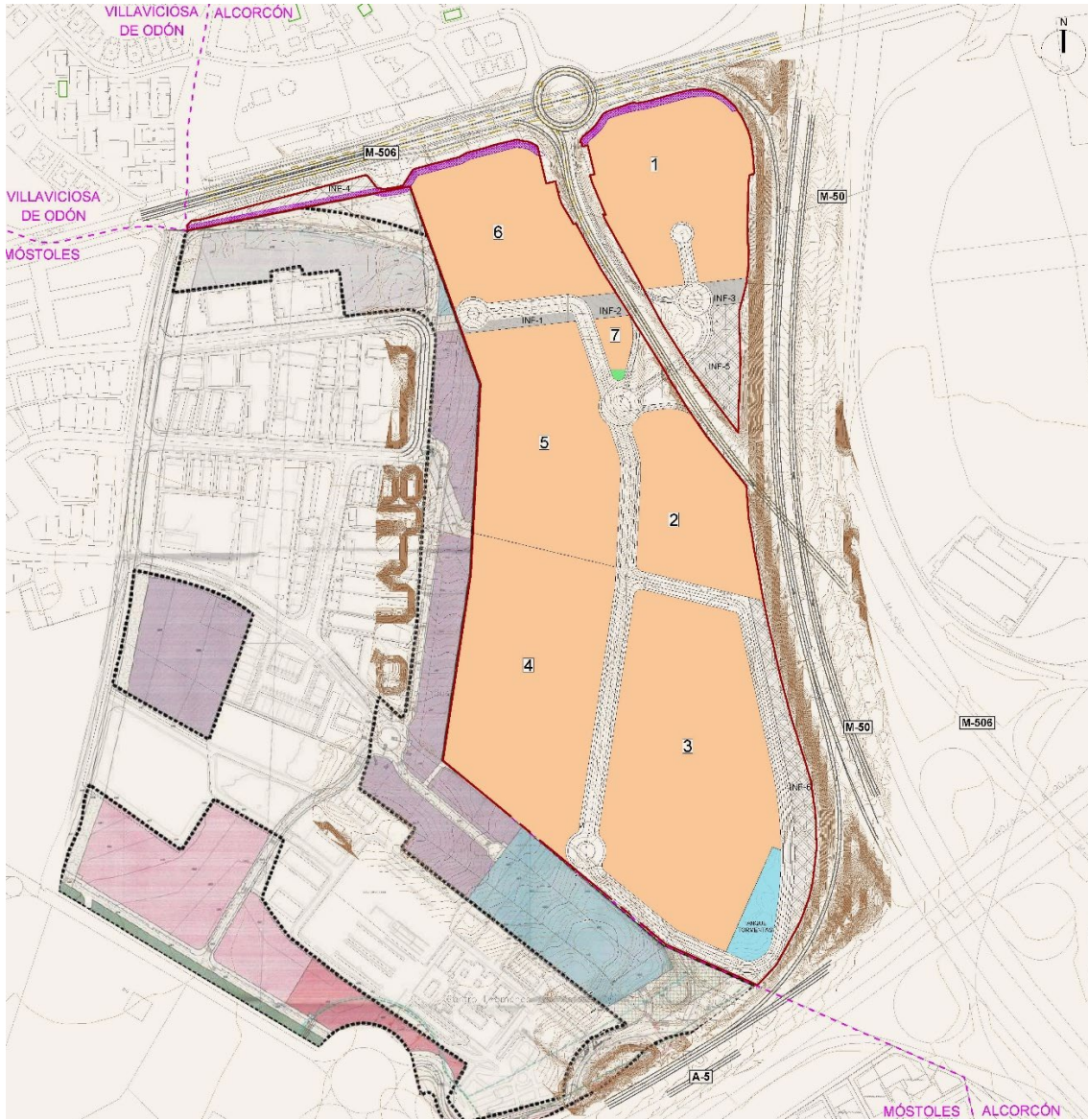


**DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO "VIÑA VALDES" PARA USO INDUSTRIAL EN EL T.M. DE ALCORCÓN (MADRID)**



**JUNIO 2025**

**INDICE DEL DOCUMENTO**

**MEMORIA**

<b>VOLUMEN 1. . - MEMORIA DE INFORMACIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR .....</b>	<b>7</b>
1.1 Encuadre municipal y afecciones sectoriales.....	7
1.2 Topografía. Características físicas del terreno .....	15
1.3 Delimitación del Sector. Estructura de la propiedad .....	17
1.4 Afecciones sectoriales.....	24
1.5 Infraestructuras territoriales.....	24
1.6 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes .....	24
1.7 Estudio del patrimonio histórico-cultural .....	26
<b>VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO 1. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....</b>	<b>27</b>
1.1 Determinaciones del Plan General para el Sector .....	27
1.2 Condiciones impuestas por el PGOU para la delimitación de sectores en SUNS. ....	30
<b>CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES .....</b>	<b>32</b>
2.1. Sistema de transporte.....	32
2.2. Red de carreteras y conexiones viarias .....	35
2.3. Análisis de tráfico y movilidad peatonal .....	36
<b>CAPÍTULO 3. DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>39</b>
3.1. Necesidades de actuación urbanística .....	39
<b>VOLUMEN 3. PLANOS DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>42</b>
<b>BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>43</b>
<b>VOLUMEN 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA .....</b>	<b>43</b>
<b>CAPÍTULO 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN .....</b>	<b>43</b>
1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación.....	43
<b>CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....</b>	<b>45</b>
2.1 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan de Sectorización.....	45
2.2 Marco normativo.....	45
<b>Medio Ambiente:</b> .....	45
<b>Carreteras:</b> .....	46
<b>Abastecimiento y saneamiento:</b> .....	46
<b>Sanidad:</b> .....	46

<b>Impacto Normativo:</b> .....	47
<b>CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>48</b>
3.1. Descripción de alternativas urbanísticas y metodología de selección .....	48
3.1.1. Alternativa 0 .....	48
3.1.2. Alternativa 1 .....	48
3.1.3. Alternativa 2 .....	50
3.2. Justificación de la alternativa seleccionada .....	52
<b>CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIA GLOBAL PROPUESTA.....</b>	<b>53</b>
4.1. Estructura general y modelo territorial propuesto .....	53
4.1.1. Objetivos de índole funcional .....	53
4.1.2. Objetivos de índole urbanística .....	54
4.1.3. Objetivos de índole ambiental .....	54
4.1.4. Objetivos y criterios de ordenación: estructura urbana y territorial .....	54
4.1.4.1. En relación con la estructura viaria y accesos .....	54
4.1.4.2. En relación con la tipología de las manzanas .....	55
4.1.4.3. En relación con las afecciones .....	55
4.1.4.4. En relación con las servidumbres de las infraestructuras. ....	56
<b>CAPÍTULO 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....</b>	<b>57</b>
5.1. Descripción y justificación global .....	57
5.1.1. Uso principal .....	58
5.2. Determinaciones de carácter general .....	60
5.2.1. Delimitación del Sector y justificación del cumplimiento de las determinaciones del PG para el ámbito .....	60
5.2.2. Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado.....	64
5.2.3 Cuantificación de la propuesta global .....	65
5.2.4 Cuantificación de la ordenación de la propuesta global .....	67
5.3 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas .....	70
5.3.1 Descripción de los terrenos que conforman las redes públicas .....	70
5.3.2 Ordenación de las Redes Públicas .....	70
5.3.3 Redes supramunicipales .....	70
5.3.4 Redes Generales .....	72
5.3.5 Redes Locales .....	72
5.3.6 Cuantificación de las redes públicas .....	72
5.4 Justificación del cumplimiento de la previsión de plazas de aparcamiento .....	75
5.5 Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública .....	75

<b>CAPÍTULO 6. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA .....</b>	<b>77</b>
6.1 Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan de Sectorización.....	77
6.2. Definición de la modalidad de gestión urbanística.....	80
6.2.1 Delimitación de Unidades de Ejecución.....	80
6.2.2 Regulación del Sistema de Actuación.....	80
6.2.3 Instrumentos de desarrollo.....	80
6.2.4. Fases de desarrollo.....	80
6.3. Obtención y ejecución de las redes públicas.....	81
6.4. Cesión de la participación de la Comunidad de las plusvalías del planeamiento.....	81
<b>CAPÍTULO 7. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS</b>	<b>82</b>
7.1 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas.....	82
<b>CAPÍTULO 8. MODELO DE GESTIÓN .....</b>	<b>83</b>
8.1 Modelo de Gestión.....	83
8.2 Informe de Impacto Territorial. Justificación de su cumplimiento (56.3 LSCM).....	85
8.3. Compromisos.....	85
<b>VOLUMEN 5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>87</b>
<b>CAPÍTULO 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>87</b>
1.1. Memoria de Viabilidad Económica y financiera.....	87
1.2. Memoria de sostenibilidad económica.....	88
1.3. Desarrollo de los cálculos.....	89
1.3.1. Viabilidad económica y financiera.....	89
1.3.2. Sostenibilidad económica.....	90
1.3.2.1. Gastos e ingresos relacionados con el patrimonio.....	90
1.3.2.2. Ingresos y gastos corrientes municipales derivados del desarrollo.....	91
I- Ingresos de carácter periódico (anual).....	91
II. Ingresos no regulares (recibidos una sola vez).....	95
<b>CAPÍTULO 2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y COMPROMISOS. PLAN DE ETAPAS.....</b>	<b>102</b>
2.1. Programa de actuación.....	102
<b>VOLUMEN 6. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>103</b>
<b>CAPÍTULO 1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA .....</b>	<b>103</b>
<b>CAPÍTULO 2. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN .....</b>	<b>115</b>
<b>CAPÍTULO 3. ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS .....</b>	<b>115</b>
<b>VOLUMEN 7. PLANOS DE ORDENACIÓN AVANCE PLAN DE SECTORIZACION .....</b>	<b>116</b>

**INDICE VOLUMEN 3. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I-01. Encuadre territorial**
- I-02. Situación del Sector. Ortofoto**
- I-03. Edificaciones, usos y vegetación existentes.**
- I-04. Topográfico y taquimétrico.**
- I-05. Clasificación del suelo en el planeamiento vigente.**
- I-06. Afecciones sectoriales y ambiental.**
- I-07. Redes Públicas e infraestructuras existentes.**
- I-08. Estructura catastral de la propiedad**

**VOLUMEN 7. PLANOS DE ORDENACIÓN AVANCE PLAN DE SECTORIZACION**

- O-1.1 Delimitación del Sector. Justificación.**
- O-1.2 Delimitación del Sector. Coordenadas.**
- O-02 Clasificación del Suelo.**
- O-03 Afecciones ambiental y sectoriales.**
- O-04 Avance plano de ordenación**
- O-05 Redes públicas.**
- O-06 Viario secciones tipo.**

**INDICE DE ANEJOS**

- ANEJO Nº1.- ESTUDIO TOPOGRÁFICO
- ANEJO Nº2.- ESTUDIO GEOTECNICO
- ANEJO Nº3.- TOMA DE DATOS ESTUDIO DE TRÁFICO
- ANEJO Nº4.- CONSULTA MUNICIPAL SOBRE DEFINICIÓN DE USO INDUSTRIAL

- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

### **EQUIPO REDACTOR**

#### **Redacción y Coordinación:**

Juan Antonio Ríos Revilla, ICCP, colegiado n º7782.

#### **Colaboradores del documento:**

OFTENLAND 2023 ARQUITECTURA, S.L. Urbanismo

CODIGO ARQUITECTURA, S.L. Urbanismo

KAPR PROJECT MANAGEMENT, S.L. Coordinación informes previos Plan Parcial.

HUSO 29 ESTUDIOS Y CONSTRUCCIONES. Informes de cartografía y topografía

CONSULTORIA E INFORMES GEOTECNICOS F.2041. Informe geotécnico

TEMA INGENIERIA. Estudio de tráfico (toma de datos)

IMAGEA CONSULTING. Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental.

KAPR PROJECT MANAGEMENT, S.L. Estudio contaminación de suelos (fase I).

### **JUSTIFICACION**

El AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACION DEL SECTOR "VIÑA VALDES" fue presentado en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Alcorcón con fecha 17 de diciembre de 2024 (R/E n º 56.914) para su aprobación inicial como documento previo preceptivo para la posterior tramitación del PROYECTO DE SECTORIZACION y el PLAN PARCIAL del Sector.

Con fecha de salida 13 de febrero de 2025 el Ayuntamiento de Alcorcón remite a la propiedad un requerimiento para proceder a la subsanación de deficiencias, y el 24 de febrero de 2025 la propiedad presenta en el Registro de Entrada del Ayuntamiento escrito de contestación al requerimiento municipal.

El presente documento denominado DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO "VIÑA VALDES" PARA USO INDUSTRIAL EN EL T.M. DE ALCORCON (MADRID), de fecha junio 2025, es el texto refundido adaptado al requerimiento municipal de 13.02.2025, que incorpora al documento inicialmente presentado las modificaciones solicitadas en el Requerimiento Municipal, y aceptadas en el escrito presentado de contestación al mismo. En contra de lo indicado en dicho escrito de contestación, se acepta el requerimiento municipal para que la superficie del sector, a efectos del cálculo del aprovechamiento (u. a.), sea la resultante de descontar de la superficie real del ámbito, las superficies correspondientes a los caminos públicos y a la vía pecuaria que atraviesa el sector.

**VOLUMEN 1. . - MEMORIA DE INFORMACIÓN**

**CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL SECTOR**

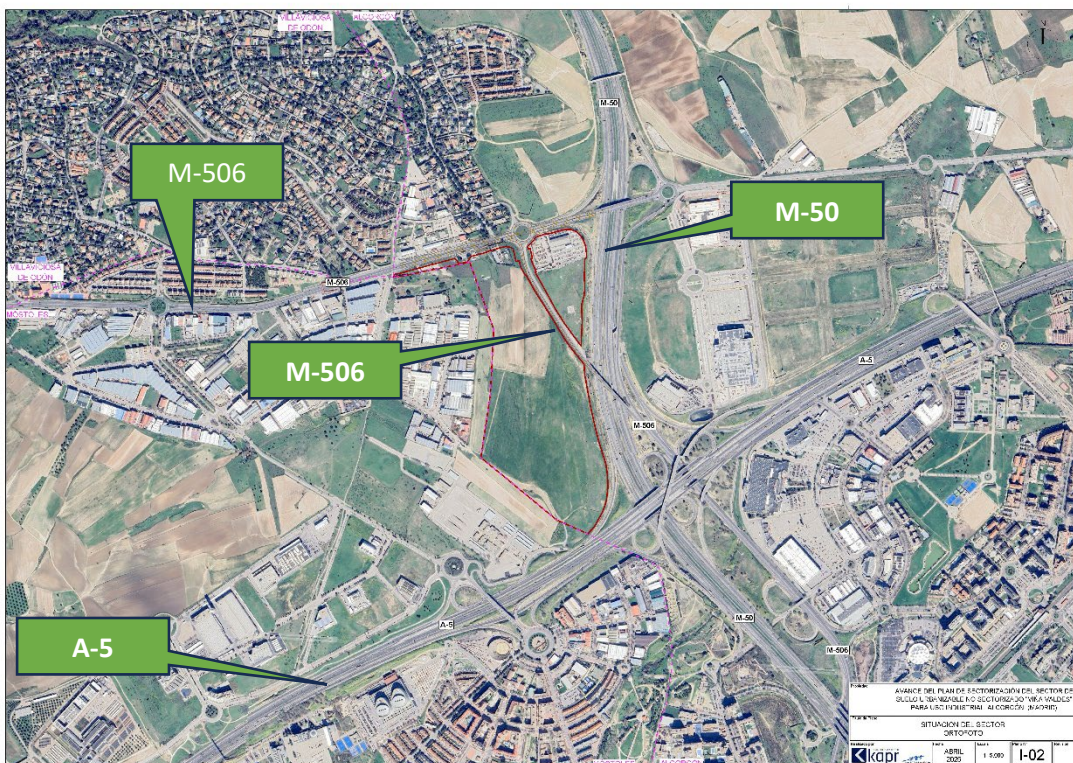
**1.1 Encuadre municipal y afecciones sectoriales**

Encuadre municipal

Los terrenos sobre los que se va a delimitar el Sector Industrial "Viña Valdés" se encuentran situados al Noroeste del casco urbano de Alcorcón lindando por el Norte con la Carretera M-506 y la calle Plasencia que actualmente se utiliza como su vía de servicio. Sobre esta carretera se ha aprobado definitivamente (pleno del Ayuntamiento de Alcorcón de fecha 14-03-2025) el Plan Especial de infraestructuras de conexiones exteriores del sector Retamar de la Huerta (en adelante PEIRH), con su correspondiente proyecto de expropiación. Por el sur linda con el ramal de conexión directa del enlace entre las vías de servicio de la M-50 y la autovía A-5. Por el este con la autovía M-50 y, por el oeste, con el límite del Término Municipal colindante de Móstoles.

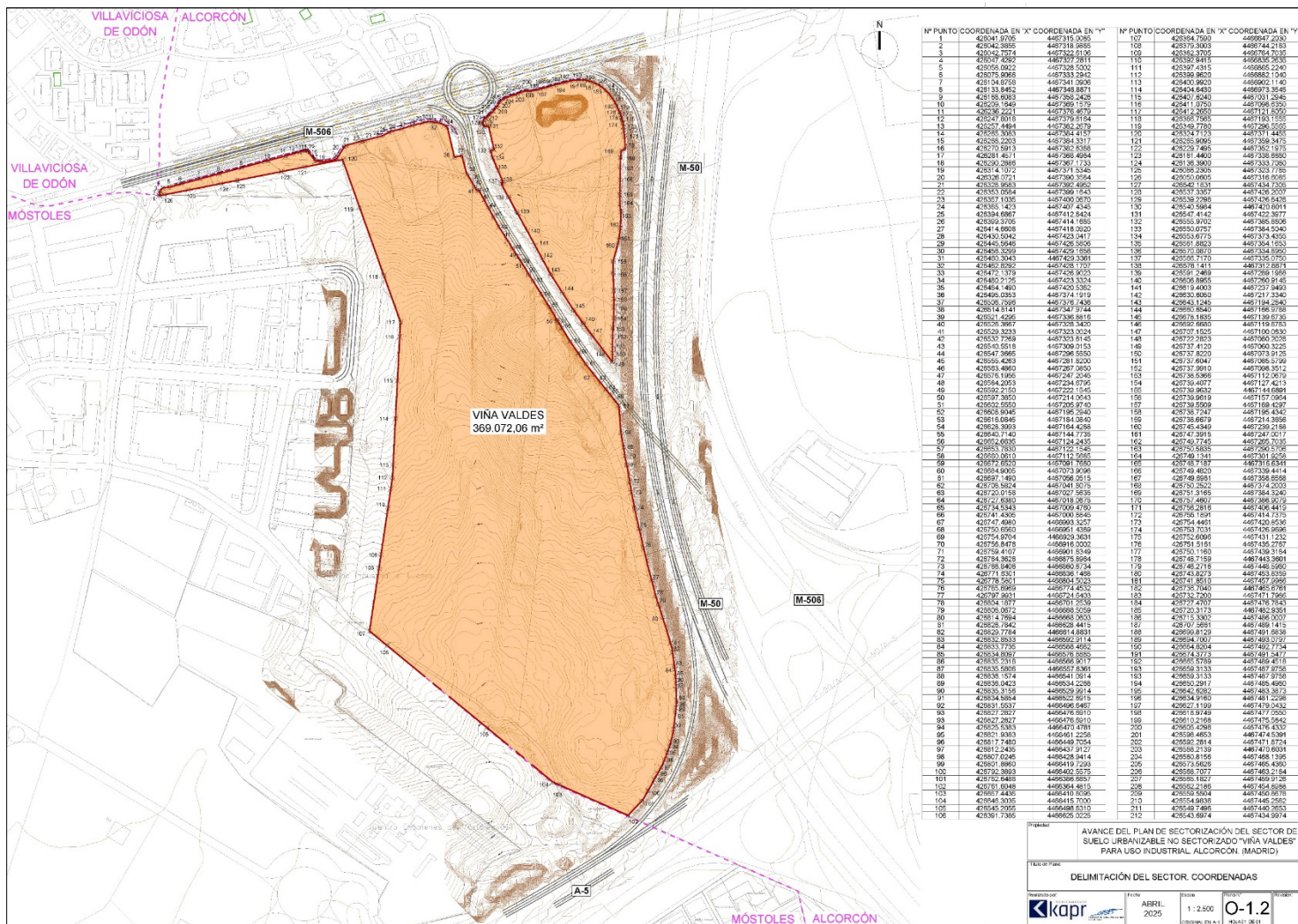
Además de estos límites hay que considerar que en la delimitación propuesta el sector esta atravesado diagonalmente, en su zona situada más al Noreste, por la calzada sentido sur de la M-506 (calzada con PK. ascendentes) que, cruzando a distinto nivel el nudo de conexión entre la A-5 y la M-50, continua su trazado hacia el Sur. Esta carretera, que no forma parte del sector, lo divide en dos partes, por lo que se genera un sector único discontinuo que constituye una única unidad de ejecución.

Su situación y delimitación sobre ortofoto puede verse en la siguiente imagen y en el Plano I-02. Situación del Sector. Ortofoto.



DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO "VIÑA VALDES" PARA USO INDUSTRIAL EN EL T.M. DE ALCORCÓN (MADRID)

Su georreferenciación es la expresada en el plano O-1.2 de coordenadas de la delimitación del sector, en el que se expresan las coordenadas de los puntos más significativos del perímetro del ámbito.



### Afecciones sectoriales

El sector no se encuentra incluido en ninguno de los espacios protegidos de la RED NATURA 2000, no estando afectado por Lugares de Interés Comunitario (LIC) ni por Zonas Especiales de Protección para las Aves (ZEPA)

Las afecciones sectoriales son:

1. Las afecciones legales derivadas de la colindancia con la carretera M-506 en el límite norte y con la M-506 en la parte de esta que transcurre atravesando el sector.
2. Las afecciones legales derivadas de la colindancia con la M-50 en su límite Este. Además, el Plan General de Alcorcón fija la línea límite de edificación a 100 metros del eje de la M-50.
3. Las afecciones legales derivadas de la colindancia con el ramal de conexión entre la M-50 y la autovía A-5 en su límite Sur. Además, el Plan General de Alcorcón fija la línea límite de edificación a 100 metros del eje de la A-5.
4. La vía pecuaria Vereda de Villaviciosa. Esta se regula por el Reglamento de Vías Pecuarias de la CAM (BOCM de 1 de febrero de 2021) debiéndose preservar su superficie y su continuidad. Esta vía está inventariada en el INVENTARIO DE VIAS PECUARIAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID en la forma en que se especifica en la página siguiente.

## INVENTARIO DE LA RED DE VÍAS PECUARIAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

TÉRMINO MUNICIPAL: ALCORCÓN

CÓDIGO I.N.E: 28007



CODIGO VIA PECUARIA	HOMBRE VIA PECUARIA	Long. (m)	Anchura (m)	CLASIFICACION NO RMA APROBACION	CLASIFICACION PUBLICACION	MODIFICACIONES CLASIFICACION	PUBLICACION MODIFICACIONES CLASIFICACION	DESLINDE	DESLINDE TOTAL APROBACION	DESLINDE TOTAL PUBLICACION	DESLINDE PARCIAL APROBACION	DESLINDE PARCIAL PUBLICACION	AMOJONAMIENTO	AMOJONAMIENTO TOTAL APROBACION	AMOJONAMIENTO TOTAL PUBLICACION	AMOJONAMIENTO PARCIAL APROBACION	AMOJONAMIENTO PARCIAL PUBLICACION
2800701,1	Colada de Esparteros y de la Canaleja. Tramo 1º	1.800	20,89	23/04/69	BOE 08/05/1969	17/11/1992	BOCM 22/12/1992	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2800701,2	Colada de Esparteros y de la Canaleja. Tramo 2º	900	41,8	23/04/69	BOE 08/05/1969	17/11/1992	BOCM 22/12/1992	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2800702	Vereda de Castilla	5.000	20,89	23/04/69	BOE 08/05/1969	17/11/1992	BOCM 22/12/1992	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2800703	Vereda de los Barros	1.200	20,89	23/04/69	BOE 08/05/1969	17/11/1992	BOCM 22/12/1992	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2800704	Vereda de Segovia	2.100	20,89	23/04/69	BOE 08/05/1969	17/11/1992; 23/06/2016	BOCM 22/12/1992; BOCM 04/07/2016	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2800705	Vereda de Villaviciosa	5.200	6-20	23/04/69	BOE 08/05/1969	17/11/1992	BOCM 22/12/1992	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
2800706	Colada de Pozuelo	8.200	16,60- variable	23/04/69	BOE 08/05/1969	17/11/1992	BOCM 22/12/1992	<input checked="" type="checkbox"/>			Resol. DGAA 21/04/94	BOCM 17/05/1994	<input type="checkbox"/>				
2800707	Colada de Mostoles y Fuente Cisneros	3.600	5-variable	23/04/69	BOE 08/05/1969	17/11/1992	BOCM 22/12/1992	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
280070A	Abrevadero en la Fuente de la Canaleja			23/04/69	BOE 08/05/1969	17/11/1992	BOCM 22/12/1992	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
280070B	Descansadero de la Princesa			23/04/69	BOE 08/05/1969	17/11/1992	BOCM 22/12/1992	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				
280070C	Abrevadero de Fuente Cisneros			23/04/69	BOE 08/05/1969	17/11/1992	BOCM 22/12/1992	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>				

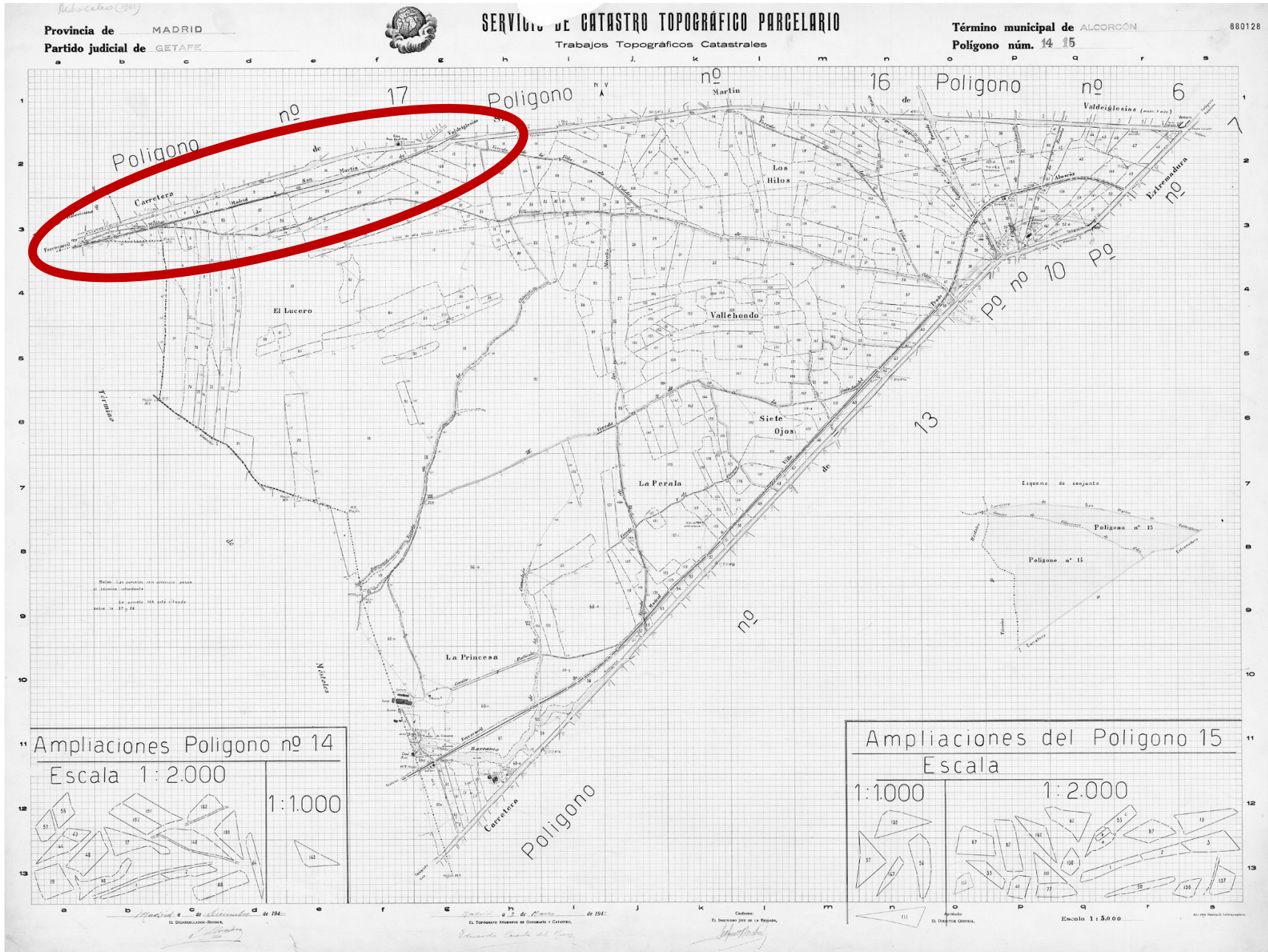
El trazado de vía pecuaria Vereda de Villaviciosa correspondiente a este inventario es el siguiente:



El trazado de esta vereda en el visor no coincide, en este tramo, con su trazado original. Este trazado actual, siempre según el visor, coincide con el trazado del antiguo ferrocarril militar de Madrid a San Martín de Valdeiglesias (ver plano adjunto de parcelario del Catastro).



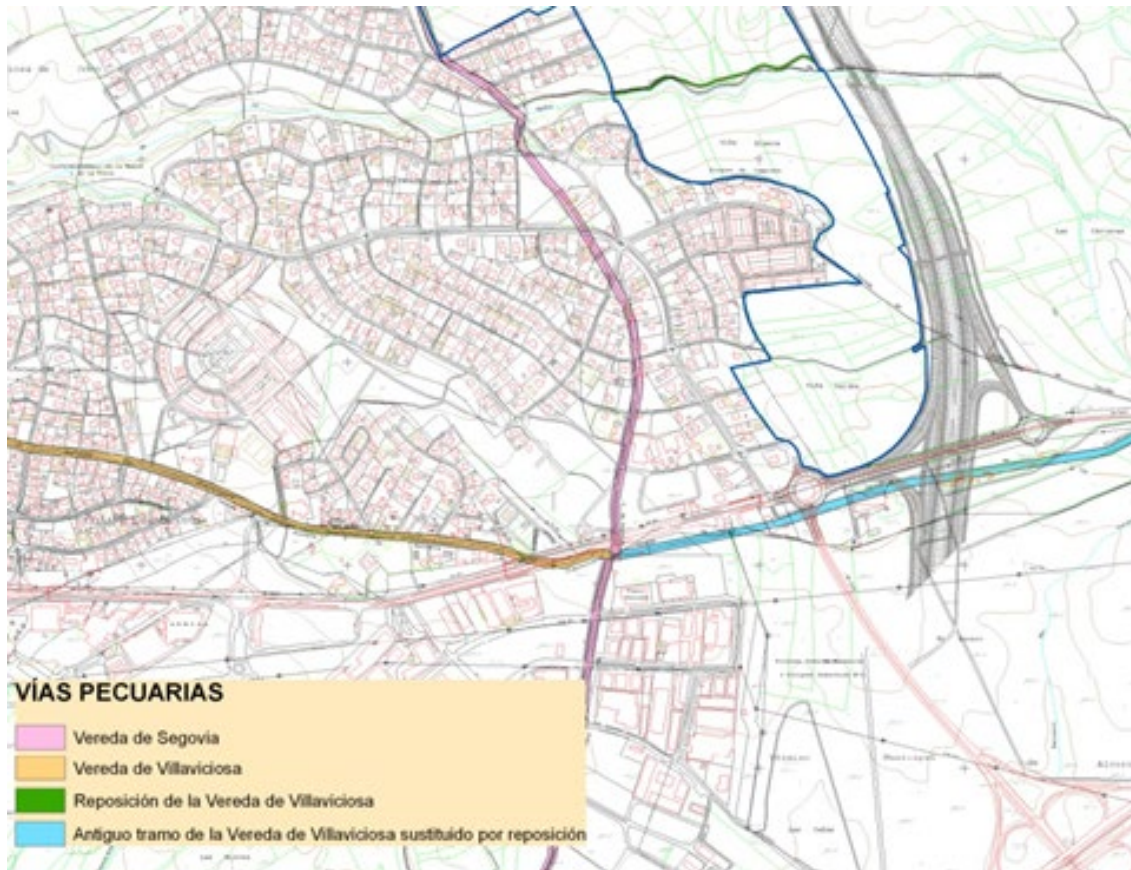
DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO  
URBANIZABLE NO SECTORIZADO "VIÑA VALDES" PARA USO INDUSTRIAL EN EL T.M. DE ALCORCÓN (MADRID)



La actual situación administrativa del tramo de la Vereda de Villaviciosa en el ámbito del sector "Viña Valdés" es la siguiente:

En noviembre del 2006, Accesos de Madrid, C.E.S.A. propone a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo rural la **reposición de la Vereda de Villaviciosa**. Se toma como comienzo el punto de confluencia del Camino de Segovia/Vereda de las Viñas con el trazado original de la Vereda de Villaviciosa. A partir de ese punto, el trazado de reposición coincidirá con el trazado del Camino de Segovia. Continúa por el camino de Segovia hasta su confluencia con la calle del Prado de la urbanización Campodón. Para este tramo de vía pecuaria la ordenación del sector Retamar de la Huerta ha reservado una superficie de suelo en la red supramunicipal.

Esta vía discurre desde aquí por la margen derecha del arroyo de la Madre a lo largo de la zona verde diseñada en la ordenación para este arroyo. De esta manera llega al paso inferior sobre la M-50 que ha sido previsto justo para reponer esta vía pecuaria. En la imagen que se muestra a continuación se observa las diferentes vías pecuarias y el traslado con reposición explicado.



