Prado de Santo Domingo de modo que en el mismo se da cobertura a las demandas de la población en función de la zona y de las necesidades detectadas posteriormente.



Otras dotaciones.

Junto a todo lo anterior el municipio ha ido prestando servicio a colectivos específicos que por su carácter minoritario y la escasez de recursos publicos no había sido posible atender adecuadamente.

De este modo el centro ocupacional de minusválidos existente en la Avda. de las Retamas, se añadirá a medio plazo un complejo residencial y deportivo para grandes minusválidos localizándose el mismo en el Area de Centralidad, con lo que ello supone una mejora notable de atención especializada a este grupo de población.

Del mismo modo la actual residencia para menores localizada en la C/ flores 71 se propone complementarla a medio plazo con otra residencia de similares características y una capacidad en torno a 15 plazas, localizada en el nuevo Ensanche Sur.

Por último la Revisión del Plan General recoge la creación de un Centro de Día, en la zona del Ensanche Sur-Prado de Santo Domingo, destinado a la población que precise de un tratamiento singularizado y específico que no resulta posible o conveniente tratar en los otros centros anteriormente citados.

4.7 EQUIPAMIENTO CULTURAL.

Al igual que en otros equipamientos, la oferta actual cultural ha sido incrementada con la creación de Centros Culturales de grandes dimensiones y localizados estratégicamente, respecto a la población servida dentro de la ciudad.

Dichos Centros de Cultura, de amplias dimensiones y en edificio exclusivo, y localizados en los extremos Este y Oeste del núcleo urbano son : la Casa de la Cultura de S.José de Valderas emplazada en Los Castillos la cual alberga un museo, sala de conferencias, sala de exposiciones, salón de actos, biblioteca infantil, biblioteca de adultos, sala de lectura, aulas, escenario y despachos en una superficie total construida de unos 4.000 m² entre el castillo grande y el castillo pequeño.



La Casa de la Cultura de la Avda. Pablo Iglesias en una parcela de casi 8.500 m² de suelo y 13.500 m² construidos, con un teatro con capacidad de 1.000 butacas, 4 salas de exposiciones, un salón de usos múltiples y dos bibliotecas: una para jóvenes y otra para adultos.

La puesta en funcionamiento de estos dos grandes centros ha resuelto las necesidades de equipamiento cultural de la actual población a nivel municipal.

Además de ello existen en el Casco y en S.José de Valderas otros dos centros menores, ubicándose en edificio exclusivo y dependiendo del Ayuntamiento, cuentan con biblioteca y, el primero, con salas de exposiciones.

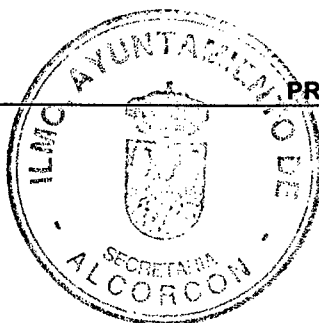
En edificio no exclusivo existe una biblioteca municipal localizada en la Avda. de Leganés, en el límite de La Paz y Ondarreta, y una Universidad Popular, que además de poseer otra biblioteca, alberga actividades como seminarios, talleres, charlas y cursos.

En este sentido es aconsejable la reserva de pequeños locales, que podrían ubicarse en planta baja, que resuelvan las demandas de bibliotecas y de las asociaciones de las áreas ya consolidadas: Casco, Los Cantos-Igueldo, Torres Bellas, Parque de Lisboa y Ondarreta.

Por último, y como complemento a este tipo de dotaciones, la Revisión del Plan General recoge una iniciativa ya en marcha en el municipio cual es la Granja Escuela. Situada en el futuro Parque de Las Presillas, junto al Pinar de La Canaleja, pretende aprovechar las oportunidades ecológicas del lugar para crear un centro de aprendizaje y de actividades relacionadas con la conservación de la naturaleza.

4.8 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Alcorcón tiene seis polideportivos, de los cuales cuatro son públicos y dos privados. Tiene además dos campos de fútbol en el polígono industrial Urtinsa II, un M-4 (pabellón escolar de uso general a partir de las 17 horas) y algunas pistas deportivas en los jardines de Los Castillos, en el Parque de La Paz y en el Parque de las Autonomías.



La superficie total de uso deportivo suma unos 272.252 m². La distribución de las instalaciones deportivas en la ciudad no es muy homogénea al concentrarse en la periferia del primer ensanche de Alcorcón fundamentalmente.

La generación de nuevas superficies para uso deportivo debe tender a equilibrar su distribución espacial, mediante la creación de pequeñas instalaciones de ámbito local en la zona del Casco, Ensanche Oeste y Torres Bellas, manteniendo las reservas de suelo para uso deportivo del Plan General vigente en Prado de Santo Domingo y calificando suelo para este uso en áreas de nuevo crecimiento tales como La Paz-Viña Grande y Los Castillos.

La escasez de suelo disponible en las áreas centrales consolidadas puede solventarse con la apertura a la población de estos barrios de las instalaciones deportivas de los colegios una vez finalizado el horario escolar.

4.9 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO.

Las necesidades de espacio para alojar las distintas dependencias y oficinas municipales, hace ya tiempo que desbordaron la capacidad de la Casa Consistorial, pese a que ésta ya fue ampliada en la década de los ochenta. De esta manera, el Ayuntamiento se ha visto obligado a dispersar sus oficinas por otros edificios y locales del casco.

Sin pretender un reagrupamiento de todas las dependencias, la Revisión del Plan General propone la ampliación del actual edificio del Ayuntamiento por su fachada norte, a partir de desarrollo del Enclave EN-13 destinado a usos terciarios y a gestionar mediante el sistema de expropiación.

La ordenación del Enclave permite crear una nueva plaza pública, en una de las áreas más congestionadas del casco antiguo, al tiempo que definir dos de las fachadas de la misma con el edificio destinado a dependencias municipales de cerca de 3.000 m². construidos. El cuerpo de la ampliación no sólo desahogará las actuales dependencias sino que también contribuirá a dotar de imagen urbana a la futura Plaza de la Iglesia, aprovechando la singularidad propia de un edificio público para caracterizar formalmente lo que será uno de los espacios urbanos más representativos de Alcorcón.



Complementariamente a lo anterior, en paralelo a la reorganización del municipio en distritos, se recoge dentro del Plan la previsión de dos parcelas para juntas de distrito en edificio compartido con otros servicios municipales.

4.10 EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO.

En la actualidad, la población universitaria madrileña alcanza los 232.000 estudiantes, lo que supone que a lo largo de la década de los ochenta se ha pasado de una escolarización del 25 al 32% de los jóvenes de entre 18 y 25 años, una tasa semejante a la media de los países más desarrollados de la Unión Europea. Aunque desde el punto de vista demográfico el techo histórico de población en edad de iniciar estudios universitarios se alcanzó en el año 1993, es previsible un futuro incremento de la población universitaria, que en el entorno del año 2006 se estima próxima a los 260.000 estudiantes.

Este factor, unido a la necesidad de mejora del estándar de calidad de las instalaciones universitarias existentes, viene propiciando en los últimos tiempos la multiplicación de las demandas de ampliación de las instalaciones actuales, así como de implantación de nuevos campus, en la Comunidad de Madrid. Estas actuaciones constituyen una oportunidad para favorecer procesos de recualificación territorial, sobre todo si se potencian con la instalación de espacios destinados a la investigación e innovación tecnológica.

En este contexto, Alcorcón puede ofrecer una localización interesante tanto por su privilegiada situación en el Área Metropolitana como por la presencia del Hospital y del Parque Empresarial del Área de Centralidad, que representa una oportunidad para crear un conjunto Universidad-Hospital-Área de Actividad, idóneo para el desarrollo de las relaciones enseñanza-formación-práctica, en consonancia con las más modernas concepciones de campus universitario.

En consecuencia, la Revisión del Plan General recoge el acuerdo entre Ayuntamiento y ARPEGIO/Comunidad de Madrid tendente a localizar el campus universitario de Alcorcón en el gran vacío central del Área de Centralidad, modificando su dudosamente funcional uso deportivo por el docente universitario.



El alcance y área de influencia de la futura universidad evidentemente desborda el ámbito municipal alcanzando cuando menos todo el Suroeste metropolitano.

Tomando como indicador el número de elementos de COU de los últimos seis años, más los que han cursado el bachillerato a distancia (INBAD) y los que han accedido a la universidad a través de las privadas para mayores de 25 años la población universitaria residente en Alcorcón puede estimarse en torno a 13.500 alumnos. Evidentemente tal cifra incluye todas las enseñanzas si bien es previsible que en el futuro con entrada en uso de la universidad buena parte de dicha población se dirija hacia el campus local.

La dimensión del suelo calificado para tal fin no resulta significativamente grande (28 Ha.) frente a la superficie de otras actuaciones universitarias, privadas o públicas, materializadas en la Comunidad de Madrid: Politécnica de Montegancedo (Pozuelo)/118 Ha., Univ.Alfonso X. El Sabio (Villanueva de la Cañada)/80 Ha., Univ.Alfonso X (Fuente del Saz)/111 Ha., Complutense (Boadilla)/53 Ha. y Centro de Estudios Europeos (Villaviciosa de Odón)/19 Ha.

No obstante lo anterior es preciso tener en cuenta que las citadas 28 Ha. en Alcorcón forman parte de un campus universitario fragmentado en tres municipios (Alcorcón, Móstoles y Leganés) por lo cual la aparente reducida dimensión no supone merma funcional para el conjunto.

En este sentido en la búsqueda de la máxima funcionalidad del conjunto de la nueva universidad, distribuida en tres municipios, la Revisión del P.General prevé una vía rodada de conexión (RV-6), al Norte del denominado Parque de Ocio Universitario, que facilite la interconexión entre los distintos centros universitarios de ambos municipios.

La propuesta del Parque Tecnológico de El Lucero, concebida como espacio para actividades que pueden ser complementarias de las estrictamente docentes, contribuye a configurar un conjunto temático Tecnológico-Universitario de gran atractivo en el conjunto metropolitano.



5. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES URBANOS.

El vigor en la gestión del Plan General de 1987 ha provocado que en paralelo y como parte del proceso de urbanización de los últimos años se haya materializado en la ciudad un sistema de zonas verdes del que carecía el municipio y que constituye un significativo elemento de mejora de la imagen urbana.

Por otra parte la continuidad del conjunto de zonas verdes en la ciudad, bien mediante la creación de grandes zonas verdes, (Parque de S. José, Parque Ferial, Parque de la Princesa, etc) bien mediante el tratamiento arbolado de las grandes avenidas y calles definidas como estructurantes han reforzado dicho sistema, permitiendo tanto focalizar y diferenciar los distintos barrios como posibilitar itinerarios de una calidad ambiental media o alta.

Los parques y zonas verdes cumplen una función social fundamental además de recreativa y lúdica. En ellos se reúnen de forma espontánea diversos grupos poblacionales sin distinción de edad, género y condición socioeconómica.

En Alcorcón es habitual el uso de estos espacios al aire libre por parte de jóvenes, adultos, niños y mayores, que aprovechan cualquier rincón, ajardinado o no, para jugar, pasear, descansar o conversar.

La oferta, sin embargo, resulta insuficiente, sobre todo en las áreas centrales consolidadas con anterioridad a 1987: Casco, Ensanche Oeste, Los Cantos-Igueldo y Torres Bellas áreas que se caracterizan por su elevada densidad de población y que apenas ofrecen plazas, jardines o zonas de juego y descanso, a pesar de ser el equipamiento urbano con mayor rentabilidad social y el único capaz de mitigar los nocivos efectos de la contaminación (humos, ruidos, etc.).

En orden a paliar este problema, la Revisión propone una serie de pequeñas operaciones urbanísticas de reforma interior en el casco, con las que se consigue obtener una serie de plazas y espacios libres, vinculando su cesión a los procesos de renovación de la edificación existente o a expropiaciones aisladas, que contribuye a esponjar el tejido urbano del casco y a mejorar su escena urbana. Se trata de los denominados "Enclaves", ya presentes en el Plan General de 1987 y cuya filosofía de diseño se continúa en la presente Revisión.



Por otra parte, el acondicionamiento de los espacios interbloque de los primeros ensanches de Alcorcón, incorporándolos a un tejido de recorridos y áreas estanciales que articule un uso peatonal y ciclista de la ciudad, superpuesto a la malla de tráfico rodado, es otra de las propuestas de la Revisión conformando un capítulo importante dentro del Programa de Actuación.

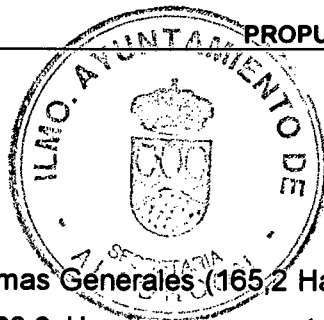
En cuanto a las zonas verdes de los ensanches residenciales, la propuesta de la Revisión continúa el esquema radioconcéntrico iniciado por el Plan de 1987, prolongando hacia el sur las cuñas verdes de Prado de Santo Domingo y Fuente del Palomar, y buscando su futuro engarce con el Parque Metropolitano planteado por la Comunidad de Madrid como extensión del Arroyo del Culebro.

En cuanto a la organización misma de las zonas verdes de los nuevos ensanches la Revisión mantiene el criterio de continuidad del sistema de espacios libres de modo que, independientemente de su carácter de Sistema General o Local, el desarrollo urbano sirva para crear un sistema de espacios libres que posibilite itinerarios de un extremo a otro de la ciudad sin salir de las zonas ajardinadas.

El paisaje del sur del término municipal, definido por la dominancia de los cultivos de secano, ofrece una evidente vocación urbana debida a su proximidad al núcleo de Alcorcón, proyectándose los nuevos crecimientos sobre este área. Sin embargo, la existencia de vías pecuarias, así como cierto endorreísmo muy localizado, se presentan como oportunidad para el diseño de corredores verdes que den continuidad al diseño del mencionado Parque Metropolitano.

Complementariamente a lo anterior no puede obviarse la previsión de los grandes espacios verdes públicos, de carácter urbano a pesar de su localización periférica, tanto de la Canaleja (Parque de las Presillas) con casi 60 Ha. y de las márgenes y zonas aledañas de la futura M-50 lo que permite una dotación de zona verde por habitante realmente significativa.

En este sentido si a la calificación de 163,7 Ha. de zonas verdes de Sistemas generales interiores al área urbana, complementarias de las 131,1 Ha. de Sistemas Locales del Suelo Urbano, en la que se incluye el Parque de la Canaleja (58Ha.), se le añaden las zonas verdes adscritas al Suelo Urbanizable Programado de



Sistemas Generales (165,2 Ha.), se totalizan en el modelo final propuesto un total de 328,9 Ha. que representan para las 68.125 viviendas de techo máximo un estándar de 48,2 m². zona verde/vivienda o lo es lo mismo, teniendo en cuenta una media de 3 individuos/familia o vivienda, un estándar en colmatación del Plan General de 16,1 m²/habitante, superior al mínimo de 5 m²/habitante demandado por el Reglamento de Planeamiento.

No obstante lo anterior tal parametro teorico debe ser matizado, puesto que algunos de los Sistemas Generales contabilizados pertenecen al suelo fuera de programa; sin embargo incluso sin contabilizar estos la dotacion de zona verde por habitante superaría los 8m².

En este sentido es necesario tener en cuenta que si además de dicha dotación de Sistema General se tiene en cuenta la destinada a sistemas interiores (plazas y espacios libres de planes parciales) que superan ligeramente las 131 Ha, la dotación final por habitante se aproxima a los 22,5 m²/habitante (en saturación) parámetro que refleja esa fuerte imagen ajardinada que tiene el moderno Alcorcón.

Respecto de las zonas industriales localizadas al Norte de la N-V, sobre los márgenes de la M-501, el criterio de la Revisión es la concentración de las zonas verdes de los planes parciales, con carácter indicativo, correspondientes en el limite de estos con las áreas destinadas bien a Parque empresarial, bien a ensanche residencial de baja densidad (vivienda unifamiliar aislada o pareada), de modo que las mismas constituyan una barrera medioambiental de transición entre los distintos usos.

Por último señalar que con la previsión del ensanche residencial de baja densidad, localizado al norte de la M-501, como Suelo Urbanizable No Programado se prevé iniciar la materialización del denominado Parque de Valdepolo en una extensión de mas de 170Ha. como un Sistema General adscrito que sirviendo de transición entre la ciudad y el medio rústico, permite por su localización reducir las tensiones especulativas de los suelos al Norte del núcleo (I.Especiales) y próximos a la M-50.



6. VIARIO URBANO Y TRAFICO

6.1 RED VIARIA

Criterios y Objetivos.

Conviene tener presente que el trazado de una calle debe estar de acuerdo con la función que ha de cumplir. En ese sentido las arterias principales deben tener continuidad y relativamente pocos accesos, a ser posible desde vías colectoras de distrito. En estas la continuidad no deber ir más allá de los límites de la zona a la que sirve, pues de lo contrario pueden acabar funcionando como vías principales.

En consecuencia hay que establecer una jerarquización viaria efectiva a nivel general y local en base a las siguientes premisas:

1. Garantizar la circulación general de la ciudad a través de una red mallada, compuesta de vías radiales y orbitales, con categoría de distribuidores primarios de doble calzada. Las interferencias del tráfico local deben reducirse al mínimo, tanto los accesos como los aparcamientos.
2. Como norma general la red principal debe concebirse de forma que entre el 70 y 80 por ciento de los vehículos/Km. que tengan lugar en la ciudad utilicen la misma.
3. La red local debe diseñarse de forma que no incite a la velocidad, sin vías de gran longitud y sin la posibilidad de utilizarse como vías alternativas de las principales.
4. En cada zona deben establecerse vías específicas como distribuidoras del tráfico local, de paso y de reparto interior.
5. Debido a la importancia de los viajes a pie en la ciudad, éste debe tener un tratamiento preferente en áreas de actividad del casco antiguo, o bien discurrir por itinerarios segregados en los ensanches.
6. Las condiciones de seguridad en la red viaria deben mejorarse dentro de una jerarquización funcional de la misma. Esto significa el control de las velocidades y la reforma de la pavimentación y señalización.



Propuestas de actuación.

A nivel de ciudad hay que reducir la congestión circulatoria en todo el borde Noroeste debido a los desplazamientos interurbanos en horas punta y principales accesos, así como en zonas generadoras de viajes como el Casco Antiguo por la concentración de actividad terciaria-institucional. Además, en las zonas de ensanche hay que remodelar algunas vías principales y articular mejor la red de las zonas al Norte y al Sur de la ciudad.

En consecuencia, la Revisión propone las siguientes actuaciones primarias sobre la red básica:

1. Crear nuevos accesos a la ciudad por el Este desde el nuevo eje Polvoranca-Fuenlabrada, de penetración a Madrid.
2. Reforzar las comunicaciones con los municipios próximos, mediante la mejora de accesos desde Leganés y con la construcción de otra nueva conexión con Móstoles como alternativa al Bulevar de la antigua N-V.
3. Completar la vía de circunvalación Sur de la ciudad entre las carreteras de Leganés y de Móstoles.
4. Construir una vía principal de conexión del ensanche Sur con la estación prevista del ferrocarril de cercanías en el Area de Centralidad.
5. Remodelar parte de la red básica y de aparcamientos para conseguir una mayor fluidez circulatoria, mejorar la seguridad y realzar el valor ambiental de sus márgenes.
6. Definir los nuevos cruces a desnivel necesarias para unir y dar accesibilidad y continuidad viaria al área de centralidad y el nuevo Parque Empresarial (sobre la N-V) mediante dos puentes, el primero peatonal y el segundo rodado.
7. Establecer una fácil conexión entre las dependencias universitarias de Alcorcón y Móstoles previendo una nueva vía rodada y cruce a desnivel sobre la M-50.
8. Resolver la accesibilidad al Parque de Ocio mediante un eje que discurra por el límite del Término en dirección Norte-Sur, uniendo el eje mencionado en el punto anterior con la Avda. de Móstoles.

A nivel local es necesario tanto recualificar la trama existente como potenciar el tráfico peatonal, que casi duplicaba en la última encuesta de movilidad a los desplazamientos motorizados. Para ello se propone:

- La adecuación de la trama viaria y espacios libres con el fin de realzar su carácter estancial y su valor ambiental, lo que significa renovar tratamientos superficiales e infraestructuras, ordenar el tráfico rodado en equilibrio con el peatonal, mejorar el ajardinamiento y mobiliario urbano, etc.
- Jerarquizar la trama viaria de modo que, definiendo las vías que necesariamente deban tener una sección en tráfico diferenciados - peatonales y rodados-, ello permita definir recintos susceptibles de posterior peatonalización total o parcial para con ello mejorar la escena urbana y en definitiva la calidad ambiental y de vida de los distintos barrios.

6.2 EL TRAFICO URBANO

Criterios y objetivos.

Frente al protagonismo adquirido por el automóvil en los últimos años en los viajes motorizados urbanos, hay que responder a un mayor equilibrio entre los distintos modos de transporte, adquiriendo el autobús y el ferrocarril un mayor peso porcentual del que registra actualmente.

En una ciudad de distancias cortas y topografía poco accidentada como Alcorcón, los desplazamientos a pie deben prevalecer claramente en el total de los viajes al tiempo que deben favorecerse otros modos, como la bicicleta y la motocicleta dentro de un contexto motorizado menos agresivo.

Las premisas principales planteadas por la Revisión para la ordenación del tráfico, además de las cimentadas en otros apartados, deben reducir el impacto del tráfico automovilístico y reforzar la disciplina circulatoria. En éste sentido se prevén medidas de templado de tráfico, potenciación de otros medios de transporte, sustitución de aparcamientos en la vía pública, etc.





Las conexiones entre las distintas zonas de ensanche requieren completar la red principal de los sectores en ejecución. En cuanto a las de estas zonas y el casco antiguo, es necesario contar con penetraciones más fluidas.

Conviene tener presente que las premisas anteriores están relacionadas con la solución de los problemas que genera el tráfico interurbano, tanto por el volumen de viajes que genera (en la última encuesta de movilidad cuatro de cada cinco viajes eran interurbanos) como el fuerte condicionante que representa el tráfico de paso en las horas punta. Por ello, además de una diversificación de los accesos principales de la ciudad es conveniente una menor dependencia de la metrópoli y en consecuencia una relación más equilibrada entre desplazamientos interurbanos y urbanos.

Propuestas de actuación.

