



Ayuntamiento de Alcorcón

Concejalía de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento de la Ciudad

Sección de Planeamiento y Gestión

Expte.: PyG 1PP/24

Por acuerdo de Pleno de esta Corporación, adoptado en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2026, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes y señalamiento de alineaciones y rasantes para la parcela situada en la Calle Cantabria nº 8. Parcela nº 15 de la antigua UA-19 "Campodón Escolar" del PGOUA-87 incluida en el Enclave EN-20 "Campodón Oeste" del PGOUA-99.

Lo que se hace público para general conocimiento y demás efectos, haciendo saber que este acto agota la vía administrativa y contra el mismo se podrá interponer el siguiente recurso:

- Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo establecido en los artículos 8, 45 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer, en su caso, cualquier otro que se estime procedente. La interposición de los recursos mencionados no suspende, por sí sola, la ejecución del acto administrativo.

Conforme establece el apartado Segundo de la parte dispositiva del repetido acuerdo, se procede a publicar la parte normativa del Estudio de Detalle, definitivamente aprobado:

A. Definición de los volúmenes edificables y alineaciones.

El vigente P.G.O.U.-99 de Alcorcón aplica para la Parcela 15 (objeto del presente Estudio de Detalle) la ordenanza Unifamiliar Intensivo "Clave 17.1". Para dicha clave se establecen una serie de retranqueos mínimos y máximos por cada tipo de lindero de la parcela, así como un fondo máximo edificable.

Con estas condiciones de partida definidas, el presente Estudio de Detalle define, para la futura edificación sobre la parcela de referencia, el límite exterior de sus fachadas sobre rasante hacia el frente de parcela (sur, c/ Cantabria) y hacia el lindero oeste (terreno por el que discurría, en su antiguo trazado, la vía pecuaria "Vereda Segoviana"). Dicho límite, descrito gráficamente en los planos del presente Estudio de Detalle, responden a los siguientes criterios:

- Hacia el frente de parcela (sur, c/ Cantabria): se fija para la futura edificación un límite exterior de su fachada sobre rasante, el cual queda definido como una línea recta dentro del área entre los retranqueos mínimo (3 m.) y máximo (6 m.) establecidos para la clave de ordenanza 17 grado 1 en los frentes de parcela (Art. 4.273. *Retranqueos mínimos* de las NNUU del vigente P.G.O.U.-99 de Alcorcón).



- Hacia el lindero oeste (terreno por el que discurría, en su antiguo trazado, la vía pecuaria "Vereda Segoviana"): se fija para la futura edificación un límite exterior de su fachada sobre rasante, el cual queda definido como una línea recta que, en su punto más cercano al lindero, garantice una distancia mínima de 3 m. Esto responde a la condición establecida para la clave de ordenanza 17 grado 1 en el Art. 4.273. *Retranqueos mínimos* de las NNUU del vigente P.G.O.U.-99 de Alcorcón, donde se indica que *"No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) m. de los linderos laterales (...)".* Para garantizar que la edificación futura pueda abrir huecos hacia el lindero oeste, se ha fijado el descrito límite exterior de fachada sobre rasante.

Teniendo en cuenta estos límites exteriores de fachada sobre rasante, y considerando el fondo máximo edificable que fija para la clave de ordenanza 17 grado 1 las NNUU del vigente P.G.O.U.-99 de Alcorcón (12 m. medidos desde el frente de la fachada establecido en cada punto), se define en el presente Estudio de Detalle un área de movimiento sobre rasante de la edificación. La geometría queda definida en la documentación gráfica que forma parte de este Estudio de Detalle.

Se limita el área de movimiento de las futuras edificaciones, fijando un límite exterior de fachada sobre rasante al frente de parcela sur y al lindero oeste, con el objetivo de garantizar el estricto cumplimiento de las condiciones fijadas para los mismos en el Art. 4.273. *Retranqueos mínimos* de las NNUU del vigente P.G.O.U.-99 de Alcorcón, así como para reducir la posible afección que la implantación de usos no residenciales (permitidos por la clave de ordenanza) pudiera tener hacia las parcelas residenciales.

El área de movimiento de edificación sobre rasante establecida tiene una superficie, en planta, de 1.592 m²s. Considerando que la clave de ordenanza permite una altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial de dos (2) plantas con setecientos (700) cm. de altura total, se concluye que se posibilita, con suficiente margen, la materialización de la edificabilidad permitida (2.000 m²c).

El resto de condiciones urbanísticas de la edificación (altura máxima, edificabilidad, ocupación máxima, ...) se corresponden con las establecidas por el vigente P.G.O.U.-99, no definiendo este Estudio de Detalle otras condiciones más restrictivas.

B. Definición de los volúmenes edificables y alineaciones.

El vigente P.G.O.U.-99 de Alcorcón define en el Art. 4.23 de sus Normas Urbanísticas la "Rasante oficial" como *"... el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación"*. En este sentido, a la hora de definir la "Altura máxima de la edificación", se indica en el Art. 4.42 de las mismas normas urbanísticas que *"Si la rasante no es horizontal, se dividirá la fachada en tramos iguales que no superen los veinte (20) metros de longitud, y en sus puntos medios se realizará la medición dando lugar al escalonamiento de la edificación"*.





Ayuntamiento de Alcorcón

Concejalía de Agenda Urbana, Planificación, Desarrollo y Mantenimiento de la Ciudad
Sección de Planeamiento y Gestión

Expte.: PyG 1PP/24

Considerando estos criterios de partida, el presente Estudio de Detalle describe la rasante oficial correspondiente a la Parcela 15 y, en concreto, del frente de parcela (calle Cantabria).

La calle Cantabria no es horizontal, y presenta una pendiente ascendente en sentido oeste – este, con una diferencia de cota aproximada de 1 m. en el tramo correspondiente al frente de la parcela objeto de estudio. De este modo, y tal como se describe en la documentación gráfica que forma parte de este Estudio de Detalle, se ha dividido la fachada del volumen edificable, en su encuentro con la rasante oficial del frente de parcela, en tramos iguales menores a 20 metros de longitud, definiendo así la cota de rasante en los puntos medios de dichos tramos como la de referencia respecto a la cual se establece la medición de la altura máxima de la edificación.

El vigente P.G.O.U.-99 de Alcorcón aplica para la Parcela 15 (objeto del presente Estudio de Detalle) la ordenanza Unifamiliar Intensivo “Clave 17.1”. Para dicha clave se establece, en su grado 1, la altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial de dos (2) plantas con setecientos (700) cm. de altura total. Dicha altura es la distancia máxima a que puede situarse la arista de cornisa desde esa cota de referencia definida.

El resto de condiciones urbanísticas de la edificación se corresponden con las establecidas por el vigente P.G.O.U.-99, no definiendo este Estudio de Detalle otras condiciones más restrictivas.

A continuación, se adjuntan los planos de ordenación de volúmenes, señalamiento de alineaciones interiores y rasantes.