No obstante, esta reposición no ha sido culminada todavía, por lo que el Plan especial de infraestructuras de conexiones exteriores del sector Retamar de la Huerta (PEIRH) contempla la continuidad del trazado de la Vereda de Villaviciosa en el tramo que atraviesa el sector Viña Valdés: *"Se resuelve el cruce de la vía pecuaria con la calzada descendente de la M-506 mediante la implantación de una pasarela a distinto nivel que atraviesa la referida calzada, y se da continuidad al mismo con un itinerario que transcurre bajo la glorieta del Acceso Sur."*

Esta pasarela propuesta como solución de continuidad de la Vereda se plantea sobre suelos interiores al ámbito del PEIRH, que están integrados dentro de su correspondiente proyecto de expropiación. Como se verá más adelante, el límite norte del Plan de Sectorización Viña Valdés coincide, lógicamente, con el límite del proyecto de expropiación del citado Plan Especial.



Puede observarse en la fotografía que la Vereda de Villaviciosa ha perdido su trazado a lo largo de todo el ámbito del nuevo sector "Viña Valdés". La propuesta de ordenación pormenorizada deberá reponer provisionalmente su trazado, recuperando su continuidad y superficie.

En la documentación de este Avance del Plan de Sectorización se considera como preexistente el trazado de esta vía pecuaria, con una **superficie dentro del ámbito del sector de 2.468,58 m<sup>2</sup>**. (Ver plano página siguiente). Esta superficie **no genera aprovechamiento en todos los cálculos del Documento de Avance**



## 1.2 Topografía. Características físicas del terreno

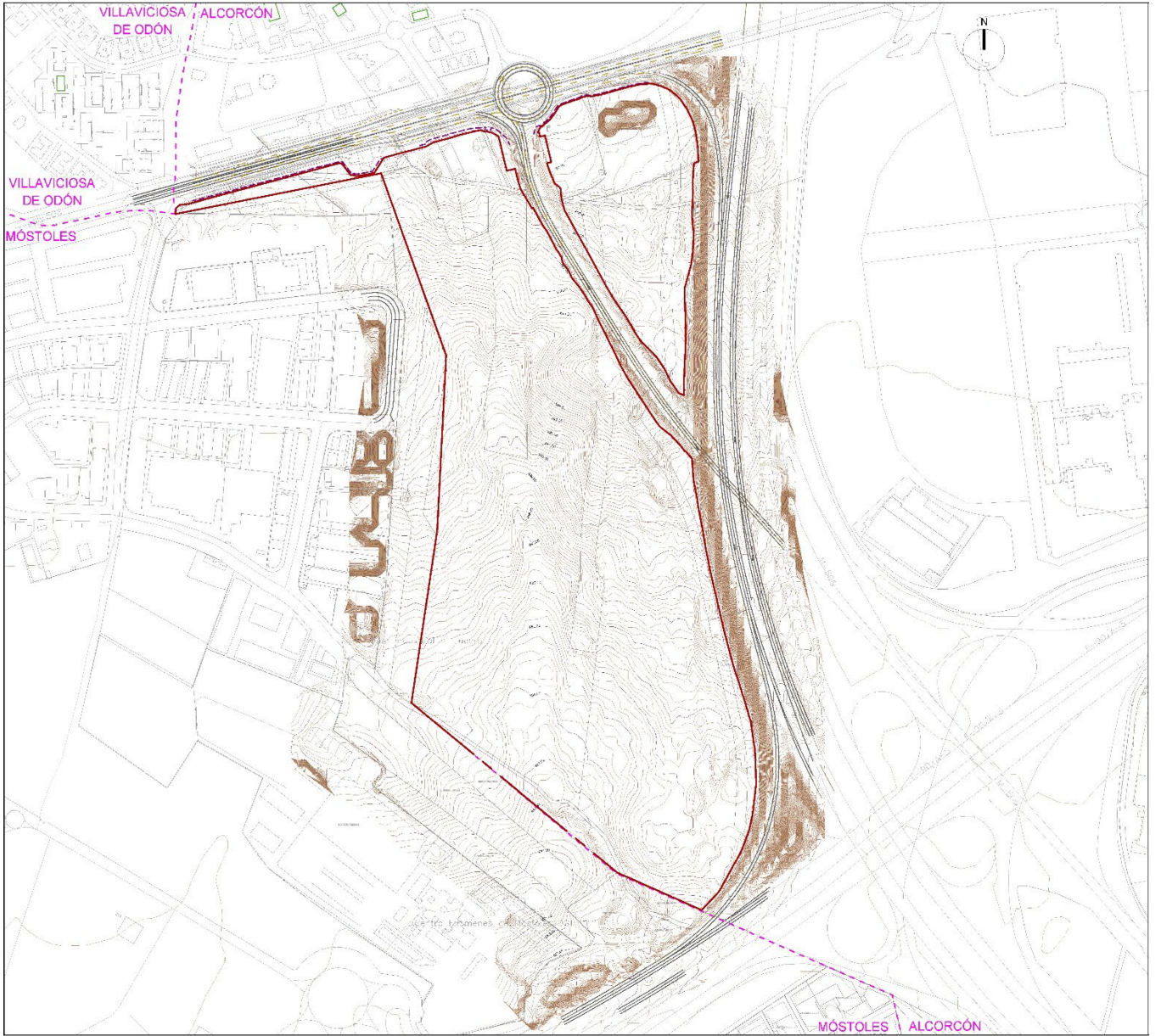
La topografía del terreno es suavemente descendente de forma regular y continua desde su límite norte (carretera M-506) en el que se encuentra la cota más elevada **+701**, hasta su esquina situada más al sur en la que se encuentra la cota más baja **+683**, con un desnivel de **18 m** en una distancia en línea recta de **975 m**, siendo en consecuencia la pendiente media (casi constante) del **1,85 %**, lo que supone una situación topográfica muy favorable para el desarrollo urbanístico y para la ejecución de la urbanización del sector que se propone.

No existen accidentes topográficos (depresiones, montículos, vaguadas, cauces ...)

En relación con la red viaria que delimita y atraviesa el ámbito propuesto, este se encuentra en una situación casi a nivel respecto de la M-506 (límite norte), en posición elevada respecto de la M-50 en su límite este, ligeramente elevado respecto de la M-506 en el tramo que atraviesa el sector y prácticamente a nivel de la A-5 en el límite sur, de la cual está separado por otros terrenos fuera del ámbito. Esta disposición supone una situación favorable para el desarrollo urbanístico y el planteamiento de los futuros accesos.

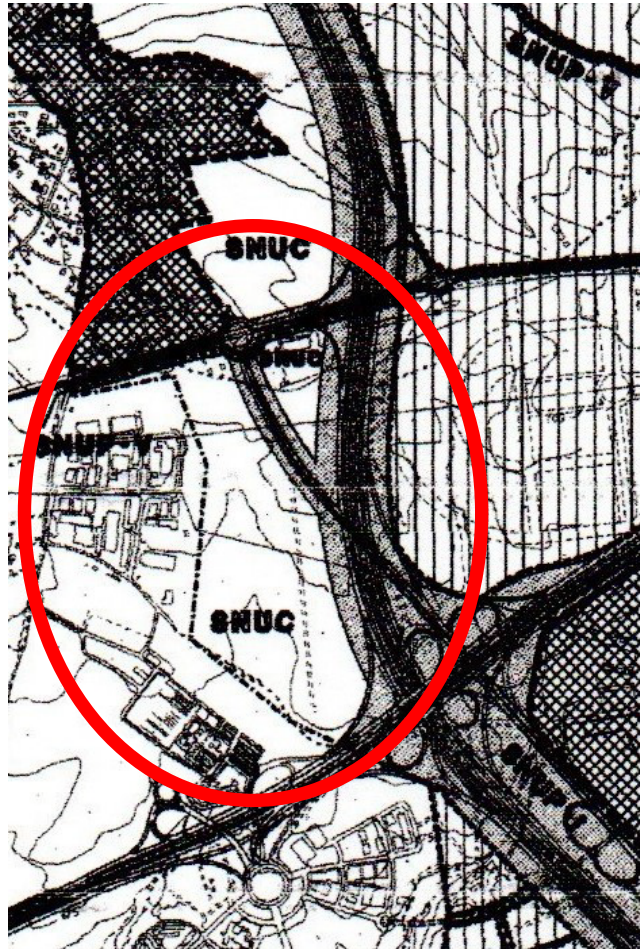
El terreno, con excepción de algunos hitos puntuales en la zona norte en los que ubican edificaciones con actividad (se describen estos en el punto correspondiente de este documento) está destinado en una pequeña parte a terreno cultivado, y la otra parte mayoritaria a pastizal asociado al proceso de abandono de cultivo de cereal (erial), desprovisto prácticamente todo el de arbolado y de vegetación.

A continuación, se incluye una imagen del plano topográfico del ámbito, con líneas de nivel cada 25 centímetros. (ver plano I.04 Topográfico y taquimétrico).



### 1.3 Delimitación del Sector. Estructura de la propiedad

El sector lo integran suelos clasificados casi en su totalidad como **suelo no urbanizable común SNUC**, tratándose de un sector discontinuo con unidad de ejecución única al estar dividido por la carretera M-506



La delimitación incluye todos los terrenos entre la M-50, A-5 y M-506 pertenecientes al termino municipal y que no están clasificados en el actual Plan General, ni incluidos en el PEIRH. De esta manera no se deja ningún resto de suelo sin clasificar.

Estos suelos, clasificados así en el PGOU de 1.999, constituyen en la actualidad, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo de la CAM, un sector de **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO** que se propone sectorizar, iniciándose este proceso mediante la redacción y gestión de este documento de avance del Plan de Sectorización.

La delimitación del sector puede verse en el plano O-1.1 Delimitación del sector. Justificación:

- . - Al norte con la línea de expropiación del PEIRH, sobre la carretera M-506 de titularidad autonómica (CAM).
- . - Al este con el Dominio Público de la carretera M-50 de titularidad estatal. Art. 29 ley 37/2015 de carreteras.

. - Al sur con el Dominio Público del Ramal de conexión directa ente la M-50 y la A-5 ambas de titularidad estatal y el límite del término municipal de Alcorcón. Art. 29 ley 37/2015 de carreteras.

. - Al oeste con el límite del término municipal de Alcorcón

Al estar dividido el sector en dos partes (sector discontinuo con unidad de ejecución única) separados por el trazado a su través de la calzada sentido sur de la M-506, se obtienen dos zonas que también hay que delimitar:

. – Delimitación de las dos zonas con el Dominio Público de la calzada en sentido sur de la M-506 de titularidad autonómica (CAM). Art. 30 ley 3/1991 de carreteras de la CAM.

La justificación urbanística de la delimitación propuesta se efectúa más adelante en los apartados 1.1. Determinaciones del Plan General para el Sector, y 1.2. Condiciones impuestas por el PGOU para la delimitación de sectores en SNUC, correspondientes al Capítulo 1. Análisis del Planeamiento Vigente del Volumen 2. Análisis y Diagnóstico.

En la delimitación se han excluido los suelos incluidos en el Proyecto de Expropiación del Plan Especial de infraestructuras de conexiones exteriores del sector Retamar de la Huerta, que afectan de forma parcial o total a algunas de las parcelas que limitaban al Norte con terrenos de la M-506. La tramitación urbanística de este PEIRH se ha culminado, con su reciente aprobación definitiva en el pleno del Ayuntamiento de Alcorcón de fecha 14-03-2025, por lo que se considera el límite norte del ámbito como definitivo.

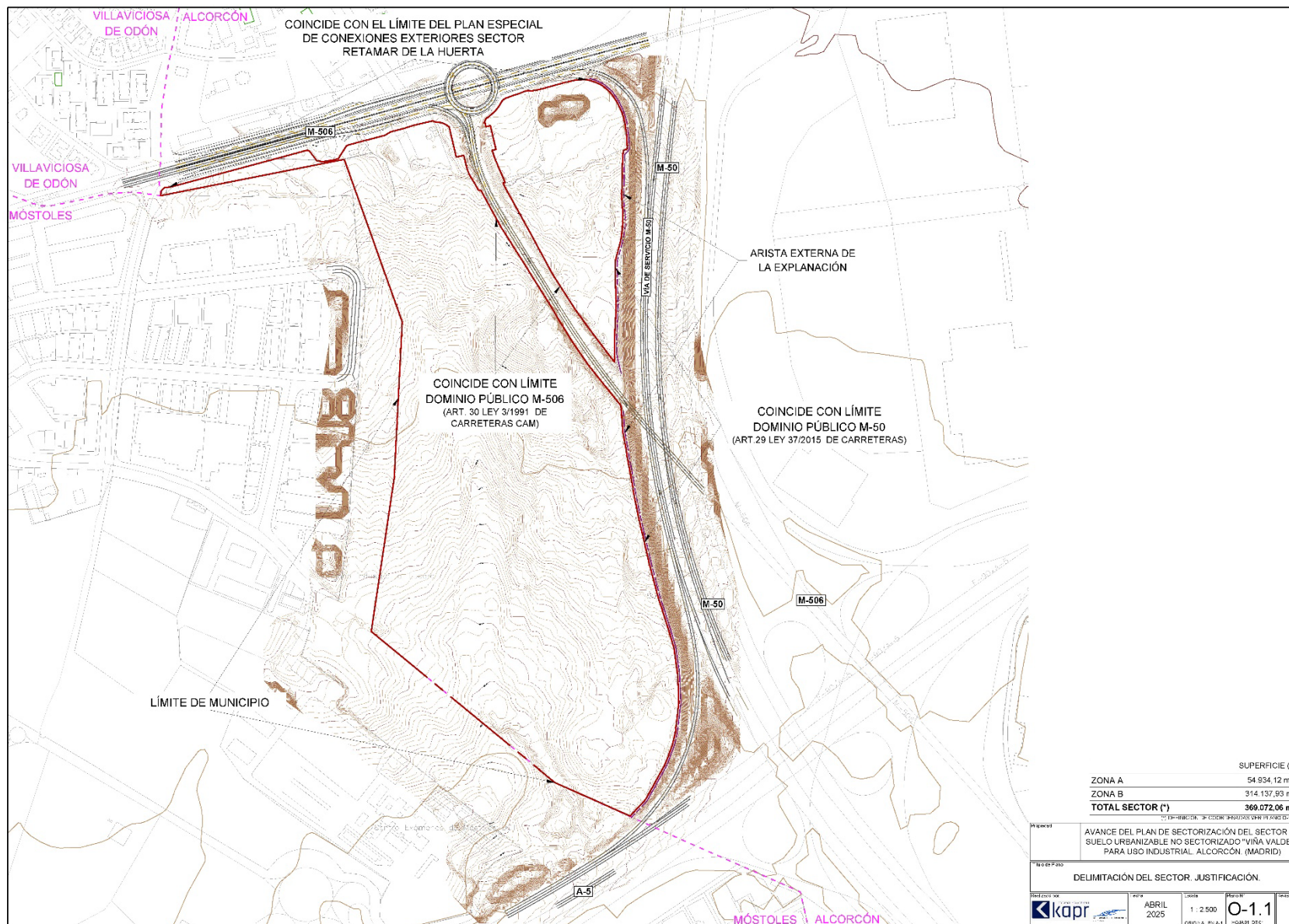
**Habiéndose tenido en cuenta cuanto antecede, se ha realizado el levantamiento taquimétrico y topográfico del sector, según el cual este tiene una superficie:**

SUPERFICIE DEL SECTOR =	<b>369.072,06 m2 (36,90 Has)</b>
-------------------------	----------------------------------

Por otra parte, la superficie de cada zona y su porcentaje sobre la superficie total del ámbito son:

Zona A (Noreste) SUPERFICIE =	<b>54.934,13 m2 (14,88 %)</b>
Zona B (Suroeste) SUPERFICIE=	<b>314.137,93 m2 (85,12 %)</b>

DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO  
URBANIZABLE NO SECTORIZADO "VIÑA VALDES" PARA USO INDUSTRIAL EN EL T.M. DE ALCORCÓN (MADRID)



La superficie catastral de las parcelas incluidas en el ámbito sin descontar las partes afectadas por expropiaciones es:

SUPERFICIE CATASTRAL = **381.541,96 m2 (38,15 Has)**

Siendo las superficies individualizadas de estas parcelas:

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS EN EL SECTOR							
Nº PL.	Nº CATASTRAL	POLIGONO / PARCELA	SUP. INCL. m2 (1)	SUP. CAT. m2 (2)	DIF <sup>a</sup> (1)-(2) m2	% S. Total	EDIFICAC. m2 (3)
<b>ZONA A</b>							
1	28007A01500080000UX	Pol. 15. Parcela 8	2.202,70	2.551,53	-348,83	0,60%	66,00
2	28007A015000910000UB	Pol. 15. Parcela 91	3.243,10	3.284,05	-40,95	0,88%	0,00
3	28007A015000930000UG	Pol. 15. Parcela 93	5.809,50	6.088,82	-279,32	1,57%	48,00
4	28007A015002040000UJ	Pol. 15. Parcela 204	15.625,54	16.342,77	-717,23	4,23%	4.234,00
5	28007A903100970000LB	Pol. 903. Parcela 10097	18.696,72	18.962,68	-265,96	5,07%	0,00
6	28007A903001020000LZ	Pol. 903. Parcela 102	1.860,83	1.860,83	0,00	0,50%	0,00
7	28007A903001030000LU	Pol. 903. Parcela 103	921,57	921,57	0,00	0,25%	0,00
8	28007A015102040000UY	Pol. 15. Paerc. 10204	1.616,97	1.627,98	-11,01	0,44%	0,00
9	28007A015100910000UO	Pol. 15. Paerc. 10091	632,93	632,93	0,00	0,17%	0,00
10	28007A903200970000LO	Pol. 903. Parcela 20097	3.432,03	3.432,03	0,00	0,93%	0,00
11	28007A015090010000UR	Pol.15. Parcela 9001	892,24	899,53	-7,29	0,24%	0,00
<b>SUPERFICIE TOTAL ZONA A</b>			<b>54.934,13</b>	<b>56.604,72</b>	<b>-1.670,59</b>	<b>14,88%</b>	<b>4.348,00</b>
<b>ZONA B</b>							
12	28007A01500060000UR	Pol. 15. Parcela 6	1.817,09	2.745,84	-928,75	0,49%	0,00
13	28007A903000070000LH	Pol. 903. Parcela 7	2.427,82	2.427,82	0,00	0,66%	0,00
14	28007A903000090000LA	Pol. 903. Parcela 9	17.966,43	17.979,37	-12,94	4,87%	0,00
15	28007A903000100000LH	Pol. 903. Parcela 10	106.471,450	108.941,330	-2.469,88	0,288	0,000
16	28007A903000120000LA	Pol. 903. Parcela 12	11.708,45	11.708,45	0,00	3,17%	0,00
17	28007A903001040000LH	Pol. 903. Parcela 104	5.099,88	5.099,88	0,00	1,38%	0,00
18	28007A015002050000UE	Pol. 15. Parcela 205	4.587,45	6.000,01	-1.412,56	1,24%	843,00
19	28007A015002060000US	Pol. 15. Parcela 206	1.186,59	3.788,98	-2.602,39	0,32%	2.240,00
20	28007A903100100000LT	Pol. 903. Parcela 1010	143.458,46	143.532,57	-74,11	38,87%	0,00
21	28007A014000010000UD	Pol. 14. Parcela 1	851,17	853,87	-2,70	0,23%	0,00
22	28007A015000010000UT	Pol. 15. Parcela 1	15,83	425,57	-409,74	0,00%	0,00
23	28007A015000020000UF	Pol. 15. Parcela 2	56,37	742,18	-685,81	0,02%	0,00
24	28007A014000030000UI	Pol..14. Parcela 2	264,84	264,84	0,00	0,07%	0,00
25	28007A014000020000UX	Pol..14. Parcela 4	1.598,44	1.623,56	-25,12	0,43%	0,00
26	28007A903200100000LJ	Pol. 903. Parcela 2010	8.867,92	8.906,21	-38,29	2,40%	0,00
27	28007A015000030000UM	Pol. 15. Parcela 3	1.001,14	1.745,57	-744,43	0,27%	0,00
28	28007A015000970000UT	Pol. 15. Parcela 97	61,58	61,58	0,00	0,02%	0,00
29	28007A015002080000UU	Pol. 15. Parcela 208	1.066,18	2.121,48	-1.055,30	0,29%	0,00
30	28007A903000080000LW	Pol. 903. Parcela 8	2.622,74	2.622,74	0,00	0,71%	0,00
31	28007A015090500000UA	Pol. 15. Parcela 9050	349,24	649,25	-300,01	0,09%	0,00
32	28007A015090070000US	Pol. 15. Parcela 9007	958,22	995,50	-37,28	0,26%	0,00
33	28007A903090670000LW	Pol. 903. Parcela 9067	1.700,64	1.700,64	0,00	0,46%	0,00
<b>SUPERFICIE TOTAL ZONA B</b>			<b>314.137,93</b>	<b>324.937,24</b>	<b>-10.799,31</b>	<b>85,12%</b>	<b>3.083,00</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (CATASTRO)</b>			<b>369.072,06</b>	<b>381.541,96</b>	<b>-12.469,90</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.431,00</b>

- (1). Superficie resultante de la medición realizada con el levantamiento taquimétrico para este avance del Plan de Sectorización.  
 (2). Superficie expresada en la ficha y en el plano catastral.  
 (3). Superficie edificada sobre las parcelas según lo expresado en las fichas y planos catastrales

**La superficie del ámbito que se adopta en este Documento de Avance de Plan de Sectorización es la anteriormente justificada de 369.072,06 m2**

El ámbito está compuesto por **33** parcelas catastrales, de las cuales **25** son de titularidad privada y **8** de titularidad pública, de estas **4** parcelas se corresponden con el trazado de la tubería enterrada del Canal de Isabel II y, las otras **4**, con vías de comunicación (caminos) de dominio público, la relación e identificación de estos últimos se incluye a continuación.

PARCELAS DE CAMINOS PUBLICOS						
Nº PL.	Nº CATASTRAL	POLIGONO / PARCELA	SUP. INCL. m2 (1)	SUP. CAT. m2 (2)	DIF <sup>a</sup> (1)-(2) m2	% S. Total
11	28007A015090010000UR	Pol.15. Parcela 9001	892,24	899,53	-7,29	0,242%
31	28007A015090500000UA	Pol. 15. Parcela 9050	349,24	649,25	-300,01	0,095%
32	28007A015090070000US	Pol. 15. Parcela 9007	958,22	995,50	-37,28	0,260%
33	28007A903090670000LW	Pol. 903. Parcela 9067	1.700,64	1.700,64	0,00	0,461%
<b>TOTAL CAMINOS PUBLICOS EN EL SECTOR</b>			<b>3.900,34</b>	<b>4.244,92</b>	<b>-344,58</b>	<b>1,057%</b>

Las parcelas de titularidad pública, caminos y vía pecuaria no se incluyen en la superficie del sector que genera aprovechamiento, siendo la superficie preexistente de la vía pecuaria:

PARCELAS CORRESPONDIENTES A VIA PECUARIA (*)						
Nº PL.	Nº CATASTRAL	POLIGONO / PARCELA	SUP. INCL. m2 (1)	SUP. CAT. m2 (2)	DIF <sup>a</sup> (1)-(2) m2	% S. Total
	No figura en catastro	No figura en catastro	2.468,58			0,669%
<b>TOTAL VIA PECUARIA</b>			<b>2.468,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,669%</b>

De esta forma la superficie del sector exclusivamente a efectos del cálculo del aprovechamiento (u. a.) es:

SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO						
Nº PL.	Nº CATASTRAL	POLIGONO / PARCELA	SUP. INCL. m2 (1)	SUP. CAT. m2 (2)	DIF <sup>a</sup> (1)-(2) m2	% S. Total
	SUPERFICIE INCLUIDA	(Medción real/Catastro)	369.072,06			100,000%
	S. CAMINOS PUBLICOS	(Medción real/Catastro)	-3.900,34			-1,057%
	S. VIA PECUARIA		-2.468,58			-0,669%
<b>TOTAL SUPERFICIE A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO</b>			<b>362.703,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>98,274%</b>

Estas propiedades no generan aprovechamiento conforme a lo dispuesto en el art. 47 del RG urbanística y el RD 3288/1978 de 25 de agosto.

Por otra parte, La DT 6 de la LS de la CAM se refiere a los terrenos afectos a infraestructuras públicas que hubieran sido adquiridos por expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso. En este sector Viña Valdés esta transitoria se aplicará a la infraestructura del segundo anillo de distribución de agua del Canal YII, y esos suelos generarán aprovechamiento a favor de la administración titular.

En la siguiente relación se incluyen los datos catastrales, y las superficiales de las parcelas pertenecientes a los propietarios, que se han integrado en la comisión gestora que impulsará la futura iniciativa urbanística. Son dos propietarios, con una superficie total de **295.507,47 m<sup>2</sup> (80,07 % del sector)**.

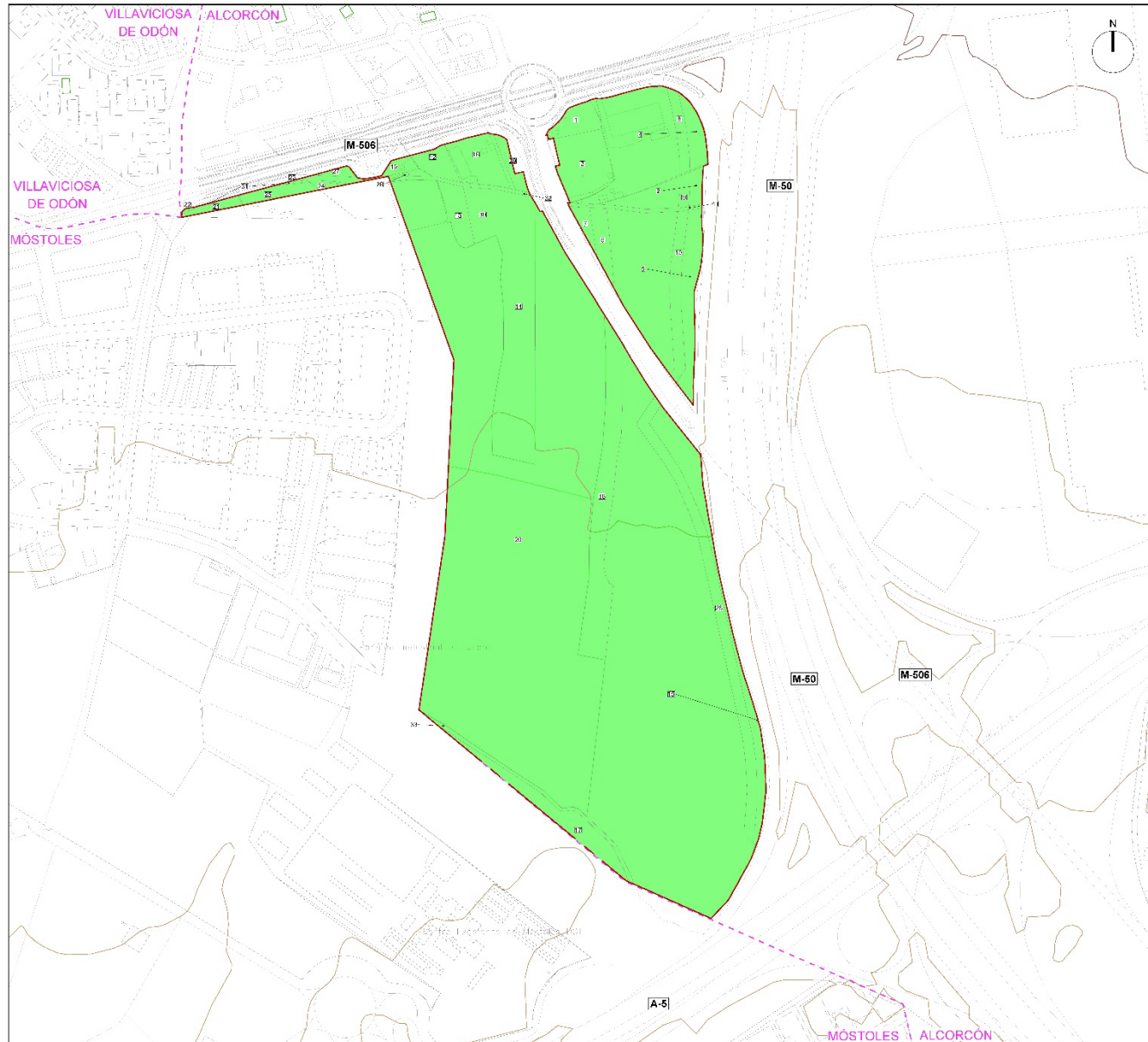
PARCELAS DE PROPIETARIOS INTEGRADOS EN LA COMISION GESTORS						
Nº PL.	Nº CATASTRAL	POLIGONO / PARCELA	SUP. INCL. m2 (1)	SUP. CAT. m2 (2)	DIF º (1)-(2) m2	% S. Total
<b>ZONA A</b>						
1	28007A015000080000UX	Pol. 15. Parcela 8	2.202,70	2.551,53	-348,83	0,60%
2	28007A015000910000UB	Pol. 15. Parcela 91	3.243,10	3.284,05	-40,95	0,88%
3	28007A015000930000UG	Pol. 15. Parcela 93	5.809,50	6.088,82	-279,32	1,57%
4	28007A015002040000UJ	Pol. 15. Parcela 204	15.625,54	16.342,77	-717,23	4,23%
5	28007A903100970000LB	Pol. 903. Parcela 10097	18.696,72	18.962,68	-265,96	5,07%
<b>SUPERFICIE TOTAL ZONA A</b>			<b>45.577,56</b>	<b>47.229,85</b>	<b>-1.652,29</b>	<b>12,35%</b>
<b>ZONA B</b>						
15	28007A903000100000LH	Pol. 903. Parcela 10	106.471,45	108.941,33	-2.469,88	28,85%
20	28007A903100100000LT	Pol. 903. Parcela 1010	143.458,46	143.532,57	-74,11	38,87%
<b>SUPERFICIE TOTAL ZONA B</b>			<b>249.929,91</b>	<b>252.473,90</b>	<b>-2.543,99</b>	<b>67,72%</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (CATASTRO)</b>			<b>295.507,47</b>	<b>299.703,75</b>	<b>-4.196,28</b>	<b>80,07%</b>

La estructura de la propiedad se ha determinado partiendo de la delimitación del sector justificada al principio de este punto teniendo en cuenta el parcelario catastral actual.

En la presentación de la iniciativa urbanística se identificará a los propietarios de suelo en el sector, con expresión de la superficie de sus parcelas por los datos obtenidos cruzando información del Registro de la Propiedad, el Centro de Gestión Catastral, los trabajos sobre el terreno y las mediciones sobre plano.

La identificación en plano de las parcelas catastrales es la siguiente (ver plano I.08 "Estructura catastral de la Propiedad"):

DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO  
URBANIZABLE NO SECTORIZADO "VIÑA VALDES" PARA USO INDUSTRIAL EN EL T.M. DE ALCORCÓN (MADRID)



Nº	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE
<b>ZONA A</b>		
1	28007A01500008000LUX	2.202,70 m <sup>2</sup>
2	28007A015000910000UB	3.243,10 m <sup>2</sup>
3	28007A015000930000UG	5.809,50 m <sup>2</sup>
4	28007A015002040000UJ	15.625,54 m <sup>2</sup>
5	28007A903100970000LB	18.696,72 m <sup>2</sup>
6	28007A903001020000LZ	1.860,83 m <sup>2</sup>
7	28007A903001030000LU	921,57 m <sup>2</sup>
8	28007A015102040000UY	1.616,97 m <sup>2</sup>
9	28007A015100910000UO	632,93 m <sup>2</sup>
10	28007A903200970000LO	3.432,03 m <sup>2</sup>
11	28007A015090010000UR	892,24 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ZONA A</b>		<b>54.934,12 m<sup>2</sup></b>
<b>ZONA B</b>		
12	28007A015000060000UR	1.817,09 m <sup>2</sup>
13	28007A903000070000LH	2.427,82 m <sup>2</sup>
14	28007A903000090000LA	17.966,43 m <sup>2</sup>
15	28007A903000100000LH	106.471,45 m <sup>2</sup>
16	28007A903000120000LA	11.708,45 m <sup>2</sup>
17	28007A903001040000LH	5.099,88 m <sup>2</sup>
18	28007A015002050000UE	4.587,45 m <sup>2</sup>
19	28007A015002060000US	1.106,59 m <sup>2</sup>
20	28007A903100100000LT	143.458,46 m <sup>2</sup>
21	28007A014000010000UD	851,17 m <sup>2</sup>
22	28007A015000010000UT	15,83 m <sup>2</sup>
23	28007A015000020000UF	56,37 m <sup>2</sup>
24	28007A014000030000UI	264,84 m <sup>2</sup>
25	28007A014000020000UX	1.598,44 m <sup>2</sup>
26	28007A903200100000LJ	8.867,92 m <sup>2</sup>
27	28007A015000030000UM	1.001,14 m <sup>2</sup>
28	28007A0150000970000UT	61,58 m <sup>2</sup>
29	28007A015002080000UU	1.066,18 m <sup>2</sup>
30	28007A903000080000LV	2.622,74 m <sup>2</sup>
31	28007A015090500000UA	349,24 m <sup>2</sup>
32	28007A015090070000US	958,22 m <sup>2</sup>
33	28007A903090670000LV	1.700,64 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ZONA B</b>		<b>314.137,94 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>369.072,06 m<sup>2</sup></b>

AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO "VIÑA VALDES" PARA USO INDUSTRIAL. ALCORCÓN. (MADRID)

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Logo: **kapr**

Fecha: ABRIL 2025

Escala: 1:2.500

Hoja: 1-08

#### **1.4 Afecciones sectoriales**

Las afecciones sectoriales son las expresadas en el punto 1.1. Encuadre municipal y afecciones sectoriales, del Capítulo 1. Información sobre el Ámbito, del Volumen 1. Memoria de Información, de este documento.

#### **1.5 Infraestructuras territoriales**

Además de los caminos de acceso a las fincas agrícolas, existen las infraestructuras viarias reseñadas en puntos anteriores que delimitan en gran parte el suelo del sector sin estar incluidas ni adscritas a este, que son vías de comunicación supramunicipal de importancia relevante:

- . - Al norte la carretera M-506 de titularidad autonómica (CAM).
- . - Al este la carretera M-50 de titularidad estatal.
- . - Al sur el Ramal de conexión directa ente la M-50 y la A-5 ambas de titularidad estatal.

Al estar dividido el sector en dos zonas (sector discontinuo con unidad de ejecución única) separados por:

- . – Calzada en sentido sur de la M-506 de titularidad autonómica (CAM).