La ordenación del tráfico solo puede hacerse dentro de una concepción integral de los modos de transporte y para ello la Revisión del Plan General propone como medidas más relevantes las siguientes:

1. Establecimiento de sentidos únicos en vías con capacidad superada por la demanda.
2. Supresión de giros a la izquierda facilitando la incorporación por calles anteriores o posteriores a la del lugar donde se prohíbe.
3. Regulación de aparcamientos en superficie, sobre todo en las zonas más deficitarias.
4. Modificación del eje de calzada cuando se dan tráficos asimétricos.
5. Modificación de prioridades en intersecciones mediante señalización fija.
6. Control de velocidades en zonas y vías locales (pavimentos diferenciados, calzada reducida, salón en la circulación, etc.)
7. Instalación de reservas específicas para vehículos de personas de movilidad Reducida, motocicletas y bicis, etc.
8. Limitación de la circulación de determinados vehículos en algunas vías, de forma permanente en algunas horas.

9. Mejora de la circulación peatonal en algunas zonas (valles de encauzamiento en rotondas, elementos que impidan estacionamientos indebidos, itinerarios preferenciales, modificación de alineaciones para crear "orejas", etc)
10. Rediseño de itinerarios de transporte público para ampliar su ámbito a la periferia, adquirir una mayor importancia en las vías principales, facilitar la subida y bajada de viajeros, etc.
11. Mejora de las condiciones medioambientales: ampliar aceras, plantaciones, erradicar vehículos en zonas peatonales, control de ruidos, etc.
12. Fijación de recorridos alternativos para la circulación de vehículos y peatones.
13. Paneles informativos de la situación y capacidad disponible de los aparcamientos públicos.





7. TRANSPORTE COLECTIVO.

7.1 FERROCARRIL DE CERCANIAS

Criterios y Objetivos.

A diferencia de lo que ocurre con la red de carreteras, no existe en materia de transporte ferroviario un Plan de Actuaciones de ampliación de la red de cercanías de la zona, a pesar de la importante demanda que representan las dos ciudades de Alcorcón y Móstoles en relación con Madrid y el contexto metropolitano. No obstante, hay que tener presente que una vez realizadas las actuaciones viarias previstas, quedarán muy limitadas las nuevas posibilidades para aumentar el nivel de servicio de esta red, pues de producirse serían duras y muy costosas.

Por tanto, el ferrocarril sigue siendo un medio de transporte a reforzar, sobre todo en la línea C-5 (Móstoles, El Soto/Fuenlabrada) que es la columna vertebral de la red metropolitana. Para ello no bastan las indudables mejoras realizadas en el servicio como la modernización de infraestructuras y parque móvil, elevación de la frecuencia a cinco minutos y remodelación de estaciones.

El contexto urbano de referencia será un conjunto urbano formado por dos ciudades próximas, Alcorcón y Móstoles, que superaran los 400.000 habitantes. El servicio ferroviario actual a este conjunto no es el óptimo dada la excentricidad del trazado respecto a ambas ciudades, que se ven atravesadas tangencialmente por la línea C-5; el crecimiento de Alcorcón hacia el sur que esta Revisión propone, aumentaría estos problemas de excentricidad, dejando desasistida de comunicación ferroviaria una extensa zona con gran capacidad poblacional.

La Revisión recoge la previsión sobre transporte ferroviario formulado en el documento de Bases para el Desarrollo del Plan Regional de la Comunidad de Madrid, si bien con los ligeros retoques necesarios para adaptar el mismo a la nueva trama urbana prevista y, en consecuencia, para alcanzar un mayor beneficio social del nuevo trazado; ello supone el desdoblamiento y mejora de la línea C-5 aprovechando el trazado de la Gran Vía Sur, creando un ramal paralelo a la línea existente que continuaría hacia Móstoles/ Loranca Ciudad-Jardín para dar también servicio a la corona sur de la ciudad.

En éste continuo lineal de unos 10 kilómetros de longitud, el papel del ferrocarril estará próximo al de un metro urbano, cambiando en éste caso los desplazamientos urbanos e interurbanos; el autobús ocuparía un papel complementario, dadas las dificultades circulatorias en superficie en las redes urbana e interurbana.

Propuestas de Actuación.

Concretando, el Plan General propone a corto plazo tres líneas de actuación en la línea C-5:

1. Mejora del acceso de la población a la estación de Alcorcón.
2. Funcionamiento de las estaciones de Alcorcón y San José de Valderas como intercambiadores respecto al autobús, con el fin de reducir la duración de los viajes de dos y más etapas.
3. Construcción de la nueva estación del Area de Centralidad, destinada alas zonas residenciales al Sur de la ciudad.

A medio plazo se plantea estas dos medidas:

1. Creación de una plataforma de transporte público en superficie que una las ciudades de Alcorcón y Móstoles y alcance hasta Pozuelo por el Este, destinada a autobús o metro ligero de acuerdo con las previsiones del documento de Bases de Estrategia Territorial de la CAM.
2. Mejora de la línea C-5 del ferrocarril creando un ramal capaz de dar servicio ferroviario al nuevo ensanche del Suelo Urbanizable previsto en la presente Revisión de Plan General, al Norte de Móstoles y a Loranca Ciudad-Jardín.

7.2 TRANSPORTE PUBLICO EN AUTOBUS

Propuestas Generales.

Las propuestas generales por las que necesariamente pasa la potenciación de éste medio de transporte frente al automóvil, son las siguientes:

1. Renovación de la flota más antigua de las líneas 515 (Alcorcón-Villaviciosa-CEES), 520 (Alcorcón-Móstoles), 450 (Getafe-Leganés-Alcorcón) y 510 (Alcorcón-Villaviciosa-El Bosque).



2. Mejora de calidad del servicio (paradas, paneles informativos, etc).
3. Diversificación de los recorridos interurbanos de las dos mitades de la ciudad con Madrid a través de las radiales A-5 y eje Polvoranca-Fuenlabrada.
4. Aumento de la frecuencia e itinerarios en las comunicaciones con la Zona Oeste Metropolitana (Villaviciosa-Boadilla-Pozuelo).
5. Ampliación de la cobertura de la red a los nuevos ensanches y áreas estratégicas.

Actuaciones Concretas.

La reestructuración de 1991 ha modificado todas las terminales de autobús de Madrid en la Antigua Estación del Norte, que será uno de los grandes intercambiadores metropolitanos.

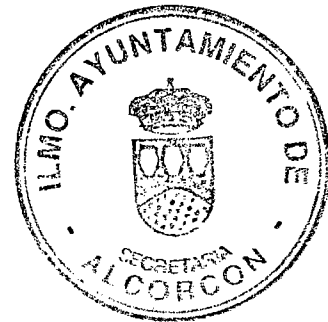
Dentro de Alcorcón se han incrementado los recorridos y se ha mejorado la conexión con el ferrocarril de cercanías. A pesar de ello la explotación adecuada del autobús requiere dos medidas estructurales de difícil implementación:

1. En las carreteras de penetración a Madrid, como la N-V y el eje Polvoranca-Fuenlabrada, sería interesante la previsión de una plataforma reservada Bus-VAO. Con la diversificación del tráfico automovilístico por las nuevas radiales, esta medida mejoraría notablemente los desplazamientos interurbanos por este medio.
2. En la red básica urbana, es preciso, y en caso de viario definido como V-1 o V-2 en la Revisión del Plan General, transformar los aparcamientos en batería a aparcamientos en hilera, con el fin de mejorar su fluidez aumentando el ancho de los carriles circulatorios aunque ello suponga sacrificar alguna plaza de aparcamiento en el espacio público. Esta medida podría permitir incluso la instalación de carril bus en las vías principales.

Complementariamente, se hace también necesaria la adopción de medidas de protección de la disciplina vial, aunque puedan ser impopulares, para evitar estacionamientos indebidos en segunda fila, obstrucciones en los movimientos de parada y estacionamiento, reducción de radios de giro en intersecciones por los vehículos mal estacionados, etc.

La consolidación de los nuevos ensanches y el crecimiento de la ciudad hacia el Sur debe acompañarse de una ampliación de los recorridos urbanos actuales en dos sentidos:

1. Para el servicio de los barrios de la corona periférica y su relación con el centro de la ciudad y las tres estaciones de ferrocarril (línea circular)
2. Para el refuerzo de las comunicaciones entre dos ciudades como Alcorcón y Móstoles, lo que debe llevar a la creación de nuevas líneas que descarguen a las de la Avda. de Móstoles.





8. INFRAESTRUCTURAS BASICAS

8.1 ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA

Criterios y Objetivos.

El funcionamiento del sistema de agua potable se considera aceptable para atender las demandas actuales de la ciudad, así como las de los crecimientos a corto plazo del Area de Centralidad y sectores en ejecución o programados. No obstante, es preciso implementar una serie de actuaciones de mejora de la red y ampliaciones que cubran los desarrollos futuros contemplados en la revisión del PGOU, a saber:

1. Aumentar la dotación domiciliaria media diaria por habitante de los 161 litros de 1993 a 200 litros, con incrementos anuales del 2% como mínimo.
2. Equilibrar las diferencias de presión entre la zona alta de la ciudad y las zonas bajas, de modo que la carga estática se encuentre entre los 30 y 60 metros de columna de agua.
3. Conseguir un régimen de servicio en anillos cerrados en todos los niveles de transporte y distribución.
4. Homogeneizar los materiales de las conducciones hacia un tipo único de fundición dúctil cementado interiormente.
5. Sustituir los tramos obsoletos y de diámetros inferiores a 100 mm. por las fugas y pérdidas de presión a que dan lugar.
6. Mejorar las disposiciones contra incendios, de limpieza viaria y de riego.
7. Reforzar la capacidad del sistema de aducción y transporte para atender el Ensanche Sur y el resto de nuevos desarrollos en el Término.

Propuestas de actuación.

La ampliación del sistema de transporte existente se compone de los siguientes elementos :

- Nueva estación elevadora junto al depósito regulador de Retamares, que sustituirá a la existente junto a la A-V.
- Nueva arteria de aducción de 1.000/1.200 mm. de diámetro para Alcorcón, Móstoles y Boadilla.
- Nueva arteria de 800 mm. que arranca de la anterior para los sectores residenciales al Sur de la ciudad y cierre de la red actual.
- Una arteria de 600 mm. para el Ensanche Sur Residencia.
- Tres arterias de 600 mm. de conexión de la red existente y la proyectada.
- Una arteria de 400 mm. para el Ventorro del Cano.

En la red local se prevén obras de renovación de acuerdo con los objetivos antes indicados.



8.2 SANEAMIENTO.

Criterios y Objetivos.

Si bien los colectores primarios de la cuenca del Arroyo Butarque permiten atender el aumento de caudales previsto en San José de Valderas como consecuencia de su ocupación total, los colectores del Arroyo de El Soto, sobre los que cargan los sectores del Ensanche Oeste y del Area de Centralidad, se encuentran próximos al agotamiento de su capacidad. Por ello, la extensión Sur de la ciudad contemplada en la revisión del PGOU determina la necesidad de ampliar la capacidad del sistema de saneamiento de la cuenca de El Soto.

De las dos estaciones depuradoras, la de El Soto agotará su capacidad con la instalación de la cuarta línea de tratamiento, correspondiente a los caudales vertidos por el Area de Centralidad y sectores urbanizables en ejecución.

El sistema local actual precisa obras de reforma en gran parte de las zonas de la ciudad, debido a la obsolescencia de la red en unas, a las deficiencias de construcción en otras y a la falta de capacidad en algunas (poca pendiente y diámetro insuficiente). Entre las zonas más afectadas tenemos el Casco Antiguo, Ensanche Oeste, Los Cantos, Ondarreta y Parque de Lisboa.

En los nuevos sectores urbanizables debe optarse preferentemente, siempre que exista un cauce natural próximo, por el sistema separativo. De este modo se evitará el sobredimensionamiento de las estaciones depuradoras y colectores primarios, mientras que se conseguirá un funcionamiento más regular del sistema. En este sentido, cabe valorar la previsión de lagunas de laminación como la construida para las aguas pluviales del Area de Centralidad.

Propuestas de actuación.

Red General.

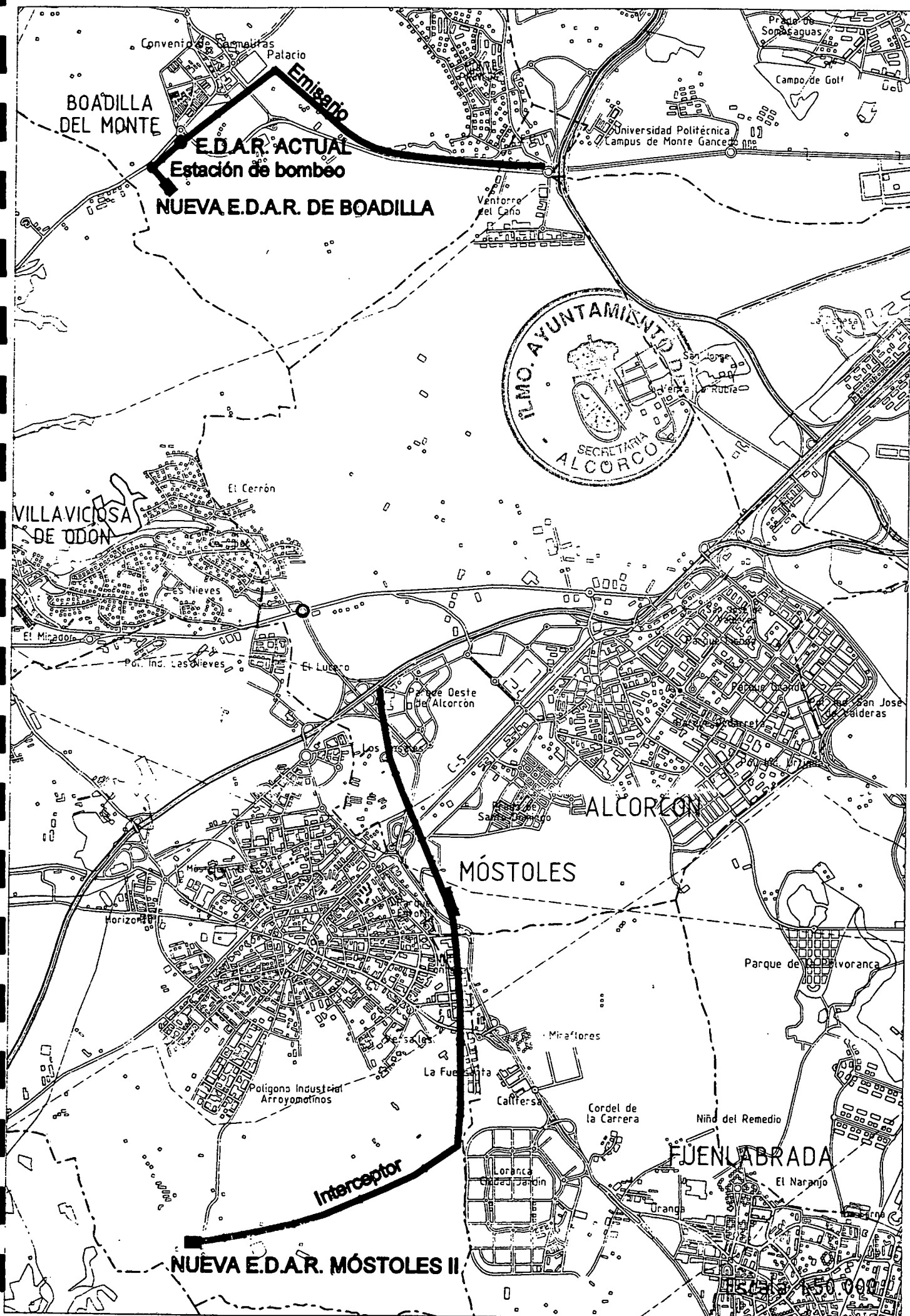
De las dos cuencas en que se divide la ciudad, que vierten a los arroyos de Butarque y de El Soto, solamente la primera cuenta con una red primaria de colectores, interceptores y estación depuradora con capacidad suficiente para canalizar los incrementos de caudal que suponen las proyecciones del P.G.O.U. de población y de actividad en la misma. En cambio, en la mitad Sur correspondiente al arroyo de El Soto la capacidad de la red existente admite únicamente los vertidos del Área de Centralidad y Sectores urbanizables en ejecución.

La ampliación prevista consiste en un sistema nuevo compuesto por los siguientes elementos :

- Un colector primario para recoger los vertidos de los sectores industriales de la carretera M-501, Universidad de viviendas en el Área de Centralidad.
- Un colector primario en el Ensanche Sur residencial, trazado por el bulevar central de esta zona.
- Un interceptor al que conectan estos dos colectores y parte de los existentes en esta cuenca.
- Una estación depuradora, EDAR Móstoles II, para los futuros desarrollos de Alcorcón y Móstoles.

En el término municipal, la zona industrial del Ventorro del Cano y las ampliaciones proyectadas verterán a un colector junto a la carretera M-511 que canaliza los vertidos a la nueva EDAR de Boadilla.





Red Local.

La red existente presenta problemas debidos a la mala ejecución, antigüedad y escasa pendiente, que afectan sobre todo a las zonas denominadas Casco Antiguo, Ensanche Oeste, Parque de Lisboa y Ondarreta.

Dentro de un conjunto de actuaciones de remodelación de barriadas que engloba otras infraestructuras, se prevén operaciones de renovación (sustitución de ramales obsoletos, mejora de dispositivos de inspección y limpieza, sumideros, etc.).



8.3 SISTEMA ELECTRICO

El sistema de transporte de alta tensión, aunque no forman parte del sistema eléctrico de la ciudad hay que reseñar las afecciones creadas por las dos líneas aéreas de 138 kilovoltios al cruzar el suelo urbano, pasillo aéreo cuya supresión está prevista, (45 kilovoltios) existente se compone de un doble circuito que discurre por los bordes Norte, Este y Oeste de la ciudad para alimentar a las subestaciones de reparto de Valderas I y II, P.I. Alcorcón I y II, Lisboa y La Perata (las dos últimas próximas a entrar en servicio). La capacidad de este sistema, con un grado de carga cercano al 80 por ciento, permite atender las demandas actuales de la ciudad y del Área de Centralidad.

En este contexto los nuevos sectores residenciales e industriales del P.G.O.U. implican tanto el aumento de la capacidad del sistema existente en la ciudad como su cierre en anillo, con lo que se atenderán no sólo las proyecciones de las demandas sino también crecimientos zonales no esperados al poder realizarse trasvases de carga de un punto a otro del circuito cerrado.

La red de media y baja tensión de las zonas urbanas es generalmente subterránea y se encuentra en estado aceptable, salvo tramos aéreos en zonas de borde cuya sustitución se prevé.

En cualquier caso todo el conjunto de propuestas del nuevo P. General se acomoda a las previsiones de Decreto Comunitario 131/97, referente a pasillo aéreos y enterramiento de líneas, y éstas han sido formuladas previo chequeo de las

mismas con las compañías suministradoras, de modo para con ello garantizar que las nuevas propuestas son viables y realmente materializables.

Criterios y Objetivos.

La capacidad del sistema de alta tensión, compuesto por líneas en doble circuito y subestaciones de reparto, está próxima al agotamiento con un grado de carga cercano al 80%. Esto hace necesaria la ampliación de la capacidad actual de cara a cubrir las demandas de los desarrollos contemplados en la revisión del PGOU. Dentro de este sistema, está prevista la supresión de las afecciones de las dos líneas de alta tensión, 138 kilovoltios que cruzan el suelo urbano.

En la red de media tensión, de 15 kilovoltios, hay que suprimir los tendidos aéreos en los sectores urbanizables a medida que se desarrollen.

Propuestas de actuación.

De acuerdo con los estándares de P.G.O.U. para los nuevos desarrollos (densidades, superficies brutas, edificabilidades, etc.) se obtienen las siguientes demandas de potencia para cada uno de ellos e instalaciones necesarias :

ZONA : Ensanche Sur residencial
Potencia necesaria : 38.500 KW.
Nº Centros T. (1 x 400 KVA): 43

Se prevé la construcción de una nueva Estación Transformadora de Reparto (STR de 45/15 Kv.), para lo cual es preciso reservar una parcela de 2.000 m². de superficie (50 x 40 m.). Asimismo, hay que retranquear la línea existente de 45 kilovoltios, que se dispondrá por el eje del nuevo bulevar.

ZONA : Área de Centralidad
Potencia necesaria : 12.830 KW.
Nº Centros T. (1 x 400 KVA) : 19

El incremento de potencia que se produce en la zona se podrá satisfacer desde la subestación de la Perata próxima a entrar en servicio. No obstante, si se tienen en cuenta además las demandas (a corto plazo) de los sectores industriales próximos hay que instalar una nueva máquina en la misma.



ZONA : Sectores industriales de la M-501
Potencia necesaria 39.750 KW.
Nº Centros T. (1 x 400 KVA) : 55



Como ya se ha indicado anteriormente en un primer estadio las demandas se atienden desde la subestación de la perata. Después se prevé una nueva subestación, que podría estar en la confluencia de las carreteras A-V y M-50, en una reserva de terrenos de 2.000 m².

Asimismo, para el cierre del anillo eléctrico se proyecta la construcción de dos líneas de 45 kilovoltios junto a la A-V y la M-50. De este modo, desde la futura ST de Móstoles (220/45 KV) se tendrá un doble circuito hasta la STR de la Perata y otro hasta la STR del Ensanche Sur. Para ello deberán reservarse los correspondientes pasillos junto a las carreteras mencionadas.

Dentro del término municipal, en las ampliaciones de la zona del Ventorro del Cano, la demanda de potencia es de 15.487 KW y el número de centros de transformación de 400 KVA de 22.

Asimismo dentro de las actuaciones propuestas por la Revisión del P.General sobre el sistema eléctrico son de destacar el desvío de las líneas aéreas de AT actualmente localizadas sobre la Universidad, sobre el Parque Empresarial y sobre el Ensanche Sur residencial; si bien la traza última y definitiva de estas líneas deberá estudiarse minuciosamente en los proyectos correspondientes, el P.General plantea el criterio, de modo genérico para todas ellas, que su desvío-traslado se lleve a cabo utilizando las bandas de protección establecidas sobre los grandes corredores metropolitanos.

8.4 GAS NATURAL

El gas natural es un servicio implantado en el último período que está en rápida expansión. En al red de transporte existente se ha cerrado el circuito de alta presión (AP, 16 bar) con la ejecución de estos dos tramos del gasoducto : de Cuatro Vientos a Alcorcón (hasta la Avda. de Leganés) y de la Estación de Regulación y Medida (en esta avenida) hasta la Avda. de Lisboa, que se ha prolongado después hasta el Área de Centralidad y la ciudad de Móstoles. Se tiene

así dos entradas de gas, desde Madrid y Leganés, con distintas alternativas de suministro. SE ha construido en hacer siendo sus diámetros de 10", 12" y 16".

En la red de distribución primaria de media presión (MP-B, 4 bar), se han ejecutado distintas antenas para el servicio de las zonas urbanas consolidadas de la ciudad y los sectores en ejecución hacia el Sur. Se compone de canalizaciones de polietileno (PE, 160/200 mm.) y acero en otros casos (A, 6/8").

