

Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón

FASE 0.

Análisis previo. Diagnóstico

I. Memoria y diagnóstico

ALCORCÓN
Plan General de
Ordenación Urbana

Ayuntamiento
de Alcorcón

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

cotesa

CRÉDITOS.

Por encargo del Excmo. **Ayuntamiento de Alcorcón**, en el marco del contrato de redacción de la **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana**, este trabajo ha sido realizado por:

Dirección.

Perfil especialista en Arquitectura y Urbanismo:
Manuel Ángel González Fustegueras. Arquitecto y Urbanista.

Codirección:
Manuel Domingo Vaquero. Arquitecto Urbanista.

Dirección técnica

Asesor jurídico. Perfil especialista en Derecho:
Sebastián Olmedo Pérez. Abogado.

Asesor técnico. Perfil especialista en Arquitectura y Urbanismo:
Juan Antonio Lobato Becerra. Arquitecto y Grado en Sociología. Máster en Economía y Desarrollo Territorial. Experto Universitario en Derecho Urbanístico.

Equipo Multidisciplinar:

Perfiles especialistas en Geografía y SIG:
Oscar Medina Márquez. Geógrafo.
Juan Manuel Benítez Domínguez. Geógrafo.
Rubén Vicente Moya. Licenciado en Geografía.
Miguel Fiz Fuertes. Licenciado en Geografía. Máster en SIG y en Urbanismo y Gestión.

Perfiles especialistas en arquitectura y urbanismo, medio ambiente, movilidad y metabolismo urbano:
Juan Carlos Puerto Andrades. Arquitecto
Enrique Rodrigo González. Arquitecto
Reyes Pata Vila. Arquitecta.
Carlos de Miguel Estévez. Arquitecto.
Amparo Pascual Mínguez. Arquitecta.
Carolina García Leal. Arquitecta.
Denia Calleja Salazar. Arquitecta.
Mar Cobo Ferro, Arquitecta.
Maria de la Luz Frías Piñero. Arquitecta, Máster BIM Expert.

Asesoramiento sobre el modelo urbano:
Pedro Górgolas Martín. Arquitecto. Doctor.

Perfiles especialistas en Economía:
María Victoria Ruíz Pomar. Economista.
Darío Quintana Ordoñez. Licenciado en Ciencias Económicas e Investigación y Técnicas de Mercado.
Enrique José Botas del Rio. Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales.

Perfil especialista en patrimonio:
Ignacio Barrera Martínez. Graduado en Historia.
María Gertrudis Márquez Sánchez. Lic. en Historia del Arte.

Perfiles especialistas en Ciencias Sociales y Participación:
Miguel González Márquez. Lic. en Historia y Doctor en Antropología Urbana.
Francisco Javier Flores Aguilar. Lic. en Sociología.

Perfiles especialistas en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos:
Indalecio de la Lastra Valdor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Roberto García García. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Perfiles especialistas en Ciencias Ambientales:
Damián Macías Rodríguez. Licenciado en Geografía. Doctor por la Universidad de Sevilla.
Eduardo Rosado Sánchez, Licenciado en Ciencias Ambientales.
Verónica Gómez Hernández. Ciencias Ambientales

Perfiles especialistas en Derecho :
Tamara Manzano Rodríguez. Grado en Derecho y Máster en abogacía.
Manuel Olmedo Lobatón. Grado en Derecho y Relaciones Internacionales; y Máster en Gobierno y Adminsitración Pública.

Perfiles para Producción 1, diseño gráfico y producción audiovisual:
Juan de Dios Olmedo Pérez. Sistemas infográficos, diseño gráfico, maquetación y edición.
Pedro Pablo Millán Naranjo. Graduado en diseño gráfico.

Perfiles para Producción 2, Delineación y render:
Francisco Javier Pedro Jiménez. Técnico Superior en Proyectos de Edificación. Sistemas de Información Geográfica.

Perfiles especialistas en Cartografía y Geodesia.
Aurelio Garcia Rochera. Ingeniero en Geodesia y cartografía.
Eduardo Riscos. Topógrafo

Perfiles para la gestión administrativa:
Ricardo Martín Martín. Diplomado en Ciencias Empresariales
Daniel Rodríguez Pérez. Administración y Dirección de Empresas.
Cristóbal Muñoz García. Técnico Superior en Construcción.