#### **1.6 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes**

##### Edificaciones, usos existentes

Como puede verse en el plano I-03 Edificaciones, usos y vegetación existentes, la mayor parte de los suelos del sector están destinados a uso agrícola o son suelos incultos.

En el interior del sector existen algunas edificaciones puntuales como pueden verse en el plano citado en el párrafo anterior que en líneas generales son:

1. Algunas ruinas de antiguas construcciones cerca de su límite oeste (límite del TM)
2. Edificaciones con actividad apoyadas en la carretera M-506
3. Una edificación con actividad de servicios del automóvil situada en la esquina noreste y apoyada, con accesos, desde la carretera M-506

Todas estas edificaciones serán concretadas con detalle en el documento de Plan Parcial de la iniciativa urbanística que se tramitará en paralelo con el Plan de Sectorización, una vez aprobado este avance.

En concreto según las fichas catastrales las parcelas sobre las que existen edificaciones, con indicación de sus superficies de suelo y edificada, son:

PARCELAS CON EDIFICACIONES EXISTENTE INCLUIDAS DENTRO DEL AMBITO DEL SECTOR							
Nº PL.	Nº CATASTRAL	POLIGONO / PARCELA	SUP. INCL. m2 (1)	SUP. CAT. m2 (2)	DIFª (1)-(2) m2	% S. Total	EDIFICAC. m2 (3)
<b>ZONA A</b>							
1	28007A015000080000UX	Pol. 15. Parcela 8	2.202,70	2.551,53	-348,83	0,60%	66,00
3	28007A015000930000UG	Pol. 15. Parcela 93	5.809,50	6.088,82	-279,32	1,57%	48,00
4	28007A015002040000UJ	Pol. 15. Parcela 204	15.625,54	16.342,77	-717,23	4,23%	4.234,00
<b>SUPERFICIE TOTAL ZONA A</b>			<b>23.637,74</b>	<b>24.983,12</b>	<b>-1.345,38</b>	<b>6,40%</b>	<b>4.348,00</b>
<b>ZONA B</b>							
18	28007A015002050000UE	Pol. 15. Parcela 205	4.587,45	6.000,01	-1.412,56	1,24%	843,00
19	28007A015002060000US	Pol. 15. Parcela 206	1.186,59	3.788,98	-2.602,39	0,32%	2.240,00
<b>SUPERFICIE TOTAL ZONA B</b>			<b>5.774,04</b>	<b>9.788,99</b>	<b>-4.014,95</b>	<b>1,56%</b>	<b>3.083,00</b>
<b>SUPERFICIE PARCELAS CON EDIFICACION SECTOR</b>			<b>29.411,78</b>	<b>34.772,11</b>	<b>-5.360,32</b>	<b>7,97%</b>	<b>7.431,00</b>

### Infraestructuras y servicios urbanos existentes

Dentro del ámbito se constata la presencia de las siguientes infraestructuras de servicios:

- La conducción del segundo anillo de distribución del Canal de Isabel II que transcurre a lo largo del límite Este del sector en paralelo a la autovía M-50, toda ella bajo parcelas de terreno de titularidad del Canal, conformando una BIA (Banda de Infraestructura de Agua) continua con anchuras comprendidas entre 13 y 15 m. y sus correspondientes Bandas de Protección de 10 metros de ancho a cada lado. Esta BIA se corresponde, de Norte a Sur con las parcelas catastrales siguientes:

Polígono 15. Parcela 10204  
Polígono 15. Parcela 10091  
Polígono 903. Parcela 20097  
Polígono 903. Parcela 20010

En conversaciones con los servicios técnicos del Canal Y-II, confirman su intención de acogerse a la disposición transitoria sexta y recibir su aprovechamiento. Por todo esto, en el diseño del Plan de sectorización esta conducción de agua, debido a la calificación que se propone para el suelo, no genera más afecciones que la servidumbre y banda de protección legales.

- Línea aérea de distribución eléctrica de la compañía UFD. Procede de la subestación de Villaviciosa. Es un doble circuito en 132.000 V. y cruza el ámbito de Oeste a Este a la altura del tercio norte del ámbito. Se fija un pasillo eléctrico de protección, de cesión demanial al Ayuntamiento y calificado con clave 81 "Infraestructuras".
- Línea aérea de distribución eléctrica de la compañía UFD. Procede de la subestación de Villaviciosa. Es un simple circuito en 132.000 V. y cruza el ámbito de Oeste a Este a la altura de la mitad del ámbito. Esta línea se soterrará aprovechando los nuevos viales de la urbanización.

El resto de los servicios e infraestructuras existentes en las cercanías del sector son los que pertenecen al municipio de Alcorcón, o a los ayuntamientos de Móstoles y Villaviciosa de Odón, y desde los que se abastecerá la futura actuación que se ordena en el presente documento.

En el plano I-07 "Redes Públicas e Infraestructuras existentes" se representan las infraestructuras y redes de servicios urbanos existentes.

### 1.7 Estudio del patrimonio histórico-cultural

Según la información disponible, no hay afección sobre el patrimonio arqueológico y los bienes de interés cultural. Según consulta realizada a patrimonio de la Comunidad de Madrid, se localiza una pequeña área de bienes INPHIS al suroeste del plan de sectorización, a 1,5 Km aproximadamente.

No existe ningún elemento que forme parte del patrimonio histórico-cultural del municipio. Para mayor concreción ver apartado 6.11 del Documento Inicial Estratégico de evaluación ambiental.

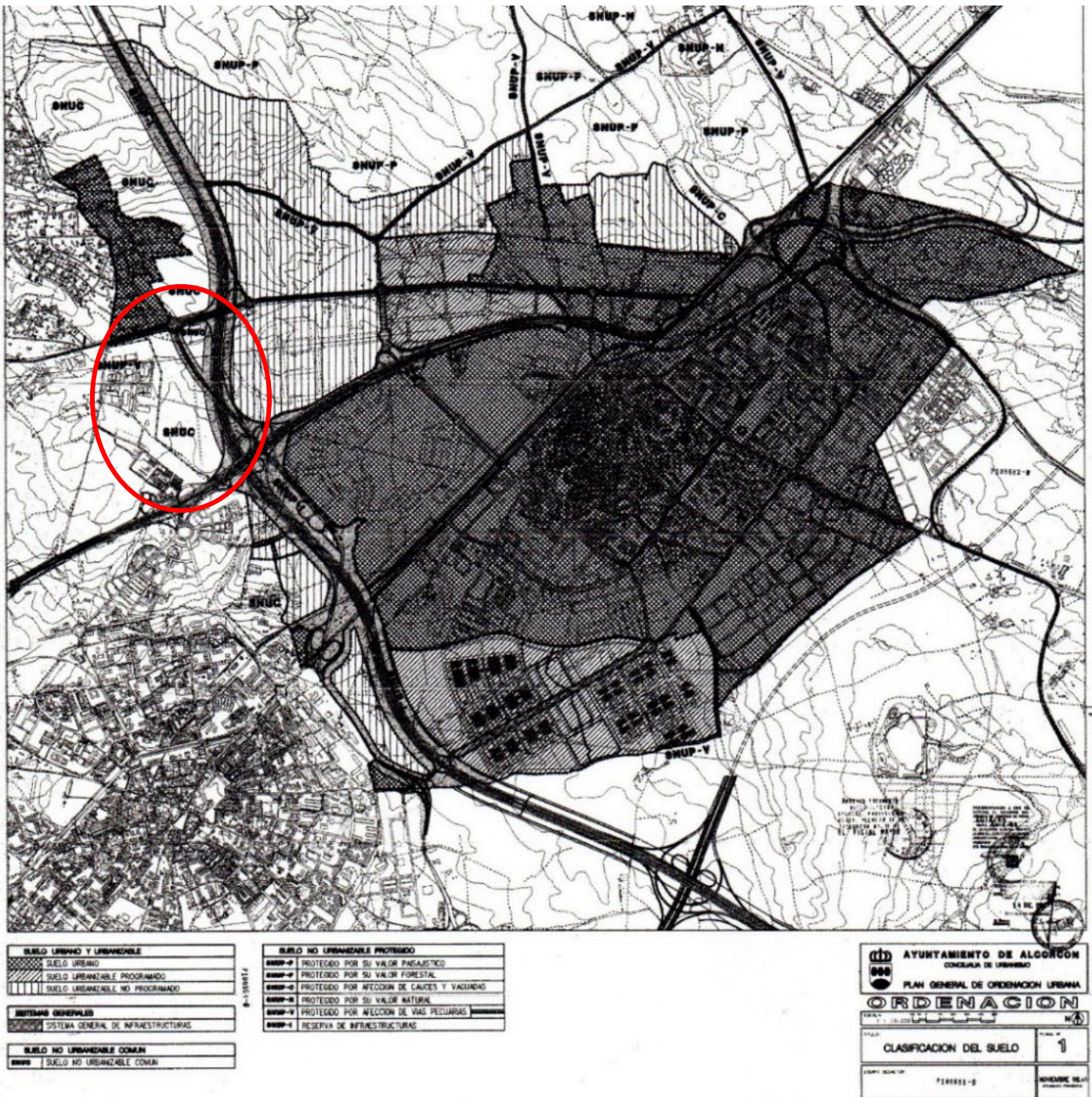


**VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO**

**CAPÍTULO 1. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

**1.1 Determinaciones del Plan General para el Sector**

El PGOU clasifica los suelos que constituyen el ámbito del presente Proyecto de Sectorización tal y como se expresa en el plano de Clasificación del Suelo que se incluye a continuación:



Es decir, se trata de SUELO NO URBANIZABLE COMUN (**SNUC**) que, a partir de la aprobación de la Ley 9/2021, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, esta clasificación del suelo pasa a ser, según el apartado c) de la Disposición Transitoria Primera, **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)**.

Para promover la sectorización de estos terrenos y su ejecución directa por los propietarios se **requiere la tramitación y aprobación de una Iniciativa y un Proyecto de Sectorización que se tramitará juntamente con el correspondiente Plan Parcial.**

**Previamente se tramitará y aprobará este documento de Avance que, según el apartado 2 del art.56 de la citada ley, deberá formalizarse por tener el Plan de Sectorización la consideración legal de Planeamiento Urbanístico General.**

En consecuencia, hay que considerar las determinaciones del PGOU para el suelo urbanizable (equivalente al suelo urbanizable sectorizado) que es la clasificación que va a alcanzar.

El PGOU 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.

El PGOU justifica la delimitación del Suelo Urbanizable para aquellos suelos 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. Como es el caso del sector objeto de este Plan de Sectorización.**

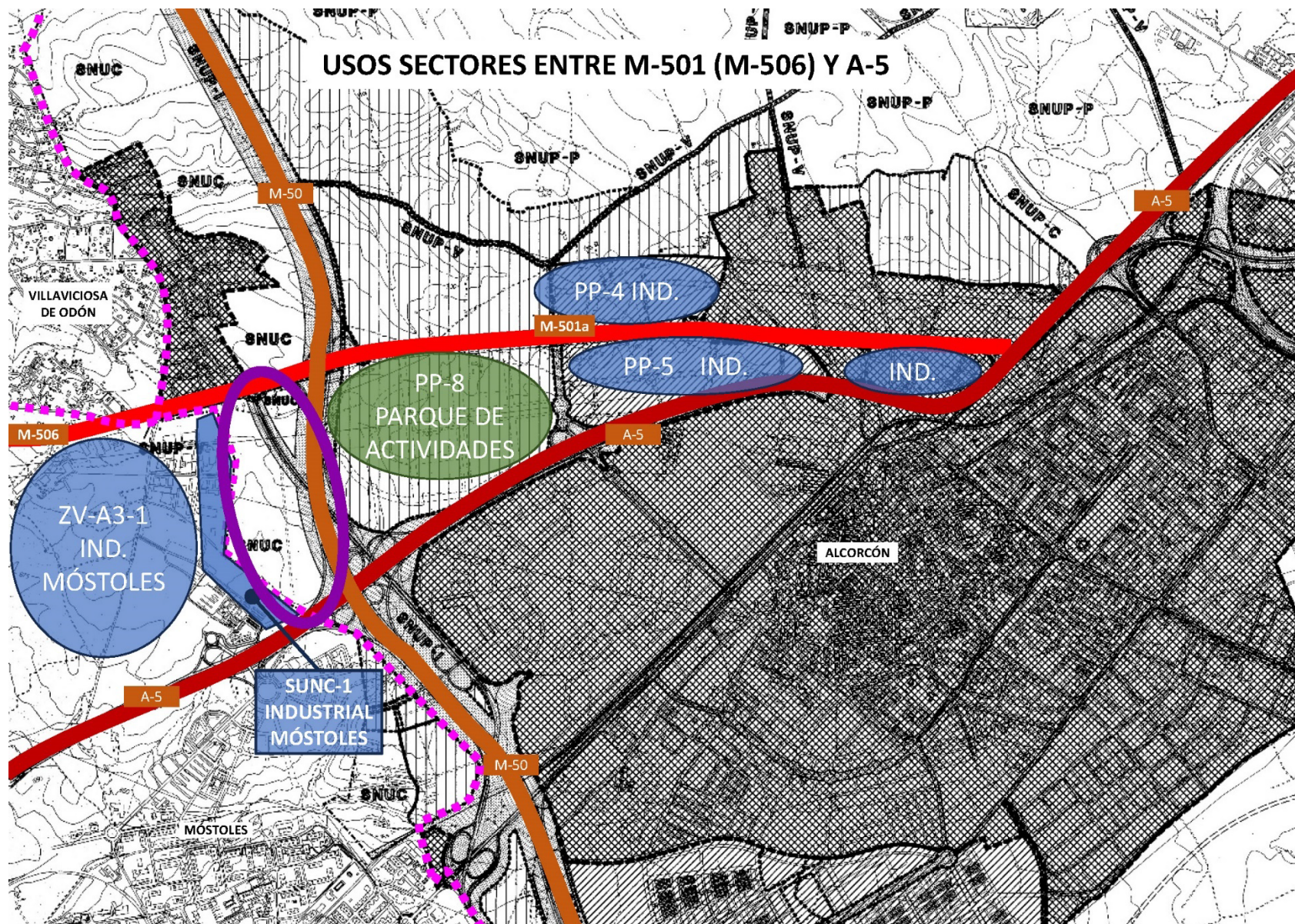
Dentro de los criterios para la delimitación del suelo urbanizable en el momento de la redacción y aprobación del PGOU se incluye *"la capacidad de los operadores locales para el real desarrollo de tales áreas, de modo que su clasificación no constituya una propuesta **teórica o especulativa.**"*

También que *"los suelos urbanizables no programados se localizan asimismo en tomo a áreas consolidadas evitando crecimientos **discontinuos.**"*

En este caso la situación de los suelos que integran el ámbito y el uso global **INDUSTRIAL** propuesto para el sector, hacen que:

- Se consolide un sector de suelo sobre un suelo vacante inculto delimitado por redes viarias de categoría supramunicipal (M-506, M-50 y A-5) por el norte, este y sur, siendo el lindero oeste el límite del TM, es decir, se trata de un área de oportunidad totalmente adecuada a la propuesta.
- Se consoliden, apoyándose en las redes viarias citadas, unas actividades industriales sobre un hueco de terreno sin valores ambientales o de otra índole, y situado entre los polígonos de "Las Nieves" y SUNC-1 (ambos de uso industrial) en el TM de Móstoles, los sectores de uso industrial PP-4 y PP-5 del Plan General, y el Parque de Actividades PP-8 del polígono "El Lucero" de Alcorcón.

En el plano adjunto puede verse un esquema de la situación de estos sectores y su perfecta interrelación:



Parte de los terrenos incluidos en este nuevo sector "Viña Valdés" aparecen grafiados en los planos del Plan General como **suelos no urbanizables de protección de infraestructuras (SNUPI)**. Sin embargo, en la resolución de 5 de febrero de 1999, de la Consejería Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, relativa a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, **esta determinación urbanística quedó fuera de dicha aprobación.**

Efectivamente, en su disposición IV se dice textualmente:

*"... resulta procedente la aprobación definitiva de la presente revisión **a excepción** de los ámbitos y determinaciones urbanísticas que a continuación se señalan:*

...

**E) Con respecto a la clasificación de suelo no urbanizable:**

...

**5. No es objeto de especial protección un suelo de reserva de infraestructuras que ha de ser en todo caso clasificado como Sistema General de Infraestructuras.**

Por otra parte, en su propuesta de clasificación y gestión del suelo el Plan General establece una **protección de infraestructuras a ambos 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 ancha no implica la necesidad de expropiación de tales suelos sino el establecimiento en el Plan de una condición más 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.**

## **1.2 Condiciones impuestas por el PGOU para la delimitación de sectores en SUNS.**

### Delimitación del sector

La delimitación del suelo urbanizable no sectorizado se regula por el Artículo 37 de la Ley del suelo de la CAM, en la que se define:

*La delimitación sectorial procederá en los siguientes suelos:*

*a) Sobre la totalidad del suelo urbanizable sectorizado, con la excepción opcional de los suelos calificados como elementos de redes supramunicipales o municipales que podrán integrarse o no dentro de los sectores. En esta categoría primaria de suelo, los sectores **deberán delimitarse de forma que tengan dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión. Junto a tal exigencia, la sectorización se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes.***

***b) En suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá delimitarse cada sector en el momento de una iniciativa de transformación urbanizadora y a través del correspondiente Plan de Sectorización. Cada uno de tales sectores cumplirá las mismas condiciones que se señalan en la letra anterior.***

Condiciones que se cumplen con el presente Avance de Plan de Sectorización.

#### Contenido sustantivo

El contenido sustantivo de los planes de sectorización está reglado por el Artículo 45 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, en el que se determina:

*1. El contenido sustantivo de un Plan de Sectorización cubre tres grupos de determinaciones estructurantes:*

*b) La calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal*

*3. En la calificación de elementos integrantes de las redes públicas supramunicipales y generales, el Plan de Sectorización cumplirá los siguientes requisitos*

*a) Considerará aquellos elementos supramunicipales que haya recogido el Plan General y que se encuentren interiores o adyacentes al sector,*

*b) En el interior del sector, calificará los elementos de nivel municipal de cada una de las redes públicas necesarios como resultado de la ampliación de actividades y/o población que supone la sectorización. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como integrantes de las redes generales en el interior del sector no serán inferiores a las resultantes de la aplicación de los estándares de los números 5 y 6 del artículo 36 de la presente Ley.*

*c) Formarán asimismo parte del Plan de Sectorización aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general el Plan de Sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de redes generales ya definidos por el Plan General, antes que la calificación de nuevos suelos con tal destino; en todo caso, este criterio no eximirá al Plan de Sectorización de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.*

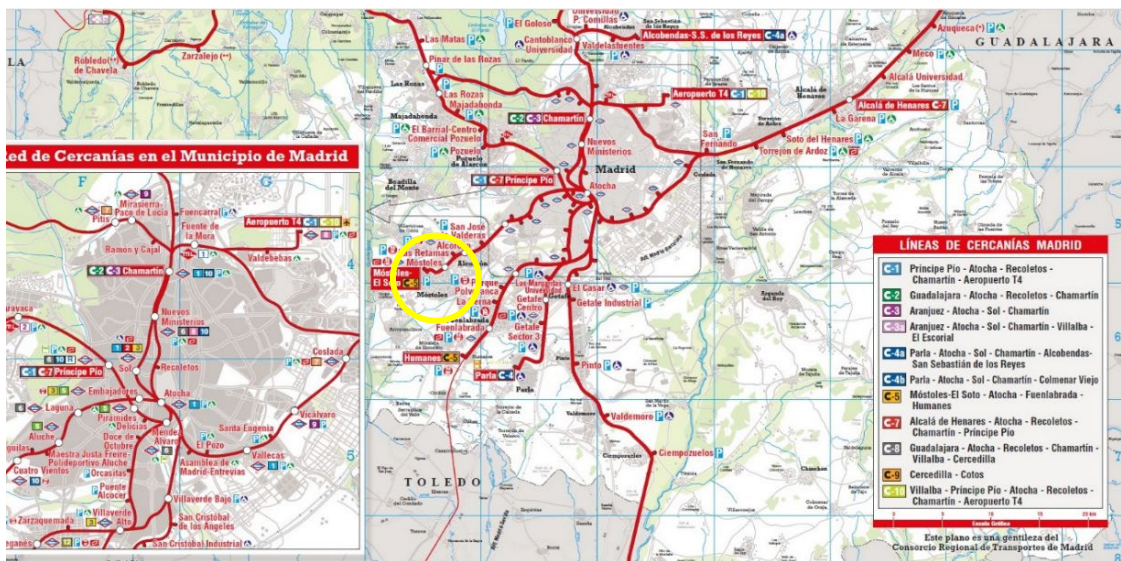
## CAPÍTULO 2. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

### 2.1. Sistema de transporte

El sistema de transportes lo componen:

- Red de Cercanías de la CAM
- Red de Metro de la CAM
- Sistema de transporte público del municipio incluyendo, dada su cercanía e interconexión, parte del sistema de transporte del Ayuntamiento de Madrid capital.

La red de cercanías de la CAM es la que se expresa en el siguiente plano en el que se detalla la conexión de Alcorcón con la Estación de Atocha (en sentido noreste) y con Móstoles en sentido (sureste)



La red de metro de la CAM (mapa siguiente) enlazando por medio del circuito del Metro Sur con la estación Puerta del Sur y desde esta mediante la línea 10 con el centro de Madrid



Dentro del Sistema de Transporte Urbano del Municipio, la conexión Alcorcón Central con Parque el Lucero, es la que tiene mayor proximidad con el nuevo sector. El sector 8, Parque de Actividades el Lucero es limítrofe con el nuevo sector, situándose al lado este de la M-50.



La imagen de arriba es una ampliación del Plano general de transportes de Alcorcón, con la zona indicada en detalle.

Siendo las líneas de autobús y metro:

#### **Líneas de cercanías**

C-5 Móstoles El Soto - Atocha - Fuenlabrada - Humanes

#### **Líneas de autobuses interurbanos**

450 Getafe - Leganés - Alcorcón

510 Alcorcón - Villaviciosa de Odón - El Bosque

510-A Alcorcón (Puerta del Sur) - Villaviciosa de Odón

511 Madrid (Príncipe Pío) - Alcorcón (Parque Lisboa)

512 Madrid (Príncipe Pío) - Alcorcón (Calle de los Cantos)

513 Madrid (Príncipe Pío) - Alcorcón (Polígono Industrial Urtinsa)

514 Madrid (Príncipe Pío) - Alcorcón (Los Castillos)

516 Madrid (Príncipe Pío) - Alcorcón (Universidad Rey Juan Carlos)

517 Madrid (Cuatro Vientos) - Alcorcón (Fuente Cisneros)

518 Madrid (Príncipe Pío) - Villaviciosa de Odon

520 Alcorcón - Móstoles

529-H Móstoles (Hospital) - Móstoles - Navalcarnero

532 Madrid (Colonia Jardín) - Sevilla la Nueva

535 Alcorcón (Alcorcón Central) - Urbanización Calypo Fado

541 Madrid (Príncipe Pío) - Villamanta - La Torre de Esteban Hambrán

545 Madrid (Príncipe Pío) - Cenicientos - Sotillo de la Adrada

546 Madrid (Príncipe Pío) - Rozas de Puerto Real - Casillas

547 Madrid (Príncipe Pío) - Villa del Prado - Almorox - Aldeaencabo

548 Madrid (Príncipe Pío) - Aldea del Fresno - Calalberche

551 Madrid (Príncipe Pío) - San Martín de Valdeiglesias - El Tiemblo - Cebreros

560 Pozuelo de Alarcón - Alcorcón

571 Madrid (Aluche) - Boadilla (Urbanización Montepíncipe)

573 Madrid (Moncloa) - Boadilla (Urbanización Montepíncipe)

574 Madrid (Aluche) - Boadilla del Monte (Ciudad Financiera)

581 Madrid (Príncipe Pío) - Brunete - Quijorna

591 Madrid (Aluche) - Boadilla (Facultad de Informática)

#### **Líneas de autobuses nocturnos**

N-501 Madrid (Príncipe Pío) - Alcorcón - Móstoles

N-502 Madrid (Príncipe Pío) - Alcorcón

N-504 Madrid (Príncipe Pío) - Villaviciosa de Odón

N-905 Madrid (Moncloa) - Boadilla del Monte

#### **Líneas de Autobuses urbanos**

L-1 Polvoranca - Fuente Cisneros

L-2 Ondarreta - Prado Santo Domingo

L-3 Alcorcón Central - Parque El Lucero

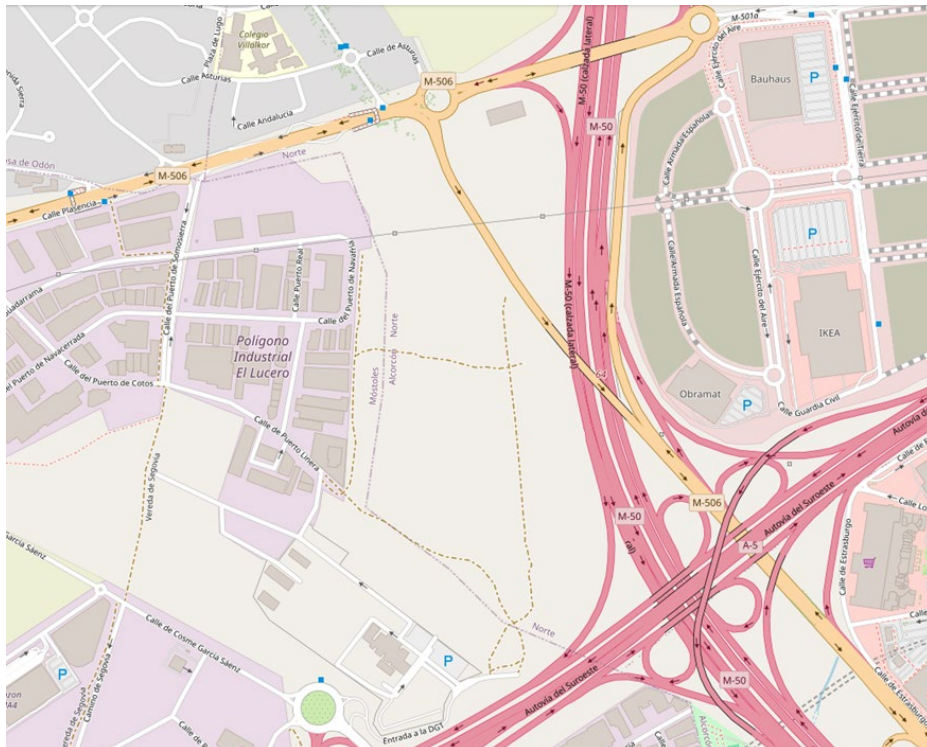
**Se puede concluir que el sector podrá tener un sistema de transporte público adecuado al uso que se propone.**

## 2.2. Red de carreteras y conexiones viarias

Las conexiones viarias generales son las que se expresan en el siguiente plano, RED DE DISTRIBUCION DE CARRETRAS.



En el siguiente plano se constatan la cercanía del sector con la red viaria existente: Carretera autonómica M-506, y carreteras del estado M-50 y A-5.

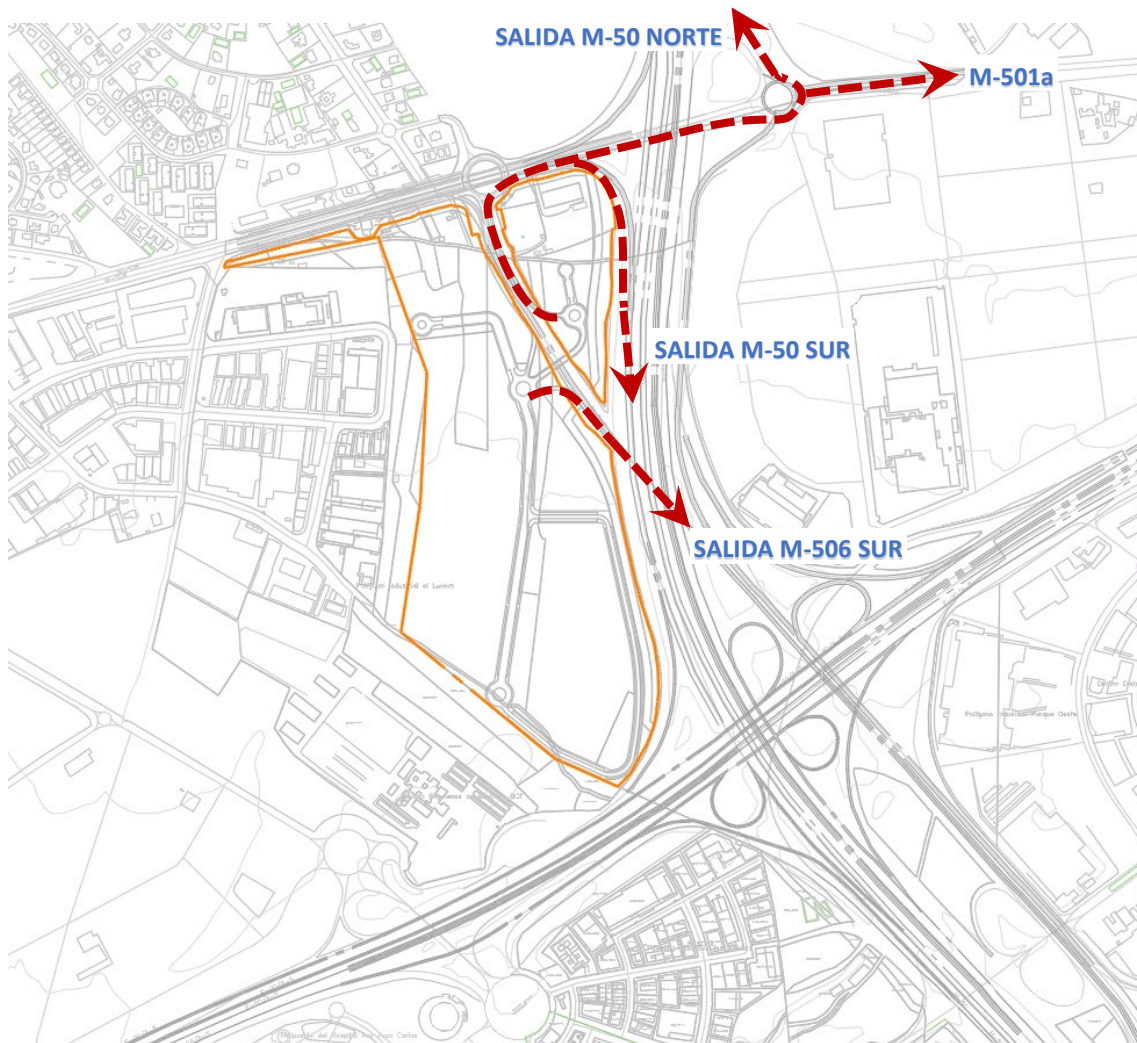


### 2.3. Análisis de tráfico y movilidad peatonal

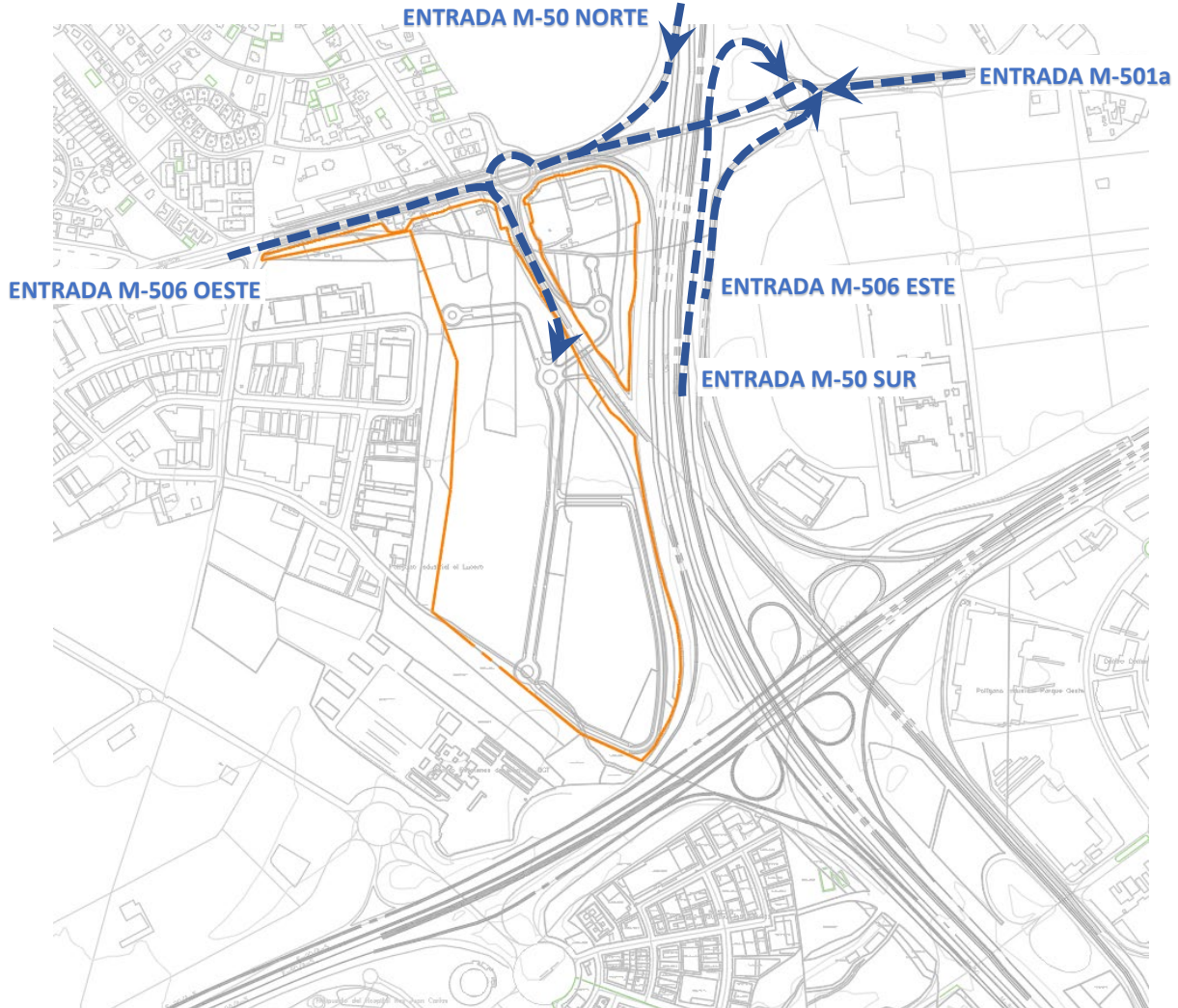
El acceso a los terrenos del nuevo sector "Viña Valdés" tiene que realizarse desde la M-506. Para afectar lo menos posible al funcionamiento actual de la glorieta se propone la creación de un nuevo enlace con la calzada existente de la M-506 de dirección única hacia el sur, y el desdoblamiento en sentido norte de esta calzada, desde el nuevo enlace hasta la rotonda existente sobre la propia M-506. Esto permitirá las conexiones entre ambas zonas, y la conexión de manera casi inmediata del sector con la M-50. Este nuevo enlace puede incluso mejorar, si los estudios de tráfico que se realicen así lo aconsejan, algunos de los giros y trenzados que se producen actualmente en la rotonda

En los siguientes esquemas se describen adecuadamente todas estas conexiones de entrada y salida del sector:

- Salida hacia la M-506 y M-50 mediante el desdoblamiento de la calzada de la M-506 propuesto desde el nuevo enlace de conexión previsto en el centro del sector, hasta la rotonda existente.