En este momento se encuentran en distinto grado de ejecución estos dos proyectos aprobados: Gasoducto Área de Centralidad-Móstoles y la red de distribución primaria del Sector Fuente del Palomar.

En relación con los desarrollos contemplados en el P.G.O.U. se proyectan nuevas arterias de distribución primaria que prolongan la red existente antes descrita:

- Para el Ensanche Sur residencial cuatro antenas, una para cada uno de los sectores previstos y la cuarta para enlazar con la red de Móstoles, con lo que se tendrá una red continua de las dos ciudades
- Para el Área de Centralidad y Sectores industriales de la carretera M-501, tres arterias que crearán un circuito cerrado.
- Además, en función del desarrollo comercial gasístico de la zona, podrían realizarse las siguientes arterias de la red de distribución primaria:
- Varias arterias de cierre de la red en las áreas centrales.
- Arterias en la carretera M-501 hasta la urbanización de Campodón.
- Arterias de U. Montepíncipe y Ventorro del Cano, junto a la carretera M-511.
- Arterias para los polígonos industriales Urtinsa I y II.

8.5 TELEFONIA

Red General.

La red de teléfonos cuenta en la actualidad con las Centrales Urbanas de San José y de Cerrajeros, a las que se añade la de reciente construcción en el Área de Centralidad.



El nivel de cobertura de las tres centrales permite atender los nuevos desarrollos programados por el P.G.O.U. para la ciudad, tanto el Ensanche Sur residencial como los sectores industriales de la carretera M-501.

Las canalizaciones principales previstas son las siguientes: la del Ensanche Sur Residencial conectada en la Avda. Francisco F.Ochoa con la canalización existente de 24 conductos y su trazado discurre por el bulevar central de esta zona; la de los Sectores industriales de la M-501 conecta con la red del Área de Centralidad, cruza la carretera A-V y discurre por el eje perpendicular a la M-501 de conexión de estos sectores.

En el término municipal, la zona industrial del Ventorro del Cano cuenta con la red de teléfonos que ese prolonga a las ampliaciones de suelo urbano programadas.

Red Local.

Es preciso sustituir tramos aéreos aislados.





9. MEDIO AMBIENTE.

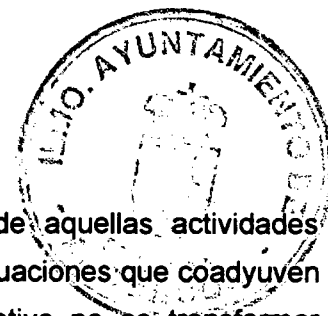
Los grandes vacíos rústicos del Término Municipal se caracterizan por la presencia de suelos con bajo rendimiento agrícola, en los que predomina el cultivo tradicional de cereal. No obstante, la presión de los usos urbanos, y sobre todo, la existencia de actividades derivadas del crecimiento urbano (escombreras, focos de contaminación, instalaciones en suelo rústico, etc.) ha conducido a un deterioro de estos suelos que va más allá del producido exclusivamente por un abandono de los usos agrarios tradicionales.

Por tanto, no se puede hablar de deterioro ambiental como consecuencia de una deforestación secular, ni por un abandono reciente de los aprovechamientos agrarios tradicionales, sino debido a una creciente presión de los usos urbanos circundantes.

El uso agrario tradicional en Alcorcón, por su carácter marginal y poco competitivo, ofrece pocas garantías de prevalecer a lo largo de los próximos años. No obstante, sólo una voluntad clara de preservar cierto tipo de usos, no por su rentabilidad económica en términos de producción agraria como único objetivo, sino por el interés de la preservación de unos paisajes rurales con una fuerte carga cultural, educativa e histórica, en la que la propia actividad agraria tradicional es responsable de la configuración del paisaje y del mantenimiento de procesos ecológicos de interés, podrá frenar algunos de los procesos de deterioro ambiental antes señalados.

Sin embargo, tampoco puede defenderse la preservación de estos espacios con su estatus actual, ya que ello no permitiría transformar su actual carácter residual de vacíos interurbanos por los que discurren todas aquellas infraestructuras y usos que por distintas razones no caben en el medio urbano, además de seguir sirviendo de patio trasero descuidado pero expectante frente a la intervención urbanizadora.

Resulta necesario, pues, superar la tradicional visión del Suelo No Urbanizable desde el planeamiento urbanístico, limitada a asignar una serie de restricciones al aprovechamiento, para asignar un uso en positivo para estas áreas. La conservación y mejora de los elementos ambientales de estas zonas han de



plantearse no sólo a través del freno y erradicación de aquellas actividades degradantes del entorno, sino a través de una serie de actuaciones que coadyuven a eliminar su imagen deteriorada. No obstante, el objetivo no es transformar radicalmente el paisaje de estos vacíos rústicos, sino buscar su recualificación a través de la puesta en valor de sus potencialidades naturales, buscando una imagen de espacio campestre de transición hacia los espacios más propiamente rurales.

Asimismo, es necesario reconsiderar el planteamiento de las figuras de protección específica en suelo no urbanizable que habitualmente se establecen, pues el criterio conservacionista debe hacerse extensivo a otro tipo de aspectos tradicionalmente relegados de los criterios de protección del planeamiento urbanístico. Se trataría de fomentar el mantenimiento de ciertas explotaciones agrícolas tradicionales, fundamentalmente secanos y viñedos, como elementos también protegibles, no por su valor productivo en términos de rentabilidad agrícola, sino como soporte de ciertos valores faunísticos, paisajísticos, cinegéticos, recreativos, etc. ligados a la explotación tradicional del campo.

En definitiva, el uso tradicional del campo ha generado un medio físico con una caracterización ecológica y paisajística que representa un valor cultural en sí misma. El mantenimiento de esta caracterización debe empezar a formularse como propuesta autóctona alternativa a otros planteamientos basados únicamente en la reforestación extensiva, ya que estos planteamientos, probablemente válidos en el ámbito anglosajón del que proceden, chocan en Alcorcón con una realidad climática e hidrológica bien distinta, que cuestiona su viabilidad.

Así pues, se trata de formular propuestas alternativas más acordes con las características y potencialidades del territorio sobre el que se interviene. Ello evita, de manera añadida, el ingente esfuerzo por parte de la administración que implicaría la obtención, puesta en uso público y posterior mantenimiento de la totalidad del suelo rústico, renunciando a una costosisima y dudosamente mantenible reforestación masiva. Esto no implica descartar actuaciones puntuales de regeneración forestal y de cualificación puntual de elementos singulares del paisaje, basados en la potenciación de los procesos de regeneración espontánea que se vienen produciendo como consecuencia del abandono de cultivos (retamares, encinares, etc.) y en la utilización de especies autóctonas.



El objetivo que se persigue es, en definitiva, la creación en estas importantes piezas del territorio, como la de Valdepolo, de un "paisaje culto", apoyado en una escena en la que los usos tradicionales del suelo se integren con áreas de paseo y mosaicos de arbolado, creando una oferta de espacios libres de carácter rústico, alternativa y complementaria de la que suponen los parques urbanos más ligados a la ciudad.

9.1 PROPUESTAS DE ACTUACION.

En línea con todo lo anterior, la Revisión del Plan General plantea una serie de propuestas generales que se concretan en acciones concretas del Programa de Actuación del futuro documento de aprobación final del Plan General, mientras que otras deberán desarrollarse en Planes Especiales de intervención sobre determinadas áreas, dada la necesidad de estudio desde un mayor ajuste de escala y desde un enfoque más sectorializado.

1. Mejora de la calidad ambiental y paisajística.

Esta propuesta pasa por actuaciones puntuales como la mejora de los caminos vecinales, recuperación de vías pecuarias, eliminación de impactos paisajísticos negativos, y revegetaciones puntuales.

2. Dotación de áreas de esparcimiento y uso público. Venta de la Rubia.

La asignación de usos extensivos concretos para su implantación en Suelo No Urbanizable, es uno de los mecanismos de que dispone el planeamiento para frenar el proceso de deterioro de grandes piezas del territorio, que puede verse frenado por la aparición en él de determinadas actividades compatibles con el mantenimiento de sus valores ambientales.

En esta línea, la Revisión se plantea un ámbito en Suelo No Urbanizable como zona para la implantación de actividades deportivas extensivas de carácter hípico, en continuidad con la Venta de la Rubia, valorando el actual aprovechamiento de la zona como una utilización a mantener y fomentar.

3. Parque Rural de Valdepolo.

En línea con el planteamiento general expuesto anteriormente la presente Revisión propone la creación del "Parque Rural de Valdepolo" complementario del Sistema General de zonas verdes adscrito al Suelo Urbanizable No Programado.

Esta propuesta consiste en una serie de actuaciones concretas, a definir en un Plan Especial, tendentes a la recuperación de los usos tradicionales del territorio, compatibilizados con el mantenimiento de la titularidad privada de gran parte de esta superficie. El disfrute público del área se articulará en un doble nivel, planteando instalaciones para actividades didáctico-recreativas y deportivas (parque agrícola, recorridos hípicas etc.), así como adecuando el entramado de caminos vecinales y vías pecuarias que garanticen la accesibilidad peatonal, reproduciendo las situaciones que se presentan en el mundo rural de coexistencia de una libre accesibilidad a toda la extensión del campo con la titularidad y explotación privada de sus suelos. La extensión de este parque alcanza una superficie próxima a las 700 Has.





TITULO V. PROPUESTA DE CLASIFICACION Y GESTION DEL SUELO

El elemento básico definitorio de un Plan es el conjunto de criterios establecidos en la clasificación y gestión del suelo prevista puesto que sobre estos se apoyan, de acuerdo a los modos y plazos en que han de acometerse las actuaciones, el resto de las previsiones que permitirán materializar, de acuerdo con el Programa de Actuación formulado, el modelo urbano propuesto para el municipio.

En lo que se refiere a las clasificaciones del suelo la Revisión ha contemplado básicamente tanto el distinto grado de consolidación que tiene el suelo de cada zona como el estado de consolidación de los derechos adquiridos como consecuencia del desarrollo del planeamiento que se revisa; como resulta evidente ello se ha llevado a cabo teniendo en cuenta asimismo los criterios y determinaciones establecidos en la legislación vigente, estatal y autonómica, referente a la incorporación de las distintas áreas del municipio a una o a otra clase de suelo.

En lo que se refiere a la gestión del suelo la Revisión ha atendido por una parte a agilizar al máximo la cobertura de las actuales necesidades locales profundizando y extendiendo políticas municipales ya en curso, al tiempo que, por otra parte se ha procurado no afectar innecesariamente los derechos y previsiones de los distintos polígonos del Plan General vigente que se encuentran actualmente en desarrollo.

Es de destacar que a diferencia de otros aspectos en los que existe una clara continuidad de criterios entre el Plan vigente y la Revisión, respecto del modelo de gestión la presente Revisión comporta una significativa reconsideración de éstos ya que:

- a) como consecuencia de las necesidades locales de vivienda a precio moderado, se ha definido un modelo de gestión con un mayor peso de la iniciativa pública en la ejecución de las previsiones residenciales del Plan.



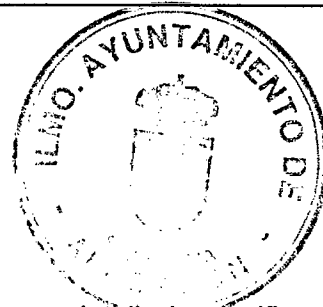
- b) Como consecuencia de las posibilidades de gestión otorgadas por el nuevo marco urbanístico legal (Ley del Suelo autonómica) 9/95 y Ley del Suelo estatal 6/98), la presente Revisión opta por definir un modelo territorial de todo el término aunque el desarrollo de partes del mismo desborden los dos cuatrienios de ejecución del Plan, o lo que es lo mismo clasifica parte del territorio como Suelo Urbanizable No Programado y por tanto fuera de programa.

Evidentemente el cambio de criterio en lo que se refiere al primer aspecto anterior (el mayor protagonismo del Ayuntamiento), se ha apoyado en la experiencia de gestión municipal adquirida en desarrollo de las políticas municipales en curso encaminadas a resolver demandas que la experiencia ha demostrado no han sido adecuadamente cubiertas por la iniciativa privada; no obstante lo anterior éste mayor protagonismo municipal futuro no implica la eliminación de la iniciativa privada en el desarrollo del nuevo Plan ya que para aquellos aspectos en para los que existe una adecuada cobertura de las necesidades actuales se mantiene un sistema de gestión que permite su intervención.

Respecto del segundo aspecto, la clasificación de Suelos Urbanizables No Programados fuera del programa de actuación del P.General, esta se lleva a cabo con una doble finalidad; en primer lugar con la voluntad de definir un modelo urbano a muy largo plazo que recoja y refuerce la tendencia hacia la terciarización del municipio por lo que ello representa de empleo de calidad en actividades de futuro, de previsible mejora de formación laboral y personal de su población y de los lógicos incrementos de renta familiar que ello conlleva.

En segundo lugar, la previsión de Suelos Urbanizables No Programados, se realiza en la búsqueda de un compromiso entre la necesidad de formular un modelo de ordenación general y la necesaria flexibilidad del mismo de modo que se eviten, en todo lo posible, la necesidad de modificaciones puntuales del Plan, semejantes a las del Área de centralidad, ampliaciones de Ventorro del Cano, etc., que en su día fue necesario abordar para dar una respuesta local adecuada a la tendencia del mercado y a la mejora del Plan del 87.

APROBADA
RECTIFICACION
ACUERDO DE PLENO
27 01 99
ALCORCON 25.02 99
EL OFICIAL MAYOR



Por otra parte en el apartado 2 del presente Título se detalla la clasificación de suelos urbanizables fuera del programa de actuación la cual se lleva a cabo teniendo en cuenta tanto la fecha de aprobación inicial de la Revisión del P.General (julio 97) como lo establecido en el apartado 2 de la Disposición Transitoria tercera de la reciente promulgación de la Ley del Suelo estatal 6/98.

Por otra parte el Plan General establece una protección de infraestructuras a ambas márgenes de los denominados Distribuidores Regional en el documento de Bases del Avance del Plan Regional de Estrategia Territorial; con una anchura total de 200 metros con el fin de garantizar la no ocupación por la edificación de dichos suelos permitiendo con ello que en el futuro los mismos puedan ser objeto de ampliación de la infraestructura existente o de ser soporte de infraestructuras metropolitanas (abastecimiento, gas, oleoductos, energía, telefonía, etc.).

No obstante lo anterior, tal reserva y protección de 200 metros de anchura no implica la necesidad de expropiación de tales suelos sino el establecimiento en el Plan de una condición mas de diseño a considerar en la ordenación de las márgenes de dichos Distribuidores; dicha condición deberá ser contemplada en los planeamientos de desarrollo que deberán contemplar las mismas como suelo libre de edificación.

Por ultimo es de señalar que la traza del nuevo transporte ferroviario que atraviesa áreas urbanas o urbanizables se propone subterráneo bajo las grandes avenidas existentes o de nuevo trazado; la gran anchura de las mismas—igual o superior a 50 metros—, y la posible ejecución a cielo abierto de la casi totalidad del trazado propuesto permitirá reducir los costes de su implantación.

En definitiva, la Revisión establece, teniendo en cuenta las determinaciones de la Ley del Suelo, la siguiente clasificación del territorio del municipio :

1. SUELO URBANO.

- 1.1. Con Norma Zonal Directa: Claves de Ordenanza.
- 1.2. Con Ordenación Específica: Enclaves. (EN).
- 1.3. Areas de Planeamiento en Desarrollo. (APD).
- 1.4. Con Ordenación Aprobada (OA).
- 1.5. Unidades de Aprovechamiento bajo rasante.

2. SUELO URBANIZABLE.

- 2.1. Programado
- 2.2. No Programado

3. SUELO NO URBANIZABLE.

- 3.1. Común.
- 3.2. Protegido.





1. SUELO URBANO

La delimitación del Suelo Urbano se ha realizado de un modo amplio recogiendo dentro del mismo todas aquellas áreas del municipio que ya disponen de los servicios urbanísticos o que, como consecuencia del planeamiento de desarrollo tramitado en base al anterior Plan, se dotaran de los mismos.

Ello ha llevado a clasificar como Suelo Urbano tres zonas claramente diferenciados; por una parte el área localizada mayoritariamente al Sur de la carretera M-505 y formada por el núcleo histórico de Alcorcón y sus sucesivos ensanches, por otra parte el área localizada al Noroeste del termino, colindante con el termino de Villaviciosa de Odón, la cual esta formada exclusivamente por la Urbanización Campodón, y por ultimo otro área localizada al Norte del termino, apoyada en la Carretera M-511, colindante con los términos de Madrid, Villaviciosa de Odón y Boadilla del Monte y que esta formada por el Ventorro del Cano y una pequeña parte de la Urbanización Montepíncipe.

La zona correspondiente a la urbanización Campodón, de uso predominante residencial y urbanizada en su casi totalidad, se define ajustando el límite al área estrictamente consolidada por la urbanización y edificación; funcionalmente su relación con el entorno metropolitano se realiza a partir de la M-50, la M-506 y la M-501.

Instrumentalmente a efectos de gestión la Revisión del P.General incluye la mayor parte de este área dentro de polígonos en desarrollo (APD) y nuevas unidades de actuación (Enclaves) para garantizar el total cumplimiento de los deberes de urbanización y cesión de los instrumentos en su día aprobados.

Funcionalmente el núcleo formado por el área industrial del Ventorro del Cano y la urbanización residencial Montepíncipe se estructura a partir tanto de la carretera a Boadilla del Monte, que le da acceso, como a partir de la Colada de Pozuelo y la Vereda de los Barros que articulan todo el área industrial.

Las vías que integran y relacionan esta área con el entorno metropolitano son la M-40, límite Este del área, y la M-511 que atraviesa la zona; ambos ejes rodados por su gran capacidad y disposición dotan al área de una alta accesibilidad tanto de acceso a Madrid (M-511) como de relación con municipios limítrofes (M-40).



El distinto grado de urbanización del área hace que esta sea tratada, a efectos de gestión, de un modo diferenciado aunque toda dentro del suelo urbano; de este modo el núcleo de Montepíncipe es incorporado como suelo urbano de aplicación directa de ordenanza en tanto que el resto queda subdividido en tres polígonos (APD) correspondientes cada uno de ellos a la delimitación establecida en el instrumento de planeamiento aprobado con anterioridad a la Revisión del P.General.

Por último el núcleo histórico se organiza, con una diversidad de usos propia de cualquier núcleo urbano tradicional, apoyado en el conjunto de antiguos caminos rurales y grandes ejes metropolitanos, tanto rodados como ferroviarios, en una organización tradicional de centro residencial y áreas periféricas industriales y de actividad, y con un sistema viario y zonas verdes que procura una fácil prolongación hacia las áreas colindantes exteriores.

Por la extensión y complejidad del área central la Revisión contempla la definición de numerosos polígonos de gestión, en buena parte correspondiente a zonas que cuentan con algún instrumento de desarrollo del anterior P.General, y que no pretenden sino mantener las condiciones con las que en su día fueron aprobados (en ordenación, obligaciones y aprovechamientos).

En cualquier caso a nivel de gestión a todos los suelos urbanos se les aplica un criterio unitario de intervención en función de su actual estado de urbanización/desarrollo lo que permite un tratamiento más uniforme a los distintos propietarios de Suelo y con ello una mayor ecuanimidad municipal en el control del desarrollo urbano.

En definitiva en función del distinto grado de urbanización y consolidación del planeamiento la Revisión establece un tratamiento diferenciado en:

- a) Norma Zonal Directa: Claves de Ordenanza.
- b) Ordenación Específica: Enclaves. (EN).
- c) Áreas de Planeamiento en Desarrollo. (APD).
- d) Ordenación Aprobada (OA).



1.1. El Suelo Urbano regulado con norma zonal directa.

Está compuesto por aquellas áreas de suelo urbano ordenadas mediante la aplicación directa de las condiciones particulares establecidas por las distintas claves de ordenanzas que definen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación en cada ámbito.

Para estas áreas se propone, en general, el mantenimiento de la ordenación vigente, sin perjuicio de que la propuesta normativa de la Revisión modifique y matice en algún caso las distintas normas de aplicación del Plan General del 87, procurando una mayor claridad en la definición de parámetros de aprovechamiento, criterios de medición etc.

El sistema de gestión previsto para éste área de suelo es el tradicional de cooperación puesto que en la misma los terrenos disponen de todos los servicios y tienen la consideración de solar, habiendo por tanto adquirido totalmente el derecho a edificar mediante la aplicación directa de la ordenanza que les sea de aplicación; como excepción a lo anterior en algunos casos previa a la edificación es necesario la rectificación de la alineación y la cesión al municipio de la parte de viario o espacio público correspondiente.

1.2. El Suelo Urbano con ordenación específica: Enclaves (EN).

Se trata en general de pequeños ámbitos en suelo urbano, en buena parte coincidentes con la delimitación de antiguos Enclaves no desarrollados del actual Plan General, en los que la Revisión propone una ordenación detallada a nivel de Estudio de Detalle, o en su caso un rediseño de la anterior ordenación no desarrollada, con el fin de aportar una solución precisa a los problemas de renovación urbana todavía pendientes.

Además de ello en el casco se procura que la materialización de la nueva edificación quede ligada a procesos de obtención de pequeños espacios libres, aperturas de nuevo viario y racionalización del tejido parcelario y en el resto bien a la localización de suelos públicos para zonas verdes, que impiden el crecimiento descontrolado (zona norte de industrias especiales), bien a la simple regularización y ordenación de áreas semiedificadas (Enclave Nudo S.José), bien a la voluntad



municipal de reconducir y armonizar necesidades detectadas y áreas fuertemente tensionadas urbanísticamente (Enclave Aparcamiento de Pesados) a reordenar (Enclave rotonda, Estación de servicio sobre la M-506, CIPASA, etc.).

Las propuestas de la Revisión para estos enclaves quedan detalladas tanto en las fichas particularizadas para cada Unidad de Ejecución como en la documentación gráfica del Plan a escala 1:500 para los enclaves interiores al casco y a escala 1:2000 para los más exteriores. A través de ambos documentos se establecen pormenorizadamente las condiciones de aprovechamiento (Clave de ordenación, edificabilidad), cesiones de suelo, sistema de ejecución y plazos máximos para su desarrollo.

En cuanto al sistema de ejecución éste se ha definido a partir de las previsibles dificultades de gestión derivadas de su actual grado de ocupación/edificación, población residente y configuración catastral.

De éste modo para todos aquellos Enclaves en los que la iniciativa privada puede ser el motor de la actuación se prevé el sistema de compensación, en tanto que para aquellos en los que el equilibrio entre beneficio inmobiliario-dificultad de desarrollo es elevado o tienen un aprovechamiento lucrativo nulo por destinarse a equipamiento público, lo que implica un difícil desarrollo, el sistema previsto es el de cooperación, según queda definido en la nueva Ley 9/95 del Suelo autonómica; o el de expropiación cuando el aprovechamiento lucrativo de él es nulo.