- Entrada desde la calzada de la M-506 en sentido hacia el sur. Creando una nueva zona de trenzado, fuera de la rotonda, de unos 200 metros de longitud. Esto favorecerá al tráfico en la rotonda propiamente dicha.



El pasado 8 de octubre de 2024 se realizó la toma de datos de los tráficos actuales en las rotondas de la M-506 y la M-50 y A-5, necesarios para el conocimiento del tráfico actual y posibilitar la modelización del tráfico futuro en el año de puesta en marcha del sector y el año horizonte del desarrollo industrial.

También se han realizado los primeros estudios del tráfico generado por el sector. Estaríamos agregando 376 vehículos que llegarían a las parcelas por la mañana HPM (único acceso a través de la glorieta de la M-506) y 376 que saldrían de los desarrollos por la tarde HPT (podrían salir tanto por la M-506 sentido sur o por la glorieta). (ver anejo nº3)

Ponemos estos números en contexto con los datos recogidos en los trabajos de campo:

- HPM: durante la Hora Punta de la Mañana en situación actual circulan en el conjunto de la glorieta 5440 vehículos, de los cuales, 1416 salen por el acceso sur (tanto por el giro directo, como por la glorieta).
- HPT: durante la Hora Punta de la Tarde, en situación actual, la M-506 sentido sur tiene una demanda de 2099 vehículos, mientras que la glorieta la utilizan un total de 4822 vehículos.

Pendiente de los estudios de tráfico con los modelos de macro y micro para poder estudiar las implicaciones que tendrá esta demanda adicional en la glorieta, se puede afirmar que el incremento de la intensidad del tráfico generado por el uso industrial del sector "Viña Valdés", representa un porcentaje pequeño del tráfico actual, tanto en el año de puesta en marcha del proyecto, como en el año horizonte.

Por lo tanto, a priori el incremento de tráfico no afectará de manera notable al funcionamiento y niveles de servicio de la rotonda sobre la M-506, tanto en su situación actual, como en la situación proyectada con la propuesta de reforma incluida en el PEIRH, que incluye la construcción de un paso inferior bajo la glorieta actual.

### CAPÍTULO 3. DIAGNÓSTICO

#### 3.1. Necesidades de actuación urbanística

Por tratarse de un polígono industrial, su desarrollo no se realiza por posibles necesidades de vivienda en el municipio, vivienda pública y segunda vivienda, o de redes viarias, obtención de equipamientos, zonas verdes, infraestructuras, servicios, redes locales, cumplimiento de estándares, movilidad y accesibilidad, condiciones de desarrollo sostenible.

**La necesidad de este desarrollo se justifica por su colaboración en el cumplimiento de los objetivos y las propuestas sectoriales del propio Plan General, y su completa adaptación a los mismos.**

En la memoria del propio Plan General de Ordenación Urbana se indica entre sus objetivos:

#### *"TITULO II. OBJETIVOS DE LA REVISIÓN*

...

*CUARTO OBJETIVO: Concentrar los nuevos crecimientos en torno a las áreas ya consolidadas*

...

*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 Área 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.*

...

#### *TITULO III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA*

...

#### *2 EL MODELO URBANO*

##### *2.1 LA MALLA VIARIA PROPUESTA*

...

#### *OBJETIVOS GENERALES*

...

- 3. – Disminuir el impacto del tráfico local de zonas industriales sobre las carreteras, tales como la M-501 y la M-406...*

*Estos objetivos genéricos se traducen en una serie de propuestas concretas... en materia de viario estructurante y que se describen a continuación.*

- a) Distribuidor M-50.*

...

*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 tanto residenciales como industriales.*

...

## 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 (sector6), recogiendo algunas industrias ya existentes y aprovechando la privilegiada accesibilidad del corredor de esta carretera desde los grandes ejes metropolitanos; dicha ampliación alcanzará el límite de la M-50.**

*La delimitación de tales suelos se aborda desde la necesidad ... de dar cabida dentro del municipio a usos propios de actividades de mayor futuro ...*

*El desarrollo de la universidad posibilita ... actividades de futuro... más fuerte que la de cualquier simple polígono industrial tradicional, ...*

## 3 LA ORDENACION DEL SUELO RUSTICO

### 3.1 EL SUELO NO URBANIZABLE

#### SUELO URBANIZABLE COMUN

*La superficie clasificada por la Revisión como Suelo No Urbanizable Común dentro del término de Alcorcón, se sitúa...en:*

1. *Una franja de suelo en el límite Oeste del municipio colindante con la urbanización Campodón*

*Estas zonas se caracterizan por la inexistencia de vegetación arbórea ni de ningún elemento ambiental que justifique una mayor protección; ...*

## TITULO IV. PROPUESTAS SECTORIALES

...

### 2. SECTOR INDUSTRIAL

*Es previsible que buena parte de los **nuevos suelos urbanizables** del PG, por su **ubicación y accesibilidad metropolitana,** tenderán a alojar actividades productivas más modernas...*

*...No obstante, la gran cantidad de suelo vacante en áreas ya calificadas 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 PG el desarrollo de todos los suelos industriales programados.*

...

### 9. MEDIO AMBIENTE

*Los grandes vacíos rústicos del T.M. se caracterizan por la presencia de suelos con bajo rendimiento agrícola, en los que predomina el cultivo tradicional de cereal.*

...

*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.*

...

*Tampoco puede defenderse la preservación de estos espacios con su status actual, ya que ello no permitiría transformar su actual carácter residual de vacíos interurbanos.*

## **TITULO V. PROPUESTA DE CLASIFICACION Y GESTION DEL SUELO**

...

*En lo que se refiere al Suelo Urbanizable programado se han definido tres grandes bolsas ...*

*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.*

...

En cuanto al suelo urbanizable fuera de programa. La Revisión contempla tres zonas diferenciadas.

...

*La segunda...al sur de la M-501, colindante con la M-50 y los suelos industriales del suelo programado, se destina a parque tecnológico.*

### **2.1 suelo urbanizable programado.**

...

#### **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.*

...

*Tipológicamente 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.*

<b>VOLUMEN 3. PLANOS DE INFORMACIÓN</b>
---

**I-01. Encuadre territorial**

**I-02. Situación del Sector. Ortofoto**

**I-03. Edificaciones, usos y vegetación existentes.**

**I-04. Topográfico y taquimétrico.**

**I-05. Clasificación del suelo en el planeamiento vigente.**

**I-06. Afecciones sectoriales y ambiental.**

**I-07. Redes Públicas e infraestructuras existentes.**

**I-08. Estructura catastral de la propiedad**

**BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

**VOLUMEN 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA**

**CAPÍTULO 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN**

**1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación.**

Los **Planes de Sectorización** son instrumentos de planeamiento general que tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado innovando el Plan General de Ordenación Urbanística correspondiente y complementando la ordenación establecida por éste.

Se trata, por tanto, de instrumentos generales que, previstos en algunos ordenamientos autonómicos (Madrid), pueden innovar (tanto modificar como desarrollar) los Planes Generales de Ordenación y están regulados por los artículos 44, 45, 46, 56, 57, 58, 61, 62 y 63 de la **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid**.

Para promover la sectorización de estos terrenos y su ejecución directa por los propietarios se **requiere la tramitación y aprobación de una Iniciativa y un Proyecto de Sectorización que se tramitará juntamente con el correspondiente Plan Parcial.**

**Previamente se tramitará y aprobará este documento de Avance que, según el apartado 2 del art.56 de la citada ley, deberá formalizarse por tener el Plan de Sectorización la consideración legal de Planeamiento Urbanístico General.**

El presente documento constituye el **AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DENOMINADO "VIÑA VALDES" PARA USO INDUSTRIAL EN ALCORCON (MADRID)**, cuya publicación ha de ser gestionada por el Ayuntamiento de Alorcón, como instrumento de planeamiento urbanístico general, para establecer las determinaciones de la ordenación urbanística estructural para acometer su transformación urbanística.

Una vez aprobado este avance del Plan de Sectorización, se formalizará la iniciativa urbanística de acuerdo con lo previsto en el art. 106 de la Ley 9/2001. A los efectos de definir la ordenación pormenorizada del Sector se redactará y gestionará de forma simultánea el Plan de Sectorización y el Plan Parcial correspondientes de acuerdo con las determinaciones.

A este respecto reseñar que el Artículo 45 del Ley del Suelo de la CAM establece:

**2. d) El Plan de Sectorización podrá incluir como parte de su contenido la completa ordenación pormenorizada del sector correspondiente, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los Planes Parciales. En todo caso, aunque la ordenación pormenorizada se contenga en un Plan Parcial independiente, siempre ambos documentos se formularán, conocerán y tramitarán de forma simultánea.**

De esta manera, considerando las directrices y estrategias propuestas por el promotor para el ámbito, se deberá completar la ordenación prevista por el PGOU de Alorcón sobre el ámbito

de Suelo Urbanizable No Sectorizado, para lo que debe ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio, resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el plan general, y establecer las determinaciones propias de carácter estructural y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.

Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por este adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

Por lo tanto, el objeto del presente documento de **avance del Plan de Sectorización** es iniciar la tramitación para el cambio de categoría del sector de suelo urbanizable no sectorizado (suelo no urbanizable común en el PGOU) **sector "Viña Valdés"**, que pasará a suelo urbanizable sectorizado. Su finalidad es posibilitar su desarrollo para incorporar al conjunto urbano un espacio de calidad, colindante con el suelo consolidado y que posibilite, además:

- Garantizar la generación de una oferta de suelo para albergar las nuevas instalaciones que se requieren para los nuevos desarrollos industriales (comunicaciones y datos, Inteligencia Artificial, nuevos vectores energéticos, etc.)

La entidad promotora de la iniciativa será **General de Galerías Comerciales SA (GGC)**, legitimada por tener más del 50% de los suelos que forman parte del ámbito.

## CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

### 2.1 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan de Sectorización.

La tramitación y aprobación de este Avance del Plan de Sectorización "Viña Valdés" queda suficientemente justificada **por su colaboración en el cumplimiento de los objetivos y las propuestas sectoriales del propio Plan General, y su completa adaptación a los mismos. (Ver apartado 3.1 del Capítulo 3 del Bloque 1).**

Además, programar el suelo del sector (Urbanizable no programado en la Ley del Suelo de la CAM) permitirá satisfacer, en el tiempo, las demandas de suelo industrial, **ampliando la concepción de las tipologías de suelos productivos existentes, con su adaptación a las nuevas condiciones que requieren los actuales desarrollos industriales.**

Demandas que, en la actualidad requieren dotar al Sector "Viña Valdés" de una superficie suficiente de suelo que permita disponer de unas tipologías de tamaño y forma de las parcelas adecuadas para la implantación de las actividades industriales con superficies y dimensiones, frentes y fondos, adaptados a sus necesidades considerando de forma simultánea una diversidad en las demandas.

Se justifica también en la oportunidad de aprovechar la importancia, para el desarrollo de las parcelas del sector, de las comunicaciones y transportes existentes en su perímetro con las que se establece su conexión. Efectivamente son la carretera M-506, la autovía A-5 y, principalmente, la autovía M-50 ya ejecutada en la actualidad, como se preveía en el PGOU.

### 2.2 Marco normativo.

El resumen de la normativa de aplicación según la legislación del suelo y urbanismo vigente en la Comunidad de Madrid es:

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid
- Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican algunos artículos de la Ley 21/2013
- Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España
- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA del municipio de Alcorcón

La legislación sectorial vigente, de la que afecta directamente al sector la siguiente.

#### Medio Ambiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17
- Plan de Gestión de la ZEPA de las Estepas Cerealistas del Jarama y el Henares

#### **Carreteras.**

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

#### **Abastecimiento y saneamiento.**

- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 137/1985, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre régimen económico y financiero del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

#### **Sanidad:**

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública.

**Impacto Normativo:**

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor.
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de Abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR
- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social
- Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con la corrección de errores (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y Modificaciones posteriores, entre ellas El Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad).
- LEY 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

## CAPÍTULO 3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

### 3.1. Descripción de alternativas urbanísticas y metodología de selección

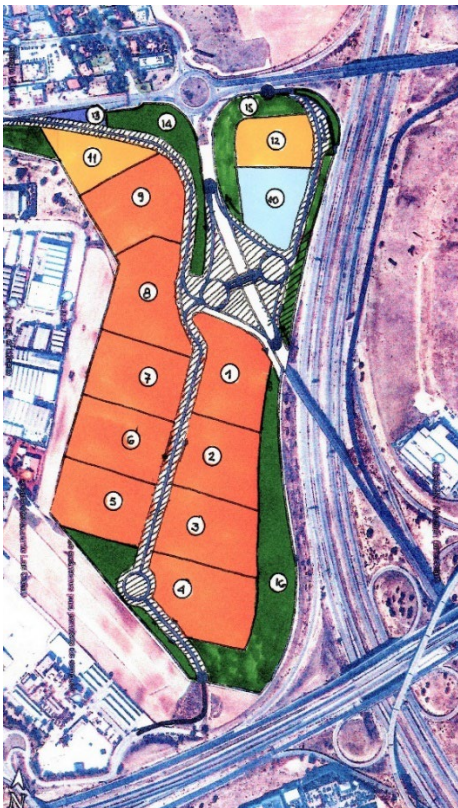
Se han estudiado diferentes alternativas de localización y delimitación del sector, atendiendo a criterios de accesibilidad, afecciones ambientales, ocupación de suelo y viabilidad económica y de gestión de la actuación.

#### 3.1.1. Alternativa 0

Mantener en su estado original los terrenos que se han elegido para localizar el polígono industrial. Esta alternativa de no actuación carece de interés ya que va en contra del objeto del Avance del Plan de Sectorización e invalidaría la oportunidad, para el municipio y la Comunidad de Madrid, de contar con un nuevo polígono para esta actividad en un entorno muy demandado.

#### 3.1.2. Alternativa 1

Para la definición de esta alternativa se describe brevemente como ha ido evolucionando su diseño a medida que se analizaban pros y contras generales. Sobre todo, en relación con el sistema de conexiones viarias en relación con la estructura viaria que rodea y atraviesa el sector. La primera imagen de la ordenación planteada fue la siguiente:



En esta ordenación se planteaba un nudo de acceso sobre la calzada M-506 sentido sur tipo diamante con pesas, otros dos accesos de entrada desde la parte norte de la M-506 (uno para cada zona) y una conexión en el extremo Sur con la red viaria del municipio de Móstoles. **De los análisis internos y consultas realizadas se concluyó que este sistema de conexiones viarias era inviable.**

En cuanto a la ordenación interior de manzanas se planteaba una red viaria casi única que no permite una adecuada distribución de usos y una futura parcelación, remitida al Proyecto de Reparcelación, que pudiera adecuarse a la asignación de parcelas resultantes en función de las parcelas aportadas en el sistema de compensación.

Como consecuencia de lo expresado se evolucionó hacia una nueva ordenación según se expresa en el siguiente esquema:



Esta evolución de la propuesta fundamentalmente simplificaba el nudo central sobre la calzada M-506 en sentido sur con una única rotonda situada en la zona de mayor superficie y un paso elevado sobre la M-506 para conectar la otra zona, modificándose la posición de uno de los accesos desde la parte Norte de esta carretera. Asimismo, se mantenía el viario interior que, como en la propuesta inicial no permite una adecuada distribución de usos y una futura parcelación, remitida al Proyecto de Reparcelación, que pudiera adecuarse a la asignación de parcelas resultantes en función de las parcelas aportadas en el sistema de compensación.

La evolución de la propuesta continuó hasta llegar a la que consideramos como alternativa 1:

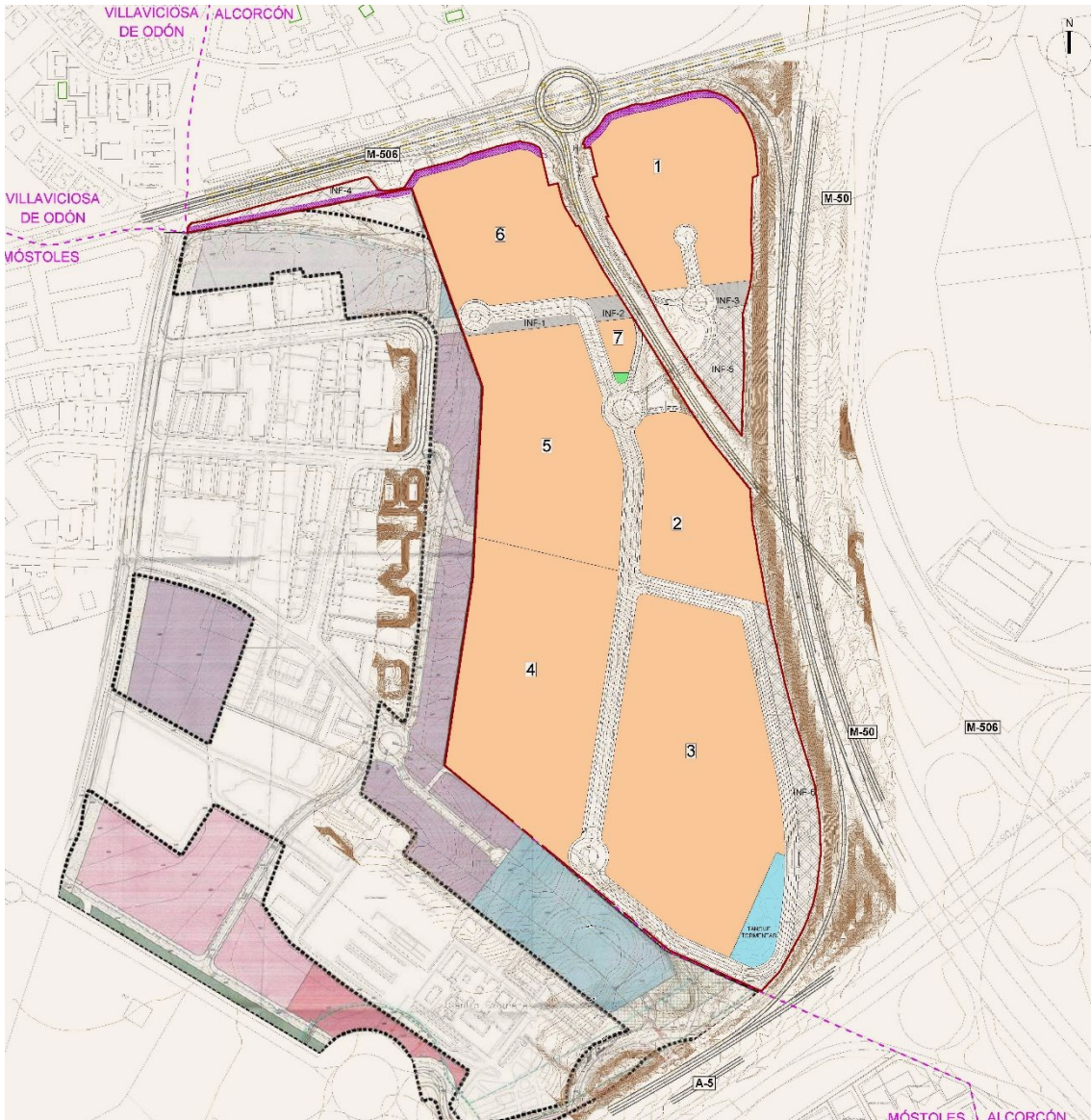


Como primera medida se efectúa una nueva delimitación del Sector excluyendo los terrenos determinados como a expropiar en el PEIRH, necesarios para la mejora y ampliación de la rotonda existente en la carretera M-506.

En relación con los accesos se rediseña en un núcleo central de comunicaciones sobre la calzada sentido sur de la carretera M-506, volviéndose a un diseño de diamante con pesa con las rotondas desplazadas a fin de situar las conexiones a las distancias adecuadas respecto de los nudos del viario exterior existente y suprimiendo las dos conexiones directas desde la parte norte de la M-506, creando como compensación conexiones directas con el futuro polígono industrial SNUC-1, que linda por el oeste y situado en el T.M. de Móstoles. El resto del diseño interior se mantenía casi invariable.

### 3.1.3. Alternativa 2

Se ha considerado como alternativa 2, la modificación del diseño interior de la denominada Alternativa 1 adaptándose a las futuras necesidades de adjudicación de parcelas por lo que se ha evolucionado hasta llegar a la que se describe y justifica a continuación:



La rotonda situada en la zona Este distribuye un enlace de salida hacia la carretera M-506 y la M-50 y permitirá la conexión directa con la única manzana de uso lucrativo que se ubica en esta zona este.

La rotonda situada en la zona Oeste permite los accesos de entrada y salida desde la M-506 y es el punto de partida de la estructura viaria de la zona Oeste. Esta estructura viaria está constituida por un eje vertical Norte – Sur que se desvía 90 ° hacia el Oeste en su parte norte y un vial secundario que cierra un anillo en la parte Sur. Esta estructura viaria permite la creación de un pasillo de infraestructura eléctrica sobre el que transcurre la línea de doble circuito aéreo de UFD, existente que procede de la subestación eléctrica de Villaviciosa.

La vía pecuaria se modifica, en su trazado actual y se sitúa a lo largo del límite Norte del sector, colindante con los terrenos expropiados por el proyecto previsto en el Plan Especial de Infraestructura de conexiones exteriores del sector Retamar de la Huerta (PEIRH) sobre la carretera M-506. Se contempla la no interrupción del trazado de la Vereda de Villaviciosa al llegar a la carretera M-506 en su calzada que atraviesa el sector Viña Valdés, conectando ambas zonas mediante el paso elevado que se ha descrito anteriormente.

La red viaria descrita conforma una estructura de seis grandes manzanas, que serán parcelables de acuerdo con las condiciones que se especifiquen en las ordenanzas del Plan de Sectorización, una de ellas situada en la zona Este sobre la que se ubica actualmente una actividad en funcionamiento y, las otras cinco en la zona Oeste. Además, se origina una séptima manzana de menor tamaño, entre el enlace de acceso y la franja de protección de la línea eléctrica existente.

Dentro de la manzana situada más al sur del sector (manzana n.º 3 en la imagen) se incluye, como determinación no estructurante, una parcela de infraestructuras para uso de TANQUE DE TORMENTAS en una posición estratégica en función de las características topográficas del terreno y la ordenación proyectadas. Asimismo, dentro de la manzana número 7 se incluye una parcela destinada a SERVICIOS DE RECICLAJE – GESTION DE RESIDUOS. La superficie de esta parcela no es estructurante, y podrá ampliarse en la iniciativa si el servicio ambiental correspondiente (ESMASA) lo estima necesario para su funcionalidad.

Todo lo dicho para estas parcelas no condiciona posibles subdivisiones en el momento de efectuar la reparcelación.

Las manzanas definidas son de gran superficie como conviene para el desarrollo de un moderno sector industrial en el que se plantean amplios espacios libres privados ajardinados definiéndose "a priori" las claves de ordenanza para uso industrial de cada manzana/parcela, que en todo caso podrán ser cambiados siempre que no se altere la edificabilidad (determinación estructurante) del sector.

### **3.2. Justificación de la alternativa seleccionada**

Todas las alternativas que se planteen están condicionadas por el trazado de la carretera M-506 que divide al ámbito en dos, por lo cual el elemento principal estructurante es el nudo que se plantea sobre esta carretera para conectar las dos zonas, tanto en cuanto a su diseño como en cuanto a su posición. Teniéndose en cuenta la topografía se plantea un nudo elevado sobre dicha carretera que la conecta con las dos zonas según se describe en el punto correspondiente de este documento utilizando dos rotondas como elementos distribuidores.

Analizadas las alternativas de ordenación señaladas, se considera que la Alternativa 2 supone la mejor opción para el desarrollo del polígono industrial debido a los siguientes factores:

1. Soluciona de forma adecuada sus conexiones respecto de las vías de comunicación que delimitan el Sector.
2. Permite la posibilidad futura de conectar directamente con el polígono industrial de Móstoles en caso de que exista acuerdo entre los dos municipios.
3. Delimita siete grandes manzanas que permite su futura subdivisión adecuada en parcelas al ejecutar la reparcelación, todo ello apoyado con el diseño de la red viaria.
4. Se determinan unos coeficientes de ocupación y edificabilidad sobre el suelo neto que permiten una gran permeabilidad visual y la generación de zonas ajardinadas privadas alrededor de las instalaciones industriales.

## CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIA GLOBAL PROPUESTA

### 4.1. Estructura general y modelo territorial propuesto

#### METODOLOGÍA

La elaboración del Avance del Plan de Sectorización "Viña Valdés" contempla un proceso de análisis de los distintos factores que intervienen: estudio del suelo de reserva para usos Industriales, programa de necesidades, conexiones con las redes de acceso existentes, protección de espacios naturales; para llegar a la solución de la ordenación de la forma más satisfactoria posible. Esto se ha realizado a través de un esquema de trabajo con reconocimiento del lugar, estudio de la información y definición del objeto que se persigue en todos sus aspectos urbanísticos y programáticos.

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

El Sector "Viña Valdés" de Alcorcón está situado en un entorno privilegiado en relación con el sistema de comunicaciones puesto que, como se ha dicho en puntos específicos anteriores, va a tener conexión directa con las grandes vías de comunicación rodada que lo delimitan, M-50 y A-5 lo que permite su conexión inmediata con la ciudad de Madrid y las ciudades de su periferia, así como con el sistema radial de autovías y autopistas para su conexión con el resto de España. Por otra parte (también expresado en puntos anteriores) tiene unas buenas conexiones de transporte público (metro, autobús y ferrocarril) con el núcleo urbano de Alcorcón y con la ciudad de Madrid. Es importante reseñar que la facilidad de conexión con la M-50 hace que el tiempo de acceso al aeropuerto Adolfo Suárez – Madrid Barajas en automóvil sea de veinticinco minutos.

La reserva de suelo para futuras actividades impulsoras de industrias avanzadas o innovadoras es una cuestión estratégica para la ciudad de Alcorcón, porque, además de ser los usos más demandados, son complementarios con el actual sistema económico de desarrollo tecnológico y sostenible.

El criterio fundamental es la adecuación de la vigente ordenación urbanística y proponer nuevos ajustes en aquellas cuestiones que sean necesarias adaptar a las nuevas tendencias del sector industrial. Los objetivos se agrupan en los siguientes apartados:

#### **4.1.1. Objetivos de índole funcional**

- Establecer una propuesta de crecimiento realista a las deficiencias existentes a nivel supramunicipal de instalaciones de industria limpia de nueva tecnología.
- Optimizar el diseño de forma que se adapte a una diversidad de tamaños de parcelas dentro de una gama de tamaños de medianos a grandes que permitan una implantación permeable de la edificación y una minimización de la red viaria local.
- Buscar en la ordenación una continuidad con el suelo existente, un diseño coherente en sus trazados fundamentales con las características morfológicas del terreno y las condiciones funcionales del programa.

- Planificación de la vialidad con las siguientes pautas de ordenación; dar continuidad a los viales existentes completando la trama viaria y facilitar el acceso desde la M-506 a la M-50, y la A-5.

#### **4.1.2. Objetivos de índole urbanística**

- Creación de UN SECTOR que satisfaga la demanda estratégica de suelo industrial con facilidad de conexión con las redes viarias más importantes de la zona.
- La reserva de suelo para futuras actividades industriales impulsoras de tecnologías avanzadas o innovadoras es una cuestión estratégica para la ciudad de Alcorcón, por ser adecuado y complementario para su sistema económico.
- Procurar desde el planeamiento no encorsetar las situaciones futuras que pudieran exigir modificaciones del Planeamiento General
- Cerrar con urbanización espacios de suelo inculto entre zonas industriales urbanizadas y fuertemente tensionadas.

#### **4.1.3. Objetivos de índole ambiental**

- Se ordena una zona de bajo valor ambiental en el límite del TM de Alcorcón con el de Móstoles, mediante la creación de un ámbito de industria limpia con amplios espacios no edificados situado entre dos polígonos industriales, adaptada al terreno original y a los elementos existentes.
- Conexión y continuidad de las redes viarias, así como de la vía pecuaria que atraviesa el sector.
- Conexión y continuidad de la red de itinerarios peatonales existentes.

#### **4.1.4. Objetivos y criterios de ordenación: estructura urbana y territorial**

El nuevo sector responde a criterios y objetivos en relación con la estructura urbana y territorial en los aspectos relativos al modelo de ciudad, la distribución de usos, la sostenibilidad ambiental y tiene influencia en relación con las infraestructuras y conexiones viarias actuales

##### **4.1.4.1. En relación con la estructura viaria y accesos**

La estructura viaria que se diseña es muy simple y consiste en la creación de un nudo de acceso a las dos partes del sector que está situado sobre la calzada sentido sur de la carretera M-506, nudo consistente en un paso elevado sobre esta carretera que une dos rotondas, una en la zona noreste y otra en la zona suroeste.

Desde la rotonda situada en la zona noreste se prevé la conexión de salida hacia el norte paralela a la M-506 sobre terrenos adscritos a esta y no ocupados. Este vial de salida permite la conexión de todo el sector con la autovía M-50 y con el centro urbano de Alcorcón.

La entrada principal se produce desde la calzada sentido sur de la carretera M-506 hasta la rotonda situada en la zona central del sector suroeste y desde esta se accede a todo el sector

diseñándose en esta zona oeste un vial principal que transcurre en sentido norte – sur dividiendo esta zona en dos mitades en cada una de las cuales se sitúan las parcelas lucrativas.

Las características de las secciones tipo de la red viaria se describen en el Plano O-06 Viario secciones tipo.

#### **4.1.4.2. En relación con la tipología de las manzanas**

Las manzanas diseñadas tienen un tamaño medio – grande que se adapta al uso principal definido con unas superficies comprendidas entre 27.000 m<sup>2</sup> y 75.000 m<sup>2</sup>, con una superficie media de casi 50.000 m<sup>2</sup>. Son de forma regular teniendo amplios frentes (fachada principal) a la vía pública y todas ellas con acceso directo desde el viario proyectado. Estas manzanas serán divididas en parcelas en la futura reparcelación del Sector.

**No existen parcelas no lucrativas de dotaciones públicas conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la CAM para sectores de uso industrial.** Se tiene en cuenta el trazado de la vía pecuaria Vereda de Villaviciosa, así como la servidumbre que genera la existencia de una tubería de aducción del Canal de Isabel II.

#### **4.1.4.3. En relación con las afecciones**

El sector no se encuentra incluido en ninguno de los espacios protegidos de la RED NATURA 2000, no estando afectado por Lugares de Interés Comunitario (LIC) ni por Zonas Especiales de Protección para las Aves (ZEPA)

Las afecciones sectoriales del sector son las expresadas en el punto 1.1. del Capítulo 1 del Volumen 1 "Encuadre municipal y afecciones sectoriales", que para mejor concreción se transcriben a continuación:

1. Las afecciones legales derivadas de la colindancia con la carretera M-506 en el límite norte y con la M-506 en la parte de esta que transcurre atravesando el sector.
2. Las afecciones legales derivadas de la colindancia con la M-50 en su límite Este. Además, el Plan General de Alcorcón fija la línea límite de edificación a 100 metros del eje de la M-50.
3. Las afecciones legales derivadas de la colindancia con el ramal de conexión entre la M-50 y la autovía A-5 en su límite Sur. Además, el Plan General de Alcorcón fija la línea límite de edificación a 100 metros del eje de la A-5.
4. La vía pecuaria Vereda de Villaviciosa. Esta se regula por el Reglamento de Vías Pecuarias de la CAM (BOCM de 1 de febrero de 2021) debiéndose preservar su superficie y su continuidad. El trazado que se propone (descrito en otros puntos de este documento) no genera afección alguna al haberse recogido la previsión de las pasarelas sobre la M-506 del PEIRH, no atravesando la vereda elemento alguno de la red viaria del sector.

#### **4.1.4.4. En relación con las servidumbres de las infraestructuras.**

Dentro del ámbito se constata la presencia de las siguientes infraestructuras de servicios:

1. La conducción del segundo anillo de distribución del Canal de Isabel II que transcurre a lo largo del límite Este del sector en paralelo a la autovía M-50, toda ella bajo parcelas de terreno de titularidad del Canal, conformando una BIA (Banda de Infraestructura de Agua) continua con anchuras comprendidas entre 13 y 15 m. y sus correspondientes Bandas de Protección de 10 metros de ancho a cada lado.
2. Línea aérea de distribución eléctrica de la compañía UFD. Procede de la subestación de Villaviciosa. Es un doble circuito en 132.000 V. y cruza el ámbito de Oeste a Este a la altura del tercio norte del ámbito. Se fija un pasillo eléctrico de protección, de cesión demanial al Ayuntamiento y calificado con clave 81 "Infraestructuras".
3. Línea aérea de distribución eléctrica de la compañía UFD. Procede de la subestación de Villaviciosa. Es un simple circuito en 132.000 V. y cruza el ámbito de Oeste a Este a la altura de la mitad del ámbito. Esta línea se soterrará aprovechando los nuevos viales de la urbanización.

## CAPÍTULO 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 5.1. Descripción y justificación global

La ordenación propuesta en este Avance del Plan de Sectorización "Viña Valdés" comprenderá todos los suelos incluidos en el ámbito que están clasificados como suelo no urbanizable común.

La superficie de suelo del sector es de **369.072,06** m<sup>2</sup> y sobre la ordenación propuesta se puede afirmar:

- a) Es coherente en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
- b) Resuelve la adecuada Integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el Plan General.
- c) Vinculará sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los Instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.

La consecución del objetivo principal conlleva el apoyo a la especialización funcional de Alcorcón en su vertiente Industrial adaptadas a las nuevas necesidades para el desarrollo de una economía tecnológica y sostenible.

Complementariamente, se establecen como objetivos del futuro Plan de Sectorización, los siguientes:

- a) Ordenar en el ámbito territorial del plan de Sectorización la fachada de las autovías y carretera que enmarcan el sector, así como el correspondiente al límite entre los términos municipales de Alcorcón y Móstoles.
- b) Configurar un espacio urbano de calidad en el que tengan cabida el mayor número de futuras actividades industriales impulsoras de una economía basada en tecnologías avanzadas e innovadoras.
- c) Fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, como herramienta para la gestión responsable de los recursos y para asegurar su transmisión a las generaciones futuras.
- d) Diversificar la oferta de tipologías productivas Industriales, dando cabida al mayor número de iniciativas provenientes de empresas privadas.
- e) Fomentar y animar la acción conjunta de todos los agentes capacitados para intervenir en el desarrollo del Plan de Sectorización
- f) Fomentar y producir espacios significantes, de gran fuerza expresiva, que faciliten su reconocimiento y permitan su Identificación como propios de la actuación urbanística del Plan de Sectorización.
- g) Resolver el enlace con las infraestructuras ya existentes, o previstas, de abastecimiento de agua, saneamiento, gas natural, energía eléctrica y telecomunicaciones.

Los criterios considerados para la evaluación de las posibles alternativas de ordenación urbana han sido:

- a) Configuración de una estructura territorial del municipio acorde con los fines y objetivos perseguidos por el Plan General.
- b) Consecución de una unidad urbanística Integrada.
- c) Minimización del impacto ambiental preservando adecuadamente el medio físico.
- d) Remate de la estructura urbana en un espacio vacío de borde.

- e) Minimización de la inversión económica en Infraestructuras buscando las condiciones favorables del terreno que permitan la construcción de las infraestructuras, servicios y edificios sin coste excesivo.

#### 5.1.1. Uso principal.

El uso principal definido para el sector es el **INDUSTRIAL**. La regulación del uso industrial, Clave IND, está contenida en el capítulo 2, sección 3 de las Normas Urbanísticas. A este respecto, el art. 4.125 del PGOU define este uso como toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de "stock" permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
- Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación se regulan para la totalidad de las parcelas del sector en las claves de ordenanza fijadas en las NNUU TOMO II DEL PGOU:

SECCION 13.-CLAVE 23: NAVE EXENTA. GRADO 1.

SECCION 14.-CLAVE 24: NAVE ESCAPARATE. GRADO 1.

En ellas se fijan, de acuerdo con el régimen de tolerancia de cada clave de ordenanza, los **usos alternativos**, que pueden coexistir con el uso principal e incluso sustituirlo íntegramente. Los usos alternativos en ningún caso pueden incrementar la edificabilidad total de la parcela.

También se fija el régimen de tolerancia de los **usos complementarios**, siempre con una intensidad menor del 49%, de acuerdo con lo indicado en el PGOU.

Los dos últimos de los fines atribuidos al uso industrial, permiten que el suelo del sector industrial "Viña Valdés" satisfaga las demandas actuales de suelo industrial, ampliando la concepción de las tipologías de suelos productivos existentes, **con su adaptación a las nuevas condiciones que requieren los actuales desarrollos industriales de nuevas tecnologías para comunicación y datos, Inteligencia artificial y nuevos vectores energéticos.**

Se define dentro de este uso INDUSTRIAL de nuevas tecnologías el correspondiente a los centros de datos, como instalaciones de centralización de operaciones y de las infraestructuras de transferencia de información de una o distintas organizaciones empresariales en las que se almacenan, procesan, tratan y difunden datos y aplicaciones, siendo un elemento clave en la infraestructura informática de las empresas. En todo caso se trata de una industria limpia.

La consideración de los Centros de Procesos de Datos como uso de hardware conceptualmente encajable en el uso industrial, quedó aclarada en la consulta realizada por el propio Ayuntamiento de Alcorcón a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con asunto: **CONSULTA MUNICIPAL SOBRE DEFINICION DEL USO INDUSTRIAL, ART. 4.125 DE LAS NNUU DEL PGOU DE ALCORCON**. La respuesta de la Consejería, de fecha 20/02/2015 y registro de entrada en ese Ayuntamiento 8904/2015, deja claro este asunto (En el anejo 4 se adjunta copia de la respuesta de la Consejería a la consulta municipal).

*“ desde esta Dirección general se considera que, **si bien puede entenderse el uso de hardware conceptualmente encajable en el uso industrial**, no ocurre lo mismo con el relativo al software que, como mucho, podría considerarse asociado al principal como una parte menor del industrial.”* (Subrayado en Negrita nuestro).

Los CPD son claramente una instalación de uso de hardware. Las oficinas en un CPD de unos 20.000 m2 edificables no llegan a alcanzar una superficie de 1.000 metros cuadrados.

La propia Oficina de Impulso de Centro de Proceso de Datos de la Comunidad de Madrid considera que el suelo preferiblemente será de uso industrial. Los CPD se asemejan más a un uso industrial debido al alto consumo de potencia y la cantidad de equipos de instalaciones y medidas de seguridad que requieren.

## 5.2. Determinaciones de carácter general.

### 5.2.1. Delimitación del Sector y justificación del cumplimiento de las determinaciones del PG para el ámbito.

La delimitación del sector se efectúa para los suelos con la clasificación urbanística definida en puntos anteriores de este documento en el PGOU como SNUC y con una superficie aproximada de **36,90** Has. Situado en el plano que se incluye a continuación:



Estos suelos SNUC, clasificados así en el PGOU de 1.999, constituyen en la actualidad, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo de la CAM, **un sector de SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO** que se propone sectorizar **iniciándose mediante la redacción y gestión de este documento de avance del Plan de Sectorización.**

La delimitación del sector está perfectamente definida en el plano O-1.1 Delimitación del ámbito. Justificación:

. - Al norte con la línea de expropiación del PEIRH, sobre la carretera M-506 de titularidad autonómica (CAM).

. - Al este con el Dominio Público de la carretera M-50 de titularidad estatal. Art. 29 de la Ley 37/2015 de carreteras

. - Al sur con el Dominio Público del Ramal de conexión directa ente la M-50 y la A-5 ambas de titularidad estatal y el límite del término municipal de Alcorcón. Art. 29 de la Ley 37/2015 de carreteras.

. - Al oeste con el límite del término municipal de Alcorcón

Al estar dividido el sector en dos zonas (sector discontinuo con unidad de ejecución única) separados por el trazado a su través de la calzada en sentido sur de la M-506, se obtienen dos zonas que también hay que delimitar:

. - Delimitación de las zonas con el Dominio Público de la calzada en sentido sur de la M-506 de titularidad autonómica (CAM). Art. 30 de la Ley 3/1991 de carreteras de la CAM.

No se establecen determinaciones específicas del PGOU para los suelos que constituyen el sector.

En la delimitación se han excluido los suelos incluidos en el Proyecto de Expropiación del Plan Especial de Infraestructuras de conexiones exteriores sector Retamar de la Huerta (PEIRH) que afectan de forma parcial o total a algunas de las parcelas que limitaban al Norte con terrenos de la M-506. La tramitación urbanística de este PEIRH está a punto de culminar, pendiente exclusivamente de su aprobación definitiva, por lo que se ha considerado el límite norte del ámbito como definitivo.

Habiéndose tenido en cuenta cuanto antecede, se ha realizado el levantamiento taquimétrico y topográfico del sector, según el cual este tiene una superficie:

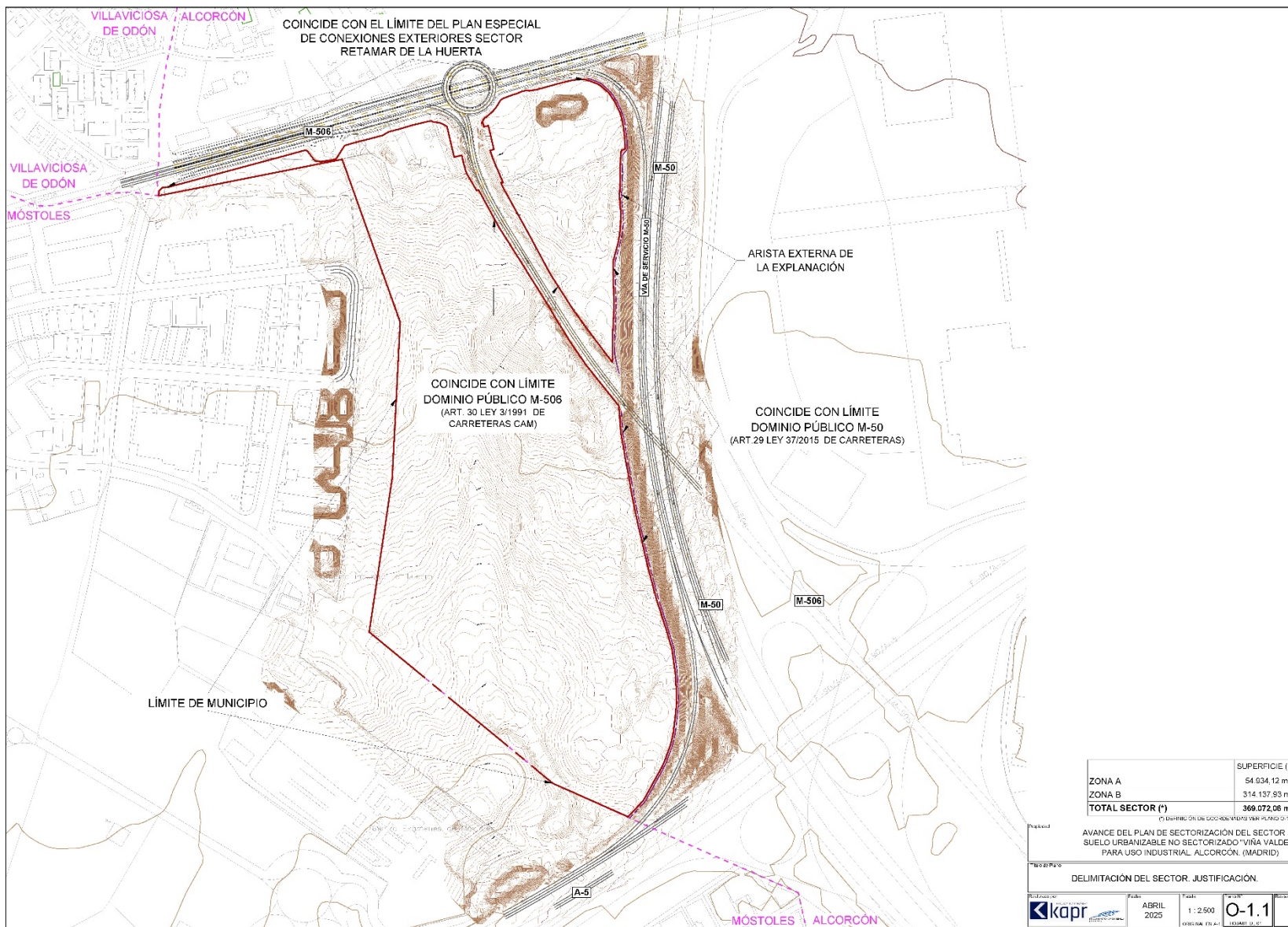
SUPERFICIE DEL SECTOR =	<b>369.072,06 m2 (36,90 Has)</b>
-------------------------	----------------------------------

Por otra parte, la superficie de cada zona y su porcentaje sobre la superficie total del ámbito son:

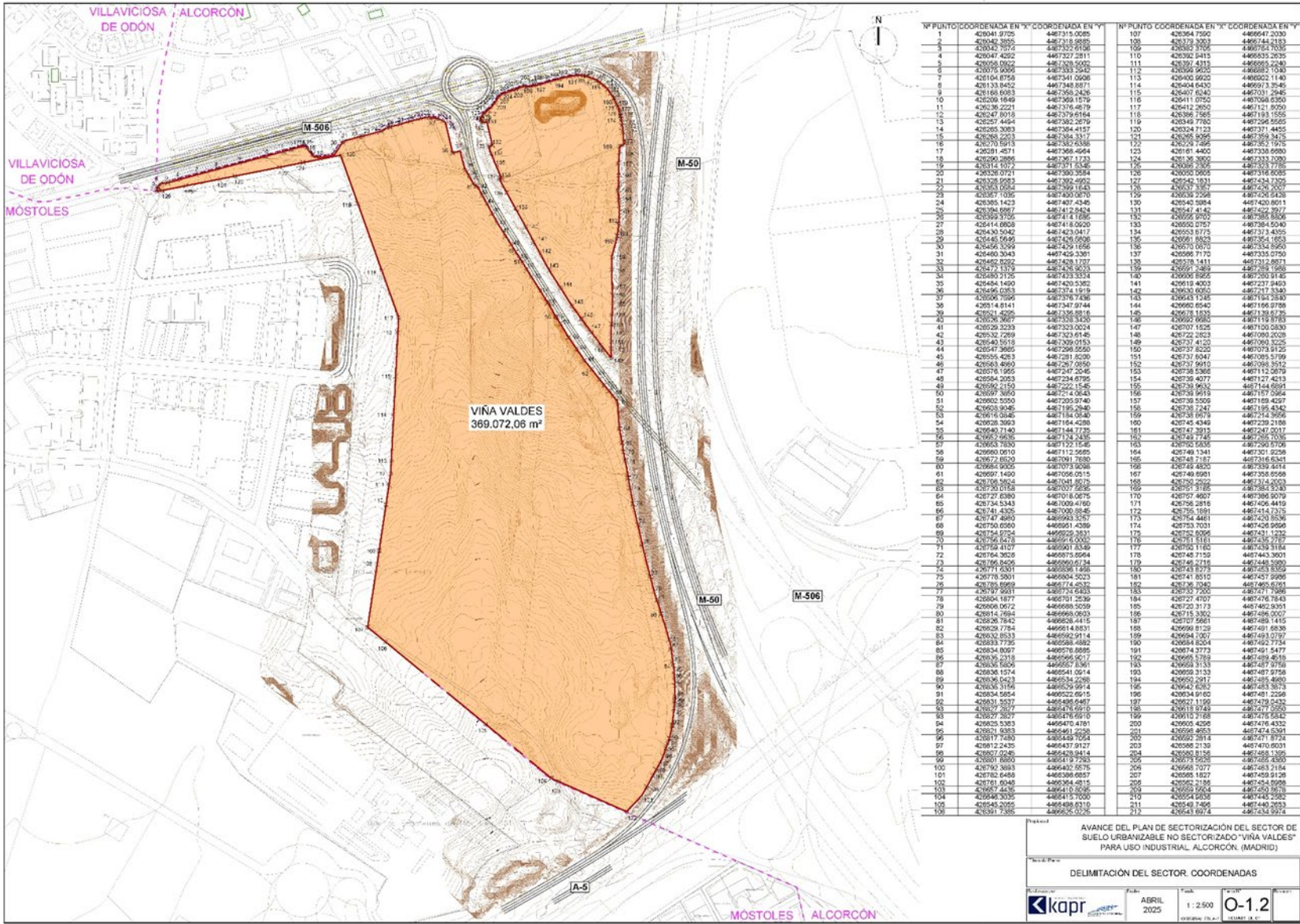
Zona A (Noreste) SUPERFICIE =	<b>54.934,13 m2 (14,88 %)</b>
Zona B (Suroeste) SUPERFICIE=	<b>314.137,93 m2 (85,12 %)</b>

Ver plano O-1.2 "Delimitación del sector coordenadas"

DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO  
URBANIZABLE NO SECTORIZADO "VIÑA VALDES" PARA USO INDUSTRIAL EN EL T.M. DE ALCORCÓN (MADRID)



DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO "VIÑA VALDES" PARA USO INDUSTRIAL EN EL T.M. DE ALCORCÓN (MADRID)



### 5.2.2. Aprovechamiento unitario. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado.

El aprovechamiento unitario del sector, al ser este en origen un suelo no sectorizado, se determina equiparándolo al uso de Vivienda Protegida que es el característico en el PGOU de Alcorcón, asignándole coeficiente de homogeneización 1, y cuyo coeficiente de aprovechamiento es de 0,42 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Para el cálculo del aprovechamiento lucrativo global del sector se deducen de la superficie total las superficies correspondientes a los caminos públicos y a la vía pecuaria, resultando una superficie de 362.072,16 m<sup>2</sup> según se expresa de forma desglosada en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO						
Nº PL.	Nº CATASTRAL	POLIGONO / PARCELA	SUP. INCL. m <sup>2</sup> (1)	SUP. CAT. m <sup>2</sup> (2)	DIF <sup>a</sup> (1)-(2) m <sup>2</sup>	% S. Total
	SUPERFICIE INCLUIDA	(Medción real/Catastro)	369.072,06			100,000%
	S. CAMINOS PUBLICOS	(Medción real/Catastro)	-3.900,34			-1,057%
	S. VIA PECUARIA		-2.468,58			-0,669%
<b>TOTAL SUPERFICIE A EFECTOS DE APROVECAHAMIENTO</b>			<b>362.703,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>98,274%</b>

Al ser la superficie del sector a efectos de aprovechamiento de **362.703,14** m<sup>2</sup>, el aprovechamiento lucrativo global es de **362.703,14** m<sup>2</sup> x **0,42** u. a/m<sup>2</sup> = **152.335,32** u. a.

**Coefficiente de aprovechamiento lucrativo unitario (S. Total Sector)                      0,41275 u. a./m<sup>2</sup>**

El aprovechamiento pormenorizado se determina aplicando al aprovechamiento lucrativo global el coeficiente de homogeneización establecido en el PGOU para el uso principal **INDUSTRIAL**.

El PGOU determina:

*“Conforme a lo establecido en el artículo 2.2-b de dicha ley, se establecen los coeficientes de homogeneización que ponderan cada uso con el característico, que se consideró el de vivienda sometida a algún régimen de protección, asignándosele el valor de la unidad. Por otra parte, dada la homogeneidad de los distintos sectores en cuanto a su valor de posición relativo dentro del municipio, no se ha establecido coeficiente de ponderación entre sectores.”*

Siendo los coeficientes de homogeneización establecidos en el PGOU los siguientes:

USO	COEF. USO
Vivienda Promoción Pública	1
Vivienda libre	1,4
Industrial	0,9
Terciario (Comercio, servicios y oficinas)	1,3
Equipamiento privado	0,8
Infraestructuras	0,5
Aparcamiento	0,5

En consecuencia, el coeficiente de edificabilidad unitario para el uso industrial es:

**Coeficiente de homogeneización por uso = 0,9 m<sup>2</sup>.c / m<sup>2</sup>. s**

Al ser la superficie del sector a efectos de aprovechamiento de <b>362.703,14 m<sup>2</sup></b> , la edificabilidad total es de <b>362.703,14 m<sup>2</sup> x 0,42/0,9 = <u>169.261,47 m<sup>2</sup>.c</u></b>
--

<b>Coeficiente de edificabilidad unitario (S. Total Sector)</b>	<b>0,45861 m<sup>2</sup>. c. /m<sup>2</sup>. s</b>
---	--

### **5.2.3 Cuantificación de la propuesta global.**

De acuerdo con lo que antecede la cuantificación de la propuesta global de este avance del Plan de Sectorización "Viña Valdés se presenta en la siguiente tabla:

DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO  
URBANIZABLE NO SECTORIZADO "VIÑA VALDES" PARA USO INDUSTRIAL EN EL T.M. DE ALCORCON (MADRID)

RESUMEN DE DATOS GLOBALES DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS			
<b>SUP. TOTAL DEL SECTOR FICHA PGOU</b>	<b>0,00</b>	m2	No procede de FICHA DEL PGOU
S. Inicial		m2	
S. SS.GG.Adscritos	0,00	m2	No se adscriben SSGG
<b>SUP. TOTAL DEL SECTOR MEDICION EN PLANO</b>	<b>369.072,03</b>	m2	Medición topográfica de la delimitación actual
<b>SUP. SECTOR EFECTOS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>362.703,14</b>	m2	Descontando caminos públicos y via pecuaria
	98,27%	%	
<b>Aprovechamiento tipo</b>	<b>152.335,32</b>	u.a.	Por aplicación del Coeficiente a la superficie del sector.
Coeficiente	0,420	u.a./m2	El correspondiente a viviendas de protección oficial
<b>Edificabilidad total</b>	<b>169.261,47</b>	m2.c.	Por aplicación del coeficiente de ponderación de uso del PGOU
Coeficiente	0,45861	m2/m2	A.T./Coef. Ponderación de uso (Industrial)
Coefi.pond. de uso	0,900		Coeficiente homogeneización establecido en el PGOU
<b>Edificabilidad patrimonializable</b>	<b>152.335,32</b>	m2.c.	Edificabilidad total despues de la cesión del 10 % al Ayuntamiento
Coeficiente	90,00	%	Normativo
<b>Edificabilidad a ceder al ayuntamiento</b>	<b>16.926,15</b>	m2.c.	10 % de cesión municipal
<b>S.G. E-LIBRES</b>	0,00	m2	
<b>TOTAL REDES GENERALES</b>	<b>0,00</b>	m2	
	0,00	m2/100 m2.c.	
<b>RED. LOCAL DE INFR. ELECTRICAS</b>	4.170,38	m2	Pasillo protección eléctrica constituido por tres parcelas
<b>RED LOCAL TANQUE DE TORMENTAS</b>	5.007,59		Parcela única en localización topográfica estratégica
<b>RED LOCAL SERVICIOS DE RECICLAJE</b>	201,61	m2	Punto limpio
<b>TOTAL REDES LOCALES</b>	<b>9.379,58</b>	m2	
	5,54	m2/100 m2.c.	No hay estandar mínimo de la Ley del Suelo de la CAM m2/100 m2 c.
<b>RED SUPRAMUNICIPAL INFR. AGUA (CANAL YII)</b>	15.878,28	m2	Conducción existente segundo anillo de distribución
<b>RED SUPRAMUNICIPAL VIA PECUARIA</b>	8.067,35	m2	Constituida por tres parcelas. Ha sido ampliada su superficie actual
<b>TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES</b>	<b>23.945,63</b>	m2	
	14,15	m2/100 m2.c.	
<b>TOTAL RED VIARIA LOCAL</b>	<b>51.364,61</b>	m2	
	30,35	m2/100 m2.c.	
<b>SUP. RESULTANTE DE SUELO NETO</b>	<b>284.382,21</b>		Incluyendo el 10 % de cesión municipal

#### 5.2.4 Cuantificación de la ordenación de la propuesta global.

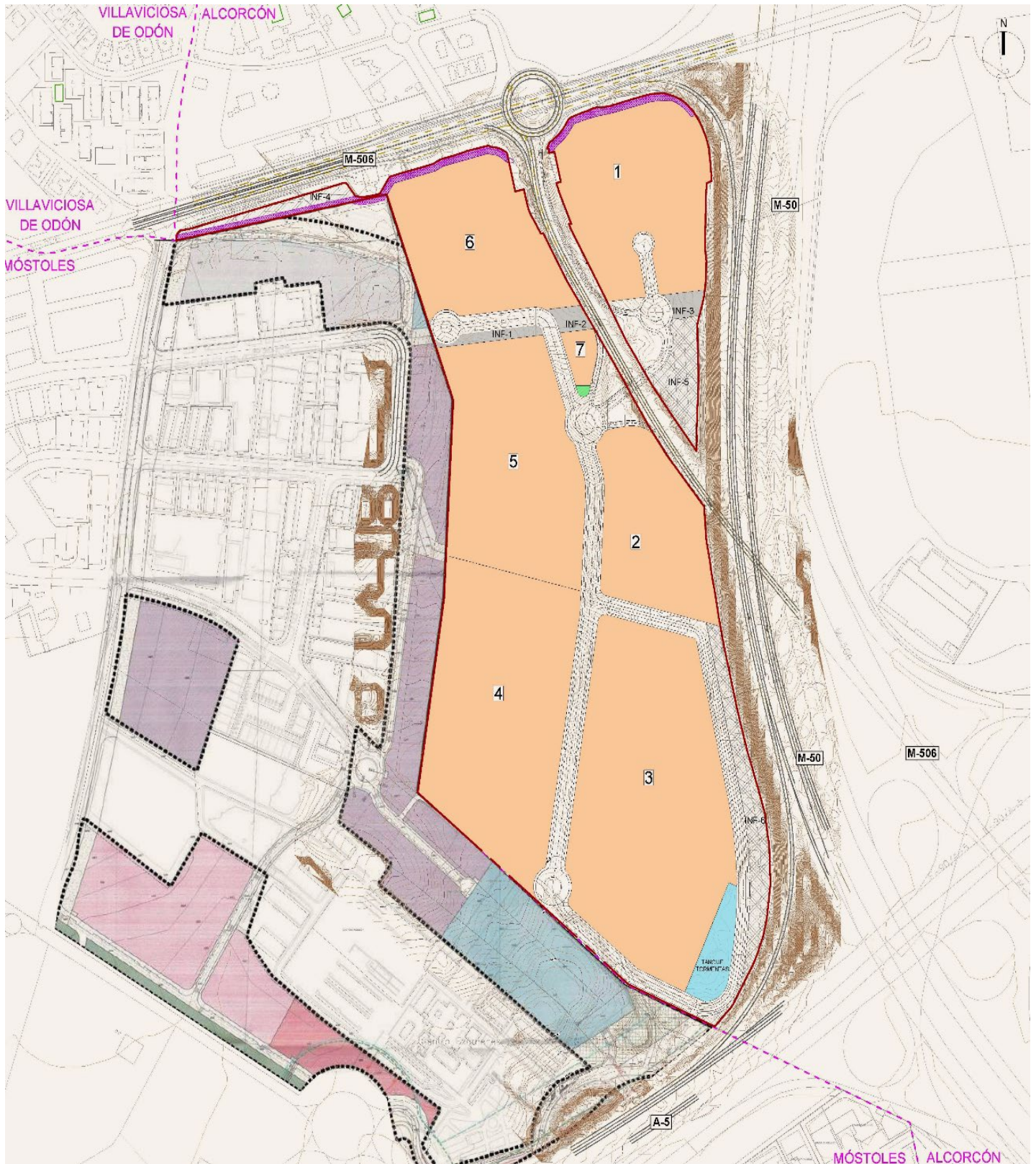
Se incluye a continuación la cuantificación de la ordenación pormenorizada del futuro sector "Viña Valdés". Esta cuantificación no tiene carácter estructurante, a excepción de la edificabilidad total del sector y el uso principal fijado. La futura iniciativa urbanística, que tramitará conjuntamente el plan de Sectorización y el Plan Parcial, incluirá el desarrollo de la propuesta de ordenación. Se presenta aquí un avance con los principales parámetros de la ordenación.

El uso principal es el **INDUSTRIAL** distribuido en **siete manzanas** sobre las que se materializa el aprovechamiento del sector, en el que se incluye el suelo en el que se ha de materializar el 10 % del aprovechamiento global de cesión municipal.

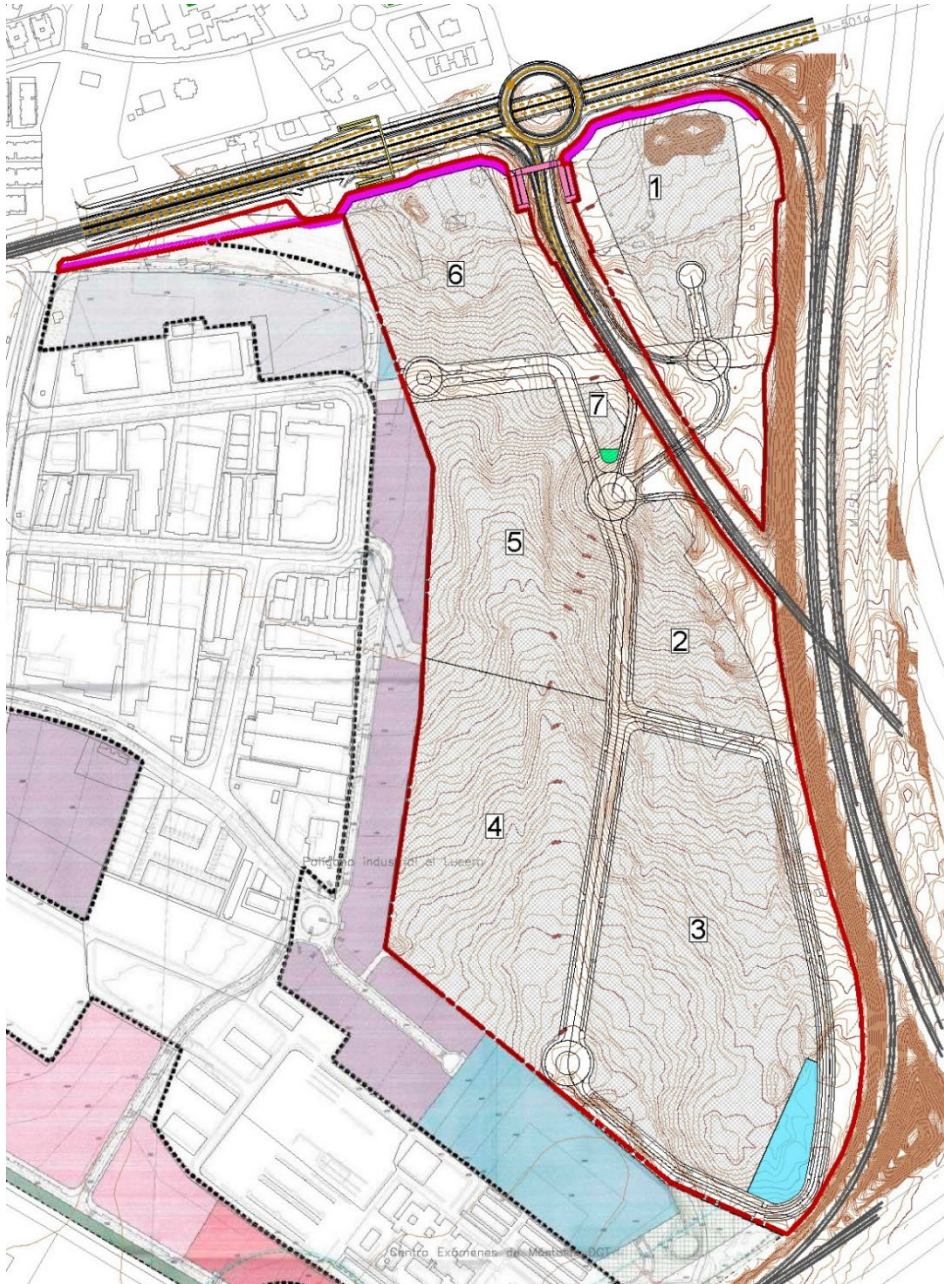
Se define el uso INDUSTRIAL como toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los fines definidos en el Artículo 4.125 del PGOU, y para las instalaciones de nuevas tecnologías según la justificación incluida en el apartado 5.1.1 de este avance.

CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA GLOBAL				
	Uso	Medición parcela		Edificabilidad
<b>MANZANAS LUCRAT.</b>			<b>284.382,21</b>	<b>169.261,47</b>
IND.01	Industrial	38.695,02		15.990,87
IND.02	Industrial	27.610,39		12.554,94
IND.03	Industrial	74.869,43		49.425,22
IND.04	Industrial	60.927,23		40.221,23
IND.05	Industrial	46.733,45		30.851,19
IND.06	Industrial	33.099,75		19.107,72
IND.07	Industrial	2.446,94		1.110,30
<b>REDES GENERALES</b>			<b>0,00</b>	
<b>REDES LOCALES</b>			<b>9.379,58</b>	
INF.EL.1	Pasillo eléctrico	1.570,98		
INF.EL.2	Pasillo eléctrico	1.299,60		
INF.EL.3	Pasillo eléctrico	1.299,80		
T.T.1	Tanque de tormentas	5.007,59		
G.R.1	Gestión de residuos	201,61		
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b>			<b>23.945,63</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			<b>15.878,28</b>	
INF.AG.1	Aducción Canal YII	5.995,58		
INF.AG.2	Aducción Canal YII	9.882,70		
<b>VIAS PECUARIAS</b>			<b>8.067,35</b>	
V.P.1	Vía pecuaria	2.644,49		
V.P.2	Vía pecuaria	5.422,86		
<b>RED VIARIA R.V.</b>			<b>51.364,61</b>	
<b>MEDICIONES TOTALES</b>			<b>369.072,03</b>	<b>169.261,47</b>

En la siguiente figura puede verse el avance del diseño y la ordenación del Sector. (Ver plano O-04 Avance plano de ordenación).



La edificabilidad de las distintas parcelas será proporcional a su superficie, pero teniendo en cuenta, en aquellas que son afectadas por las servidumbres legales generadas por las infraestructuras existentes, que estas servidumbres limitan el uso de esos terrenos en cuanto a su ocupación en planta y a la situación de la superficie edificable. Se adjunta plano y el esquema en los que se indica las zonas de afección y la superficie neta de cada parcela sobre la que situar la edificación.



DENOMINACIÓN PARCELA		SUPERFICIE PARCELA NETA (m <sup>2</sup> )
1	IND.01	24.223,01 m <sup>2</sup>
2	IND.02	19.018,25 m <sup>2</sup>
3	IND.03	74.869,43 m <sup>2</sup>
4	IND.04	60.927,20 m <sup>2</sup>
5	IND.05	46.733,45 m <sup>2</sup>
6	IND.06	28.944,41 m <sup>2</sup>
7	IND.07	1.681,89 m <sup>2</sup>

### **5.3 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas.**

Las redes públicas se califican en tres niveles Redes Supramunicipales, Generales y Locales.

En aplicación del art. 36.5 la Ley del Suelo de la CAM, para sectores con uso industrial no se contemplan una superficie mínima de cesión para Redes Generales.

En aplicación del art. 36.6 la Ley del Suelo de la CAM, para sectores con uso industrial no se contemplan una superficie mínima de cesión o reserva para Redes Locales. Dentro de las Redes Locales incluidas en el sector se contemplan tres calificaciones:

- Infraestructuras de red viaria.
- Zona de protección de infraestructura eléctrica
- Suelo para Tanque de tormentas y para Gestión de residuos.