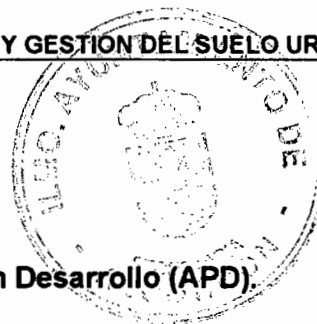
En este último aspecto es de señalar que en el suelo urbano el sistema de expropiación se ha aplicado de forma muy restringida, aplicándose únicamente allí donde es necesario crear un equipamiento (Enclave Ayuntamiento) o bien allí donde es preciso crear una zona verde pública o es necesario resolver el problema de titularidad de espacios previstos y usados tradicionalmente como espacio libre público.

La relación de enclaves propuestos en la presente Revisión y el sistema de ejecución previsto para cada uno de ellos es la siguiente



IDENT.	NOMBRE	SISTEMA ACTUACION
EN- 1	C/Zarza/Mayor	Cooperación
EN- 2	Travesía Colón	Compensación
EN- 3	C/Castilla	Compensación
EN- 4	C/Mayor	Cooperación
EN- 5	C/Alfares	Expropiación
EN- 6	C/S.Domingo	Compensación
EN- 7	C/S.Roque	Compensación
EN- 8	La Rotonda	Compensación
EN- 9	Cine S.José	Compensación
EN-10 a	Nudo S.José Norte	Compensación
EN-10 b	Nudo S.José Sur	Compensación
EN-11	S.José de Valderas Comercial	Compensación
EN-12	Área de Servicios M-506	Compensación
EN-13	Ayuntamiento	Expropiación
EN-14	C/Colón/Plz.Caidos	Compensación
EN-15	C/Colón/Soria	Compensación
EN-16	C/Iglesia	Compensación
EN-17	CIPASA	Compensación
EN-18 a	Cañada de Pozuelo Norte	Compensación
EN-18 b	Cañada de Pozuelo Este	Compensación
EN-18 c	Cañada de Pozuelo Oeste	Compensación
EN-19	C/Carbanillo/Timanfaya	Compensación
EN-20	Campodón Oeste	Compensación
EN-21	Avda. del Castillo	Compensación
EN-22	Aparcamiento de Pesados	Compensación
EN-23	Zona verde Avda. Villaviciosa	Expropiación
EN-24	Plaza Caídos	Expropiación
EN-25	Parque del Cementerio	Expropiación
EN-26	Parque de Santo Domingo	Expropiación

En definitiva la delimitación de Enclaves por la Revisión se lleva a cabo en áreas urbanas para las que el nuevo Plan General establece unas condiciones que obligan a la reordenación total de las mismas y en consecuencia es preciso redistribuir aprovechamientos y cargas o, en su caso, compensar económicamente a los propietarios de suelo cuando el enclave se destine a equipamiento o zona verde de uso y titularidad pública mediante la aplicación del sistema de expropiación.



1.3. El Suelo Urbano en Areas de Planeamiento en Desarrollo (APD).

La Revisión recoge como Areas de Planeamiento en Desarrollo (APD) aquellos ámbitos de gestión diferenciada del Plan de 1987 que a fecha de mayo del 98 no han completado su desarrollo con la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento; para estas áreas se define en los anexos normativos del Plan General las condiciones particulares que, en su caso, deben ser tenidas en cuenta para proseguir el desarrollo de las mismas.

Es de señalar que la definición de estos ámbitos dentro del nuevo Plan General no tiene otro objeto que el derivado de garantizar la necesaria seguridad jurídica a los propietarios de suelo y promotores inmobiliarios ya que en definitiva la delimitación de tales polígonos no supone sino el mantenimiento de las condiciones - beneficios/cargas- de desarrollo con las que fue aprobado en su día.

Ello significa el reconocimiento en el nuevo Plan General tanto de los aprovechamientos, ordenanzas, usos, etc. como del sistema de ejecución aprobado en su día para cada uno de ellos.

La anterior determinación se ve complementada con la obligación de que estas áreas se rijan con los criterios de medición (de alturas, edificabilidades computables, aprovechamientos bajo cubierta, etc.) establecidos con carácter general para todo el municipio.

Como es evidente esta determinación no tiene otro objeto que homogeneizar los criterios y el tratamiento a los proyectos dentro del municipio al tiempo que completar vacíos normativos de los instrumentos del planeamiento de desarrollo en su día aprobados definitivamente.

El planeamiento que regirá en estos ámbitos será la figura de desarrollo más específica aprobada definitivamente, según la naturaleza de cada caso si bien dentro de la normativa de la Revisión se contempla, con el objeto de flexibilizar el nuevo P.General, la posibilidad de que estas áreas se acojan a lo establecido por el P.General si en alguno de los parámetros definitorios de las mismas, fundamentalmente tolerancia de usos, las determinaciones del P.General revisado son más favorables para el desarrollo.

El listado de estas APD queda reflejado en el siguiente cuadro:



IDENT.	NOMBRE	PLANEAMIENTO ESPECÍFICO Y FIGURAS DE DESARROLLO
APD-1	Industrias Especiales	UA 15 del PGOU de 1987 Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización
APD-2	Ventorro del Cano	UA 16 del PGOU de 1987 Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización
APD-3	Campodón Consolidado	UA 17 del PGOU de 1987 Proyecto de Compensación
APD-5	Antiguo Enclave Norte	Modificación Puntual del PGOU-87 Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización
APD-6	Ampliación Este de Ventorro del Cano	UE-1 de la Modificación Puntual del PGOU-87 Estudio de Detalle
APD-7	Ampliación Oeste de Ventorro del Cano	UE-2 de la Modificación Puntual del PGOU-87 Estudio de Detalle
APD-8	San José de Valderas. - Fase 2.	Fase 2 (Avda. de la Libertad) del PU.
APD-9	Fuente del Palomar	Plan Parcial del Sector 3 del PGOU-87
APD-10	Antiguo Enclave c/Madrid.	Estudio de Detalle UA-12 del PGOU-87 Proyecto de Compensación
APD-11	Ampliación de Industrias Especiales	Modificación Puntual del PGOU-87 Plan Parcial del Sector 6
APD-12	Barrio de la Universidad	Modificación del PGOU-87 y del PP-2 del Área de Centralidad

1.4. El Suelo Urbano en Areas de Ordenación Aprobada (OA).

Dentro del Suelo Urbano previsto por la Revisión se delimitan los polígonos de gestión denominados de Ordenación Aprobada (OA) correspondientes a todas aquellas áreas y polígonos desarrollados mediante algún instrumento particular (Plan Parcial, Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) y que, cumpliendo las determinaciones del Plan General vigente que ahora se revisa, han introducido alguna diferenciación o matriz que impide su inclusión a la normativa genérica del nuevo Plan General.

Son áreas en las que ya se han resuelto todas las obligaciones de equidistribución y urbanización al tiempo que ya se han materializado todas las cargas y obligaciones establecidas por el planeamiento.



Como consecuencia de las dos circunstancias anteriores la Revisión del P.General opta por mantener la delimitación con la que en su día fue elaborado el planeamiento de desarrollo al tiempo que mantener estos polígonos las condiciones singulares de aprovechamiento y ordenación establecidas en los documentos de desarrollo aprobados en su día ya que no concuerdan en su totalidad con las del Plan y por tanto no es posible incorporarlas a las condiciones generales del suelo urbano.

No obstante lo anterior con el fin de flexibilizar al máximo el nuevo Plan General se establece la posibilidad en estas áreas de Ordenación Aprobada (OA) de que las edificaciones e instalaciones puedan acogerse a lo establecido en el P.General si en alguno de los parámetros definitorios del nuevo Plan, tolerancias de uso fundamentalmente, las previsiones de éste son mas favorecedoras de la diversidad urbana y más favorables para la promoción:

IDENT.	NOMBRE	PLANEAMIENTO ESPECÍFICO Y FIGURAS DE DESARROLLO
OA-1	San José de Valderas	Área de Gestión "Ordenación Aprobada" PGOU-87 Diversas Modificaciones Puntuales Estudios de detalle por manzanas.
OA-2	Prado de Santo Domingo	Plan Parcial del Sector 1. Estudios de detalle por manzanas
OA-3	La Rivota	Plan Parcial del Sector 2. Estudios de detalle por manzanas
OA-4	Área de Centralidad - Sector 1.	PP-1 del Área de Centralidad.
OA-5	Avenida de Leganés	Modificación Puntual del PGOU-87 PERI Avenida de Leganés Estudios de detalle por manzanas.

1.5. El Suelo Urbano en Unidades de Aprovechamiento bajo rasante.

Con el objetivo de mejorar las condiciones de aparcamiento en las zonas mas centrales de la ciudad, por lo que supone de ampliación de los espacios destinados al peatón y de mejora de la escena urbana, la Revisión del Plan contempla la definición de unos polígonos de ejecución cuyo aprovechamiento lucrativo se localiza íntegramente bajo rasante y en espacios de uso público independientemente de su actual titularidad pública o privada.

La propuesta de la Revisión prácticamente agota las posibilidades de ejecución de nuevos aparcamientos subterráneos dado el exhaustivo análisis de los espacios

públicos e interbloques llevado a cabo, siendo la misma recogida en el Capítulo 2 del Título del Régimen del Suelo.

Para el desarrollo de tales polígonos (Unidades de Ejecución) las Normas Urbanísticas del Plan establecen las condiciones a cumplir por los distintos proyectos de modo que se garantice que en cualquier caso se mantiene el uso público del espacio afectado, al tiempo que se garantiza un mínimo porcentaje de ajardinamiento del polígono y que su desarrollo no supone la creación de barreras arquitectónicas para la población usuaria.





2. SUELO URBANIZABLE.

La Revisión recoge como Suelo Urbanizable todas aquellas áreas que careciendo actualmente de las infraestructuras y servicios urbanísticos se considera necesario incorporar al planeamiento general del municipio como expansión del actual núcleo urbano.

En la delimitación del Suelo Urbanizable no solo se contemplan aquellos suelos que necesariamente deben ser desarrollados para dar solución a las demandas detectadas con el objeto de cubrir las necesidades de viviendas, equipamiento y empleo, y que por tanto su programación debe ser contemplada con carácter obligatorio dentro de los dos cuatrienios de desarrollo del P.General, sino que la Revisión contempla asimismo la definición de áreas de Suelo Urbanizable que, sin ser imprescindible su desarrollo inmediato, sirven para reforzar el modelo urbano planteado y cubrir el objetivo de mejora y especialización del suelo destinado a actividades.

Al primer grupo pertenecen las áreas programadas y por tanto sujetas al mecanismo de Aprovechamiento Tipo, en tanto que al segundo grupo pertenecen las áreas que desbordando los dos cuatrienios de desarrollo del P.General están fuera de programa las cuales, en definitiva, constituyen el Suelo Urbanizable No Programado.

El criterio concreto de delimitación del suelo urbanizable programado se realiza a partir de la extrapolación de las tendencias de crecimiento recientes, de la propia configuración del termino municipal, y de la capacidad de los operadores locales para el real desarrollo de tales áreas, de modo que su clasificación no constituya una propuesta teórica o especulativa.

Dado el criterio de la Revisión de definir el planeamiento para "hacer ciudad" la localización de los suelos urbanizables programados se ha realizado exclusivamente en torno al núcleo principal -núcleo histórico- del municipio; complementariamente en la medida que se pretende la definición de un modelo urbano en el que cualquier crecimiento sirva para hacer y potenciar la ciudad los suelos urbanizables no programados se localizan asimismo en torno a áreas consolidadas evitando crecimientos discontinuos.



En lo que se refiere al Suelo Urbanizable programado se han definido tres grandes bolsas, la primera de ellas, denominada Ensanche Sur, está integrada por los suelos situados al sur del núcleo, que resultan los más adecuados para el crecimiento residencial por su continuidad estructural y funcional con el tejido residencial existente. Su óptima posición respecto a los grandes ejes de accesibilidad actuales y previstos (M-50, M-506, Vía Lusitana, etc.) abunda en las condiciones favorables para esta implantación ya que por su posición sirven para proseguir integrarse en la trama urbana existente y crear una nueva fachada de la ciudad.

La segunda de ellas, denominada corredor de la Carretera M-501, propone el crecimiento hacia el oeste del suelo industrial actual situado en torno a la M-501, a través de la clasificación como Suelo Urbanizable industrial de las bolsas de suelo vacante situadas a ambos lados de esta carretera. La presencia de asentamientos industriales consolidados en este corredor, así como la también óptima accesibilidad de la zona, sin interferencias con la de las áreas residenciales, determinan la idoneidad de estos suelos para esta implantación.

Por último, con una carácter más residual por su dimensión frente a las anteriores, se define una tercera zona localizada al Suroeste de núcleo entre la M-506 y la futura M-50 y destinada a Centro de Transportes. Su localización próxima a los grandes ejes rodados y vías metropolitanas de alta capacidad existentes (M-506, N-V y M-501) o futuros en proceso de proyecto o inminente ejecución (M-50 y vía Lusitana) garantizan la viabilidad de la propuesta en cuanto a centro de servicio de vehículos pesados y área de fraccionamiento de carga en uno de los accesos principales de Madrid.

En cuanto al Suelo Urbanizable fuera de programa, la Revisión contempla tres zonas diferenciadas, la primera de ellas, localizada en la confluencia de la M-50 y M-501 al Norte de esta última se delimita con el objeto de establecer una previsión a largo plazo de oferta de vivienda unifamiliar exenta o pareada, con cierta semejanza a la existente en Campodón, que no puede tener acomodo en dimensión adecuada en el ensanche Sur de la ciudad.



La segunda de estas zonas de Suelo Urbanizable fuera de programa, se localiza al Sur de la M-501, colindante con M-50 y los suelos industriales del suelo programado; se destina a Parque Tecnológico y su clasificación tiene por objeto conformar una gran reserva de suelo destinado a actividades especializadas que pueden apoyarse en necesidades de la Universidad recién creada y que se localiza casi colindante y al Sur del polígono.

Su localización apoyada en tres corredores metropolitanos N-V, M-501 y M-50 la convierten en una reserva adecuada de futuro capaz de constituirse, junto a la Universidad, en un foco de atracción metropolitana de primera magnitud.

La presente propuesta no es sino una continuación del criterio de clasificación de suelo establecido en fases anteriores del proceso de Revisión puesto que el previsto Polígono de Reserva Municipal, previsto como expansión de la Universidad, se transforma en área terciaria y equipamental con una importante participación municipal futura como gran propietario de suelo.

Por último la tercera zona prevista como Suelo Urbanizable fuera de programa se localiza el Sudoeste del núcleo, destinada a actividades lúdicas y de ocio predominantemente se proyecta con una clara vocación metropolitana tanto por su localización, apoyada en la M-50, como en su posición en el vacío existente entre Alcorcón y Móstoles y en uno de los pasos de relación obligados entre las dos zonas universitarias de ambos municipios.

2.1. El Suelo Urbanizado Programado

a) El Ensanche Sur.

La estructura del ensanche sur gravita en torno a un eje primario estructurante, la Gran Vía del Sur, que se configura como prolongación de viarios existentes en la ciudad consolidada, Avda. de la Libertad - Fernández Ochoa, continuando hacia la glorieta existente en la carretera M-506 de acceso a Móstoles; la Revisión propone una conexión de este nuevo eje y la M-50.

Transversalmente a este eje, se plantea una estructura secundaria como prolongación de las cuñas verdes existentes en el planeamiento del anterior



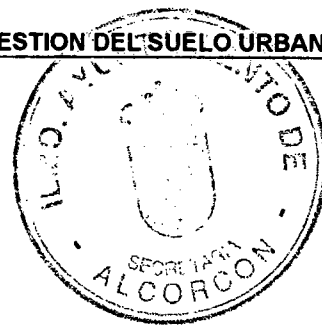
ensanche de la ciudad. Así, los parques urbanos y deportivos del Prado de Santo Domingo tendrán su continuidad hacia el sur, constituyéndose como elemento separador respecto a la M-50; la cuña verde central de La Rivota tendrá su prolongación en el parque central del nuevo ensanche; y de igual manera el sistema de parques urbanos de la Fuente del Palomar se prolongará hacia el sur, a modo de barrera ajardinada de tránsito entre el ensanche residencial y la trasera del Polígono Urtinsa II.

En sintonía con este sistema de cuñas verdes, la estructura viaria transversal se plantea también en continuidad con los grandes ejes que provenientes del casco de Alcorcón y de los anteriores ensanches van prolongándose hacia el sur. Su trazado va buscando el mayor paralelismo al trazado previsible de la M-50, anticipando una posible futura prolongación, ya en los Términos de Leganés y Fuenlabrada.

Dentro de este esquema estructural, se definen indicativamente unos conjuntos de supermanzanas que intentan integrar cierta diversidad tipológica, con el objetivo de crear unidades con una mayor riqueza urbana derivada de la propia coexistencia de tipologías colectivas, unifamiliares, etc. Por contraposición a anteriores crecimientos de la ciudad, basados en la creación desagregada de unidades de monocultivo tipológico, se trata aquí de crear en la escala del pequeño barrio un organismo urbano en el que se reproduzcan todos los parámetros de diversidad que contribuyan a convertir un fragmento de ciudad en un ente social, funcional y formalmente equilibrado.

La ordenación de este ensanche no es vinculante para los Planes Parciales que lo desarrollen más que en lo referente a la Gran Vía del Sur y a la cuña verde central, la cual deberá ser objeto de delimitación precisa en el momento de su desarrollo conservando en cualquier caso el criterio de cuña entre la ciudad consolidada y el campo circundante.

En cuanto a sus grandes cifras, el ensanche sur posee una capacidad para 8.328 viviendas, sobre una superficie total de 198,29 Has. (incluidos sistemas generales), con una densidad media de 42 viv./Ha; del total de viviendas, 7.588 estarán vinculadas al régimen de vivienda de promoción pública, siendo libres las 740 restantes.



b) El Ensanche Industrial.

El suelo urbanizable destinado a actividades terciarias e industriales (parque empresarial) que se clasifica en la presente Revisión, se concibe como la continuidad formal y estructural de los asentamientos industriales existentes a lo largo del corredor de la M-501. Así, en el margen Norte de esta carretera se busca dar continuidad al viario longitudinal que prevé la ordenación del antiguo sector 6, "Industrias Especiales".

Este esquema genera la aparición de un corredor lineal a lo largo de la M-501, desde la N-V, transformando su carácter de carretera interurbana en eje principal del área industrial y de actividad. La prolongación en los nuevos sectores de las vías de servicio ya iniciadas en los antiguos sector 6 y UA 15, constituye la condición de preordenación para los futuros planes parciales.

Asimismo, se prevén tres glorietas en el recorrido del corredor. La primera de ellas existe en la actualidad, y resuelve la conexión con el casco de Alcorcón a la altura del Paseo de Castilla; la segunda de ellas, prevista como "cabecera" del corredor, se construirá en su extremo este, recibiendo la vía de servicio de la N-V; por último, la tercera se localizará en la intersección de la M-501 con la proyectada vía de conexión con el eje central del Área de Centralidad, al cual se conectará a través del futuro puente sobre la N-V.

Tipologicamente el desarrollo de los nuevos suelos industrial-terciarios previstos en la Revisión tenderán hacia actividades de calidad propias de áreas industriales o parques empresariales modernos, ya que tanto por la centralidad de tales suelos respecto al área metropolitana y elevada accesibilidad desde la M-40 y M-50, como por la organización de buena parte de dichos suelos como fachada sobre los corredores metropolitanos es previsible se produzca una clara mejora en la calidad y modernidad de las instalaciones futuras.

2.2. El Suelo Urbanizable No Programado

Por el carácter de reserva que tiene esta categoría de suelo la Revisión no establece condiciones de ordenación puesto que será en el momento de su desarrollo cuando deban concretarse los criterios esbozados en el P.General en cuanto a ordenación y definición en tal momento su programación, sistema de actuación y en su caso delimitación en polígonos o fases de desarrollo.



No obstante lo anterior con el anexo de fichero normativo del P.General se establece para cada uno de ellos los usos admisibles, aprovechamientos y en su caso condiciones de intervención.

2.3. Gestión y programación.

Necesariamente el Plan General diferencia la gestión para las dos categorías de suelo urbanizable puesto que para la primera de ellas y más importante, el Suelo Programado, la Ley del Suelo establece con precisión el sistema de cálculo del Aprovechamiento Tipo por cuatrienios de programación.

Para la segunda categoría, el suelo fuera de programa, no se establece otra condición de desarrollo que la establecida en el apartado b) de la disposición transitoria primera de la Ley del Suelo estatal 6/98.

a) El Suelo Urbanizable programado.

Para su desarrollo y gestión desagregada en planes parciales independientes, se establecen cinco sectores dentro de esta clase de suelo; tres de ellos correspondientes al ensanche sur residencial y otros dos al ensanche industrial-terciario.

Para su programación, se ha optado por incluir en el primer cuatrienio los sectores residenciales 1 (La Princesa) y 2 (Barranco Crinche), buscando priorizar la ejecución del tramo final de conexión de la Gran Vía del Sur con la M-506 y la futura M-50, de manera que la accesibilidad al conjunto se resuelva desde las primeras actuaciones sin penalizar más la capacidad de las conexiones viarias existentes hacia el norte.

Si bien durante el primer cuatrienio el suelo industrial vacante en suelo urbano será suficiente para satisfacer la demanda inmediata previsible de esta clase de suelo, se ha optado por incluir también en este cuatrienio los dos sectores programados, al objeto de ir acelerando la consolidación del corredor de la M-501 como nueva área de actividad del municipio.

Así pues, queda para el segundo cuatrienio el sector 3 residencial (Las Palomeras), que constituye todo el área oriental del ensanche sur.

**b) Aprovechamiento Urbanístico del Suelo Urbanizable Programado.**

De conformidad con la legislación urbanística vigente con aprovechamiento del Suelo Urbanizable se evalúan a partir del cálculo del Aprovechamiento Tipo por cuatrienio/etapa del Plan General, mediante la previa definición de los coeficientes de uso y tipología que permiten homogeneizar los distintos usos entre sí.

Conforme a los criterios de la legislación vigente, se establece la delimitación de ambas Áreas agrupando los distintos sectores y sistemas generales con criterios de coherencia territorial en su desarrollo, así como de homogeneidad en cuanto a la cuantificación y naturaleza de su aprovechamiento lucrativo.

En la tabla que se incluye al final del presente epígrafe, se reflejan de manera individual para cada cuatrienio, los siguientes datos:

Composición: Unidades de Ejecución y Sistemas Generales que integran cada cuatrienio; cada sector se considerará un Polígono de ejecución independiente. Para la identificación pormenorizada de los sistemas, asignados a cada uno, se remite a las fichas individualizadas para cada sector del fichero normativo.