Todas ellas se cederán urbanizadas gratuitamente al Ayuntamiento en el Proyecto de Reparcelación, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad como bienes de dominio público y se regularán por las ordenanzas específicas definidas en el futuro Plan Parcial. Ver plano O.05 redes Públicas.

#### **5.3.1 Descripción de los terrenos que conforman las redes públicas.**

Por sus características no requieren unas determinaciones específicas de ordenación, regulándose por la ordenanza particular correspondiente.

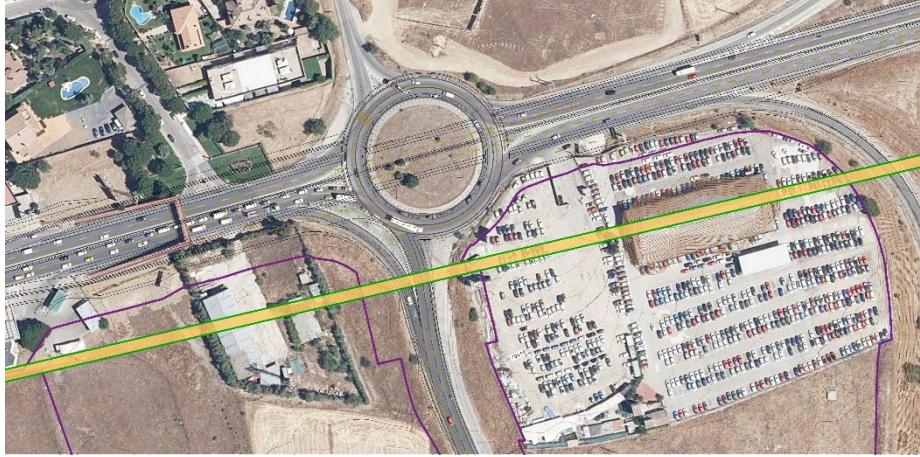
#### **5.3.2 Ordenación de las Redes Públicas.**

Las redes públicas previstas, tanto supramunicipales, generales como locales, son las siguientes:

#### **5.3.3 Redes supramunicipales.**

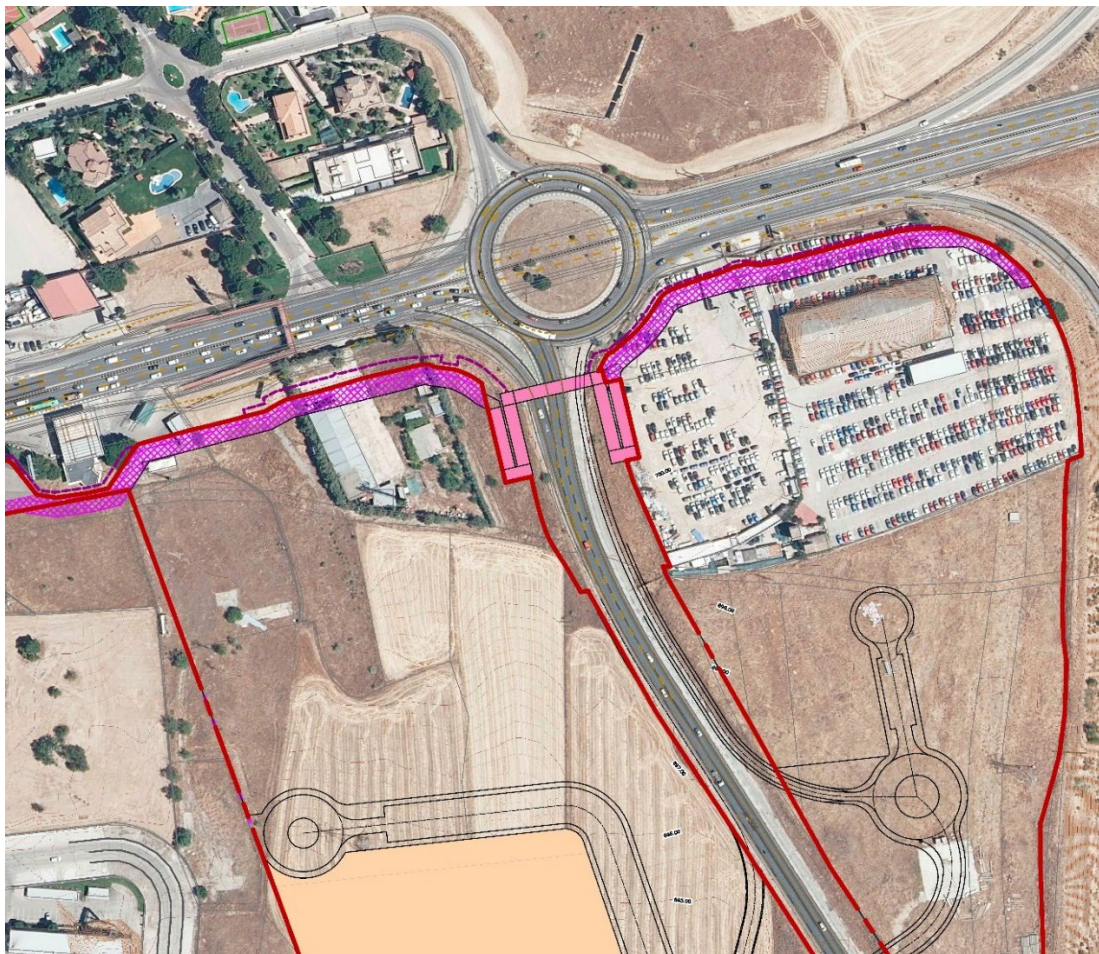
Las dos redes públicas supramunicipal existentes dentro del sector son:

**La Vereda de Villaviciosa.** La situación administrativa actual de esta Vía pecuaria se explicó con detalle en el apartado 1.1 Afecciones sectoriales del Capítulo 1 del Volumen 1 Memoria de Información. **En la actualidad el trazado de la vía pecuaria no existe sobre el terreno, en el ámbito del sector. La propuesta de ordenación deberá reponer provisionalmente su trazado, recuperando su continuidad y superficie, salvo que se adopte otra solución por la administración.** (ver punto 4 del Apartado 1.1 Encuadre municipal y afecciones sectoriales del CAPITULO 1 VOLUMEN 1)



Efectivamente, mientras no se concluya el expediente de reposición de la Vereda de Villaviciosa, este avance del Plan de Sectorización propone reponer el trazado de la Vereda en el ámbito del sector, modificándole respecto al previsto en el visor de la comunidad de Madrid, pero manteniendo su continuidad y su superficie con una reserva de 5.422,86 m<sup>2</sup>, más una reserva adicional en su extremo noroeste de 2.644,49 m<sup>2</sup>, que puede utilizarse como descansadero.

La modificación de trazado prevista es la que ya se contemplaba en el PGOU de Alcorcón de 1999, aunque esta determinación no entró en vigor con su decreto de aprobación definitiva. El nuevo trazado propuesto puede verse en el esquema adjunto.



**La conducción del segundo anillo de distribución del Canal de Isabel II.** Transcurre a lo largo del límite Este del sector en paralelo a la autovía M-50, toda ella bajo parcelas de terreno actualmente de titularidad del Canal, conformando una BIA (Banda de Infraestructura de Agua) continua con anchuras comprendidas entre 13 y 15 m. y sus correspondientes Bandas de Protección de 10 metros de ancho a cada lado. La tubería pasará a estar en terrenos de titularidad privada en las parcelas 1 y 2. Mientras que seguirá bajo titularidad del canal en las parcelas INF-5 y INF-6. La superficie de estas dos parcelas es de 15.878,28 m<sup>2</sup>

#### **5.3.4 Redes Generales.**

No existen parcelas de cesión correspondientes al sistema de Redes Generales

#### **5.3.5 Redes Locales.**

a) Redes de Infraestructuras de Comunicaciones de Red Viaria.

Red de Comunicaciones de red viaria local y conexiones **51.364,61 m<sup>2</sup>s**

c) Redes de equipamientos. No existen

d) Redes de Servicios Urbanos

Todas las redes de servicios urbanos discurren por el subsuelo de la red viaria. Los centros de transformación y de mando necesarios para el alumbrado público se situarán en parcelas públicas. Los necesarios para las zonas lucrativas dentro de las parcelas privadas. El número, ubicación y parcelas destinadas a estos Centros de Transformación serán determinados en el Plan de Sectorización y en el Plan Parcial en el momento en que se conozcan y se pacten con la compañía suministradora el suministro de energía eléctrica al Sector.

Red local de protección infraestructuras eléctricas **4.170,38 m<sup>2</sup>s**

Red de servicios urbanos TANQUE DE TORMENTAS **5.007,59 m<sup>2</sup>s**

Red de servicios urbanos de GESTIÓN DE RESIDUOS **201,61 m<sup>2</sup>s (\*)**

(\*). Conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2003 de residuos de la Comunidad de Madrid.

#### **5.3.6 Cuantificación de las redes públicas.**

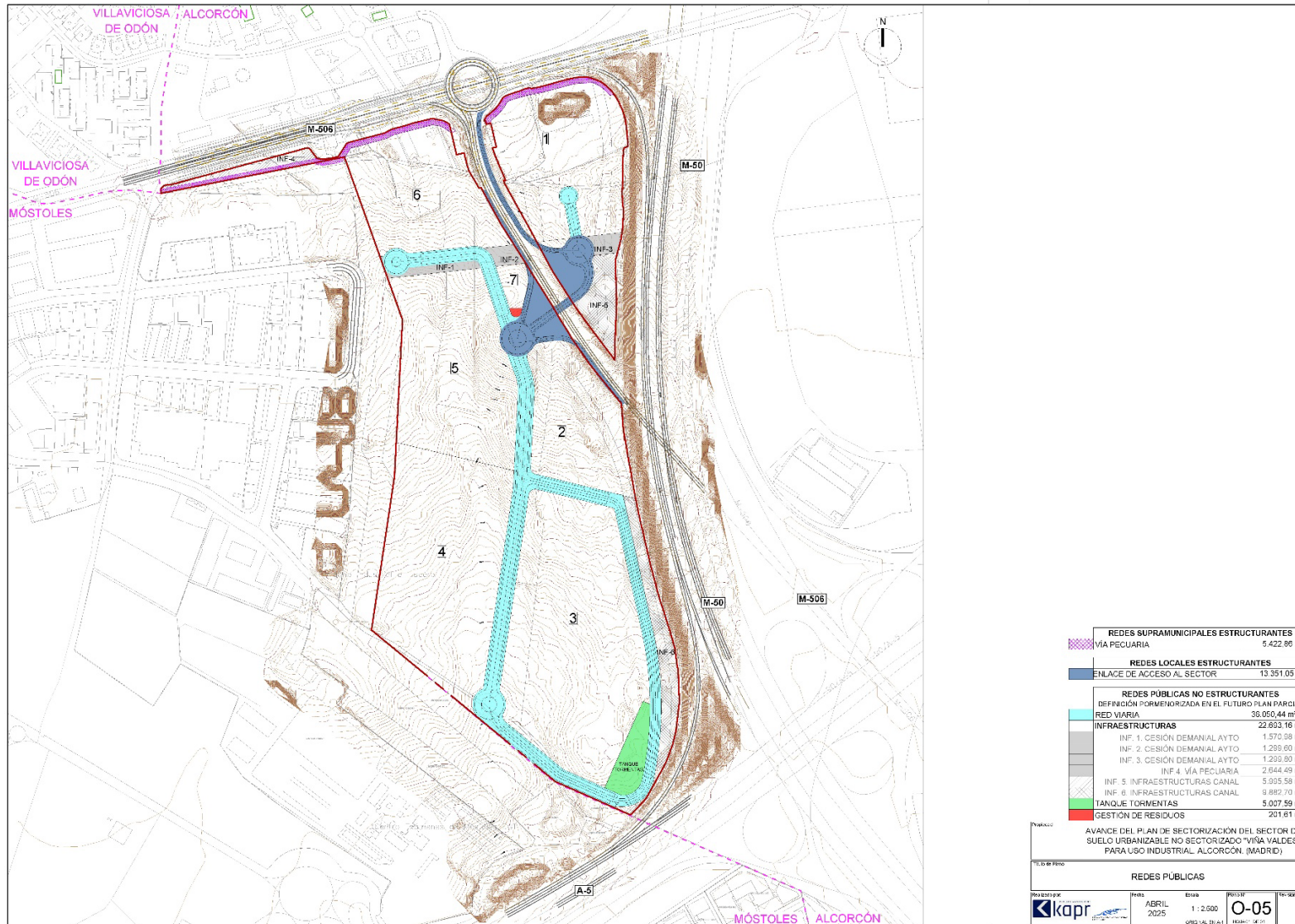
La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, no establece estándares obligatorios mínimos de redes para los sectores de uso industrial.

Sin embargo, se califican las redes locales necesarias para garantizar la funcionalidad del sector y el cumplimiento de las determinaciones y esquemas estructurantes establecidos en la solución adoptada. Estas son:

<b>CUADRO 2: PARCELAS NO LUCRATIVAS.REDES</b>				
	<b>Denominación</b>	<b>Uso Preferente</b>	<b>Sup. Suelo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>% Suelo S. Total</b>
<b>REDES GENERAL.</b>				
	<b>Total</b>	<b>REDES GENERALES</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,000%</b>
<b>REDES LOCALES</b>	INF.EL.	Pasillo eléctrico	4.170,38 m <sup>2</sup>	1,130%
	T.T.	Tanque de tormentas	5.007,59 m <sup>2</sup>	1,357%
	G.R.	Gestión de residuos	201,61 m <sup>2</sup>	0,055%
	R.V.	Red viaria	51.364,61 m <sup>2</sup>	13,917%
<b>REDES SUPRAMUN.</b>	V.P.	Vía pecuaria	8.067,35 m <sup>2</sup>	2,186%
	INF.AG.	Aducción CANAL YII	15.878,28 m <sup>2</sup>	4,302%
	<b>Total</b>	<b>REDES LOCALES + R. SUPRAMUNICIPALES</b>	<b>84.689,82 m<sup>2</sup></b>	<b>22,947%</b>
<b>TOTAL SUELO NO LUCRATIVO</b>			<b>84.689,82 m<sup>2</sup></b>	<b>22,947%</b>

En la siguiente figura se localizan gráficamente estas redes y se indican cuales se consideran estructurantes en este avance del Plan de Sectorización. Ver plano O-05 Redes Públicas

DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO  
URBANIZABLE NO SECTORIZADO "VIÑA VALDES" PARA USO INDUSTRIAL EN EL T.M. DE ALCORCÓN (MADRID)



#### 5.4 Justificación del cumplimiento de la previsión de plazas de aparcamiento.

La LSCM, no establece estándares obligatorios de aparcamientos ni exteriores ni interiores a las parcelas lucrativas para suelo de uso industrial según se dispone:

*Artículo 36. Redes públicas*

*... 6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable **no destinados a uso industrial**, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas.*

Las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana en su Art.4.133 fijan para el uso industrial una dotación de aparcamiento dentro de la misma parcela de una plaza cada 200 m<sup>2</sup>. Lo que supone un total de 862 plaza para todas las parcelas del sector. En las ordenanzas del PP se determinará en número mínimo de plazas en el interior de las parcelas.

Para los aparcamientos en la vía pública se propone un estándar mínimo razonable de una plaza por cada 250 m<sup>2</sup>c, lo que supone un mínimo de 690 plazas. En el avance del diseño de la ordenación y la red viaria interior se prevén 715 plazas de aparcamiento.

#### 5.5 Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública.

No existe obligatoriedad de establecer reserva de viviendas de protección pública por tratarse de un sector de suelo de uso industrial.

Ficha 2. Condiciones de desarrollo en suelo urbano no consolidado: Actuación de Dotación.

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN	SECTOR INDUSTRIAL "VIÑA VALDES"	TOTAL
ÁREA HOMOGÉNEA AL QUE PERTENECE	UNICA. S. INDUSTRIAL "VIÑA VALDES"	
USO PRINCIPAL	INDUSTRIAL	
SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> s)		369.072,05 m <sup>2</sup>
SUP. SUELO A EFECTOS APROVECH. (m <sup>2</sup> s)		362.703,14 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> ct)		169.261,47 m <sup>2</sup>
INCREMENTO SUP. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> ct) (a efectos del art.19 bis.2 LSCM)(*)		169.261,47 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> ctug <sub>AH</sub> )		152.335,52 u. a.
INCREMENTO SUP. EDIF. HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> ctug <sub>AH</sub> )		152.335,52 u. a.
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS (incluidas VPP)	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	0,00 Uds.
INCREMENTO NÚMERO DE VIVIENDAS (incluidas VPP)	NO HAY INCREMENTO DE N VIVIENDAS	0,00 Uds.
DENSIDAD (viv/ha)		0,00 Viv/Ha
NÚMERO DE VPP		0,00 Uds.

(\*). ARTÍCULO 19.

2. En relación con el incremento de redes públicas se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Se entenderá como estándar dotacional establecido, el cociente de la superficie de redes públicas locales existentes, excluido el viario, entre la edificabilidad lucrativa existente en el área homogénea de referencia, delimitada conforme a los criterios establecidos en el artículo 37 de esta Ley.

d) En las actuaciones en suelo de uso no residencial:

1.º En las actuaciones que se limiten a establecer un nuevo uso no residencial, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será el que se determine en el estudio específico municipal de necesidades de redes que, para este supuesto, deberá contener el instrumento de planeamiento.

2.º En las actuaciones que supongan una mayor edificabilidad, manteniendo el uso no residencial, o cambiándolo a otro uso no residencial, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será como mínimo el correspondiente al producto del incremento de la superficie edificable por el estándar dotacional del área homogénea, con el objeto de mantener este estándar.

3.º En las actuaciones en suelo de uso no residencial en las que se den las dos circunstancias anteriores, se aplicarán conjuntamente los estándares de los epígrafes a y b de este apartado.

**m2sb:** superficie de suelo bruta

**m2sn:** superficie de suelo neta (suelos susceptibles de generar aprovechamiento, conforme al art.91.6 y Disposición Transitoria Sexta de la LSCM, y al art.190 bis de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas)

**m2ct:** superficie lucrativa de techo edificable

**m2ctug:** superficie lucrativa de techo edificable expresada en el oportuno uso global (unidades de aprovechamiento)

**m2s RPL sin viario/m2ct:** superficie de suelo destinada a redes públicas locales (excluido el viario), entre superficie lucrativa de techo edificable

**m2s RPL sin viario/viv:** superficie de suelo destinada a redes públicas locales (excluido el viario), entre número de viviendas

**m2s RP / 100m2ct lucrativos no industriales:** superficie de suelo destinada a la oportuna red pública por cada 100 m2 de techo edificables de usos lucrativos (excepto el industrial)

### Sectorización.

#### **Delimitación del área de reparto.**

Conforme lo establecido en el artículo 84 de la LSCM, el ámbito territorial del Plan de Sectorización, junto con las redes públicas exteriores adscritas o Incluidas Integra una sola área de reparto.

## CAPÍTULO 6. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

### 6.1 Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan de Sectorización.

ORDENACION ESTRUCTURAL: Las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural del sector son las siguientes:

- Clase y categoría de suelo: **Suelo urbanizable sectorizado.**
- Reserva para viviendas protegidas u otros regímenes de protección pública: **No ha lugar por tratarse de un uso industrial**
- Sistemas generales: **No se establecen por no ser normativos.**
- Uso principal: **Industrial.**
- Edificabilidad: **169.261,47 m<sup>2</sup>**
- Usos incompatibles: **Los determinados en el PGOU para este uso global.**
- Área de Reparto: **Sector discontinuo con área de reparto única.**
- Aprovechamiento medio del sector: **0,420 u. a./m<sup>2</sup>**

Superficie del sector a efectos de ubicar la edificabilidad (Parcelas netas lucrativas + Parcela de cesión del 10 %) **284.382,21m<sup>2</sup>.**

CRITERIOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA CONTENIDA EN EL FUTURO PLAN PARCIAL

Las determinaciones del sector correspondientes a la ordenación pormenorizada son las siguientes:

a) Preceptivas. Criterios de ordenación del sector.

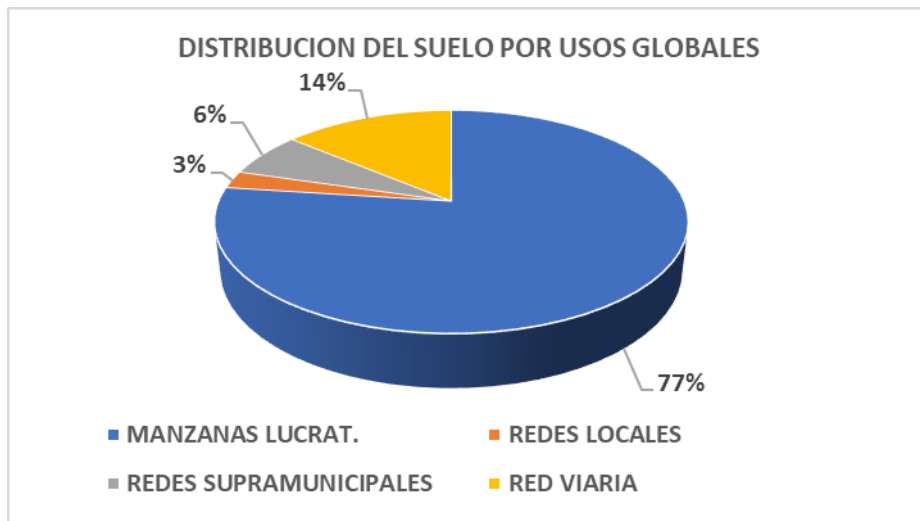
- Se completará el crecimiento urbanístico previsto en continuidad con el suelo urbano.
- El viario interno quedará adecuadamente enlazado con los sistemas generales previstos, resolviendo la articulación del nuevo sector propuesto con el resto de la ciudad.
- Se establecerá un modelo de ocupación del territorio sensible con sus características naturales.

b) Potestativas.

No se establecen determinaciones potestativas.

**RESUMEN SUPERFICIAL**

CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA GLOBAL				
	Uso	Medición parcela		Edificabilidad
<b>MANZANAS LUCRAT.</b>			<b>284.382,21</b>	<b>169.261,47</b>
IND.01	Industrial	38.695,02		15.990,87
IND.02	Industrial	27.610,39		12.554,94
IND.03	Industrial	74.869,43		49.425,22
IND.04	Industrial	60.927,23		40.221,23
IND.05	Industrial	46.733,45		30.851,19
IND.06	Industrial	33.099,75		19.107,72
IND.07	Industrial	2.446,94		1.110,30
<b>REDES GENERALES</b>			<b>0,00</b>	
<b>REDES LOCALES</b>			<b>9.379,58</b>	
INF.EL.1	Pasillo eléctrico	1.570,98		
INF.EL.2	Pasillo eléctrico	1.299,60		
INF.EL.3	Pasillo eléctrico	1.299,80		
T.T.1	Tanque de tormentas	5.007,59		
G.R.1	Gestión de residuos	201,61		
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b>			<b>23.945,63</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			<b>15.878,28</b>	
INF.AG.1	Aducción Canal YII	5.995,58		
INF.AG.2	Aducción Canal YII	9.882,70		
<b>VIAS PECUARIAS</b>			<b>8.067,35</b>	
V.P.1	Vía pecuaria	2.644,49		
V.P.2	Vía pecuaria	5.422,86		
<b>RED VIARIA R.V.</b>			<b>51.364,61</b>	
<b>MEDICIONES TOTALES</b>			<b>369.072,03</b>	<b>169.261,47</b>



Ficha para el desarrollo del sector en el Plan Parcial:

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

<b>SUNS. SECTOR INDUSTRIAL "VIÑA VALDES"</b>	<p>El sector comprende los terrenos clasificados como suelo no urbanizable común situados en el paraje del Lucero en el PGOU de Alcorcón, con unos límites perfectamente definidos.</p> <p>La actuación urbanística se orientará a una implantación de uso industrial dotándola de los elementos urbanísticos, funcionales y de infraestructura que garanticen su más adecuada funcionalidad.</p> <p>Su avanzada concepción trascenderá a las promociones industriales tradicionales existentes.</p>
--	--

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>CLASE DE SUEO</b>
SUELO URBANIZABLE
<b>CATEGORIA DE SUELO</b>
NO SECTORIZADO
<b>USOS GLOBALES INCOMPATIBLES</b>
LOS DETERMINADOS EN EL PGOU
<b>CONDICIONES PARA LA SECTORIZACION</b>
LAS ESTABLECIDAS EN ESTE DOCUMENTO
<b>CRITERIOS DE DISPOSICION DE LAS SREDES GENERALES</b>
NO SE INCLUYEN REDES GENERALES DENTRO DEL SECTOR

**OTRAS DETERMINACIONES**

**DETERMINACIONES URBANISTICAS**

SUP. SECTOR	<b>369.072,06</b>	m2	LIM. MAX. EDIF.	<b>169.261,47</b>	m2
USO GLOBAL	<b>INDUSTRIAL</b>				
COEF. EDIFICABIL.	<b>0,45861</b>	m2/m2			
COEF. APROV.	<b>0,41275</b>	u. a/m2			

**SUPERFICIE MAXIMA DE LAS REDES GENERALE A INCLUIR EN EL AMBITO**

NO HAY REDES GENERALES DENTRO DEL SECTOR
--

**OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN**

Son los expresados en el CAPITULO 4, apartados 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 y 4.1.4 de este documento
--

**DETERMINACIONES VINCULANTES**

USO INDUSTRIAL EDIFICABILIDAD <b>169.261,47</b> M2 CONSTRUIDOS
--

## **6.2. Definición de la modalidad de gestión urbanística**

### **6.2.1 Delimitación de Unidades de Ejecución**

Se trata de una **única Unidad de Ejecución** cuya delimitación se expresa en el punto 5.2.1. Delimitación del Sector y justificación de las determinaciones del PG para el ámbito de este Capítulo. (ver planos O-1.1 y O-1.2 Delimitación del Sector).

### **6.2.2 Regulación del Sistema de Actuación**

El Sistema de Actuación será el de Compensación. Regulado por la LSCM Artículos 104 a 108 y por los artículos vigentes del Reglamento de Gestión Urbanística Real decreto 3288/1978 de 25 de agosto

### **6.2.3 Instrumentos de desarrollo**

Una vez aprobado este Avance del Plan de Sectorización "Viña Valdés" se presentará la iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación, por los propietarios de terrenos que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del ámbito de actuación.

La iniciativa se formalizará, de acuerdo con lo previsto en el art. 106.1 de la Ley 09/2001, mediante la presentación en el municipio de la siguiente documentación:

- a) Acreditación representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación.
- b) Plan de Sectorización y Plan Parcial.
- c) Proyecto de urbanización
- d) Propuesta de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación.
- e) Acreditación de haber insertado anuncio de la iniciativa en el BOCAM, y en uno de los diarios de mayor difusión.

Aprobados definitivamente estos documentos, se completará, en su caso, el Proyecto de Urbanización y se redactará el Proyecto de Reparcelación.

### **6.2.4. Fases de desarrollo.**

Aprobada definitivamente la iniciativa en el plazo de 3 meses se presentará el Proyecto de Reparcelación.

Inscrito en el Registro el Proyecto de Reparcelación, se iniciarán las obras de urbanización, en un plazo de **3** meses, con una duración estimada de **2** años.

Se admite la edificación simultánea con la urbanización, con los avales establecidos por la legislación vigente y las normas administrativas del Ayuntamiento de Alcorcón.

### **6.3. Obtención y ejecución de las redes públicas.**

Las redes públicas serán de cesión obligatoria y gratuita y se cederán libres de cargas y urbanizadas.

### **6.4. Cesión de la participación de la Comunidad de las plusvalías del planeamiento.**

Se cederá libre de cargas y urbanizadas la parcelas sobre las que se ubique el 10% del Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO 7. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS**

### **7.1 Calificación y Gestión de los terrenos destinados a Redes Públicas.**

Dentro del ámbito territorial del Plan de Sectorización no existe previsión positiva por parte del Plan General de red general alguna, ni de comunicaciones, ni de espacios libres, ni de dotaciones.

## CAPÍTULO 8. MODELO DE GESTIÓN

### 8.1 Modelo de Gestión.

El procedimiento de aprobación de avance del plan de sectorización estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

a) Trámite de información pública por un período de cuarenta y cinco días, a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias, que no requerirán contestación individualizada por la Administración pública. Una vez finalizado el trámite, en el plazo de quince días, deberá remitirse al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid las sugerencias recibidas y el certificado municipal sobre su recepción.

b) De manera simultánea al trámite de información pública, se remitirá la documentación completa del avance al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, que ejercerá las funciones y trámites del órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo a lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de impacto territorial.

Para la coordinación de los informes y consultas del documento del alcance y el informe de impacto territorial, se realizarán los siguientes pasos:

1.º El documento de alcance del estudio ambiental estratégico que emitirá el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, previa consulta e informe durante el plazo establecido en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, se comunicará al órgano competente en materia de ordenación de territorio para que no se dupliquen las consultas.

2.º Simultáneamente, a la vista de la comunicación del órgano ambiental, el órgano competente en materia de ordenación territorial solicitará aquellos informes adicionales que sean necesarios por ser preceptivos o ser necesarios para su valoración territorial de cualesquiera otras Consejerías, organismos y entidades de la Comunidad de Madrid o de la Administración General del Estado. Asimismo, solicitará informe no vinculante a los municipios colindantes o aquellos que desde esta Consejería se estime oportuno consultar por la incidencia del plan sobre esos municipios.

Los informes sectoriales que no sean preceptivos y los municipales deberán emitirse en un plazo no superior a dos meses, entendiéndose que son favorables en caso de no emitirse. Los demás se regularán por los plazos de su legislación específica.

3.º Concluidos los trámites anteriores, el órgano competente en materia de ordenación territorial emitirá un informe dentro de sus competencias, para lo que tendrá en cuenta el documento de alcance y el resultado de las consultas efectuadas por el órgano ambiental y las recogidas en el punto 2.º anterior, y se analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

4.º Una vez realizados los trámites anteriores, el Avance será aprobado por el órgano competente del ayuntamiento, poniéndose a disposición del público a través de la sede electrónica del municipio junto con el informe de impacto territorial y con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de sugerencias, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe de impacto territorial, señalando la incidencia que han tenido en el contenido del Avance.

La aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración.

**El sistema de actuación será el de Compensación con gestión en Junta de Compensación.**

Para la aplicación de este sistema, de acuerdo con el artículo 106 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá formalizarse la iniciativa, mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:

- a) Acreditación de la representación por los propietarios que la formalicen de al menos el 50% de la superficie del sector, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el mismo, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio.
- b) Plan de Sectorización y Plan Parcial
- c) Proyecto de Urbanización.
- d) Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- e) Acreditación de haberse presentado anuncio de la iniciativa en el BOCM y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en ella.

Estimada la iniciativa por el Pleno Municipal, se expondrá al público por el plazo de veinte días.

Posterior o simultáneamente se procederá a la aprobación inicial del Plan de Sectorización a su exposición pública durante el plazo de 45 días y el documento se acompañará como anexo a la solicitud de Evaluación Ambiental.

Transcurrido el periodo de exposición pública, resueltas las alegaciones y recibido el Informe Ambiental Estratégico de la Dirección General de Evaluación, confirmando la procedencia de la evaluación simplificada o incluyendo el Documento de Alcance (si estimara que debe realizarse una evaluación ambiental ordinaria), se procederá a la Aprobación Definitiva por el Pleno Municipal (si no fuera necesaria la Evaluación Ambiental Ordinaria). Si fuera precisa dicha evaluación, se continuará el proceso de evaluación ordinaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 33 y siguientes de la Ley de Evaluación Ambiental, hasta la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental, procediéndose después a la aprobación definitiva del Plan Parcial. Los documentos complementarios (Plan Especial de Infraestructuras), cuya redacción debe ir necesariamente desfasada de la del Plan Parcial, ya que su contenido depende de los informes sectoriales, seguirán una tramitación independiente.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial el órgano municipal competente adoptará acuerdo sobre aprobación definitiva de:

- a) La aplicación del sistema de compensación
- b) Los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación, con las rectificaciones que fueran procedentes por razones de legalidad, así como, en su caso, el proyecto de Urbanización, y el Convenio Urbanístico.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial se **constituirá la Junta de Compensación** que, finalizada su función, se transformará en **Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación**. En caso de que resulte acreditada la dificultad municipal para mantener las obras de urbanización y las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos en un ámbito funcionalmente alejado de los centros de mantenimiento municipales, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación se mantendrá operativa, mientras persistan tales dificultades municipales, que deberán ser objetivadas por informe Municipal.

Finalmente se presentará el Proyecto de Reparcelación para su tramitación y aprobación por parte del Ayuntamiento.

### **8.2 Informe de Impacto Territorial. Justificación de su cumplimiento (56.3 LSCM)**

El Informe de impacto territorial, emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid una vez recibidos el documento de alcance y el informe del órgano competente en materia de ordenación territorial, tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del avance y debe emitirse en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la recepción de la documentación indicada en el apartado anterior, no pudiendo entenderse favorable en caso contrario.

### **8.3. Compromisos**

El plan de sectorización, además de recoger las previsiones vinculantes de ejecución, así como el resto de las obligaciones que se hayan acordado entre la Administración y el promotor, establecerá los siguientes compromisos:

- a) Prestación de garantía ante la Administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquél. Dicha garantía deberá cubrir, en todo caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, e incluso ser suficiente para acometer eventualmente las labores de restauración de los terrenos.
- b) Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta. En especial, se aportarán suficientes garantías en cuanto a la autonomía del sistema de transporte, de forma que se asegure que no se produce sobre congestión en ninguna de las distintas hipótesis probables.
- c) Plazos vinculantes para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.

d) Cuantas otras contraprestaciones asuman libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.

## VOLUMEN 5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

### CAPÍTULO 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. VIABILIDAD ECONÓMICA

La legislación urbanística actual (Art. 22.4 y 22.5 TRLSRU; Art. 43.b LSCM; Art. 42 RPU) contempla la necesidad de incluir en todos los documentos de planeamiento y, en términos generales, de transformación urbanística, dos tipos de Memoria Económica: La Memoria de Viabilidad Económica y Financiera, y la Memoria de Sostenibilidad Económica.

#### 1.1. Memoria de Viabilidad Económica y financiera.

##### Finalidad.

La finalidad de la Memoria de Viabilidad Económica (en adelante MVE) es justificar la posibilidad de llevar a cabo el desarrollo dentro de la lógica del mercado, por cuanto las cargas que conlleva la transformación urbanística que se propone son inferiores a los beneficios esperables de la comercialización de los suelos lucrativos resultantes y lo son con un margen de rentabilidad razonable. Viene a ser equivalente al tradicional Estudio económico-financiero cuyo contenido incluía la valoración del costo económico de las acciones previstas, su comparación con los beneficios esperables y, en base al valor de repercusión por metro cuadrado, bien de suelo, bien de construcción, el dictamen sobre su viabilidad.

##### Contenido.

Los párrafos del punto 5 del artículo 22 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre que explicitaban el contenido del estudio de viabilidad económica, han sido anulados por el Tribunal Constitucional, por lo que tan sólo es de aplicación lo dispuesto en la legislación autonómica, que, en el caso de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se limita a lo explicitado para las Unidades de Ejecución (Artículo 99.2.d) que establece:

*“Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos: .....*

*d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo”.*

En consecuencia, el estudio de viabilidad económica debe demostrar que los ingresos son superiores a los costos, incluidos los realojos, si existieren,

Para ello debe incluir:

**A- Identificación de los Costos de Producción** con la nueva ordenación, del nuevo “trozo” de ciudad, que incluyen:

- a) Costos de Planeamiento y Gestión y costos de estudios y trabajos arqueológicos.
- b) Costos de descontaminación.
- c) Costos de Urbanización interior.
- d) Contribución económica a la urbanización de Redes Generales.
- e) Tasas de Saneamiento y Depuración del Canal de Isabel II.

- f) Evaluación de expropiaciones, indemnizaciones y realojos.
- g) Gastos de Conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de estas por la Administración actuante.

En este caso, no existen realojos o expropiaciones, ni hay contaminación del suelo, y se constituirá una entidad urbanística colaboradora de urbanización.

**B- Repercusión de los costos anteriores entre el aprovechamiento lucrativo resultante,** comparando el vigente en el mercado para el suelo urbanizado de los diferentes usos.

Precio resultante del suelo bruto aportado a la operación y comparación con el vigente en el mercado.

## **1.2. Memoria de sostenibilidad económica.**

La finalidad de esta memoria viene explicitada en el artículo 22.4 de la Ley 7/2015 de 30 de octubre, que establece lo siguiente:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

### **Contenido.**

Para ello es necesario calcular los gastos e ingresos derivados del desarrollo de las actuaciones.

#### **Ingresos.**

Hay que realizar una estimación de los ingresos a recibir por el Ayuntamiento, derivados de los siguientes conceptos, y agrupados en ingresos periódicos e ingresos únicos:

##### Aumento de patrimonio.

Ingresos por aumento de bienes patrimoniales (10 % de cesión).

Otros suelos patrimoniales no lucrativos.

##### Ingresos anuales.

Impuesto de actividades económicas IAE.

Impuesto de bienes inmuebles derivados de las nuevas unidades inmobiliarias IBI.

Impuesto de vehículos de tracción mecánica IVTM.

Tasa de Vados

##### Ingresos no regulares (una sola vez).

Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos

Impuesto de Construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Tasa de primera ocupación

Tasa de licencia de obras.

Transferencias corrientes por participación en Tributos del Estado.

**Gastos.**

Son también de dos tipos:

Gastos no periódicos.

Gastos de inversión por bienes patrimoniales incluidos en el ámbito.

Gastos anuales

Fundamentalmente los gastos de conservación de zonas verdes y espacios públicos y de red viaria, que su pueden estimar aplicando el módulo de gasto a la superficie de las nuevas redes o bien hacerlo por número de habitantes equivalentes, aunque este último caso el cálculo puede ser un poco sesgado dependiendo de la tipología constructiva, ya que cada tipología conlleva un específico estándar de viario.

**Balance Ingresos-Gastos.**

Finalmente debe efectuarse un balance de ingresos y gastos. Que si no fuera positivo obligaría a modificar los parámetros del desarrollo.

**1.3. Desarrollo de los cálculos.**

**1.3.1. Viabilidad económica y financiera.**

PRESUPUESTO DE PLANEAMIENTO, ESTUDIOS, OBRAS GASTOS	
<b>Costos de Planeamiento y Gestión y costos de estudios y trabajos</b>	
Gastos del desarrollo anteriores al documento que se tramita	35.000,00
Plan de Sectorización, Plan Parcial y Estudios complementarios	145.000,00
Proyecto de Reparcelación	30.000,00
Proyecto de Urbanización	380.882,35
Dirección de Obra. Coordinación Seguridad y Salud, supervisión	172.563,03
Proyectos de accesos	70.000,00
Gastos de Gestión de la Junta de Compensación	500.000,00
<b>Total</b>	<b>1.333.445,38</b>
<b>Costos de ejecuciones de obra y conexiones</b>	
Costos de Urbanización	18.500.000,00
Conexiones exteriores y Redes generales	550.000,00
Tasas de Saneamiento y Depuración del Canal de Isabel II	55.000,00
Gastos de Conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de estas por la Administración actuante, 8 €/m2 de viario	410.916,88
<b>Total</b>	<b>19.515.916,88</b>
<b>TOTAL PLANEAMIENTO, ESTUDIOS, OBRAS Y GASTOS</b>	<b>20.849.362,26</b>
Repercusión por ua. (90 % del aprovechamiento)	123,18
Repercusión por m2 de suelo aportado	56,49

Se estima un importe total y unas repercusiones sobre el suelo lucrativo aportado y el aprovechamiento incluidos dentro de los márgenes del mercado.

#### **Repercusión por u. a.**

El aprovechamiento patrimonializable total del sector es de **137.101,79 u. a.** (se computa el 90% por deducirse el 10 % de cesión municipal).

La repercusión será, por consiguiente **123,18 €/u. a. y de 56,49 € por m2** de suelo aportado a efectos de aprovechamiento.

**Se consideran repercusiones incluidas dentro de los márgenes del mercado.**

### **1.3.2. Sostenibilidad económica.**

#### **1.3.2.1. Gastos e ingresos relacionados con el patrimonio.**

a) Gastos. Inversión Municipal.

a).1. Gastos de inversión en urbanización.

El Ayuntamiento de Alcorcón no es propietario de ninguna superficie de suelo en el sector, salvo las correspondientes a los caminos públicos que no generan aprovechamiento por ser sustituidos en exceso por la red viaria, por lo que no existen gastos de urbanización a abonar por el Ayuntamiento.

a).2. Gastos en edificación de la red pública de equipamientos incluidos en el ámbito. **NO HAY EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS.** Tampoco hay ejecución de las zonas verdes

b) Ingresos. Incremento patrimonial

El incremento del patrimonio municipal se obtiene por una única vía que es la de obtención de suelos lucrativos por cesión de aprovechamiento.

b).1 Obtención de parcelas lucrativas por cesión.

La parcela que obtiene el ayuntamiento por cesión del 10 % del A.T, que será definida en el Plan Parcial. tendrá los siguientes parámetros que se expresan a continuación:

Edificabilidad	Coficiente Superficie	para definir en el PP (m2.c/m2. S) > 16.926 m2. c.
Ocupación	Coficiente Superficie	para definir en el PP (%) para definir en el PP (m2.s)
Usos	Cualquiera de los definidos en este documento	
Altura	Nº de Pl. Metros	Máximo 3. Mínimo 1 Según ordenanza

Para su valoración se utilizan los parámetros definidos en este documento de avance para la parcela IND-02 que cumple con las condiciones establecidas de acuerdo con la Ley. Resultando:

VALORACION PARCELA MUNICIPAL CESION 10 % AT		
CONCEPTO		
Superficie de suelo	(m2.s.)	28.438,22
La superficie definida en el Plan de Sectorizacion		
Superficie edificable	(m2.7.)	16.926,15
La superficie definida en el Plan de Sectorizacion		
Valor de construccion	(€/m2.T.)	550,00
Dato estimativo variable		
Coeficiente de gastos y beneficio de promocion		1,40
Dato estimativo variable. Usual		
Repercusion del suelo urbanizado	(€/m2.T.)	231,00
% sobre valor de construccion		
Dato estiamtivo variable S.Constr.	30,00%	
<b>Valor residual del suelo urbanizado</b>	<b>€</b>	<b>3.909.939,85</b>

**El 10 % del aprovechamiento de cesión, 16.926,15 m2.c se valora en 3.909.939,85 €**

b).2 Obtención de suelos urbanizados, de redes públicas

Superficie de viario (Red Local de comunicación de red viaria)	51.364,61 m2
Superficie de redes supramunicipales	23.945,69 m2
Superficie de pasillo eléctricos	4.170,38 m2
Superficie de parcela de tanque de tormentas	5.007,59 m2
Superficie de parcela de gestión de residuos. P. LIMPIO	201,61 m2

**Estos suelos no se valoran**

c) Balance de Gastos e ingresos patrimoniales.

Ingresos	<b>3.909.939,85 €</b>
Gastos	<b>0,00 €</b>
<b>Balance</b>	<b>3.909.939,85 €</b>

### 1.3.2.2. Ingresos y gastos corrientes municipales derivados del desarrollo.

Se efectúa a continuación el cálculo de los ingresos previsible derivados del desarrollo del sector, diferenciando los ingresos anuales de los ingresos recibidos en una sola vez.

#### I- Ingresos de carácter periódico (anual)

a) Impuesto de Actividades Económicas.

a).1. Coeficientes y valores de aplicación.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha considerado susceptible de constituir sujeto obligado al pago a las actividades económicas que pudieran instalarse en superficies con edificabilidad mínima de 4.000 m<sup>2</sup>, entendiéndose que serían ocupadas por sucursales de grandes empresas. Sobre la base de lo establecido en el Decreto 2/2004 de 5 de marzo y debido a lo prolijo de la determinación de la cuantía del impuesto, teniendo en cuenta que se trata de hipótesis de futuras implantaciones, se ha optado por calcular una cuota de actividad media de 400 € a cada local, con una superficie de 4.000 m<sup>2</sup> y aplicando una cuota superficial de 0,30 €/m<sup>2</sup> al 50% de la edificabilidad total.

El coeficiente aplicable en función del volumen medio de negocios previsibles en el municipio - desde uno a cinco millones de euros (1,29)

Se descuenta la cantidad correspondiente a la Comunidad de Madrid (120€).

a).2 Estimación de Ingresos por IAE.

ESTIMACION DE INGRESOS MUNICIPALES POR IAE		
CONCEPTO		
Superficie edificable patrimonializable	(m <sup>2</sup> .s.)	152.335,32
Superficie unitaria de local	(m <sup>2</sup> .7.)	4.000,00
Estimación de sup. media negocio		
Coeficiente de negocio		1,29
Coeficiente variable		
Cuota de actividad media (€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> .T.)	400,00
Coeficiente variable		
Cuota superficial (€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> .s.)	30,00%
Coeficiente variable		
% Superficie de aplicación		50,00%
Coeficiente estimativo variable		
<b>CUOTA POR ACTIVIDAD</b>	<b>€</b>	<b>7.616,77</b>
<b>CUOTA DE SUPERFICIE</b>	<b>€</b>	<b>29.476,88</b>
<b>TOTAL</b>	<b>€</b>	<b>37.093,65</b>
<b>TOT. DEDUCIDA BONIF.DE LA CAM</b>	<b>€</b>	<b>25.965,56</b>

<b>Ingresos totales por Impuesto de Actividades Económicas</b>	<b>25.965,56 €</b>
--	--------------------

b) Impuesto de bienes inmuebles derivados de las nuevas unidades inmobiliarias IBI.

b.1) Coeficientes y valores de aplicación:

La base imponible de este impuesto es el valor catastral de los bienes inmuebles. Se utiliza como base liquidable los valores de 2020.

b.2.) El tipo de gravamen del impuesto sobre bienes inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza urbana queda fijado en el **0,475 %**.

Como valor catastral se considerará el del uso industrial.

Se diferenciará suelo y edificación, toda vez que, hasta tanto se construya, el IBI se calculará sin tener en cuenta el valor de la construcción.

Dado que el IBI se considerará, para este estudio, entendiendo el Plan Parcial desarrollado y, por consiguiente, reparcelado y urbanizado los valores catastrales se han obtenido por comparación tipológica con los de los sectores similares.

Se ha distinguido suelo y construcción, entendiendo que los dos primeros años solo se ingresará el IBI del suelo sin edificar.

De acuerdo con lo dispuesto en la ordenanza del Ayuntamiento de Alcorcón, en base a lo dispuesto en los artículos 55 y 60 del Real Decreto Ley 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece que el tipo de gravamen es del **0,475%** de la base imponible. Si bien existe un tipo del **0,6** para grandes instalaciones industriales, esta posibilidad la estimamos aplicable tan solo en el **20 %** de la edificabilidad.

Para la valoración de los bienes inmuebles se diferencia el valor del suelo del de la construcción. De acuerdo con la ponencia de valores, se ha considerado como valor de repercusión **170,09 €/m2** y el valor del módulo básico de la construcción en **486,82 €/m2**.

El valor que considerar a efectos de base liquidable es el resultado de multiplicar la superficie de suelo lucrativo por **0,5**.

Como se ha dicho más arriba, durante los dos primeros años a partir de la recepción de la urbanización se aplica exclusivamente el valor del suelo, toda vez que se estima en ese tiempo, la media de construcción de las diferentes parcelas lucrativas. A partir del segundo año se considera también el valor de la construcción.

ESTIMACION DEL VALOR DE CONSTRUCCION DEL SECTOR		
CONCEPTO		
Suelo netos de actividad industrial	(m2.s.)	255.943,99
Suelo neto de parcelas patrimonializables (90%)		
Edificabilidad neta	(m2.7.)	152.335,32
S. edificable neta patrimonializable (90%)		
Valor de repercusion del suelo	(€/m2.s.)	231,00
Valor medio de mercado. Variable		
<b>Base liquidable. Valor del suelo</b>	€	<b>59.123.061,46</b>
<b>Valor de construccion</b>	€	<b>58.649.097,74</b>
<b>VALOR TOTAL (Suelo + Constr.)</b>	€	<b>117.772.159,20</b>

Determinándose los siguientes valores de ingresos por IBI en función del valor del suelo estimado.

ESTIMACION DEL IBI	
CONCEPTO	
Gravamen a la edificabilidad Coeficiente	0,48
Base liquidable. Valor del suelo (€)	59.123.061,46
Valor obtenido en este estudio Porcentaje de edificabilidad a la que se aplica el gravamen Estimación. Puede modificarse	80,00%
<b>Ingresos IBI 2 PRIMEROS AÑOS</b>	<b>€ 28.083.454,19</b>
<b>Ingresos IBI PERIODO POSTERIOR</b>	<b>€ 29.324.548,87</b>
<b>IBI CONSID. (NO COLMATAACION)</b>	<b>€ 23.459.639,10</b>

No se consideran bonificaciones.

c) Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica (ICVTM)

c).1 Coeficientes y valores de aplicación

Al tratarse de un polígono de actividades industriales y teniendo en cuenta que el impuesto se abona en el municipio que corresponde al domicilio de la propiedad, así como el alto número de autónomos existente en el sector, es muy difícil calcular el número de vehículos que se domiciliarán en Alcorcón. Se estima como hipótesis factible un porcentaje del **30%** de los vehículos de los trabajadores/as, para los que se considera, a efectos de un cálculo estimativo, la media de las tarifas a aplicar, según la ordenanza del Ayuntamiento de Alcorcón, la correspondiente a los vehículos con caballos fiscales de 8 a 15,99, es decir, 104 € por vehículo/turismo de cuota media, y un 20% de los camiones con una cuota media de 202 € correspondiente a camiones entre 1.000 y 9.999 Tm de carga.

Se estima que el número medio de puestos de trabajo será de **5 por cada 2.000 m<sup>2</sup>c**, con un vehículo por cada dos trabajadores/as.

Con estos datos la estimación de ingresos por este concepto es:

ESTIMACION DEL INGRESOS POR ICVTM	
CONCEPTO	
Vehiculos de trabajadores	30,00%
Porcentaje estimativo. Variable	
Traifa en euros por vehiculo turismo (€)	105,00
Importe según ordenanzas. De 8 a 15,99 CV	
Porcentaje de camiones (20%)	20,00%
Porcentaje estimativo. Variable	
Tarifa en euro por camion (€)	202,00
Importe según ordenanzas. De 1000 a 9.999 Kg	
Nº puestos de trabajo cada 2000 m2 construidos	5,00
Estimación. Variable	
Vehículos por trabajador	2,00
Estimación. Variable	
Puestos de trabajo totales	639,86
Calculo en funcion estimaciones	
Turismos en industria	95,98
Calculo en funcion estimaciones	
Uso simultaneo camiones cada 2.000 m2 construidos	25,59
Estimación. Variable	
<b>ICVTM TURISMOS</b>	<b>10.077,79</b>
<b>ICVTM CAMIONES</b>	<b>5.170,07</b>
<b>ICVTM TOTAL</b>	<b>15.247,86</b>

d) Tasas de Vados.

d).1 Coeficientes y valores de aplicación.

Los datos y resultados para el cálculo de los ingresos por tasa de vados es el siguiente:

ESTIMACION DE INGRESOS POR VADOS	
CONCEPTO	
Superficie de suelo lucrativo (m2.s.)	284.382,21
Total del suelo neto lucrativo	
Superficie de suelo por vado (m2.s.)	5.000,00
Suelo lucrativo estimado por vado	
Nº de vados	56,88
Calculo	
Importe de vado + placa (€)	320,00
Estimacion justificada. Variable	
<b>INGRESOS TOTALES POR VADOS (€/año)</b>	<b>18.200,46</b>

## II. Ingresos no regulares (recibidos una sola vez).

a) Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana IVT.

a).1. Coeficientes y valores de aplicación.

Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

1- En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

2- En las transmisiones de terrenos o en la concesión o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real en cuestión.

Dadas las características de los propietarios/as del terreno es previsible que la transmisión de la propiedad a promotores/as interesados, una vez urbanizados y sin edificar, sea en ningún caso superior al 50 % y, obviamente, se producirá en los cinco primeros años.

Dado que recientemente han sido anulados por el Tribunal Constitucional, en Sentencia 182/2021, de fecha 26 de octubre de 2021, los artículos los artículos 107.1 segundo párrafo, 107.2.a y 107.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y hasta tanto se proceda a la redacción de una nueva ordenanza fiscal se aplican los coeficientes máximos establecidos en el Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre

Periodo de generación. Coeficiente

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a un año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,15
3 años	0,16
4 años	0,17
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12
8 años	0,10
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,10
<b>15 años</b>	<b>0,12</b>
<b>16 años</b>	<b>0,16</b>
<b>17 años</b>	<b>0,20</b>
<b>18 años</b>	<b>0,26</b>
<b>19 años</b>	<b>0,36</b>
Igual o superior a 20 años	0,45

A este respecto hay que hacer notar que los propietarios/as que más probablemente vendan el terreno lo son desde hace quince años de media por lo que se tomarán los valores de 15, 16, 17, 18 y 19 años.

La transmisión, suponemos se efectúa en los cinco años siguientes al de recepción de la urbanización, siempre suelo sin edificar. Se distribuye un quinto del suelo transmitido cada año.

La diferencia de valor estimada es el resultado de multiplicar el valor inicial (se tomará el valor unitario actual) y se le aplicará el porcentaje anteriormente señalado para cada año.

a).2 Estimación del ingreso por incremento de valor de los terrenos.

Se utilizan los datos de superficie de suelo y edificabilidad.

La transmisión, suponemos se efectúa en los cinco años siguientes al de recepción de la urbanización, siempre suelo sin edificar. Se distribuye un quinto del suelo transmitido cada año.

La diferencia de valor estimada es el resultado de multiplicar el valor inicial (se tomará el valor unitario actual) y se le aplicará el porcentaje anteriormente señalado para cada año. El valor catastral aplicado es **157,50 €/m<sup>2</sup>**. S.

La cuota utilizada es del **18,75 %** del incremento.

La superficie que se transmite es del **30 %** del total y se produce durante cinco años al 20% cada año.

Resultado:

<b>ESTIMACION DE INGRESOS POR INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS</b>				
<b>Año de transmisión del suelo</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>valor total (€)</b>	<b>incr./base imp. (€)</b>	<b>Cuota (€)</b>
Suelo transmitido el primer año	17.062,93	2.687.411,88	322.489,43	60.466,77
Suelo transmitido el segundo año	17.062,93	2.687.411,88	429.985,90	80.622,36
Suelo transmitido el tercer año	17.062,93	2.687.411,88	537.482,38	100.777,95
Suelo transmitido el cuarto año	17.062,93	2.687.411,88	698.727,09	131.011,33
Suelo transmitido el quinto año	17.062,93	2.687.411,88	967.468,28	181.400,30
<b>TOTAL</b>	<b>85.314,66</b>	<b>13.437.059,42</b>	<b>2.956.153,07</b>	<b>554.278,70</b>

**El importe de impuesto sobre incremento de valor de los terrenos es de 554.278,70 € en los cinco primeros años.**

b) Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

La Ordenanza de aplicación por este concepto determina como base imponible el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra. Se utiliza el módulo establecido por el Ayuntamiento para la ejecución material de cada uno de los usos que integran las diferentes construcciones, actualizado por la Comunidad de Madrid.

El tipo de gravamen está fijado en dicha ordenanza en el 4%

Se considera el 90 % de la totalidad del suelo lucrativo. Aprovechamiento patrimonializable

Aunque el ingreso se produce en el momento de concesión de la licencia, dado que los gastos de conservación son asumidos por la Entidad urbanística de conservación no se descompone el ingreso por año.

Se utiliza el valor del módulo medio actualizado por la Comunidad de Madrid para 2020, incluyendo gastos generales y beneficio industrial:

El tipo de gravamen es el **4 %** para el ICIO y el **2,40 %** para la TASA

Suponemos que tan solo se agota el **70 %** de la edificabilidad.

ESTIMACION DE INGRESOS POR ICIO Y TASA		
CONCEPTO		
Tipo de gravamen ICIO		4,00%
Según ordenanzas		
Tipo de gravamen TASA		2,40%
Según ordenanzas		
Edificabilidad patrimonializable	(m2)	152.335,32
Excluida la de la parcela municipal		
Modulo	(€/m2.T.)	710,00
Medio de la CAM PARA 2020		
Valor edificacion		108.158.076,35
Según modulo	(€)	
Edificabilidad que se agota		70,00%
Hipotesis. Variable		
Valor obras		75.710.653,44
Para la edificabilidad que se agota		
<b>IMPORTE ICIO</b>		<b>3.028.426,14</b>
<b>IMPORTE TASA</b>		<b>1.817.055,68</b>

<b>Ingresos por ICIO =</b>	<b>3.028.426,14 €</b>
----------------------------	-----------------------

d) *Tasa de licencia de obras*

d).1. Coeficientes y valores de aplicación

Calculada en la tabla del punto anterior en función de la cuota exigible que se establece por la Ordenanza fiscal aplicable es del **2,4 %** del coste real y efectivo de las obras, entendiéndose por tal el que se considere en el I.C.I.O.

d).2. Estimación de ingresos por Tasa de licencia de obras

<b>Ingresos por Tasa de Licencia de obras: =</b>	<b>1.817.055,68 €</b>
--	-----------------------

c) *Tasa por primera ocupación/licencia de actividad*

c).1. Coeficientes y valores de aplicación

La Ordenanza fiscal en la que se determinan tanto los elementos a considerar en esta tasa como en la de licencia de apertura, establece una cuota para las actividades en polígonos industriales

que depende de la superficie construida. Dada la dificultad de conocer de antemano la superficie construida media, se hace la estimación de edificaciones de superficie construida media de 5.000 m<sup>2</sup> (30 edificaciones) para la que la cuota es de 10.264,28 €

<b>El número de actividades diferentes serían, 30 con lo que los ingresos serían</b>	<b>369.792,46 €</b>
--	---------------------

c).2. Estimación de ingresos por tasas de actividad:

<b>Ingresos por tasas de actividad: =</b>	<b>61.785,48 €</b>
---	--------------------

f) Transferencias corrientes por participación en Tributos del Estado.

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio de ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previsto como consecuencia del desarrollo del sector.

Dada la interrelación entre todos los municipios del Área Metropolitana e, incluso de la Comunidad Autónoma, y la localización del polígono respecto al casco urbano, la población generada por la nueva actuación que se instale en el municipio es muy reducida. Se estima que la variación al alza por el nuevo desarrollo es muy poco significativa.

### III.- Ingresos totales.

#### III.1 Ingresos anuales

<b>INGRESOS ANUALES (valor medio primeros 5 años)</b>	
Impuesto de Actividades Económicas	25.965,56
Impuesto de Bienes Inmuebles (años sucesivos)	23.459.639,10
Impuesto de circulación de vehículos	15.247,86
Tasa de vados	18.200,46
<b>Total</b>	<b>23.519.052,97</b>

#### III.2 Ingresos no periódicos

<b>INGRESOS NO PERIODICOS (Valores medios anuales)</b>	
Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana IVT	110.855,74
Imp. sobre Construcciones y Obras ICIO	605.685,23
Tasa de Licencia de obras	363.411,14
Tasa de actividad	61.785,48
<b>Total</b>	<b>1.141.737,58</b>

#### IV. Valoración de gastos

##### IV.1. Costes de mantenimiento de Infraestructuras y suministros

Los costes de mantenimiento de zonas verdes, servicios ambientales, gestión de residuos urbanos, mantenimiento de infraestructura soterrada y limpieza viaria son asumidos por la Entidad de Conservación

En el caso de que se disolviera la Entidad, los gastos de conservación, aplicando un módulo de gastos de conservación por m<sup>2</sup> de viario similar al de polígonos del entorno, que asciende a 7,00 €/m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que la superficie a conservar asciende a 43.235,59 metros cuadrados, supone el gasto que se expresa a continuación

ESTIMACION DE GG. CONSERVACION (ASUMIDOS POR LA E.U. CONSERV)		
CONCEPTO		
Gastos de conservacion	(€/m <sup>2</sup> )	7,00
Hipótesis. Variable		
Superficie a consevar (Redes local	(m <sup>2</sup> )	9.379,58
La de los espacios libres de SS. Local		
<b>IMPORTE ANUAL</b>	<b>(€/año)</b>	<b>65.657,06</b>

##### IV.2. Imputaciones por concepto de Gestión Urbanística sobre Redes Generales de Infraestructuras.

No existen redes generales adscritas al Sector

#### V.- Balance.

El balance estimado se resume en:

INGRESOS ANUALES (valor medio primeros 5 años)	
Impuesto de Actividades Económicas	25.965,56
Impuesto de Bienes Inmuebles (años sucesivos)	23.459.639,10
Impuesto de circulación de vehículos	15.247,86
Tasa de vados	18.200,46
<b>Total</b>	<b>23.519.052,97</b>

INGRESOS NO PERIODICOS (Valores medios anuales)	
Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana IVT	110.855,74
Imp. sobre Construcciones y Obras ICIO	605.685,23
Tasa de Licencia de obras	363.411,14
Tasa de actividad	61.785,48
<b>Total</b>	<b>1.141.737,58</b>

<b>INGRESOS ANUALES POR AMBOS CONCEPTOS</b>	<b>24.660.790,56</b>
<b>GASTOS DE CONSERVACION ANUALES</b>	<b>65.657,06</b>
<b>SALDO CASO DISOLUCION DE LA ENTIDAD DE CONSERV.</b>	<b>24.595.133,50</b>

Dado que los ingresos periódicos estimados ascienden a una cantidad muy superior a los posibles gastos de conservación, incluso considerando la hipótesis de una disolución de la Entidad de Conservación, se considera que **el desarrollo del sector es sostenible para la Hacienda municipal.**

## **CAPÍTULO 2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y COMPROMISOS. PLAN DE ETAPAS**

### **2.1. Programa de actuación**

El Programa de Actuación comprende la programación en el tiempo sobre un principio de racionalización y optimización de los recursos para llevar a cabo las actuaciones. Es decir, determinar en qué se va a invertir y en qué momento habría de comenzar a ejecutarse. En el marco legal, su definición resume su contenido fundamentalmente en la necesidad de programar las actuaciones y previsiones en una etapa de cuatrianuales acorde a los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo del planeamiento propuesto.

En este supuesto resulta precisa la tramitación y aprobación conjunta de un Plan Parcial y el Plan de Sectorización.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de la ordenación.

**VOLUMEN 6. RESUMEN EJECUTIVO**

**CAPÍTULO 1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA**

(TABLAS SEGÚN MODELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID)

TABLA 1. Resumen Plan de Sectorización

**IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

<b>MUNICIPIO</b>	ALCORCON
<b>NOMBRE</b>	SECTOR INDUSTRIAL "VIÑA VALDES"
<b>PLANO / HOJA</b>	PLANO N º1 / CLASIFICACION DEL SUELO

**CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA HOMOGÉNEA DONDE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

<b>NOMBRE</b>	SECTOR INDUSTRIAL "VIÑA VALDES"	
<b>CATEGORÍA DE SUELO</b>	"No consolidado"	
<b>USO GLOBAL</b>	INDUSTRIAL	
<b>USOS PORMENORIZADOS-TIPOLOGÍA / COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN</b>	No ha lugar al uso de coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados respecto del uso global. En todo caso se estaría a lo dispuesto en el artículo 4.1.1.5. Coeficientes de homogeneización de las NN.UU. del PGOU, en el que se establecen estos para cada área de reparto respecto del característico o global de cada una de ellas.	
<b>SUPERFICIE DE SUELO (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>369.072,06</b>	
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE NUEVA (m<sup>2</sup>ct)</b>	<b>169.261,47</b>	
<b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NUEVO (m<sup>2</sup>ct/m<sup>2</sup>sb)</b>	<b>0,45861</b>	
<b>RATIO REDES PÚBLICAS (m<sup>2</sup>s RP/100 m<sup>2</sup>ct lucrativos. No incluye red viaria) (art.36 a efectos del art. 67.2 LSCM)</b>	<b>RP EQUIP LOCAL</b>	<b>No normativo por tratarse de un uso industrial</b>
	<b>RP LOCAL: TOTAL</b>	<b>No normativo por tratarse de un uso industrial</b>
	<b>RP GENERAL</b>	<b>0,00</b>
	<b>RP SUPRAMUNICIPAL</b>	<b>23.945,63</b>

### CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

USO GLOBAL	INDUSTRIAL
SUPERFICIE DE SUELO (m <sup>2</sup> s)	369.072,06
SUPERFICIE DE SUELO NETA (m <sup>2</sup> sn)	284.382,21
COEFICIENTE DE Edificabilidad HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> ctug <sub>AH</sub> /m <sup>2</sup> sn) (art.39.4 LSCM)	0,41275

### VIVIENDAS

NÚMERO DE VIVIENDAS TOTAL (incluidas VPP)	NO SE PROYECTAN
DENSIDAD (vlv/ha)	NO SE PROYECTAN

### VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA

NÚMERO DE VIVIENDAS	NO SE PROYECTAN
SUPERFICIE EDIFICABLE VPP (m <sup>2</sup> ct) (a efectos del art.38.2.b LSCM)	
PORCENTAJE DE NÚMERO DE VPP RESPECTO A LAS VIVIENDAS TOTALES (%)	

### CÁLCULO DE SUPERFICIES (únicamente si el Plan incluye la ordenación pormenorizada) (art.39.4.c LSCM)

USOS PORMENORIZADOS	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICABILIDAD UNITARIA (m <sup>2</sup> ct/m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE DE SUELO (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> ct)	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN (€/m <sup>2</sup> cup/€/m <sup>2</sup> cug <sub>AH</sub> )	SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> cug <sub>AH</sub> )
TOTAL	---				---	

ESTE AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACION NO INCLUYE LA ORDENACION PORMENORIZADA QUE SERÁ DEFINIDA MEDIANTE EL PLAN DE SECTORIZACIÓN Y EL PLAN PARCIAL QUE SE TRAMITARÁN DE FORMA SIMULTANEA CON LA INICIATIVA

**REDES PÚBLICAS A OBTENER POR CESIÓN (interiores y exteriores adscritos)**

	RED LOCAL (podrá definirse en planeamiento de		RED GENERAL	RED SUPRAMUNICIPAL
	m <sup>2</sup> s		m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s
RED DE INFRAESTRUCTURAS	51.364,61			
RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	0			
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES	0			
RED DE SERVICIOS URBANOS	9.379,58			
RED COMÚN A OTROS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN (art.97 bis LSCM)				
<b>TOTALES (1)</b>	60.744,19			
RATIO CESIÓN RP (m <sup>2</sup> s RP /100m <sup>2</sup> ct lucrativos no industriales) (art.36 LSCM)	ZONAS VERDES	0		---
	TOTAL	0		

(1) Puede haber superposición de varios valores en la misma categoría de suelo, por lo que el total no es la suma aritmética de la superficie de cada valor, sino la superposición geométrica.

m2sb: superficie de suelo bruta

m2sn: superficie de suelo neta (suelos susceptibles de generar aprovechamiento, conforme al art.91.6 y Disposición Transitoria Sexta de la LSCM, y al art.190 bis de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas)

m2ct: superficie lucrativa de techo edificable

m2ctup: superficie lucrativa de techo edificable del oportuno uso pormenorizado lucrativo

m2ctugAH: superficie lucrativa de techo edificable expresada en el uso global del área homogénea (unidades de aprovechamiento)

m2s RP / 100m2ct lucrativos no industriales: superficie de suelo destinada a la oportuna red pública por cada 100

m2 de techo edificables de usos lucrativos (excepto el industrial)

EL DOMINIO PÚBLICO AFECTO A CARRETERAS, VÍAS PECUARIAS Y CAUCES SON SUELOS PERTENECIENTES AL

SISTEMA DE REDES PÚBLICAS YA OBTENIDAS, NO COMPUTABLES A EFECTOS DE CESIÓN NI DE APROVECHAMIENTO

Pueden establecerse en el instrumento de planeamiento de desarrollo (mínimo conforme al art. 36.6 LCSM)

**GESTIÓN DEL SUELO**

La figura de planeamiento para el desarrollo del sector es la de PLAN DE SECTORIZACION SIN ORDENACION PORMENORIZADA y PLAN PARCIAL DE TRAMITACION SIMULTANEA CON LA INICIATIVA

El Sistema de Actuación será el de Compensación. Regulado por la LSCM Artículos 104 a 108 y por los artículos vigentes del Reglamento de Gestión Urbanística Real decreto 3288/1978 de 25 de agosto.