Coeficientes de homogeneización: Conforme a lo establecido en la legislación vigente el Plan General establece los coeficientes de homogeneización de los distintos sectores para el posterior cálculo del Aprovechamiento Tipo.

Dichos coeficientes de homogeneización se obtienen a partir de los coeficientes de zona y sector; el primero de dichos coeficientes (de zona) establece el valor que la Revisión atribuye a cada uso en relación a los demás, el segundo de dichos coeficientes (de sector) establece las diferencias entre sectores respecto a costes de urbanización y posición frente a los Sistemas Generales.

A dicho efecto la presente Revisión del Plan General establece los siguientes valores:

b.1.) Coeficientes de zona.

El criterio para la asignación de los valores de los distintos usos se realiza teniendo en cuenta tanto el valor comercial de los distintos usos como del predominio de la vivienda de promoción pública dentro del Plan; de este modo se establece:



- El valor 1 a la vivienda de promoción publica por ser el predominante en la presente Revisión en el desarrollo de Alcorcón.
- El valor 1,4 a la vivienda de promoción libre por tener este uso un valor comercial superior..
- El valor 0,9 a las zonas industriales.
- El valor 0,1,3 a las zonas destinadas a usos terciarios por su carácter promoción semejante a la vivienda de promoción libre.
- El valor 0,5 al equipamiento/dotación privado por su reducida extensión.
- El valor 0,5 a las zonas destinadas a aparcamiento e infraestructuras al constituir zonas secundarias, a pesar de su funcionalidad.

b.2.) Coeficientes de Sector.

Dada la localización de los distintos sectores, colindantes con el suelo urbano consolidado, por la propia posición respecto de las infraestructuras y sistemas generales y la homogeneidad de costes de urbanización de todos ellos, el Plan General establece el valor 1 para el coeficiente de todos los sectores de ambos cuatrienios.

b.3.) Coeficientes de homogeneización.

A partir de los datos anteriores, los coeficientes de homogeneización del suelo urbanizable queda según el siguiente cuadro:

ZONA	COEFICIENTE
Vivienda acogida Reg. Protección	1
Vivienda libre	1,4
Industrial	0,9
Terciario	1,3
Equipamiento privado	0,8
Servicios e Infraestructura	0,5
Aparcamiento	0,5

Cálculo del Aprovechamiento Total. Partiendo de la superficie de los sectores y sistemas generales incluidos en el cuatrienio y de la edificabilidad bruta de los primeros, se obtiene el Aprovechamiento Real de cada sector sumando las edificabilidades homogeneizadas con arreglo a los distintos coeficientes de homogeneización. La suma de los aprovechamientos reales de cada uno de los sectores del cuatrienio, es el Aprovechamiento Total, y vendrá expresado en m² edificables del uso y tipología característicos.



Cálculo del Aprovechamiento Tipo. El Aprovechamiento Real referido a la superficie total del Área de Reparto, arroja el valor del Aprovechamiento Tipo.

La Edificabilidad Bruta se considera en m² construibles del Uso y Tipología Característicos.

Asignación de Aprovechamientos.

Conocido el Aprovechamiento Tipo, el Aprovechamiento Patrimonializable (AP) por los propietarios de suelo en los sectores de cada cuatrienio, será el resultado de referir a la superficie el 90% del Aprovechamiento Tipo previamente calculado.

El exceso de aprovechamiento en los sectores, calculado como diferencia entre el Aprovechamiento Real y el Patrimonializable, se destina a compensar a los propietarios de Sistemas Generales incluidos en el cuatrienio.

El saldo resultante, una vez deducida la compensación correspondiente a los Sistemas Generales, es de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

La tabla de la pagina siguiente recoge los aspectos cuantitativos básicos de la sectorización planteada, referidos a superficie, aprovechamiento, coeficientes de homogeneización, número de viviendas, etc. Asimismo, la agrupación en cuatrienios permite observar en la tabla el proceso antes descrito, del cálculo del Aprovechamiento Tipo correspondiente a cada uno de ellos.

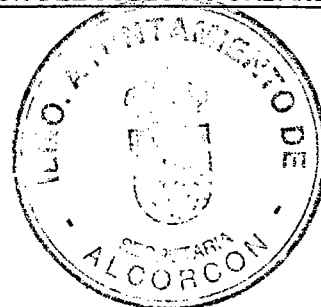
c) El Suelo Urbanizable No Programado.

Para la gestión del Suelo Urbanizable No Programado del Plan General únicamente se establece la condición de que en ésta sea mediante el oportuno Programa de Actuación Urbanística tal como prevé el art.73 de la Ley del Suelo autonómica 9/95, por polígonos completos, debiéndose presentar a la tramitación junto a éste un Avance de Plan Parcial con la ordenación de la totalidad del ámbito y con la previsión y valoración de la conexión a las redes de infraestructuras del municipio así como determinando los plazos de desarrollo y el sistema de ejecución que se proponga.

Será en dicho momento en el que se determine el sistema de ejecución con el que debe desarrollarse el Sector; a efectos de gestión cada uno de las áreas constituye un polígono independiente y por tanto no deberán abordarse operaciones de transferencias de aprovechamiento entre ellos.

El Ayuntamiento en base a dicho documento y a las necesidades locales establecerá las condiciones particulares, de ordenación, sistema de ejecución y plazos, que permitan garantizar la correcta integración del área con la ciudad consolidada y la suficiente reserva de dotaciones públicas.





3. SUELO NO URBANIZABLE.

La Revisión del Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del Término Municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, agrario, forestal; por sus especiales características de situación, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbanístico, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Al Suelo No Urbanizable se incorpora, por tanto, el resto del municipio no incluido dentro del Suelo Urbano y Urbanizable. No obstante, esta definición por exclusión no implica la no existencia de regulación desde el planeamiento de este tipo de suelo, pues también los aprovechamientos posibles en él habrán de reunir ciertas condiciones que garanticen la preservación de su carácter rústico y de sus cualidades medioambientales.

Como consecuencia de la descripción de las Areas de Diagnóstico establecidas en la Información Urbanística y con los criterios generales del tratamiento del suelo rústico que, así como tras una valoración ecológica y de posición de las distintas piezas territoriales que componen el suelo rústico de Alcorcón, se propone una clasificación del Suelo No Urbanizable tendente a garantizar no sólo la eliminación de tensiones y falsas expectativas urbanizadoras en estos suelos, sino que además permita conseguir la conservación de sus valores naturales y paisajísticos.

Desde este criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo una amplia clasificación del Suelo No Urbanizable. La necesidad de proteger especialmente aquellas áreas de mayor fragilidad y valor, ha llevado a diferenciar dos categorías dentro de esta clase de suelo: Común y Especialmente Protegido, las cuales quedan delimitadas en el plano de clasificación del suelo.

La regulación del Suelo No Urbanizable, en cualquiera de sus dos categorías (común y protegido) se realizará de acuerdo con lo establecido con carácter general en la Ley del Suelo autonómica (9/95) que regula de forma pormenorizada esta clase de suelo, y de forma particular por la normativa del presente P.General que, abordando el tratamiento diferenciado establecido en el Ley 9/95, establece las condiciones que impide la implantación de actividades que pudieran violentar el medio físico de Alcorcón.



La gestión del Suelo No Urbanizable bien mediante el desarrollo de Planes Especiales, cuando se procure la ordenación de grandes extensiones de suelo tales como el Plan Especial del Parque de Valdepolo, bien mediante la aplicación directa de las determinaciones de la Ley del Suelo 9/95 autonómica cuando se trate de obtener la preceptiva calificación de suelo previa a la implantación de actividades singulares tales como infraestructuras, áreas de servicio a las carreteras, grandes establecimientos dotacionales, parques de maquinaria, instalación de actividades extensivas, etc.

a) Suelo No Urbanizable Común (SNUC).

La delimitación de esta clase de suelo surge como resto de los suelos del municipio una vez fijadas tanto las áreas urbanas y urbanizables como las merecedoras de protección especial. Tal criterio se justifica en razón de que este resto está constituido por los suelos de menor significación y/o valor del municipio desde el punto de vista ambiental.

b) Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).

A partir del estudio de los usos actuales del suelo y de la delimitación de las áreas de diagnóstico ambiental realizada en la Información Urbanística, se han establecido seis categorías dentro de esta clase de suelo. Estas categorías agrupan las unidades ambientales en función, no tanto de la similitud de sus características ecológicas o geográficas, sino más bien del tipo de protección que las diferentes áreas necesitan para garantizar su preservación.

Se ha procurado simplificar la definición de estas categorías estableciendo áreas lo suficientemente grandes y homogéneas como para facilitar una mejor y más sencilla comprensión de su delimitación, y por tanto, de la determinación y aplicación de la normativa correspondiente.

Las seis categorías de SNUP, no necesariamente excluyentes entre sí, son:

1. SNUP por su valor paisajístico.
2. SNUP por su valor forestal.
3. SNUP por protección de cauces y vaguadas.
4. SNUP por su valor natural.
5. SNUP de afección de vías pecuarias.
6. SNUP de reserva de infraestructuras viarias.



Con esta clasificación, se pretende dotar a estas áreas del territorio de un marco jurídico de protección, complementario de la Ley del Suelo autonómica 9/95, que garantice la conservación de sus valores ambientales y territoriales, siendo necesario entender su delimitación como un todo continuo, en el que si bien se definen las seis categorías de manera desagregada, no deben entenderse como excluyentes unas de otras.

Es decir, y a modo de ejemplo, el valor paisajístico de las zonas así delimitadas se vería devaluado de no conservarse los cauces y las vaguadas que en ellos se inscriben, del mismo modo que los encinares gozan de un alto valor paisajístico a pesar de constituir una categoría diferenciada.

Cabe resaltar cómo se ha considerado oportuno sustituir la tradicional figura de Suelo No Urbanizable Protegido por su valor agrario o interés agropecuario, dada la cada vez menor importancia de dicho sector dentro de la economía regional y más concretamente dentro de la economía local.

Hay que aclarar sin embargo, que esto no supone un menosprecio del valor del uso agrario del suelo como tal, sino que dada la posición relativa del término de Alcorcón dentro de la Comunidad, en pleno corazón metropolitano, parece más aconsejable proteger los suelos agrarios por su valor ecológico y paisajístico por encima de su valor agrario ya que el valor agrario pocas veces puede competir frente al proceso urbanizador en términos de rentabilidad económica, resultando difícil justificar la no urbanización de los mismos.

Las zonas con un alto valor agrario en Alcorcón, clasificadas como No Urbanizables por su valor ecológico y paisajístico, poseen un valor económico añadido muy superior al exclusivo de la producción agraria, y aunque de difícil cuantificación económica, resulta de evidente beneficio para el municipio y para la región su mantenimiento al margen del proceso urbanizador.



TITULO VI. LAS GRANDES CIFRAS DEL PLAN.

1 CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO.

Numéricamente la previsión de las distintas clasificaciones de suelo contempladas en la presente Revisión, que de hecho suponen, como ya se ha señalado, la caracterización del municipio tanto a nivel del tratamiento y valoración de su medio rústico como del peso otorgado al suelo urbano frente al suelo urbanizable, queda resumida en los siguientes datos:

IDENTIFICACION SUELO			SUPERFICIE	
Clase de Suelo	Tipo	Localización/Uso	Subtotal	Total
URBANO		Núcleo	967,70 Ha.	1.300,64 Ha.
		Zonas Indust. N-V y M501	104,55 Ha.	
		Núcleo Servicios S. José	3,40 Ha.	
		Instalaciones militares	13,85 Ha.	
		Parque de la Canaleja	58,06 Ha.	
		Ventorro del Cano	70,39 Ha.	
		Núcleos Servicios M-506	4,55 Ha.	
		Campodón	46,10 Ha.	
		Montepríncipe	32,04 Ha.	
URBANIZABLE PROGRAMADO	1 ^{er} CUATRIENIO	Residencial	92,09 Ha.	176,3 Ha.
		Industrial	69,09 Ha.	
		Sistemas Generales	15,12 Ha.	
	2 ^o CUATRIENIO	Residencial	76,56 Ha.	90,17 Ha.
		Sistemas generales	13,61 Ha.	
	URBANIZABLE NO PROGRAMADO		Residencial	65,06 Ha.
Industrial			19,83 Ha.	
Terciario - Dotacional			94,39 Ha.	
Sistemas Generales			145,86Ha.	
NO URBANIZABLE	COMUN	Campodón	149,53 Ha.	190,94 Ha.
		Resto Lucero	24,56 Ha.	
		Fuentecisneros	16,85 Ha.	
	PROTEGIDO	Paisajístico-Ecológ.	714,13 Ha.	912,32 Ha.
		Prot. Natural	123,50 Ha.	
		Prot. Vegas y Cauces	32,43 Ha.	
		Prot. Forestal	42,26 Ha.	
	OTROS SG. Y VÍAS PECUARIAS		356,01 Ha.	356,01 Ha.
		TOTAL TERMINO MUNICIPAL		



2 LA CALIFICACION DEL SUELO POR USOS.

En lo que se refiere al suelo calificado y en su mayor parte edificable, correspondiente tanto al Suelo Urbano como al Suelo Urbanizable, los datos de la propuesta definida en la Revisión arroja los siguientes valores:

IDENTIFICACION SUELO			SUPERFICIE	
Clase de Suelo	Uso	Tipo	Subtotal	Total
URBANO	Residencial			1.808.700 m ²
	Industrial			1.748.301 m ²
	Comercial-Terciario			427.021 m ²
	Equipamientos	Sistema Local	910.899 m ²	
		Sistema General	523.632 m ²	1.434.531 m ²
	Zonas Verdes	Sistema Local	1.311.770 m ²	
		Sistema General	1.637.250 m ²	2.949.020 m ²
	Zonas Deportivas	Sistema Local	457.140 m ²	
		Sistema General	45.517 m ²	502.657 m ²
	Infraest., Servicios y aparcamientos			396.053 m ²
	Viario y Ferroviario			3.606.044 m ²
TOTAL SUELO URBANO				12.872.327 m ²
URBANIZABLE PROGRAMADO	Residencial	PP1.	640.812 m ²	
		PP2.	280.080 m ²	
		PP3.	765.632 m ²	1.686.524 m ²
	Industrial/Terciario	PP4.	290.001 m ²	
		PP5.	400.877 m ²	690.878 m ²
	Sistemas Generales	Zonas Verdes	193.695 m ²	
		Viario	93.591 m ²	287.286 m ²
TOTAL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO				2.664.688 m ²
URBANIZABLE NO PROGRAMADO	Residencial	PP9.	650.635 m ²	
	Industrial/Terciario	PP6.	198.297 m ²	
	Terciario	PP7	138.870 m ²	
		PP8	805.000 m ²	805.000 m ²
	Sistemas Generales	Zonas Verdes	1.458.665 m ²	
		Viario	10.736 m ²	1.469.401 m ²
TOTAL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO				3.262.203 m ²



3 EL SUELO URBANO.

3.1 EL SUELO URBANO POR USOS GLOBALES.

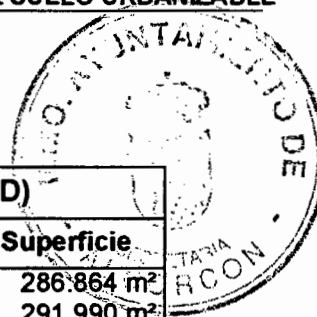
Los datos de la siguiente tabla recoge las superficies de suelo clasificadas como Suelo Urbano, desagregando su cuantificación por usos globales y por grandes zonas que territorialmente constituyen una cierta unidad funcional.

IDENTIFICACION SUELO		SUPERFICIE	
Uso	Zona funcional	Subtotal	Total
RESIDENCIAL	Núcleo central	5.568.612 m ²	7.392.332 m ²
	Montepríncipe	320.635 m ²	
	Campodón	460.973 m ²	
	Ensanches PGOU 87	1.042.112 m ²	
INDUSTRIAL	Ventorro del Cano	703.888 m ²	2.862.765 m ²
	Industrias norte	1.045.519 m ²	
	S. Jose Valderas	189.400 m ²	
	Urtinsa I y II	923.958 m ²	
TERCIARIO	Area Centralidad -1	268.486 m ²	2.008.043 m ²
	Area Centralidad -2	1.739.557 m ²	
NUCLEOS SERVICIOS DE CARRETERA	Nudo de San José	33.978 m ²	79.471 m ²
	Enclaves M-506	45.493 m ²	
OTROS	Instalaciones militares	138.521 m ²	719.116 m ²
	Parque Canaleja	580.595 m ²	
TOTAL SUELO URBANO			13.061.727 m ²

3.2 SUELO URBANO POR AMBITOS DE GESTION.

Del total de las 1.287 hectáreas que la Revisión del Plan General clasifica como Suelo Urbano un 63,88% de las mismas (831 Ha.) se incluyen dentro del suelo que se desarrolla o gestiona mediante la aplicación directa de la clave de ordenanza con la que se califica; el 36,12% del suelo restante queda incluido dentro de alguno ámbito de gestión diferenciada, bien Unidades de Actuación, que precisan de instrumentos de desarrollo complementario (proyecto de urbanización, compensación, etc.), bien Areas de Planeamiento Diferenciado (APD) que disponiendo de tales instrumentos redactados precisan dar fin a las previsiones de los mismos.

A continuación se relacionan las características cuantitativas más características de las Areas de Planeamiento en Desarrollo, de los Enclaves en Suelo Urbano y de las Reservas en Suelo No Urbanizable que propone la presente Revisión de Plan General.



ÁREAS PLANEAMIENTO EN DESARROLLO (APD)		
Identificación Polígono	Uso	Superficie
APD 1. Industrias Especiales	Industrial	286.864 m ²
APD 2. Ventorro del Cano	Industrial	291.990 m ²
APD 3. Campodón consolidado	Residencial	338.927 m ²
APD 5. Antiguo Enclave Norte	Residencial	18.531 m ²
APD 6. Ampliación Este Ventorro Cano	Industrial	128.544 m ²
APD 7. Ampliación Oeste Ventorro Cano	Industrial	283.354 m ²
APD 8. San José Valderas -Fase 2	Residencial	106.418 m ²
APD 9. Fuente del Palomar	Residencial	464.335 m ²
APD 10 Antiguo Enclave c/ Madrid	Residencial	1.550 m ²
APD 11. Ampliación Industrias Especiales	Industrial	475.183 m ²
APD 12 Barrio de la Universidad	Residencial	1.739.557 m ²
TOTAL		4.188.981 m²

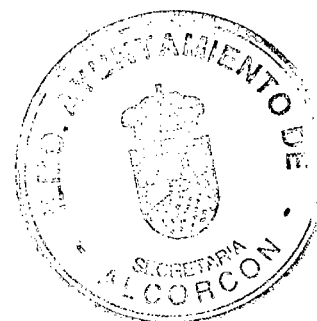
UNIDADES DE ACTUACIÓN (Enclaves)				
Ident.	Enclaves	Uso	m ² Superficie	Num. Viviendas
EN- 1	c/Zarza / Mayor	Cooperación	3.460	70
EN- 2	Travesía Colón	Compensación	741	20
EN- 3	Calle Castilla	Compensación	436	18
EN- 4	Calle Mayor	Cooperación	1.002	22
EN- 5	Los Alfares	Expropiación	777	-
EN- 6	Calle de Santo Domingo	Compensación	351	4
EN- 7	Calle de San Roque	Compensación	785	8
EN- 8	La Rotonda	Compensación	15.719	-
EN- 9	Cine San José de Valderas	Compensación	1.517	30
EN-10a	Nudo San José - 1	Compensación	7.473	-
EN 10b	Nudo San José - 2	Compensación	26.502	-
EN-11	S. José Valderas Comercial	Compensación	65.340	-
EN-12	Zona de Servicio M-506	Compensación	27.369	-
EN-13	Ayuntamiento	Expropiación	2.980	-
EN-14	Colón / Pza. Caídos	Compensación	1.144	17
EN-15	Colón / Soria	Compensación	1.336	44
EN-16	Calle Iglesia	Compensación	703	14
EN-17	CIPASA	Compensación	13.250	-
EN-18a	Cañada de Pozuelo Norte	Compensación	93.060	-
EN-18b	Cañada de Pozuelo Este	Compensación	126.995	-
EN-18c	Cañada de Pozuelo Oeste	Compensación	64.868	-
EN-19	Carballino / Timanfaya	Compensación	1.638	51
EN-20	Campodón Oeste	Compensación	48.026	20
EN-21	Avda. del Castillo	Compensación	2.575	14
EN-22	Aparcamiento de pesados	Compensación	25.921	-
EN-23	Z. Verde Avda. Villaviciosa	Expropiación	10.593	-
EN-24	Plaza de los Caídos	Expropiación	584	-
EN-25	Parque Antiguo Cementerio	Expropiación	5.790	-
EN-26	Parque de Santo Domingo	Expropiación	27.842	-
TOTAL			578.777	332



4 EL SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge los parámetros fundamentales de aprovechamiento y superficie de los distintos sectores de Suelo Urbanizable. En el suelo residencial se indica la superficie de sector y el aprovechamiento global en superficie construida y capacidad de viviendas, mientras que en el suelo industrial se indica simplemente la dimensión del suelo clasificado y la edificabilidad total.

IDENTIFICACION SECTOR	USO	m ² SUPERFICIE		Num Viv.	Etap Prog.
		Sector	Edificable		
PP1. La Princesa	Residencial	640.812 m ²	278.549 m ² c	3.121	1º
PP2. Barranco Crinche	Residencial	280.080 m ²	117.470 m ² c	1.382	1º
PP3. Los Palomares	Residencial	765.632 m ²	321.895 m ² c	3.787	2º
PP9 Las Cárcavas	Residencial	650.635 m ²	201.697 m ² c	855	NP
Total S.Urbanizable Residencial		2.337.159 m²	919.611 m²c	9.145	
PP4. Carcavas Este	Industrial	290.001 m ²	118.900 m ² c	—	1º
PP5. Crta. Villaviciosa	Industrial	400.877 m ²	164.360 m ² c	—	1º
PP6. La Princesa	Industrial	198.297 m ²	50.000 m ² c	—	NP
Total S.Urbanizable Industrial		889.175 m²	333.260 m² c	—	
PP7. Parque Ocio Uni	Terciario	138.870 m ²	55.000 m ² c	9	NP
PP8 El Lucero	Terciario	805.000 m ²	337.411 m ² c	—	NP
Total S.Urbanizable Terciario		943.870 m²	392.411 m² c	—	
Sistemas Generales	Etap I	151.190 m ²	—	—	1º
	Etap II	136.096 m ²	—	—	2º
	No Prog.	1.458.665 m ²	—	—	NP
Total Sistemas Generales		1.745.951 m²	—	—	
TOTAL SUELO URBANIZABLE		5.916.155 m²	1.645.282m²c	9.154	



5. CAPACIDAD RESIDENCIAL DE LA REVISIÓN.

A partir de la cuantificación del suelo vacante y de la capacidad residencial de los distintos polígonos de desarrollo del planeamiento (Unidades de Actuación, Áreas de Planeamiento en Desarrollo y Planes Parciales), consignados en los anteriores apartados es posible calcular la capacidad total o techo teórico máximo que se plantea en el nuevo modelo urbano de Alcorcón para el próximo decenio.