Aprobada definitivamente la iniciativa en el plazo de 3 meses se presentará el Proyecto de Reparcelación.

Inscrito en el Registro el Proyecto de Reparcelación, se iniciarán las obras de urbanización, en un plazo de 3 meses, con una duración estimada de 2 años.

Se admite la edificación simultánea con la urbanización, con los avales establecidos por la legislación vigente y las normas administrativas del Ayuntamiento de Alcorcón.

## OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO

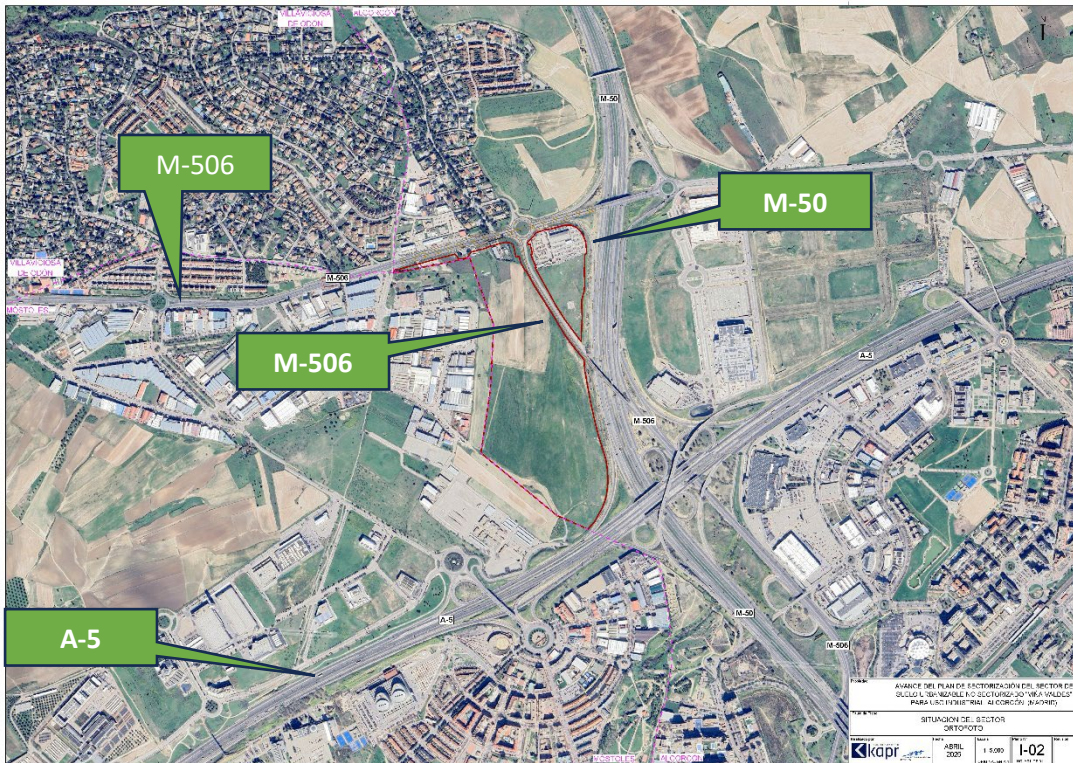
Observaciones generales y/o particulares al desarrollo, cargas urbanísticas, cumplimiento de informes sectoriales, etc.

## SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN

### Encuadre municipal

Los terrenos sobre los que se va a delimitar el Sector Tecnológico "Viña Valdés" se encuentran situados al Noroeste del casco urbano de Alcorcón lindando por el Norte con la Carretera M-506 y su continuación hacia el Este, Avenida de San Martín de Valdeiglesias, carretera sobre la que en la actualidad se está tramitando un proyecto de expropiación, por el sur linda con la vía de servicio de conexión entre la M-50 y la M-506 con la autovía A-5, por el este con la autovía M-50 y, por el oeste, con el límite del Término Municipal colindante con el T.M. de Móstoles.

Además de estos límites hay que considerar que en la delimitación propuesta el sector esta atravesado diagonalmente en su zona situada más al Noreste por la carretera M-506 que enlaza esta con el nudo de conexión entre la A-5 y la M-50 continuando su trazado hacia el Sur, dividiéndolo en dos partes por lo que se genera un sector único discontinuo que constituye una única unidad de ejecución.



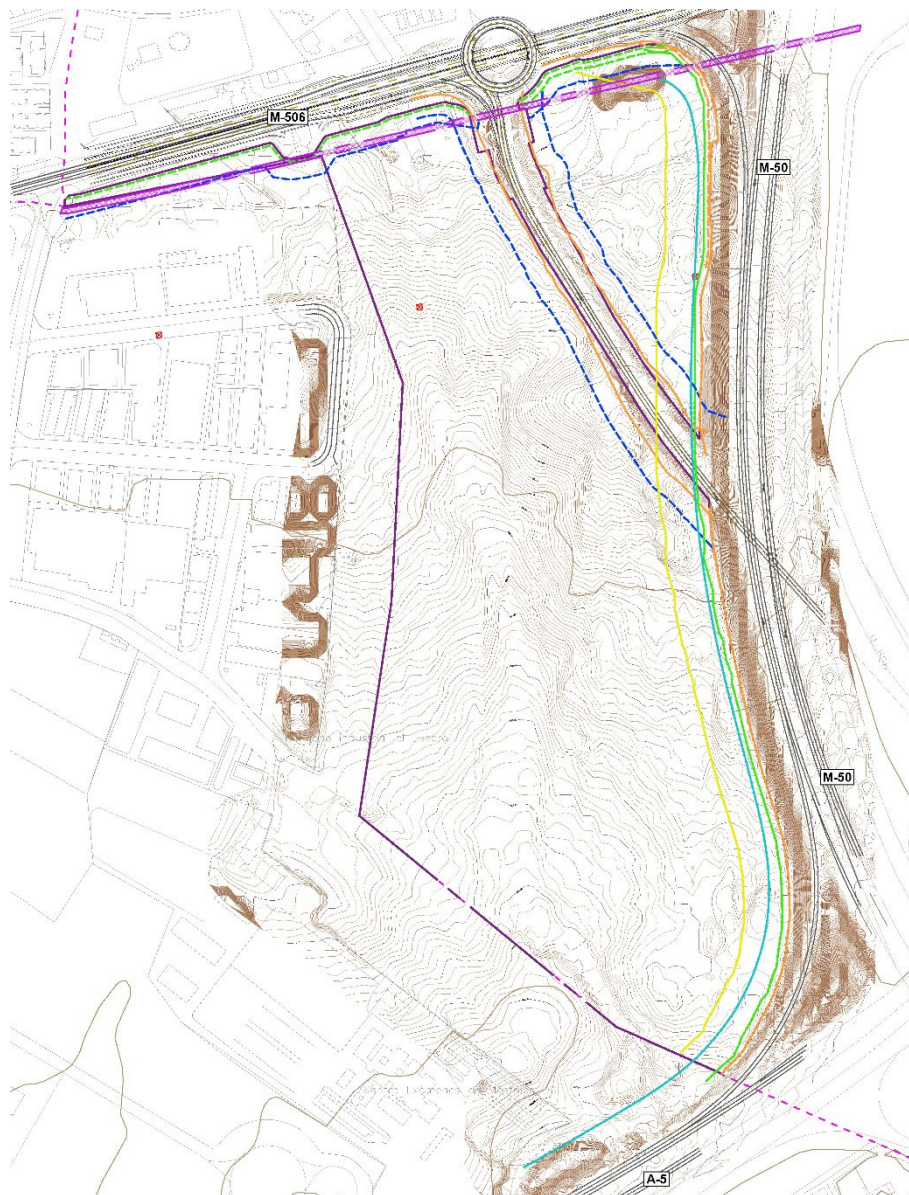
### Afecciones sectoriales

El sector no se encuentra incluido en ninguno de los espacios protegidos de la RED NATURA 2000, no estando afectado por Lugares de Interés Comunitario (LIC) ni por Zonas Especiales de Protección para las Aves (ZEPA)

Las afecciones sectoriales son (ver plano I.06 (Afecciones sectorial y ambiental))

1. Las afecciones legales derivadas de la colindancia con la carretera M-506 en el límite norte y con la M-506 en la parte de esta que transcurre atravesando el sector.
2. Las afecciones legales derivadas de la colindancia con la M-50 en su límite Este. Condicionando además el P.G. la línea límite de edificación a 100 metros del eje de la M-50.
3. Las afecciones legales derivadas de la colindancia con la vía de conexión entre la M-50 y la autovía A-5 en su límite Sur. Condicionando además el P.G. la línea límite de edificación a 100 metros del eje de la A-5.
4. La vía pecuaria Vereda de Villaviciosa. Esta se regula por el Reglamento de Vías Pecuarias de la CAM (BOCM de 1 de febrero de 2021) debiéndose preservar su superficie y su continuidad.

Además de los caminos de acceso a las fincas agrícolas, existen las infraestructuras viarias reseñadas en puntos anteriores que delimitan en gran parte el suelo del sector sin estar incluidas ni adscritas a este, que son vías de comunicación supramunicipal de importancia relevante.

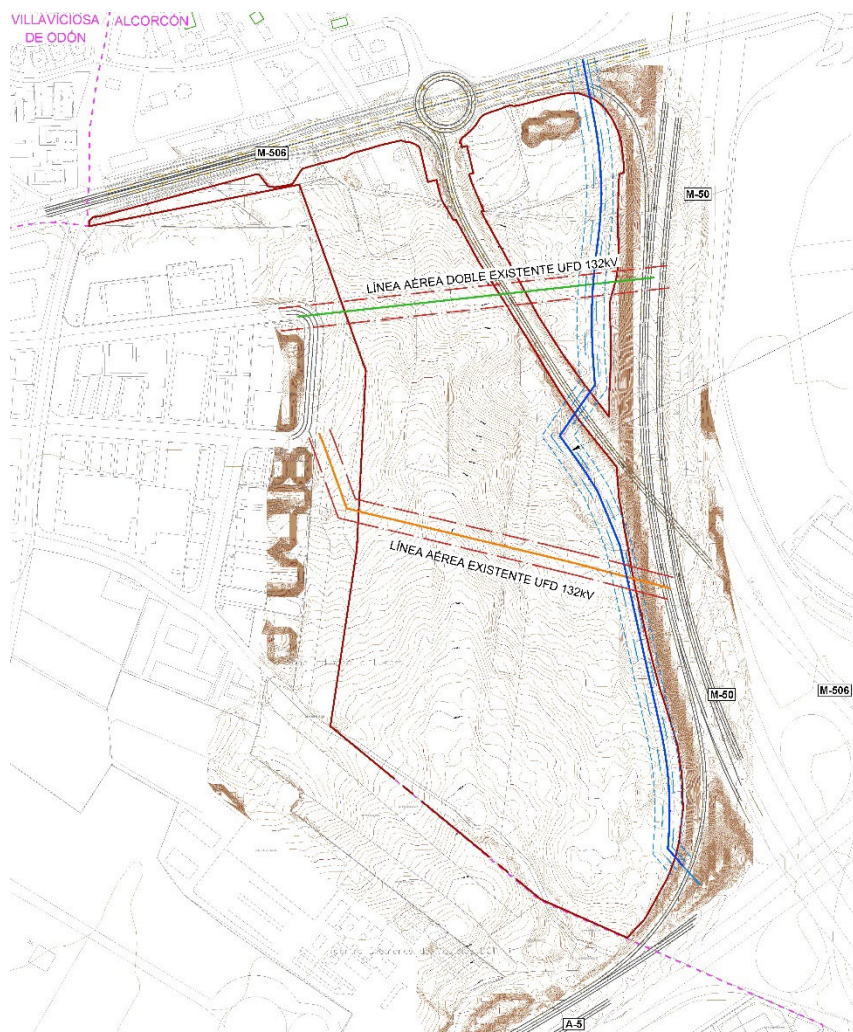


Dentro del ámbito se constata la presencia de las siguientes infraestructuras de servicios:

- La conducción del segundo anillo de distribución del Canal de Isabel II que transcurre a lo largo del límite Este del sector en paralelo a la autovía M-50, toda ella bajo parcelas de terreno de titularidad del Canal, conformando una BIA (Banda de Infraestructura de Agua) continua con anchuras comprendidas entre 13 y 15 m. y sus correspondientes Bandas de Protección de 10 metros de ancho a cada lado. En el diseño del Plan de sectorización esta conducción de agua, debido a su situación y a la calificación que se propone para el suelo, no genera más afecciones.
- Línea aérea de distribución eléctrica de la compañía UFD. Procede de la subestación de Villaviciosa. Es un doble circuito en 132.000 V. y cruza el ámbito de Oeste a Este a la altura del tercio norte del ámbito.
- Línea aérea de distribución eléctrica de la compañía IDE (Iberdrola). Procede de la subestación de Villaviciosa Es un doble circuito en 132.000 V. y cruza el ámbito de Oeste a Este a la altura de la mitad del ámbito.

El resto de los servicios e infraestructuras existentes en las cercanías del sector son los que pertenecen al municipio de Alcorcón, o a los ayuntamientos de Móstoles y Villaviciosa de Odón, y desde los que se abastecerá la futura actuación que se ordena en el presente documento.

En el plano I-07 "Redes Públicas e Infraestructuras existentes" se representan las infraestructuras y redes de servicios urbanos existentes.



### Edificaciones, usos existentes

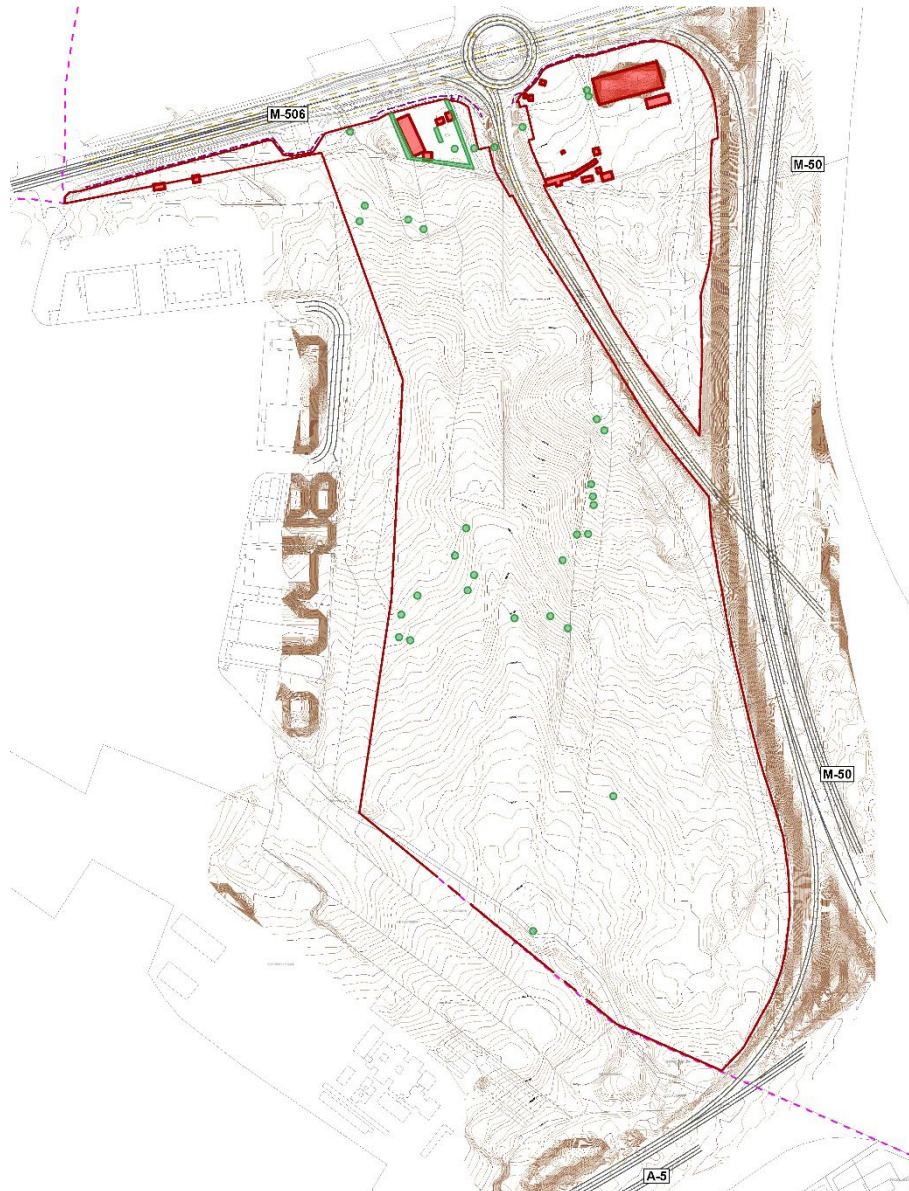
Como puede verse en el plano "Edificación, usos y vegetación existentes", el sector está destinada a suelos incultos.

En el interior del sector existen algunas edificaciones puntuales como pueden verse en el plano citado en el párrafo anterior que en líneas generales son:

1. Algunas ruinas de antiguas construcciones cerca de su límite oeste (límite del TM)
2. Edificaciones con actividad apoyadas en la carretera M-506
3. Una edificación con actividad de servicios del automóvil situada en la esquina noreste y apoyada, con accesos, desde la carretera M-506

### Infraestructuras y servicios urbanos existentes

En el **plano I-03** "Edificaciones, usos y vegetaciones existentes" se representan las infraestructuras y redes de servicios urbanos existentes.



## PROPIEDAD DEL SUELO

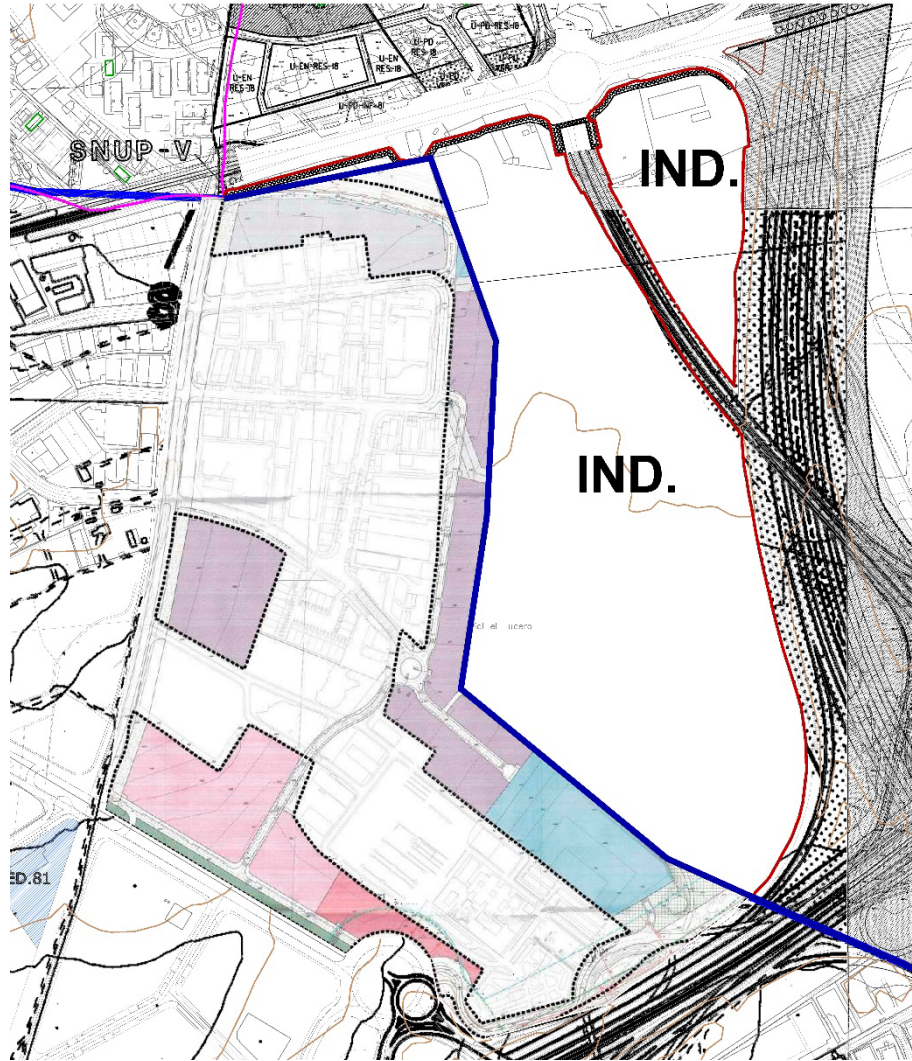
La relación de propietarios de suelo en el sector, con expresión de la superficie de sus parcelas por los datos obtenidos cruzando información del Registro de la Propiedad, el Centro de Gestión Catastral, los trabajos sobre el terreno y las mediciones sobre plano, es la que figura en los siguientes cuadros:

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS EN EL SECTOR							
Nº PL.	Nº CATASTRAL	POLIGONO / PARCELA	SUP. INCL. m2 (1)	SUP. CAT. m2 (2)	DIF <sup>a</sup> (1)-(2) m2	% S. Total	EDIFICAC. m2 (3)
<b>ZONA A</b>							
1	28007A015000080000UX	Pol. 15. Parcela 8	2.202,70	2.551,53	-348,83	0,60%	66,00
2	28007A015000910000UB	Pol. 15. Parcela 91	3.243,10	3.284,05	-40,95	0,88%	0,00
3	28007A015000930000UG	Pol. 15. Parcela 93	5.809,50	6.088,82	-279,32	1,57%	48,00
4	28007A015002040000UJ	Pol. 15. Parcela 204	15.625,54	16.342,77	-717,23	4,23%	4.234,00
5	28007A903100970000LB	Pol. 903. Parcela 10097	18.696,72	18.962,68	-265,96	5,07%	0,00
6	28007A903001020000LZ	Pol. 903. Parcela 102	1.860,83	1.860,83	0,00	0,50%	0,00
7	28007A903001030000LU	Pol. 903. Parcela 103	921,57	921,57	0,00	0,25%	0,00
8	28007A015102040000UY	Pol. 15. Paerc. 10204	1.616,97	1.627,98	-11,01	0,44%	0,00
9	28007A015100910000UO	Pol. 15. Paerc. 10091	632,93	632,93	0,00	0,17%	0,00
10	28007A903200970000LO	Pol. 903. Parcela 20097	3.432,03	3.432,03	0,00	0,93%	0,00
11	28007A015090010000UR	Pol.15. Parcela 9001	892,24	899,53	-7,29	0,24%	0,00
<b>SUPERFICIE TOTAL ZONA A</b>			<b>54.934,13</b>	<b>56.604,72</b>	<b>-1.670,59</b>	<b>14,88%</b>	<b>4.348,00</b>
<b>ZONA B</b>							
12	28007A015000060000UR	Pol. 15. Parcela 6	1.817,09	2.745,84	-928,75	0,49%	0,00
13	28007A903000070000LH	Pol. 903. Parcela 7	2.427,82	2.427,82	0,00	0,66%	0,00
14	28007A903000090000LA	Pol. 903. Parcela 9	17.966,43	17.979,37	-12,94	4,87%	0,00
15	28007A903000100000LH	Pol. 903. Parcela 10	106.471,450	108.941,330	-2.469,88	0,288	0,000
16	28007A903000120000LA	Pol. 903. Parcela 12	11.708,45	11.708,45	0,00	3,17%	0,00
17	28007A903001040000LH	Pol. 903. Parcela 104	5.099,88	5.099,88	0,00	1,38%	0,00
18	28007A015002050000UE	Pol. 15. Parcela 205	4.587,45	6.000,01	-1.412,56	1,24%	843,00
19	28007A015002060000US	Pol. 15. Parcela 206	1.186,59	3.788,98	-2.602,39	0,32%	2.240,00
20	28007A903100100000LT	Pol. 903. Parcela 1010	143.458,46	143.532,57	-74,11	38,87%	0,00
21	28007A014000010000UD	Pol. 14. Parcela 1	851,17	853,87	-2,70	0,23%	0,00
22	28007A015000010000UT	Pol. 15. Parcela 1	15,83	425,57	-409,74	0,00%	0,00
23	28007A015000020000UF	Pol. 15. Parcela 2	56,37	742,18	-685,81	0,02%	0,00
24	28007A014000030000UI	Pol..14. Parcela 2	264,84	264,84	0,00	0,07%	0,00
25	28007A014000020000UX	Pol..14. Parcela 4	1.598,44	1.623,56	-25,12	0,43%	0,00
26	28007A903200100000LJ	Pol. 903. Parcela 2010	8.867,92	8.906,21	-38,29	2,40%	0,00
27	28007A015000030000UM	Pol. 15. Parcela 3	1.001,14	1.745,57	-744,43	0,27%	0,00
28	28007A015000970000UT	Pol. 15. Parcela 97	61,58	61,58	0,00	0,02%	0,00
29	28007A015002080000UU	Pol. 15. Parcela 208	1.066,18	2.121,48	-1.055,30	0,29%	0,00
30	28007A903000080000LW	Pol. 903. Parcela 8	2.622,74	2.622,74	0,00	0,71%	0,00
31	28007A015090500000UA	Pol. 15. Parcela 9050	349,24	649,25	-300,01	0,09%	0,00
32	28007A015090070000US	Pol. 15. Parcela 9007	958,22	995,50	-37,28	0,26%	0,00
33	28007A903090670000LW	Pol. 903. Parcela 9067	1.700,64	1.700,64	0,00	0,46%	0,00
<b>SUPERFICIE TOTAL ZONA B</b>			<b>314.137,93</b>	<b>324.937,24</b>	<b>-10.799,31</b>	<b>85,12%</b>	<b>3.083,00</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (CATASTRO)</b>			<b>369.072,06</b>	<b>381.541,96</b>	<b>-12.469,90</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.431,00</b>

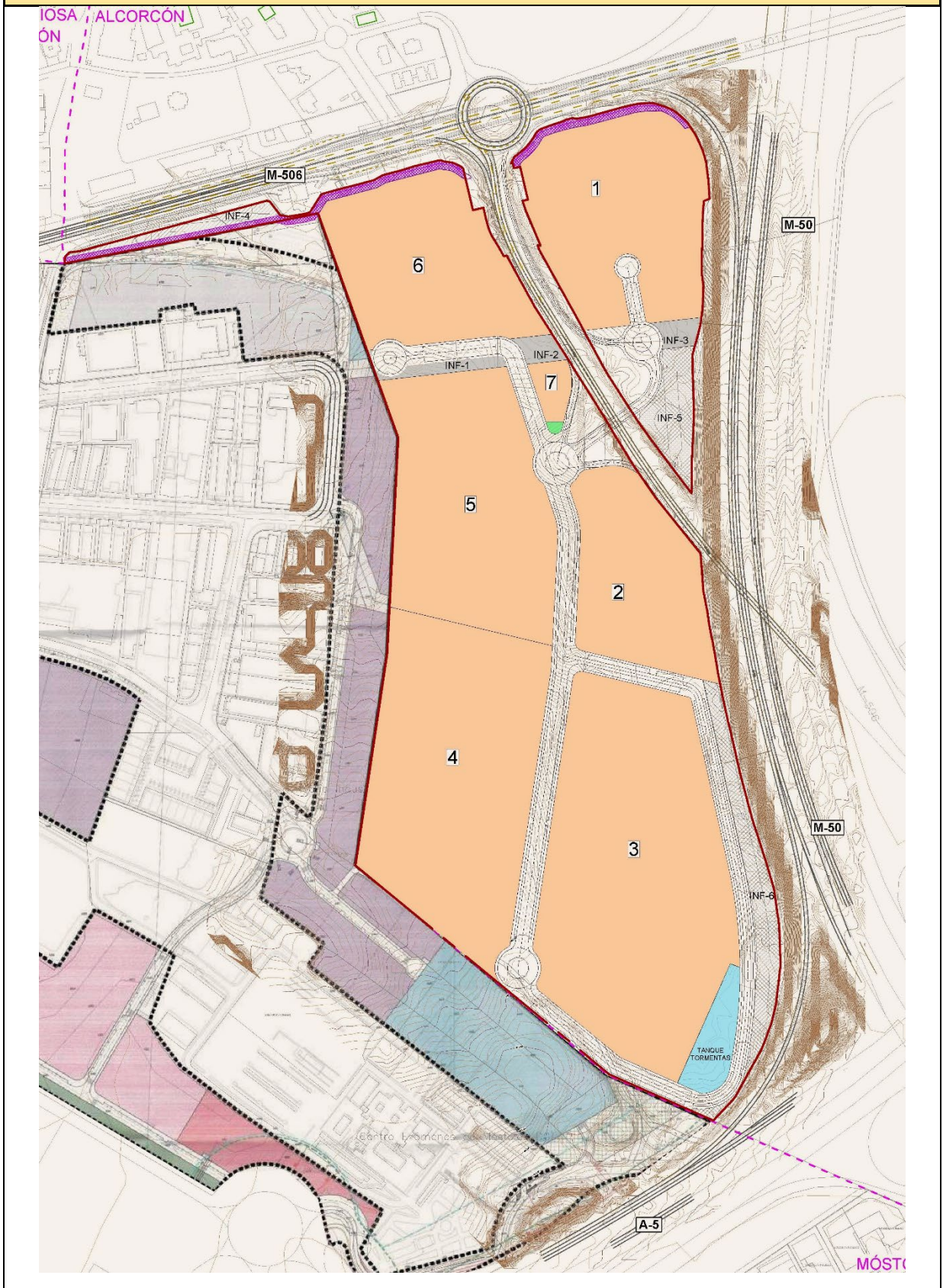
- (1). Superficie resultante de la medición realizada con el levantamiento taquimetrico paea este avance del Plan de Sectorización.  
 (2). Superficie expresada en la ficha y en el plano catastral.  
 (3). Superficie edificada sobre las parcelas según lo expresado en las fichas y planos catastrales



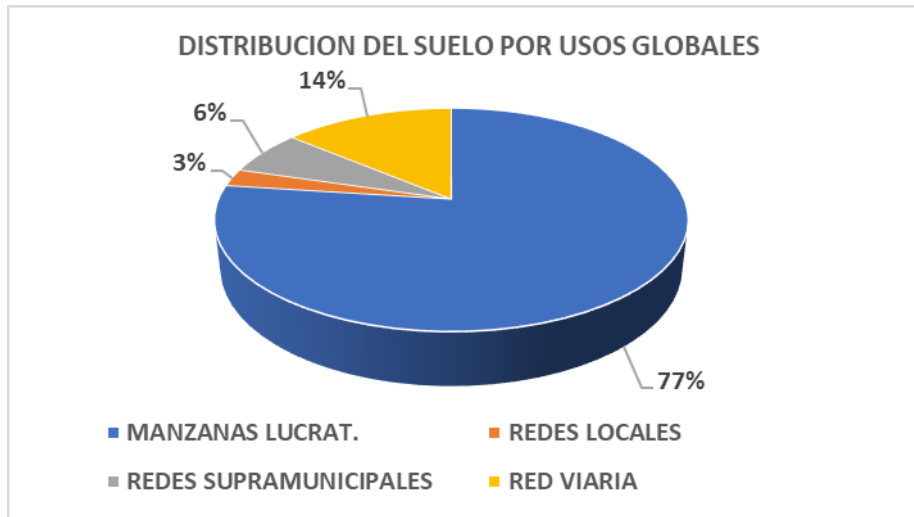
CLASIFICACION DEL AMBITO DE ACTUACION



AVANCE DE ORDENACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACION



CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA GLOBAL				
	Uso	Medición parcela		Edificabilidad
<b>MANZANAS LUCRAT.</b>			<b>284.382,21</b>	<b>169.261,47</b>
IND.01	Industrial	38.695,02		15.990,87
IND.02	Industrial	27.610,39		12.554,94
IND.03	Industrial	74.869,43		49.425,22
IND.04	Industrial	60.927,23		40.221,23
IND.05	Industrial	46.733,45		30.851,19
IND.06	Industrial	33.099,75		19.107,72
IND.07	Industrial	2.446,94		1.110,30
<b>REDES GENERALES</b>			<b>0,00</b>	
<b>REDES LOCALES</b>			<b>9.379,58</b>	
INF.EL.1	Pasillo eléctrico	1.570,98		
INF.EL.2	Pasillo eléctrico	1.299,60		
INF.EL.3	Pasillo eléctrico	1.299,80		
T.T.1	Tanque de tormentas	5.007,59		
G.R.1	Gestión de residuos	201,61		
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b>			<b>23.945,63</b>	
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>			<b>15.878,28</b>	
INF.AG.1	Aducción Canal YII	5.995,58		
INF.AG.2	Aducción Canal YII	9.882,70		
<b>VIAS PECUARIAS</b>			<b>8.067,35</b>	
V.P.1	Vía pecuaria	2.644,49		
V.P.2	Vía pecuaria	5.422,86		
<b>RED VIARIA R.V.</b>			<b>51.364,61</b>	
<b>MEDICIONES TOTALES</b>			<b>369.072,03</b>	<b>169.261,47</b>



## **CAPÍTULO 2. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN**

La nueva actuación no modifica ningún ámbito de ordenación del PGOU por tratarse de una actuación sobre SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

## **CAPÍTULO 3. ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS**

La nueva actuación no suspende ningún ámbito de ordenación del PGOU por tratarse de una actuación sobre SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

(\*) El presente TEXTO REFUNDIDO DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR "VIÑA VALDES" DE ALCORCON SE HA REDACTADO DE ACUERDO CON EL ÍNDICE ESTABLECIDO EN EL DOCUMENTO DE "RECOMENDACIONES DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y AUTORIZACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN EN LA COMUNIDAD DE MADRID". De fecha 03.04.2018

Madrid a 17 de junio de 2025

Fdo: JUAN A. RIOS REVILLA

**VOLUMEN 7. PLANOS DE ORDENACIÓN AVANCE PLAN DE SECTORIZACION**

**O-1.1 Delimitación del Sector. Justificación.**

**O-1.2 Delimitación del Sector. Coordenadas.**

**O-02 Clasificación del Suelo.**

**O-03 Afecciones ambiental y sectoriales.**

**O-04 Avance plano de ordenación**

**O-05 Redes públicas.**

**O-06 Viario secciones tipo.**