Evidentemente la capacidad del modelo planteado no tiene por que ser agotada totalmente en los próximos dos cuatrienios en que se divide el Programa de Actuación del Plan puesto que necesariamente una parte del parque de viviendas se programa para el 2º cuatrienio y, en consecuencia, su puesta en uso/ocupación desbordará lógicamente, dados los ritmos normales de construcción, dicho plazo.

En cualquier caso a modo de resumen de la cuantificación de las propuestas sectoriales en materia de vivienda formuladas en la presente Revisión del Plan General se recogen a continuación las grandes cifras que definen la capacidad residencial total de Alcorcón.

El análisis pormenorizado, así como la justificación del dimensionado en función de la dinámica demográfica e inmobiliaria del municipio, se recoge en el Capítulo 1 del Título IV de este documento.

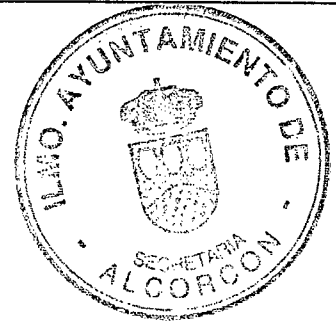
Las citadas cifras de la capacidad de la Revisión pueden resumirse en el cuadro:

VIVIENDAS EXISTENTES 1995.	47.200 Viv.
CAPACIDAD REMANENTE PGOU - 87:	8.019 Viv.
CAPACIDAD MODIFICACIONES PGOU - 87.	
Area de Centralidad:	2.700 Viv.
PERI Avda. de Leganés:	750 Viv.

	3.450 Viv.
CAPACIDAD NUEVOS DESARROLLOS :	
En Suelo Urbano: Total Enclaves	332 Viv

	332 Viv.
En Suelo Urbanizable: Ensanche Sur	
PP1. La Princesa	3.121 Viv.
PP2. Barranco Crinche	1.382 Viv.
PP3. Los Palomares	3.787 Viv
PP7. Parque Ocio Univ.	9 Viv.
PP9. Las Cárcavas	855 Viv.

	9.154 Viv.
<u>DIMENSION TOTAL REVISIÓN PLAN GENERAL.</u>	<u>68.155 Viv.</u>



Teniendo en cuenta la actual dimensión del tamaño medio familiar del municipio y su tendencia descendiente es previsible que en el horizonte del Plan la media familiar sea de 3 individuos/familia por lo cual el techo máximo teórico poblacional del modelo propuesto supondría, en caso de mantenerse estable tal parámetro, una población total cercana a los 200.000 habitantes; tal cifra de techo potencial de población es a partir de la cual la presente Revisión del Plan General ha calculado las necesidades de equipamiento futuras, a las que el Plan debe dar respuesta, y que tienen su reflejo en el Programa de Actuación como acciones de inversión en los distintos capítulos considerados (planeamiento, suelo, dotaciones, infraestructuras, etc.), tanto correspondan a sistemas generales como correspondan a las dotaciones de los nuevos planes parciales previstos.



TÍTULO VII. MEMORIA DE PARTICIPACION PUBLICA

0. ANTECEDENTES.

Los trabajos de Revisión del Plan General, como consecuencia de las determinaciones de la Ley del Suelo, han sido sometidos a dos procesos de exposición pública en los dos momentos básicos de elaboración del documento: Avance y documento de Aprobación Inicial; el presente título recoge el análisis pormenorizado de las sugerencias y alegaciones presentadas en dichos procesos señalando en ambos casos la propuesta final que adopta la Corporación en la resolución de las cuestiones planteadas dentro de dichos procesos.

En ambos procesos la Corporación ha considerado conveniente ampliar el plazo mínimo de un mes de exposición pública establecido por la Ley del Suelo para admitir a trámite las sugerencias y alegaciones presentadas por los vecinos y por las distintas asociaciones y operadores inmobiliarios.

De este modo la publicación del documento de Avance de la Revisión del Plan General de Alcorcón se realiza como consecuencia del acuerdo plenario de 30/3/95; publicado el mismo en el BOCM (23/5/95) y periódicos Diario 16 y El País (15/5/95); se inicia con ello un proceso de información que fue puntualmente complementado con una exposición pública divulgativa y con la edición de un folleto específico resumen de las grandes propuestas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

El periodo de Participación Pública se extiende durante dos meses dado que la Corporación considera necesario facilitar al máximo la información de las propuestas del Avance, la cual se hace coincidir con la feria local "Ferialcorcón" en la cual participa dentro del pabellón municipal.

Además de ello, con posterioridad, se traslada la exposición a las dependencias de la casa de la cultura, al tiempo que paralelamente se realizan diversos actos de presentación pública incidiendo sobre las propuestas sectoriales de la Revisión.

Finalizado el plazo de Participación Pública se analizan las sugerencias presentadas y se elabora un informe técnico que, analizado en el Pleno Municipal de 11 de julio de 1996, da lugar a la matización de la conclusión técnica de cuatro sugerencias. Las conclusiones finales sobre cada sugerencia se señala en el apartado 2. El proceso de Participación Pública del presente Título.

A partir de dicho momento se inicia la elaboración del documento de aprobación inicial que es aprobado por el Pleno Municipal de 4 de julio de 1997 y, tras la publicación del acuerdo el 11 de agosto de dicho año en el periódico Diario 16 y, el mismo día, en el Boletín de la Comunidad de Madrid, se inicia el periodo de Información Pública.



Posteriormente, por las fechas estivales en que se inicia la información pública, el Pleno Municipal de diez de septiembre del mismo año acuerda que "si se presentase alguna alegación con posterioridad a la fecha indicada el Ayuntamiento se compromete a su admisión, hasta la aprobación provisional de la citada Revisión del PGOU."; como consecuencia de ello el periodo de recepción de alegaciones se amplía notablemente hasta que, a propuesta del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, el Pleno Municipal de febrero de 1998 acuerda dar por finalizado dicho plazo el 28 de febrero.

Por otra parte como apoyo a la difusión del contenido de las previsiones del nuevo Plan General, se realizó una nueva exposición divulgativa, asimismo en la Casa de la Cultura durante los meses de Diciembre de 1997 y Enero de 1998, para la que se confeccionaron unos paneles explicativos con el fin de hacer comprensible al conjunto de los ciudadanos el contenido de las propuestas del Plan. También se elaboró y difundió para la ocasión un folleto despegable a modo de imagen urbana final, con el resumen de las distintas propuestas sectoriales programadas.

Con ello se aprovecha este tiempo de elaboración material del documento para ampliar y proseguir en la difusión del nuevo Plan, al tiempo que para posibilitar la introducción en el nuevo documento tanto las correcciones y ajustes derivados de los errores materiales que se detectasen en dicho plazo, como las determinaciones finales de los Convenios Urbanísticos que se cerrasen finalmente en este último tramo de redacción final del Plan. El resultado del análisis de las alegaciones recogidas lleva a la necesidad de reelaborar el documento de Revisión del P.General y someterlo a un nuevo periodo de información pública, dado el alcance de las modificaciones introducidas en el anterior, el cual se produce en tras la aprobación plenaria de 22 de mayo de 1998 y se desarrolla a continuación d ella publicación del acuerdo en el BOCM de 1/6/98 y diario El Mundo de 2/6/98.

Como parte del proceso de información de los trabajos de la Revisión el Ayuntamiento comunicó a cada uno de los alegantes de la fase precedente (avance, aprobación inicial) la resolución municipal adoptada respecto de su sugerencia-alegación anterior; tal circunstancia causó que una parte de los alegantes a los que la Revisión del P.General no da satisfacción alegasen nuevamente en el siguiente proceso de información pública sin que se modificasen, en buena parte de los casos, significativamente sus argumentaciones manifestadas anteriormente.

Por ultimo es de señalar que formalmente este Título recoge en tres capítulos los informes técnicos elaborados para los tres periodos de exposición pública a que se somete la Revisión del P.General —una correspondiente al documento de Avance y dos al documento de aprobación inicial— optando, en el ultimo periodo por mantener la misma estructura del informe en su día debatido por la Corporación donde, a diferencia de los anteriores no se agruparon la alegaciones temáticamente sino por orden de entrada en el Registro Municipal.

¹ Se refiere a la fecha de finalización del periodo de un mes establecido en el acuerdo plenario de aprobación inicial del Plan General.



1. EL PERIODO DE PARTICIPACION PUBLICA.

Formalmente en el análisis de las sugerencias se optó por analizar individualmente cada una de ellas para permitir que se pudiera comunicar a cada alegante, con carácter de prepropuesta o primera estimación inicial de la sugerencia, la conclusión adoptada sobre la misma a resultas de la aprobación definitiva del Plan General.

En el análisis se opta por ordenar temáticamente las sugerencias, en función de la clase de suelo a que se refieren según la propuesta del P.General revisado, independientemente de su fecha de presentación de modo que se facilite la comprensión global del análisis de las propuestas, se justifique el trato homogéneo dado a las distintas sugerencias al tiempo que se manifiesten con mayor claridad los criterios municipales aplicados en la redacción del nuevo Plan General.

Como excepción a lo anterior el análisis de la sugerencia presentada fuera de plazo se aborda en último lugar, como adenda al capítulo, ya que tanto por la clase de suelo previsto en el Avance sobre la que se localiza, suelo no urbanizable, como por su misma singularidad "fuera de plazo" resulta conveniente diferenciar del resto de sugerencia, por mas que legalmente es la voluntad y criterio municipal, para la toma o no en consideración de su contenido, la propia lógica urbanística de lo planteado en la misma.

La temática de sugerencias realizada en función de las previsiones del documento de Avance expuesto al publico (fundamentalmente clase de suelo sobre las que se localiza la sugerencia), establece seis grandes grupos:

1.1.-Críticas al modelo/aspectos generales referentes:

- Al modelo urbano.
- A las ordenanzas de Edificación.

1.2.-Suelo urbano:

- De aplicación directa de ordenanza.
- En Unidades de Ejecución.
- Otros.

1.3.-Suelo Apto para Urbanizar referentes a:

- Ensanche Sur.
- Ensanche Campodón.

1.4.-Suelo No Urbanizable.

1.5.-Sugerencias no incluibles en los apartados anteriores.

1.6.-Entes y Agencias publicas: Renfe, Canal de Isabel II y Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

1.7.-Otras.



1.1 EL MODELO URBANO Y LOS ASPECTOS GENERALES DEL P.GENERAL.

a) Referente al Modelo Urbano.

SUGERENCIA N° 1, Registro n° 19.400, de fecha 24/7/95, suscrita por D. Julio y Francisco Hernansanz de la Fuente, en su propio nombre y domiciliados a efecto de notificaciones en la C/ Porto Cristo 9 -bajo b, escalera centro del municipio de Alcorcón

Asunto:

- Supresión del viario peatonal entre el Sector 5 y el Polígono Industrial de San José.
- Innecesariedad de nuevos polígonos industriales en el municipio y conveniencia de incluir la escombrera municipal en el suelo industrial.
- Innecesariedad de la protección paisajística generalizada del suelo rústico del termino.

Motivo:

- El viario peatonal rompe las barreras de acceso directo que tienen las calles del polígono de S.José actualmente en proceso de urbanización.
- En tanto no se urbanicen, consoliden y colmaten las actuales áreas industriales carece de justificación, por gastos de conservación y creación de servicios, la previsión de nuevas áreas.
- El P.General vigente no preveía una protección tan amplia del suelo rústico (habiéndose desarrollado en dichos suelos una escombrera), en tanto que el área de Valdepolo carece de verdadero valor paisajístico que justifique tal protección.

Informe: Respecto de las tres cuestiones planteadas debe señalarse que:

1º. La creación de un viario peatonal entre el Sector 5 y S.José Industrial tiene como objeto posibilitar el posterior reajuste y modificación de límites de términos entre Leganés y Alcorcón dando cobertura tanto a los acuerdos plenarios de ambos Ayuntamientos encaminados a tal fin, como al propio Reglamento de delimitación Territorial.

La creación de dicho nuevo viario no impide la continuidad rodada entre ambos polígonos ya que ello puede acompañarse de medidas de coexistencia de tráficos en las intersecciones viarias de modo que se alcance un doble objetivo: por una parte exista una calle -peatonal- de separación entre ambos términos necesaria para la redefinición de límites de termino, por otra parte se mantenga la actual continuidad viaria rodada de las calles existentes, lo que es conveniente para la mejor funcionalidad del conjunto



2º. La previsión de las áreas industriales del Avance del nuevo Plan podría ser reconsiderada en la medida que no sea posible suscribir Convenios Urbanísticos que garanticen su desarrollo, ya que el criterio de la Revisión del PG. debe ser aprovechar todas las potencialidades derivadas de la buena posición de Alcorcón en el Area Metropolitana.

Por el contrario la argumentación de no prever nuevos polígonos en tanto los actuales no se consoliden podría llevar al colapso de la oferta industrial local por inadecuación de las expectativas de los promotores de los polígonos en desarrollo al mercado metropolitano, razón esta que se considera inadecuada independientemente de las actuaciones municipales para el cumplimiento de plazos en los planes parciales en desarrollo.

En consecuencia la calificación final de suelos para usos industriales y terciarios debe quedar sujeta en buena parte a la posible toma en consideración de ofertas de Convenios Urbanísticos que necesariamente se producirán en los procesos de información pública de la Revisión; de las conclusiones del beneficio que para el municipio estos puedan suponer se deducirá la conveniencia o no de su incorporación al Plan.

Por último respecto a la inclusión de la escombrera dentro del Suelo urbanizable la propuesta formulada no resulta adecuada ya que el nivel y densidad de los servicios urbanísticos necesarios para dar cobertura a dicha actividad están bien lejos de los necesarios en un polígono industrial tanto en nivel de urbanización viaria, como de dotación de servicios (abastecimiento, potencia eléctrica, saneamiento, volumen de vertidos sanitarios, etc.).

3º. En cuanto a las protecciones del Suelo Rústico del Avance hay que tener en cuenta tanto la mayor sensibilidad actual sobre la protección del medio natural como el mayor conocimiento que se tiene del medio como consecuencia de la información urbanística realizada por la propia Revisión del Plan y por los estudios de ámbito metropolitano realizados por la CAM, y que han sido tenidos en cuenta en al elaboración de las propuestas del Avance.

Evidentemente ello no supone menoscabo del actual Plan General vigente el cual, por la fecha en que se redactó, procuro dar soluciones a cuestiones entonces mas prioritarias en el suelo urbano y urbanizable, teniendo un tratamiento mas generalista sobre el medio rústico. En estos momentos es posible tratar con el mismo grado de detalle que los suelos edificables del municipio.

Sobre el carácter paisajístico del entorno del denominado Parque de Valdepolo hay que tener en cuenta que tal zona constituye una de las pocas reservas del Oeste metropolitano donde lo reducido de su transformación permite todavía crear un área de reserva como "campo" del tradicional paisaje de secano a preservar de transformaciones significativas.



Por último señalar que en este último apartado la Revisión contemplara un tratamiento del suelo rústico acorde con las previsiones de la reciente Ley del Suelo Autonómica (Ley 9/95) como un medio de flexibilizar y adecuar rigideces del P.General vigente.

Propuesta: Desestimar la sugerencia presentada manteniendo el vial previsto entre el S-5 y S.José Industrial, al tiempo que mantener las nuevas áreas industriales y las protecciones del suelo rústico previstas en el Avance.

SUGERENCIA Nº 2, Registro nº 16.987 de fecha 30/7/95, suscrita por D.Jesus Hernando Pérez domiciliado a efecto de notificaciones en la C/ Arcos 8- portal 1 bajo A de Alcorcón.

Asunto:

- Excesivo numero de viviendas en altura y gigantismo del Avance en detrimento de las masas forestales localizadas lejos del casco.
- Conveniencia de limitar la altura de la edificación en los nuevos ensanches a tres plantas a semejanza de Pozuelo y desemejanza de Fuenlabrada.
- Necesidad de prever una política de suelo para una vivienda económica.
- Falta de oposición de la Revisión a la implantación de industrias contaminantes.
- Necesidad de prever la descongestión mediante circunvalaciones viarias.

Motivo:

- Mejora en la imagen urbana y la calidad de vida de la población de Alcorcón.
- Facilitar el acceso a la vivienda a toda la población

Informe: Una buena parte de las propuestas formuladas en la sugerencia constituyen un criterio de desarrollo del futuro Alcorcón que el documento de Avance del P.General, por su carácter de primera propuesta borrador en el que se fijan las grandes líneas de la Revisión, no ha podido precisar por mas que los documentos sucesivos del Plan si entrarán a precisar dicha previsiones.

De este modo la normativa (ordenanzas) del Plan establecerán las condiciones para evitar la futura implantación de industrias contaminantes, al tiempo que la propuesta ya esbozada de gestión del Ensanche Sur se encamina a garantizar una vivienda económicamente asequible y que no obligue a la población joven local a resolver sus necesidades fuera del municipio.

Del mismo modo en las fases sucesivas del documento se precisara la creación/desviación del metropolitano por el interior de la ciudad en un trazado subterráneo.



Por otra parte el Ensanche Sur se prevé con amplias zonas verdes, con estándares algo superiores a los establecidos en la Ley del Suelo, dando una continuidad al modelo urbano y sistema de zonas verdes actual de modo que la nueva ciudad se integre, sin discontinuidades, como un continuo urbano.

Evidentemente ello supone que dichas zonas verdes se localizan preferentemente en los suelos libres del Sur, periféricos a las áreas del casco antiguo, ya que el grado de consolidación de la edificación de las áreas centrales de Alcorcón impiden crear, a costos asumibles, grandes zonas verdes centrales.

No obstante lo anterior es de destacar que, independientemente del Parque metropolitano de la Polvaranca, el ratio de zona verde por habitante en Alcorcón estará próximo a los 7,5 m² al tiempo que la ubicación de los Parques del Ferial, de la Canaleja, etc. resultan suficientemente centrales para un núcleo de población cercano a los 150.000 habitantes.

Por otra parte las demandadas circunvalaciones, necesarias para descongestionar el centro, se verán resueltas con las actuaciones metropolitanas de la CAM (futura M-50, desdoblamiento de la M-506, futura vía Lusitana, etc.) que posibilitaran descargar el actual único punto de conexión de Alcorcón y Madrid centro (la N-V). Con ello se eliminarán buena parte de los actuales tráficos de travesía sobre el núcleo, tal como se demanda en la sugerencia.

Paralelamente el nuevo P.General pretende una diversidad de tipologías de edificación capaces de enriquecer la escena urbana y mas ricas que las derivadas de la simple limitación de la edificación a tres plantas; en este sentido Alcorcón no debe parecerse a ni a Pozuelo ni a Fuenlabrada, sino que el Plan debe procurar que Alcorcón se parezca a Alcorcón (y de este, a sus mejores zonas).

Por último el dimensionamiento del futuro Plan se ha realizado teniendo en cuenta la proyección de la actividad inmobiliaria local de los últimos años y, en consecuencia, no es razonable calificar de gigantismo a la Revisión toda vez que su dimensionamiento es muy semejante al del actual Plan vigente.

Propuesta:

Considerar estimada parcialmente la sugerencia presentada ya que buena parte de las demandas -vivienda económica, control de industrias contaminantes, circunvalaciones, nuevo trazado del metropolitano, etc.- ya constituyen el espíritu de la Revisión y serán incluidas con precisión en las fases siguientes del documento de Plan, en tanto que rechazar la propuesta de creación de masas forestales centrales por su alto costo y limitación de las alturas de la edificación a tres plantas puesto que ello rompería la imagen actual de la ciudad.



SUGERENCIA Nº 3, Registro nº 17.792, de fecha 10/7/95, suscrita por D.Gregorio Maejo Jiménez, domiciliado a efecto de notificaciones en la C/ Maestro Victoria 8 -2º de Alcorcón.

Asunto:

- Previsión de mas viviendas en Parque Oeste/Area de Centralidad.
- Creación de un anillo/itinerario ciclabe en Alcorcón (se indica trazado).
- Apoyo a la subterraneización del metropolitano por el interior de la ciudad.

Motivo:

- Reducir las necesidades de desplazamiento a Madrid y al norte.
- Necesidad de mejorar el acceso a Parque Polvaranca.

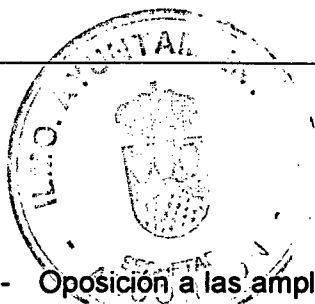
Informe: Los procesos de revisión del planeamiento permiten abordar la reconsideración de algunos aspectos del planeamiento aprobado si bien ello debe llevarse a cabo valorando los costes económicos que ello puede conllevar, en especial para la Hacienda Publica Municipal.

En el caso del Area de Centralidad los últimos acuerdos municipales suscritos con la Administración regional, encaminados a ubicar en Alcorcón diversos centros universitarios, posibilitan contemplar la reordenación del conjunto no descartando estudiar la conveniencia de un ligero incremento de las viviendas con el objeto de mejorar espacialmente la funcionalidad y escena urbana del conjunto; no obstante lo anterior ello debe contemplarse valorando lo que tal cambio de usos supone tanto económicamente como en tiempo de desarrollo final del área. En cualquier caso lo demandado se considera positivo si bien no es posible concretar en este momento el volumen residencial final en tal área.

Por lo que se refiere a la creación de un anillo ciclable es voluntad de la Revisión el prever su incorporación al documento final por lo cual lo demandado será recogido en las fases posteriores y mas detalladas del P.General; obviamente el trazado propuesto se considera una alternativa a matizar en el documento final que básicamente procurara unir el Parque de la Polvaranca con los distintos barrios de la ciudad.

Propuesta: Considerar estimada la sugerencia puesto que su contenido se adecua a los criterios de la Revisión del P.General.

SUGERENCIA Nº 4, Registro nº 18.808 de fecha 19/7/95, suscrita por D.Felipe Carrascoso Sanz, como presidente de la Junta de Compensación y en representación del Polígono Industrial Ventorro del Cano, domiciliado a efecto de notificaciones en la C/ Colada de Pozuelo 28 -1ºd de Alcorcón.



- Asunto:** - Oposición a las ampliaciones industriales al Sur y Norte del Ventorro del Cano, que deberían permanecer en suelo rústico.
- Motivo:** - La ampliación prevista al Norte del polígono consolidado esta recurrida ante los tribunales.
- Carácter obsoleto de la tipología industrial propuesta.
- Falta actual de demanda de suelo industrial.

Informe: Los procesos de Revisión del planeamiento general permiten abordar la reconsideración de la totalidad de las previsiones anteriores sin ninguna limitación o restricción ya que estos se encaminan a la definición de un nuevo modelo urbano; por tal razón la existencia de pleitos en curso no tiene capacidad para condicionar la definición del nuevo modelo mas allá de la lógica funcionalidad exigible al mismo.

Por otra parte la Revisión debe contemplar necesariamente la ordenación de la totalidad del termino y procurar tanto resolver disfuncionalidades existentes como ser coherente con los acuerdos municipales precedentes.

En ese sentido el nuevo Plan debe buscar una continuidad urbana y una mejora de accesos sobre el área localizada entre el Ventorro del Cano y la carretera a Boadilla resultando necesario incorporar tales suelos a los futuros usos industriales de modo que se mejore la funcionalidad del conjunto.

Paralelamente la ampliación del polígono por el Sur se condicionara a la materialización de la unión entre la M-40 y la M-50 procurando con ello diversificar y mejorar significativamente los accesos del conjunto industrial final.

Por otra parte las previsiones de un Plan General se realizan teniendo en cuenta una programación tanto a medio plazo (8 años) como a largo plazo lo que permite definir un modelo urbano funcionalmente coherente y adaptable a la futura demanda la cual, en el momento actual, por la elevada centralidad de Alcorcón dentro del Area Metropolitana no es conveniente renunciar.

Por último el supuesto carácter obsoleto del polígono carece de justificación ya que actualmente la demanda mayoritaria de suelo industrial en la región se produce sobre parcelas de tamaño pequeño semejantes a la ampliación localizada al Norte; serán las actividades y no el polígono quien tenga o no el carácter de obsoleto.

Propuesta: Desestimar la sugerencia presentada manteniendo las ampliaciones industriales en torno al actual polígono de Ventorro del Cano.

SUGERENCIA N° 5, Registro n° 18.833 de fecha 19/7/95, suscrita por D.Alberto Muñoz Salmeron, domiciliado a efecto de notificaciones en la Avda. Pablo Iglesias s/n de Alcorcón.



- Asunto:** - Modificación de la traza de la M-50 hasta hacerla coincidir con la M-506
- Motivo:** - El espacio entre ambas vías tiene un carácter residual y propicia su utilización como escombrera chabolismo, etc.
- Informe:** El trazado tanto de la M-50 como de la M-506 previsto por el Avance del P.General se ha realizado teniendo en cuenta los proyectos existentes de la Administración regional del que dependen ambas vías, y sobre las que la capacidad de intervención municipal es relativamente reducida.
- Actualmente por dicha Administración se están realizando los Estudios Informativos previos a la redacción del proyecto sin que hasta la fecha se haya adoptado solución alguna sobre la modificación de sus trazados.
- Por la distinta naturaleza y trazado-característica de ambas vías no es previsible que se unifiquen las mismas ya que los radios de giro posibles en la 506 se alejan mucho de los previstos en la M-50.
- No obstante lo anterior entre las opciones contempladas se tiene conocimiento de que se estudia un nuevo trazado de la M-50 al Oeste de Móstoles con lo cual el efecto -desaparición del pasillo de la M-50 previsto en el Avance- tendría el mismo efecto que lo demandado en la sugerencia.
- Independientemente de lo anterior no puede ser aceptado que en caso de mantenerse los trazados previstos en el Avance el espacio entre ambas vías se configure como una futura escombrera o similar puesto que la disciplina urbanística puede evitar tal proceso.
- Propuesta:** Dejar pendiente la resolución final de esta sugerencia al resultado de los estudios informativos que se están llevando a cabo sobre el trazado definitivo de la M-50 y cuyos resultados se conocerán en breve plazo.

SUGERENCIA N° 6, Registro n° 19.425 de fecha 24/7/95, suscrita por D.Alberto Muñoz Salmeron, domiciliado a efecto de notificaciones en la Avda. Pablo Iglesias s/n de Alcorcón (esta sugerencia esta dirigida al Grupo Municipal de Izquierda Unida si bien por su contenido se entiende debe ser estudiada por la Revisión).

- Asunto:** - Modificación del trazado de la M-50 hasta hacerlo coincidir con la M-506.
- Incorporación del área entre la M-50 y la M-506 al Suelo Urbanizable del municipio una vez sean coincidentes ambas vías.
- Motivo:** - El espacio entre ambas vías tiene un carácter residual y propicia su utilización como escombrera chabolismo, etc.

**Informe:**

El trazado tanto de la M-50 como de la M-506 previsto por el Avance del P. General se ha realizado teniendo en cuenta los proyectos existentes de la Administración regional del que dependen ambas vías, y sobre las que la capacidad de intervención municipal es relativamente reducida.

Actualmente por dicha Administración se están realizando los Estudios Informativos previos a la redacción del proyecto de ejecución sin que hasta la fecha se haya adoptado solución alguna sobre la modificación de sus trazados.

Por la distinta naturaleza y trazado-característica de ambas vías no es previsible que se unifiquen las mismas ya que los radios de giro posibles en la 506 se alejan mucho de los previstos en la M-50.

No obstante lo anterior entre las opciones contempladas se tiene conocimiento de que se estudia un nuevo trazado de la M-50 al Oeste de Móstoles con lo cual el efecto -desaparición del pasillo de la M-50 previsto en el Avance- tendría el mismo efecto que lo demandado en la sugerencia y en consecuencia sería factible asumir una ampliación de dicha área como Suelo Urbanizable con uso característico residencial.

Independientemente de lo anterior no puede ser aceptado que en caso de mantenerse los trazados previstos en el Avance el espacio entre ambas vías se configure como una futura escombrera o similar puesto que la disciplina urbanística puede evitar tal proceso.

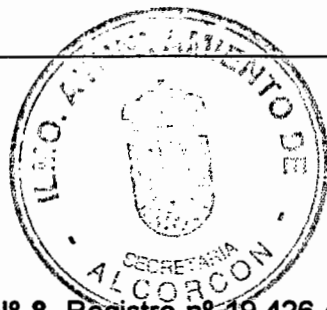
Por todo ello el criterio de la Revisión del Plan sobre este área debe contemplar, en el caso de mantenerse el actual trazado, bien incluir tal área dentro del Suelo Rústico con tolerancia de actividades de apoyo a la carretera, con los criterios establecidos en la Ley del Suelo de la CAM, bien incluir tales suelos dentro del suelo Urbanizable no residencial si es que es factible suscribir un convenio urbanístico ventajoso para los intereses municipales y capaz de reducir los costos de implantación de saneamiento depuración de los Ensanche Sur.

Propuesta:

Dejar pendiente la resolución final de esta sugerencia al resultado de los estudios informativos que se están llevando a cabo sobre el trazado definitivo de la M-50 y cuyos resultados se conocerán en breve plazo.

SUGERENCIA Nº 7, Registro nº 19.424 de fecha 24/7/95, suscrita por D. Alberto Muñoz Salmeron, domiciliado a efecto de notificaciones en la Avda. Pablo Iglesias s/n de Alcorcón (esta sugerencia esta dirigida al Grupo Municipal del Partido Popular si bien por su contenido se entiende debe ser estudiada por la Revisión).

Asunto, Motivo, Informe y Propuesta: - Idem sugerencia anterior.



SUGERENCIA Nº 8, Registro nº 19.426 de fecha 24/7/95, suscrita por D.Alberto Muñoz Salmeron, domiciliado a efecto de notificaciones en la Avda. Pablo Iglesias s/n de Alcorcón (esta sugerencia esta dirigida al Grupo Municipal del Partido Socialista si bien por su contenido se entiende debe ser estudiada por la Revisión).

Asunto, Motivo, Informe y Propuesta: - Idem sugerencia anterior.

SUGERENCIA Nº 9, Registro nº 19.971 de fecha 8/8/95, suscrita por Dª.Maria Isabel Rubio Mascaraque, en su nombre y en representación de D.Luis Rubio Mascaraque y D.Isidoro García Manzano, domiciliados a efecto de notificaciones en la C/ Conde Duque nº 1 de Madrid.

Asunto:

- Corrección de incoherencias entre distintos planos de la Revisión del P.General que en un caso califican su propiedad como suelo rústico y en otros dos casos como urbanizable.
- Inclusión de la totalidad de su finca, localizada en el polígono 11, de rústica dentro del suelo urbanizable, no fragmentando la misma.
- Inexistencia de Estudio Económico Financiero que garantice la viabilidad del futuro P.General.
- Reconsideración del volumen previsto en el Avance (80%) para viviendas de protección Oficial.

Motivo:

- Necesidad de coherencia y racionalidad urbanística de las previsiones de un Plan General.
- El Plan de 1968 ya incluía sus terrenos como suelo urbanizable.
- La existencia de un estudio económico financiero es una exigencia de la Ley del Suelo reiterada en diversas sentencias del Tribunal Supremo.
- El Derecho comparado exige una adecuada ponderación de los intereses afectados.

Informe: La sugerencia ha detectado un error en la documentación gráfica que debe ser corregida en el documento de aprobación inicial, lo cual por su mayor grado de detalle, es fácilmente abordable.

Por otra parte el análisis del conjunto de las sugerencias ha llevado a la conveniencia de no incorporar todo el actual suelo rústico localizado al sur del municipio con el objeto de mantener un aprovechamiento suficiente del suelo clasificado como urbanizable para asegurar su rápido desarrollo dada la viabilidad económica de las promociones.

Sin embargo es necesario señalar que lo anterior no excluye una posible incorporación de tales suelos a las áreas edificables de Alcorcón en el transcurso de redacción de la Revisión si ello no compromete el desarrollo de los suelos ya clasificados y su incorporación produce un claro beneficio para el conjunto del municipio.



Por otra parte la no inclusión de un estudio económico financiero en el documento de Avance se debe al carácter de prepropuesta y "avance" que tiene tal documento y que evidentemente en las fases posteriores de aprobación inicial y provisional del P.General será incluida con determinación tanto de las acciones urbanísticas valoradas como de los recursos y Administración financiera a la que corresponde el gasto, indicando además el cuatrienio o etapa en que deben ser abordadas.

Si se analiza la Información Urbanística en su día elaborada como parte de los trabajos de la Revisión se observara que en el propio documento de P.General se contiene un análisis pormenorizado de la Hacienda Municipal y de su capacidad de inversión, datos que han sido tenidos en cuenta para la formalización de las propuestas del Avance.

No obstante lo anterior, por ser legalmente posible, se ha considerado mas conveniente concentrar los esfuerzos en la definición del modelo urbano que en pormenorizar y detallar un estudio financiero que necesariamente será modificado como consecuencia de la información publica y el primer ajuste que debe tener el documento de P.General (en su fase de Avance).

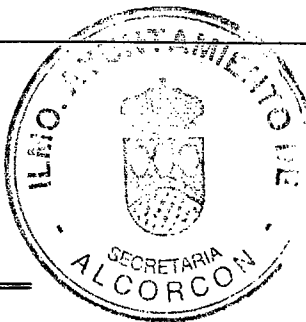
Por último señalar que la previsión mayoritaria del suelo residencial para viviendas protegidas no impide la rentabilidad económica de la promoción del suelo, aunque evidentemente esta sea menor que en el caso de vivienda libre; en este aspecto la Revisión no ha considerado el beneficio económico el único parámetro a contemplar en el desarrollo urbano.

Por el contrario junto a tal criterio de rentabilidad económica se ha valorado la rentabilidad social de las nuevas clasificaciones de suelo en base, en buena parte, a las demandas de viviendas a precio asequibles y moderados que se han realizado a la empresa municipal de la vivienda. El Plan en cualquier caso debe posibilitar que la población joven de Alcorcón pueda formar nuevos hogares en el municipio y no se vea abocada a su desplazamiento a áreas mas periféricas de la región. No obstante lo anterior el citado porcentaje deberá ser ajustado teniendo en cuenta las cargas urbanísticas asignadas de sistemas generales y la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos que permitan garantizar el desarrollo a corto plazo del suelo previsto.

Por último señalar que el derecho comparado es una fuente de contraste de soluciones si bien la diferencia de las situaciones administrativas, jurídicas, sociales y económicas de los distintos países a las que las distintas sentencias dan solución no permiten extrapolar linealmente sus conclusiones al caso madrileño.

Propuesta:

Estimar parcialmente la sugerencia presentada señalando que las propuestas detalladas del P.General incluirán como es preceptivo el reclamado estudio económico financiero, al tiempo que desestimar la consideración de alegría urbanística en la determinación de los porcentajes de vivienda protegida establecidos y mantener la actual calificación rústica de los terrenos objeto de la sugerencia.



SUGERENCIA N° 10, Registro n° 18.600 de fecha 18/7/95, suscrita por D^a.Cristina Gordillo Chaves, domiciliada a efecto de notificaciones en la C/ Betanzos 4-7^d de Alcorcón.

Asunto:

- Corrección de incoherencias en la documentación gráfica y escrita de la Revisión del P.General.
- Ampliar el Suelo Urbanizable del Sur.
- Favorecer la vivienda barata.

Motivo:

- Dar mayor coherencia al documento del P.General y al conjunto de propuestas del mismo.

Informe: La sugerencia ha detectado una contradicción en la documentación gráfica del Avance que debe ser subsanada en las fases posteriores de la Revisión y que por el mayor detalle de estas será fácilmente precisable.

Por el contrario no se considera que existe contradicción en la documentación escrita (pag. 115 y 14 y siguientes) si bien en fases sucesivas del documento se procurara una redacción que no pueda suscitar en nadie interpretaciones contradictorias de distintas partes del documento.

El resto de propuestas: ampliación del Ensanche Sur hasta los límites de término no puede ser atendida en el momento actual sin afectar negativamente al aprovechamiento del suelo urbanizable previsto, lo cual se considera que puede comprometer el desarrollo ágil del ensanche. Por otra parte la previsión de viviendas baratas se considera que esta ya recogida en la Revisión.

Propuesta: Estimar la alegación corrigiendo los errores y contradicciones existentes en el Avance y desestimar el resto.

b) Referente a las ordenanzas de edificación.

SUGERENCIA N° 11 Registro n° 18.259 de fecha 13/7/95, suscrita por D.José Bermúdez de Castro, en representación de la Junta de Compensación de S.José de Valderas, domiciliado a efecto de notificaciones en la C/ Venus s/n de Alcorcón.

Asunto:

- Extensión del criterio de la Revisión del tamaño de la vivienda tipo de 100m² a 85m² al Polígono de S.José.
- Supresión en el art.2.3.1 de las actuales ordenanzas la condición obligatoria de que las entreplantas formen una única unidad registral con la planta baja.
- Consideración de condiciones mínimas de diseño (dimensión) de las VPO para las viviendas de promoción libre.



Tolerancia de hasta un 50% del estándar de plazas de aparcamiento en superficie sobre parcela privada o publica.

Motivo:

- Ajuste de la tipología de vivienda a la demanda actual del mercado que demanda viviendas de superficie mas reducida.
- La segregación en unidad registral independiente de las entreplantas posibilita la creación de un mayor numero de oficinas y locales.
- La extensión del estándar de diseño de VPO a las promociones libres permitiría corregir disfuncionalidades actuales tales como anchos de escalera, plataformas de espera en salida de aparcamientos, etc., al tiempo que el nuevo plan debe clarificar y homogeneizar la edificabilidad de vuelos y miradores.
- La actual reserva de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas está tan sobredimensionada que casi un 60% de las plazas promovidas no han podido ser vendidas.

Informe:

Uno de los criterios de la Revisión es procurar una mayor concordancia entre las propuestas del Plan y la demanda inmobiliaria cuando ello no suponga una merma de la calidad de vida local; en el caso de la dimensión de la vivienda tipo se considera, como consecuencia de la reducción del tamaño familiar en el Area Metropolitana, que es factible atender la demanda de los promotores de reducir el parámetro de superficie con el que se evalúa el nº. de viviendas máximo de cada promoción o plan parcial.

En consecuencia se considera dada la evolución de la población que resulta mas adecuado adoptar un estándar de vivienda tipo de 85m² en lugar de los 100m² previstos en el actual Plan.

Tal medida comporta un posible mayor beneficio inmobiliario de la promoción que debe acompañarse de un beneficio para la ciudad tanto en su dotación de dotaciones publicas como en el de la tipología/régimen de la promoción de modo que sea posible cubrir carencias que la ciudad tiene en su formación.

Por ello se considera conveniente que en estos casos el incremento de viviendas que la modificación de tal estándar supone se acompañe del incremento de dotaciones/sistemas de la ciudad (en una proporción mínima de 62m²/viv. de incremento).

Respecto de la solicitada supresión de considerar las entreplantas de San José de Valderas una unidad registral independiente de la planta baja ello podría dar lugar a que, de consolidarse tal petición al 100% de la edificación, se consolidará una planta independiente mas en dichas edificaciones lo cual, siendo indiferente en cuanto a la altura total de la construcción, puede introducir un grado de interpretación y confusión posterior en la concesión de licencias de la que la Revisión esta procurando evitar.

Por otra parte la argumentación del posible incremento del numero de oficinas en S.José es fácilmente rebatible en la medida que no se limita la superficie mínima de oficina y en consecuencia con la normativa



actual es factible favorecer tal incremento de empleo/diversidad de usos urbana sin afectar necesariamente al régimen de ligar plantas bajas y entreplantas de locales.

En cualquier caso teniendo en cuenta que las entreplantas son una opción que no consume edificabilidad lo solicitado supondría un incremento de la edificabilidad que sería preferible admitir directamente por la vía del incremento del número de plantas en S.José y con la limitación a la actual altura de coronación del edificio.

Respecto de la asimilación de los criterios mínimos de diseño de las viviendas sociales a las viviendas del régimen libre ello se entiende como positivo en la medida uniformizaría los estándares mínimos dimensionales de las viviendas del municipio sin que excluyera la posibilidad de la mejora de calidad de materiales y superficie y dimensión mínima de acuerdo con la demanda del mercado y la tipología de la promoción.

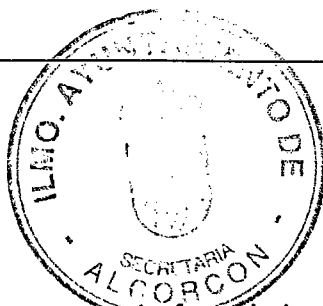
Respecto de la reducción del número de plazas de aparcamiento obligatorio no se considera por el contrario conveniente ya que si bien como se manifiesta, es en el casco antiguo y primeros ensanches donde se produce la mayor demanda, los índices de motorización general del municipio y la propia tendencia creciente de mayor movilidad de la población obligan a mantener la actual previsión de reserva de aparcamientos dentro de las parcelas e independientemente del espacio viario el cual, de esta forma será susceptible de un tratamiento espacial mas humanizado en favor del peatón usuario mayoritario de la ciudad.

Propuesta: Estimar parcialmente la sugerencia presentada reduciendo el tamaño de vivienda tipo de 100 a 85m², con la consiguiente ampliación de dotaciones concertadas, extender a la promoción libre las condiciones de diseño mínimo de la vivienda protegida, y rechazar la posibilidad de permitir hasta un 50% de la reserva de aparcamiento en superficie privada o publica y de segregar como plantas independientes las entreplantas de S.José.

SUGERENCIA Nº 12 Registro nº 19.401 de fecha 24/7/95, suscrita por D.Juan Coll Coll, como apoderado de Gestora Vértice de Inversiones, (no indica domicilio a efecto de notificaciones).

Asunto: - Tolerancia para la reconversión a vivienda de los usos de oficinas y otros previsto en Estudios de Detalle, y en especial los de las manzanas C.1.9, C.1.10, C.1.2' y C.1.1'.

Motivo: - La retracción de la demanda de oficinas en el mercado inmobiliario y el incremento de suelos terciarios en el municipio (Area de Centralidad).



Informe: La propuesta formulada supone introducir una tolerancia que sin duda facilitara la promoción de numerosas parcelas si bien ello debe complementarse con el adecuado tratamiento del espacio urbano en función de la localización de las parcelas.

Evidentemente tal medida comporta un posible mayor beneficio inmobiliario de la promoción que debe acompañarse de un beneficio para la ciudad tanto en su dotación de dotaciones publicas como en el de la tipología/régimen de la promoción de modo que sea posible cubrir carencias que la ciudad tiene en su formación.

Por ello se considera conveniente que en estos casos el incremento de viviendas que la modificación de tal estándar supone se acompañe del incremento de dotaciones/sistemas de la ciudad (en una proporción mínima de 62m²/viv. de incremento).

Propuesta: Estimar parcialmente la sugerencia presentada permitiendo la posible transformación a viviendas de usos terciarios teniendo en cuenta su localización y asignándole una carga de sistemas de dotaciones concertadas.

SUGERENCIA N° 13 Registro nº 18.260 de fecha 13/7/95, suscrita por D por D.José Bermúdez de Castro, en representación de la Junta de Compensación del Polígono Industrial de S.José de Valderas-Sanahuja, domiciliado a efecto de notificaciones en la C/ Venus 12 posterior de Alcorcón.

Asunto: - Reconsideración de los aprovechamientos de las claves de ordenanza industrial manteniendo sus parámetros de tipología y edificabilidad y variando la posibilidad de fragmentar y alojar varias razones industriales en cada parcela de acuerdo con el criterio: Clave 22 permitiendo 10 razones comerciales de 500m² de parcela, Clave 23 permitiendo 5 razones comerciales de 1000m² de parcela, Clave 24 permitiendo realizar divisiones horizontales sin limitación de superficie.

Motivo: - Dotar a las zonas industriales de una flexibilidad que garantice su desarrollo en cualquier situación.

Informe: La demandada modificación de las características de la ordenanza industrial supondría de hecho, con los parámetros sugeridos, la posibilidad de atomización y fragmentación de las áreas industriales provocando, fundamentalmente en las zonas ya parcialmente consolidadas, un alteración significativa que no se considera positiva dado que en definitiva fomenta la congestión final al no acompañarse con medidas de reserva de aparcamientos, mayor espacio viario, etc.

Por el contrario en la áreas de nuevo desarrollo, o de desarrollo muy

incipiente, si seria factible fomentar, localizadamente en función de su situación respecto a los viarios generales y metropolitanos, un mayor predominio de la industria de parcela pequeña o de mininave ya que ello puede ir acompañado de una reordenación general que, liberando mas espacio publico, permita garantizar que tales polígonos no se congestionen.

Evidentemente para que tal modificación se introduzca sobre áreas calificadas por el P.General vigente será preciso que se suscriba el oportuno convenio urbanístico que permita eliminar cualquier demanda posterior derivada de no agotar la edificabilidad actualmente otorgada por el planeamiento (y resultante del cambio de tipología introducido).

No obstante lo anterior ello no significa que la Revisión no contemple la necesidad de introducir sobre la ordenanza industrial modificaciones y tolerancias de usos que permitan una mejor adecuación al mercado actual permitiendo, controladamente, mas de una razón comercial por parcela y la posibilidad de implantación de usos, tales como restaurantes, oficinas bancarias, etc., que resultan necesarias para diversificar la trama urbana.

Propuesta: Estimar parcialmente la sugerencia presentada para adecuar la oferta a la actual demanda industrial y estudiar la posibilidad en la nueva fase de elaboración del documento de Revisión de P.General la introducción de usos complementarios de los industriales.





1.2 EL suelo URBANO.

a) De aplicación directa de ordenanza.

SUGERENCIA Nº 14 Registro nº 19.423, de fecha 24/7/95, suscrita por D.Rafael Bravo, en representación de la Sociedad Cooperativa Limitada Amanecer, domiciliado a efecto de notificaciones en la Avda. Pablo Iglesias s/n de Alcorcón.

Asunto: - Reconsideración de la zona verde paralela a la Avda. Pablo Iglesias prevista por el Avance sobre parte de la parcela propiedad del Colegio Amanecer (que afecta a casi el 50% del espacio libre de la parcela escolar).

Motivo: - Razones docentes: sobre tal área se realizan actividades al aire libre imprescindibles para la educación integral que desarrolla el centro (recreo, deportivas, huerta, etc.).
- Razones técnicas: en la zona verde se localizan instalaciones como el centro de transformación, piscina cubierta, etc. construidas previa licencia municipal, y sin que se indicara la posible precariedad de tales instalaciones; de mantenerse dicha calificación las mismas quedarían fuera de ordenación.

Informe: Las calificaciones previstas en el Avance de la Revisión sobre la parcela del colegio Amanecer no alteran las determinaciones de suelo establecidas en el Plan General vigente y que han constituido el soporte de la actividad escolar que se desarrolla en la misma.

Del análisis de las construcciones existentes en la parcela únicamente se considera que el C.Transformación se localiza en la zona verde prevista en el Avance y en el P.General vigente, si bien la zona verde propuesta en la Revisión, que mantiene las determinaciones del actual P.General vigente, supone afectar significativamente a las zonas de recreo-juego libres de edificación.

Por otra parte la previsión de la Revisión sobre el área es la creación de una gran vía ajardinada, paralela al trazado del ferrocarril, duplicando la actual capacidad del tráfico rodado.

El interés de mantenimiento en el municipio de centros escolares de calidad como el colegio Amanecer recomienda buscar alternativas a la duplicidad de intereses sobre la zona: los municipales de posibilitar un gran pasillo verde público sobre la Avda. Pablo Iglesias y los del colegio de mantener el actual espacio de recreo del centro.

Ambos intereses se pueden conjugar en una solución en la que, sin renunciar el Ayuntamiento a la creación de una vía parque paralela al ferrocarril permita mantener la casi totalidad de la parcela privada sujeta al uso escolar como zona de juego y recreo del centro.



Por último señalar que el manifestado tratamiento como Enclave-Unidad de Ejecución del colegio es un error de interpretación del sugerente puesto que tal condición no se establece en el documento de Avance de la Revisión.

Por tal razón resulta necesario redelimitar el espacio publico y privado de modo que se libere la mayor superficie posible para uso escolar al tiempo que se garantice una dimensión digna y funcionalmente suficiente para la vía parque paralela al ferrocarril.

Para ello se entiende necesario definir una nueva Unidad de Ejecución que permita establecer tal condición al tiempo que significar que las nuevas áreas de suelo privadas se destinara a zonas deportivas y de recreo al tener las parcelas la edificabilidad ya totalmente agotada.

Propuesta: Estimar parcialmente la sugerencia presentada previendo en la Revisión una vía parque peatonal arbolada de al menos 8 metros y complementada esta con una sección viaria rodada que al menos garantice dos carriles de circulación en cada sentido, estudiando en su caso la supresión de aparcamiento en línea sobre el frente de la parcela escolar; al tiempo que definir una nueva Unidad de Ejecución.

SUGERENCIA Nº 15 Registro nº 19.313 de fecha 21/7/95, suscrita por D.Antonio Blanco Alvarez, en representación de Urbanismo y Construcciones SA (URCOSA), domiciliado a efecto de notificaciones en la Avda. Padre Piquer 18 bis de Madrid.

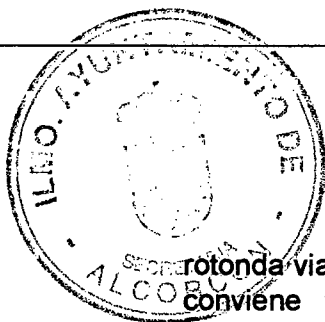
Asunto: - Cambio del actual uso terciario en la manzana C.1.2.1/1 de S.José a uso residencial con bajos comerciales, manteniendo la edificabilidad actual e incremento de la altura de la edificación hasta las 7 plantas (Baja+6) como las manzanas próximas.

Motivo: - Retracción de la demanda de usos terciarios.

Informe: Técnicamente el cambio solicitado de usos terciarios a residenciales no se considera negativo para la ordenación del conjunto del área de S.José ya que el desarrollo del Area de Centralidad ha producido una oferta terciaria suficiente en el municipio, por mas que sea conveniente mantener los bajos de la edificación para usos no residenciales como modo de enriquecer la escena urbana.

No obstante lo anterior en algunas manzanas como la que es objeto de la sugerencia es necesario tener en cuenta criterios complementarios de imagen urbana en función tanto de su localización en la trama urbana como de la tipología de las edificaciones colindantes.

En el caso de la manzana C.1.2./1 esta se localiza, y conforma, una



rotonda viaria teniendo en su lado contiguo una edificación singular que conviene tener en cuenta en la ordenación final del área; en consecuencia lo solicitado, transformación residencial e incremento de alturas, podrá admitirse si se mantiene un primer cuerpo de edificación - residencial o no- homogeneizando la línea de cornisa con la manzana contigua en el frente de dicha rotonda; el resto del volumen hasta los 5.100m podrá admitirse en un segundo cuerpo posterior de edificación.

Evidentemente tal medida comporta un posible mayor beneficio inmobiliario de la promoción que debe acompañarse de un beneficio para la ciudad tanto en su dotación de dotaciones publicas como en el de la tipología/régimen de la promoción de modo que sea posible cubrir carencias que la ciudad tiene en su formación.

Por ello se considera conveniente que el incremento de viviendas que la modificación de tal estándar supone se acompañe del incremento de dotaciones/sistemas generales de la ciudad (en una proporción mínima de 62m²/viv. de incremento).

Propuesta: Estimar parcialmente la sugerencia presentada permitiendo la transformación residencial de la manzana C.1.2/1, si bien limitando la altura de la edificación sobre la fachada a la rotonda viaria hasta homogeneizar las líneas de cornisa y liberando las alturas del resto de la manzana, y aplicando los parámetros de compensación para dotaciones publicas concertadas establecidas con carácter genérico para el resto del Plan.

SUGERENCIA Nº 16 Registro nº 17.486, de fecha 5/7/95, suscrita por D.Vitorino José Díez García, domiciliado a efecto de notificaciones en la C/ Corazón de María 30 de Madrid.

Asunto: - Mantenimiento de las condiciones del actual Plan vigente en el denominado Enclave 10 y dentro de este en la parcela localizada entre las calles Castilla, Travesía de Castilla, C/Clavel y Avda. Portugal).

Motivo: - El nuevo plan hace desaparecer el anterior enclave, desapareciendo su aprovechamiento urbanístico al calificarlo como zona verde.

Informe: Urbanísticamente por la localización central y forma de la parcela considerada se estima necesario que la misma se destine a espacio libre publico, dada tanto la carestía de zonas verdes en el casco antiguo de Alcorcón, como la elevada densidad poblacional del mismo y las escasas parcelas susceptibles de transformarse en una zona verde funcionalmente autónoma.

Por otra parte las Revisiones del planeamiento general posibilitan la



reconsideración de la totalidad de las determinaciones del plan que se revisa razón por la cual la nueva ordenación del documento de Avance de la Revisión no constituye una actuación irregular.

No obstante lo anterior, para evitar discrecionalidades, la Ley prevé que tales actuaciones pueden dar lugar a la contraprestación indemnizatoria correspondiente si se produce una merma de aprovechamiento urbanístico y si es que por parte de la propiedad del suelo se han consolidado o adquirido totalmente las facultades a edificar como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones del planeamiento.

Independientemente de lo anterior la calificación como zona verde de la parcela considerada no suprime el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la misma ya que la misma quedará necesariamente incluida en un área de reparto con un aprovechamiento urbanístico que se materializara en otra parcela distinta.

Con este criterio de la Revisión se otorga al amparo de la Ley del Suelo un aprovechamiento urbanístico, cierto y homogéneo, a todos aquellos propietarios que justifiquen fehacientemente la titularidad real de las parcelas.

Propuesta: Desestimar la sugerencia presentada manteniendo los criterios de redefinición de Areas de Reparto del documento de Avance sometido a información publica.

SUGERENCIA Nº 17 Registro nº 16.687 de fecha 28/6/95, suscrita por D^a.Everilda Camargo Sánchez, en su propio nombre y en el de D.José, D^a.Francisca y D^a.Carmen Pontes Rasero, domiciliados a efecto de notificaciones en la C/ Goya 67 de Madrid.

Asunto: - Oposición a la zona verde prevista sobre su parcela de la Plaza de los Caídos 3.

Motivo: - Tal calificación supone la desaparición del inmueble existente sobre la misma, debiéndose procurar el mantenimiento de las edificaciones (según el informe de la Comisión Nacional de Estudios de Urbanismo).
- Según los datos del Avance de la Revisión se prevén superficies de zonas verdes publicas que exceden en mucho los mínimos legales establecidos en la legislación vigente.

Informe: Uno de los criterios de la Revisión ha sido procurar la creación de pequeños espacios libres en el abigarrado casco antiguo de Alcorcón; para ello ha valorado en cada caso el estado de la edificación y su grado de renovación y de viabilidad de la propuesta procurando, cuando ello era posible, definir una Unidad de Ejecución/Area de Reparto susceptible de producir las compensaciones entre los distintos propietarios afectados.



Por otra parte si bien es cierto el elevado estándar final de zona verde publica para el conjunto de todo el municipio es de señalar que la localización de tales zonas verdes se localiza fundamentalmente de modo periférico en los nuevos ensanches, resultando manifiestamente reducidas las mismas en el entorno del casco antiguo y los primeros ensanches de Alcorcón. La Revisión pretende corregir esta situación teniendo en cuenta los costes económicos para la Hacienda Publica.

En el caso de la parcela considerada la moderada calidad de la edificación existente y la significativa mejora que para las calidad ambiental del casco antiguo puede suponer la creación de la nueva zona verde ha llevado a hacer prevalecer esta ultima frente a la conservación de la edificación.

No obstante lo anterior ello no significa que los propietarios de suelo no sean compensados por la propiedad transformada en zona publica ya que en el caso considerado dicha propiedad se incluirá en una área de reparto a la que se asignará un aprovechamiento urbanístico.

Propuesta: Desestimar la sugerencia presentada manteniendo la creación de pequeños espacios libres en el área central de Alcorcón y en especial en la parcela de Plaza de los Caídos 3.

b) En Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

SUGERENCIA Nº 18 Registro nº 19.315, de fecha 21/7/95, suscrita por D.Francisco Talavera Martín, como presidente de la Junta de Compensación del Enclave 12 (del P.General vigente), domiciliado a efecto de notificaciones en la C/ Hermandades 6 de Alcorcón.

Asunto: - Corrección de las cifras del aprovechamiento del Enclave en el Avance de la revisión.

Motivo: - Las cifras consignadas en el Avance resultan discordantes con las del Plan General vigente.

Informe: Para la realización de las nuevas propuesta de la Revisión se ha contado con una nueva cartografía actualizada con el detalle del parcelario catastral de urbana del municipio y que resulta sensiblemente mas precisa y detallada que la utilizada en el Plan General vigente de 1987.

En consecuencia se ha hecho prevalecer los datos de superficie de la nueva cartografía, en la búsqueda de un mayor rigor en el conjunto de propuestas del nuevo Plan, aunque ello conllevara reconsiderar determinaciones anteriores.



Por otra parte en la ordenación del Enclave considerado no se ha alterado la organización de volúmenes y alineaciones ya que el criterio de la Revisión sobre el mismo es la no modificación de su ordenación sin que ello suponga dar por buenos unos datos numéricos que se consideran erróneos.

Propuesta: Desestimar la sugerencia presentada al no introducir la Revisión otra precisión en el Enclave que la derivada de la mayor precisión de la nueva cartografía disponible y que sirve de base al P.General.

SUGERENCIA Nº 19 Registro nº 19.349 de fecha 22/7/95, suscrita por D.Pablo González García, en representación de URTINSA, domiciliado a efecto de notificaciones en la C/ Ebanistas 4 de Alcorcón.

Asunto: - Reconsideración de la Unidad de Ejecución Costa Polvaranca, manteniendo las determinaciones del P.General vigente.

Motivo: - El área cuenta con Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Urbanización aprobados definitivamente, y las obras de urbanización recepcionadas, teniendo por tanto la consideración legal de Suelo Urbano.

Informe: La definición de una Unidad de Ejecución sobre parte del Plan Parcial de Urtinsa pretendía la reordenación del conjunto de actividades terciarias muy dinámicas que de modo singular se habían localizado sobre tal polígono industrial; se pretendía crear un espacio público preferentemente peatonal capaz de mejorar el desenvolvimiento de las actividades que se desarrollaban.

Sin embargo desde el inicio de los trabajos de la Revisión se ha venido produciendo un lento proceso de ocaso de dichas actividades que ha reducido notablemente la capacidad de atracción de dicha área y que en el momento actual recomienda limitar a las márgenes de única calle, dejando que las instalaciones terciarias dispersas por otras manzanas del polígono vayan desapareciendo como consecuencia del natural proceso de renovación y vida de tales instalaciones.

Con ello se viene a dar satisfacción a lo demandado en tanto que se vuelve a hacer predominar los usos industriales en el polígono de acuerdo con el Plan Parcial que en su día aprobó el Ayuntamiento y que constituye la fuente de derechos invocada por el sugerente.

Propuesta: Estimar la sugerencia presentada suprimiendo la denominada Unidad de Ejecución de Costa Polvaranca al tiempo que remitir al estudio pormenorizado de las ordenanzas las tolerancias finales para el área en sus distintos usos (Hostelero, comercial, etc.).



SUGERENCIA Nº 20 Registro nº 19.353 de fecha 22/7/95, suscrita por D.^a Francisca Blanco Blanco, en su propio nombre y en el de su hermana Victoriana, domiciliada a efecto de notificaciones en la C/ Andrés Mellado 50 de Madrid.

Asunto: - Mantenimiento de las determinaciones del P.General vigente en el ámbito del Enclave 4 del Ayuntamiento.

Motivo:

- El denominado Enclave es de hecho un solar al estar totalmente urbanizado y ser una única propiedad, no precisando proyecto de compensación o reparcelación.
- La ordenación del Avance, aunque mantiene la edificabilidad privada, reduce los espacios públicos de la ordenación de volúmenes aprobada por el Ayuntamiento, abandonando el criterio de preservar el entorno de la iglesia.
- Las modificaciones introducidas serían indemnizables.

Informe: La localización central de la unidad de ejecución y el alto grado de renovación del caserío original de Alcorcón hacen que la parcela objeto de la presente sugerencia sea uno de los escasos ámbitos de actuación del centro urbano capaces de influir en la mejora de la escena urbana de la futura ciudad.

Por tal razón el criterio de la Revisión es el mantenimiento de los aprovechamientos privados del polígono definido por el P.General vigente, con el objeto de no perjudicar los intereses de la propiedad, si bien reordenando el conjunto en beneficio de la ciudad y a la luz de las demandas actuales y de la capacidad de intervención legal posible.

De acuerdo con la legislación del suelo vigente las Revisiones de planeamiento general tienen capacidad de alterar la totalidad de las determinaciones del planeamiento que revisan y en consecuencia la propuesta del Avance se ajusta a la capacidad de intervención municipal.

En cuanto a la posible indemnización que puede conllevar la propuesta es necesario tener en cuenta que tal hecho únicamente sería de aplicación si en el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Plan vigente la demora en los tiempos de desarrollo fuesen consecuencia de intervenciones municipales y no de incumplimientos de plazos de la iniciativa privada encargada del desarrollo del polígono al estar sujeto este al sistema de compensación.

Por otra parte el criterio municipal aplicado en la Revisión de producir el menor impacto sobre la propiedad del suelo no puede alcanzar al bloqueo injustificado de la propiedad del suelo de no desarrollar áreas que se consideran tanto emblemáticas por su localización (próximas a la iglesia) como funcionalmente necesarias para potenciar la localización



de dotaciones identificadoras del municipio (el Ayuntamiento) y, en consecuencia, no es admisible permitir el no desarrollo del polígono tal como se ha producido con el Plan General vigente.

En consecuencia aplicando el criterio de reducir la afección de la Revisión sobre la propiedad privada del suelo procede reordenar los volúmenes del polígono, reducir ligeramente el equipamiento previsto por el Avance, si bien previendo la modificación del sistema de actuación al de ejecución forzosa ya que la iniciativa privada no resulta lo suficientemente ágil para el desarrollo de la Unidad.

No obstante lo anterior por acuerdo plenario de 11/7/96 la Corporación considera mas adecuado establecer el sistema de ejecución por cooperación para las fases siguientes de desarrollo del Plan General.

Propuesta: Desestimar la alegación presentada reordenando los volúmenes de la U.Ejecución manteniendo el aprovechamiento lucrativo del actual Plan vigente, reduciendo ligeramente el equipamiento previsto por el Avance de la Revisión y modificando el sistema de actuación por el de cooperación.

c) Otros.

SUGERENCIA N° 21 Registro n° 19.837 de fecha 21/7/95, suscrita por D.Juan B.Alonso Alarcon, en representación de Promociones y Consultores inmobiliarios, domiciliado a efecto de notificaciones en la Crta. S.Martin de Valdeiglesias Km. 0.600.

Asunto:

- Rectificación de las alineaciones en el Polígono de Industrias Especiales teniendo en cuenta el trazado de aceras prevista en el resto del polígono.
- Reestudio del trazado del bulevar del denominado Sector 6 para que no se superponga sobre la U.Ejecución 15.
- Se posibilite la construcción de un aparcamiento sobre el espacio publico cedido para dar servicio a las instalaciones existentes.

Motivo:

- Reducción del impacto funcional que las cesiones del polígono han tenido sobre la parcela original y su uso actual.
- Conveniencia de igualar la anchura de aceras en el polígono posibilitando la ejecución de un aparcamiento de unos 800m².

Informe: El nuevo Plan General debe abordar la definición de la organización viaria -calzada/aceras- procurando una visión general de conjunto, teniendo en cuenta los documentos de planeamiento de detalle anteriormente aprobados por el Ayuntamiento para no afectar innecesariamente derechos consolidados, e introduciendo pequeñas correcciones necesarias para subsanar deficiencias funcionales que la materialización de tales proyectos aprobados han evidenciado.



En el caso del entronque viario citado en la sugerencia se ha producido una organización poco funcional del espacio publico que puede ser subsanada homogeneizando las áreas peatonales del entorno y redistribuyendo los espacios destinadas a peatones y a vehículos rodados de modo que se consigan dos objetivos: por una parte homogeneizar el ancho de acera peatonal, y por otro posibilitar la creación en el espacio restante del un área de aparcamiento.

Lo anterior sin embargo debe resolverse sin modificar la titularidad del suelo publico para con ello no afectar todo le sistema de equilibrios, compensaciones y aprovechamientos distribuidos por el Proyecto de Compensación aprobado.

Funcionalmente no se considera negativo la creación de una pequeña playa de aparcamiento sobre dicho espacio publico y, en consecuencia, puede admitirse la creación del mismo a través de una concesión administrativa de modo que se mantenga la titularidad publica del suelo, por si en su día fuera necesario reordenar el trafico, y se cubra en lo posible las necesidades de aparcamiento de la parcela del sugerente.

En cualquier caso se entiende que la Revisión del P.General debe servir para corregir pequeñas incongruencias de las ordenaciones aprobadas anteriormente y, de este modo, por tal razón deberán llevarse a cabo dentro del polígono pequeñas rectificaciones de alineaciones encaminadas a por ejemplo no obligar a la demolición de la estructura/edificación paralizada localizada al Sur del polígono de Industrias Especiales, ya que ello se considera que representando un claro perjuicio para la propiedad de la parcela (y para la misma Junta de Compensación) no constituye ningún beneficio para la colectividad.

Por último la solicitada modificación del bulevar del Sector 6, para la no afectar al polígono UA-15, deberá abordarse de acuerdo con los criterios de las ultimas obras municipales llevadas a cabo en la zona.

Propuesta: Estimar al sugerencia presentada reestudiando las aceras del polígono de industrias Especiales mediante el establecimiento de las alineaciones oficiales que recojan la realidad construida y urbanizada sin perjuicio de la aplicación de los mecanismos compensatorios que procedan y de los procedimientos administrativos en curso.

SUGERENCIA N° 22, Registro n° 19.338, de fecha 21/7/95, suscrita por D.Luis López Cabeza, en representación de la Junta de Compensación de la UE-15 del Polígono de Industrias Especiales, domiciliado a efecto de notificaciones en la Crta. S.Martín de Valdeiglesias Km. 0.600 (Hipercas) de Alcorcón.

- Asunto:** - Tratamiento singular a parcelas proindiviso H-2 y I-1 del Proyecto de Compensación, reduciendo la parcela mínima por cambio de la clave de aplicación.
- Motivo:** - Necesidad de resolver la situación de proindiviso de las parcelas citadas que llevan a colapsar el desarrollo de actividades ya instaladas en ellas.
- El cambio de clave de ordenanza reequilibraría los porcentajes de cada clave de ordenanza aplicable en el polígono.
- Informe:** Lo demandado pretende resolver singularmente mediante un simple cambio de ordenanza la problemática de parcelas proindiviso adjudicadas como consecuencia de un Proyecto de Compensación y que, en casos como el señalado, produce un claro inconveniente para el desarrollo de actividades productivas.
- Siendo la anterior propuesta razonable para resolver el problema puntual detectado, y ante la posibilidad de que tal situación pudiera darse de nuevo en otro proyecto de reparcelación/compensación, como Plan General resulta mas conveniente establecer con carácter genérico para todo el municipio -no solo para las parcelas citadas- un criterio posible subdivisión de parcelas tendente a eliminar situaciones proindiviso y sin que ello deba implicar el cambio de la clave de ordenanza correspondiente.
- Propuesta:** Estimar la sugerencia presentada si bien no mediante el simple cambio de la clave de ordenanza en las parcelas H-2 y I-1 sino mediante la definición de una norma general para todo el municipio y tendente a reducir la asignación de parcelas en proindiviso en los proyectos de compensación.
-