ÍNDICE

CRÉDITOS. 3

INFORMACIÓN SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL 9

1.1. Encuadre territorial y afecciones sectoriales. 9
1.1.1. Estado medioambiental del municipio 12
1.1.2. Usos del suelo desde el punto de vista territorial. 16
1.1.3. Afecciones ambientales y riesgos 18
2.2. ESTUDIO SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO 21
2.2.1. Información demográfica 21
2.2. Análisis de las actividades económicas del municipio de Alcorcón. 55
2.2.1. Caracterización de los distintos sectores de la actividad económica. Situación actual y evolución reciente. 56
2.2.2. Mercado de trabajo en el municipio de Alcorcón 59
2.2.3. Renta bruta media 71
2.2.4. Análisis de la estructura empresarial 72
2.2.5. Proyecciones de la evolución de los sectores de la actividad económica 74
2.2.6. Identificación y caracterización de las disfunciones estructurales o coyunturales por sectores 75
2.3. Gestión económica municipal 78
2.3.1. Análisis de los presupuestos municipales 79
2.3.2. Análisis de los ingresos ligados al suelo y a la edificación. 83
2.3.3. Análisis de los costes relacionados con la creación y mantenimiento de las dotaciones urbanísticas. 87
2.3.4. Análisis de la gestión económica del patrimonio municipal del suelo 88
2.3.5. Valoración de la sostenibilidad de la gestión económica municipal en su vertiente urbanística 89
1.3. Estudio del patrimonio histórico-cultural 90
1.3.1. Identificación, caracterización y clasificación de elementos con valor patrimonial reconocido. 90
1.3.2. Conclusiones 100
1.4. Infraestructuras territoriales 101
1.4.1. Infraestructuras supramunicipales de transportes. 101
1.4.2. Infraestructura viaria de escala municipal. 106
1.4.3. Redes de comunicación de carácter metropolitano - regional. 109
1.4.4. Otras construcciones y usos en suelo rústico. 110

Análisis de la estructura urbana 123

2.1. Estructura urbana actual 123
2.2.1. Evolución histórico-morfológica del medio urbano en el término municipal 123
2.1.2. Análisis por etapas del crecimiento urbano de Alcorcón 128
2.1.3. Estructura urbana del núcleo de población, considerada desde un punto de vista predominantemente morfológico 138
2.1.4. Análisis detallado de las áreas industriales 160
2.2. Morfología y tejido urbano 175
2.2.1. Inmuebles urbanos considerados desde un punto de vista predominantemente morfológico 175
2.2.2. Análisis morfológico de la base parcelaria actual y su evolución reciente 175
2.2.3. Propiedad del suelo periurbano no desarrollado 212
2.2.4. Análisis de las características físicas (sistema constructivo, antigüedad y estado de conservación) de la edificación urbana existente y su evolución reciente 219
2.2.5. Usos del suelo y de la edificación en el medio urbano considerados desde un punto de vista predominantemente funcional 235

2.3. Análisis de la tipología de la edificación..... 247
2.3.1. Caracterización de las categorías tipológicas fundamentales y sus variantes 247
2.3.2. Delimitación de áreas homogéneas desde el punto de vista tipológico..... 262
2.4. Dotaciones existentes. 270
2.4.1. Espacios libres públicos. 270
C) Valoración del grado de adecuación de cada uno de los grandes Sistemas (General y Local) a las necesidades actuales: Aproximación al nivel de servicios, disfunciones y déficits..... 276
2.4.2. EQUIPAMIENTOS URBANOS..... 289
2.5. Mercado inmobiliario y necesidades de vivienda 349
2.5.1. Identificación y cuantificación del suelo edificable vacante existente (total o parcialmente) y del aprovechamiento que le corresponde..... 349
2.5.2. Identificación de la oferta de suelo por el planeamiento en los municipios del entorno..... 362
2.5.3. VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA, Y POSIBILIDADES 375
2.5.4. PROPUESTA DE UBICACIÓN DE LAS RESERVAS DE TERRENOS PARA AMPLIAR LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO Y CUANTIFICACIÓN DE LAS MISMAS..... 403

ÁNALISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE DEL MUNICIPIO DE ALCORCÓN Y SU ENTORNO 408

3.1. Antecedentes de planeamiento general vigente de Alcorcón. 408
3.1.1. El PGOU de 1999. La resolución de Aprobación Definitiva parcial y ámbitos pendientes. 408
3.1.2. Las alteraciones aprobadas del PGOU DE 1999. 410
3.2. El desarrollo del PGOU 1999 de Alcorcón. 415
3.2.1. Las previsiones en suelo urbano del PGOU 1999 y su grado de desarrollo. 415
3.2.2. Planes especiales en suelo urbano no previstos en el PGOU 1999. 448
3.2.3. Los ámbitos del suelo urbanizable (SUR) vigente y su grado de desarrollo. 449
3.2.4. El suelo no urbanizable actual. 465
3.2.5. Planes especiales aprobados. 469
3.2.6. Los intentos de levantar el aplazamiento de la aprobación de las determinaciones del ámbito norte de Alcorcón. 470
3.3. Cuantificación en cuadros y cifras de la ejecución del planeamiento general vigente y su desarrollo..... 476
3.4. El planeamiento de los municipios del entorno. 478
3.4.1. Planeamiento de Pozuelo de Alarcón. 478
3.4.2. Planeamiento de Boadilla del Monte. 478
3.4.3. Planeamiento de Villaviciosa de Odón 479
3.4.4. Planeamiento de Móstoles..... 479
3.4.5. Planeamiento de Fuenlabrada..... 480
3.4.6. Planeamiento de Leganés..... 480

ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES 484

4.1. Conexiones viarias 484
4.1.1. Infraestructura viaria metropolitana: grandes ejes, vías de comunicación y articulación territorial..... 484
4.1.2. Redes de comunicación de carácter metropolitano - regional 488
4.1.3. Infraestructura viaria municipal y de los servicios de transporte: adecuación a las necesidades de los usos reales y potenciales del municipio de Alcorcón 489
4.2. Sistema de transporte 493
4.2.1. Movilidad y transporte 493

DIAGNÓSTICO 518

5.1. Introducción..... 518
5.2. Conclusiones. 519
5.2.1 Conclusiones de la información sobre el término municipal. 519
5.2.2. Conclusiones del análisis de la estructura urbana. 525
5.2.3. Conclusiones del análisis de desarrollo del planeamiento vigente..... 532
5.3.4. Conclusiones del análisis de movilidad y transporte sostenibles. 547
5.3. DAFO..... 551
5.3.1. Introducción 551
5.3.2. DAFO del diagnostico sobre medio ambiente y sostenibilidad..... 552
5.3.3. DAFO del diagnóstico sobre economía y demografía 554
5.3.3. DAFO del diagnóstico sobre economía y demografía 555
5.3.4. DAFO sobre el planeamiento urbanístico vigente de Alcorcón y su entorno. 559
5.3.6. Síntesis diagnóstico 562

ALCORCÓN
Plan General de
Ordenación Urbana

1 /

INFORMACIÓN SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL

1.1. Encuadre territorial y afecciones sectoriales.

El municipio de Alcorcón se encuentra situado a 13 km al suroeste de la ciudad de Madrid y dentro de la Corona Sur del área metropolitana de Madrid, que comparte con los municipios de Fuenlabrada, Getafe, Leganés, Móstoles, Parla y Pinto. La división territorial de la Comunidad Autónoma reconoce un área metropolitana formada por el municipio de Madrid, con la ciudad central –o almendra central– y sus cuatro periferias (noreste, noroeste, sureste y suroeste), una Corona metropolitana que se articula a su vez en otras cuatro zonas (norte, este, sur y oeste) y un conjunto heterogéneo de municipios considerados espacio no metropolitano[1]. A falta de una propuesta oficial de ordenación territorial para el área metropolitana de Madrid, y a la espera de los resultados de la tramitación actual en la Asamblea de Madrid del nuevo PRET (Plan Regional de Estrategia Regional), hemos optado por aceptar la propuesta de división territorial mencionada anteriormente[2].

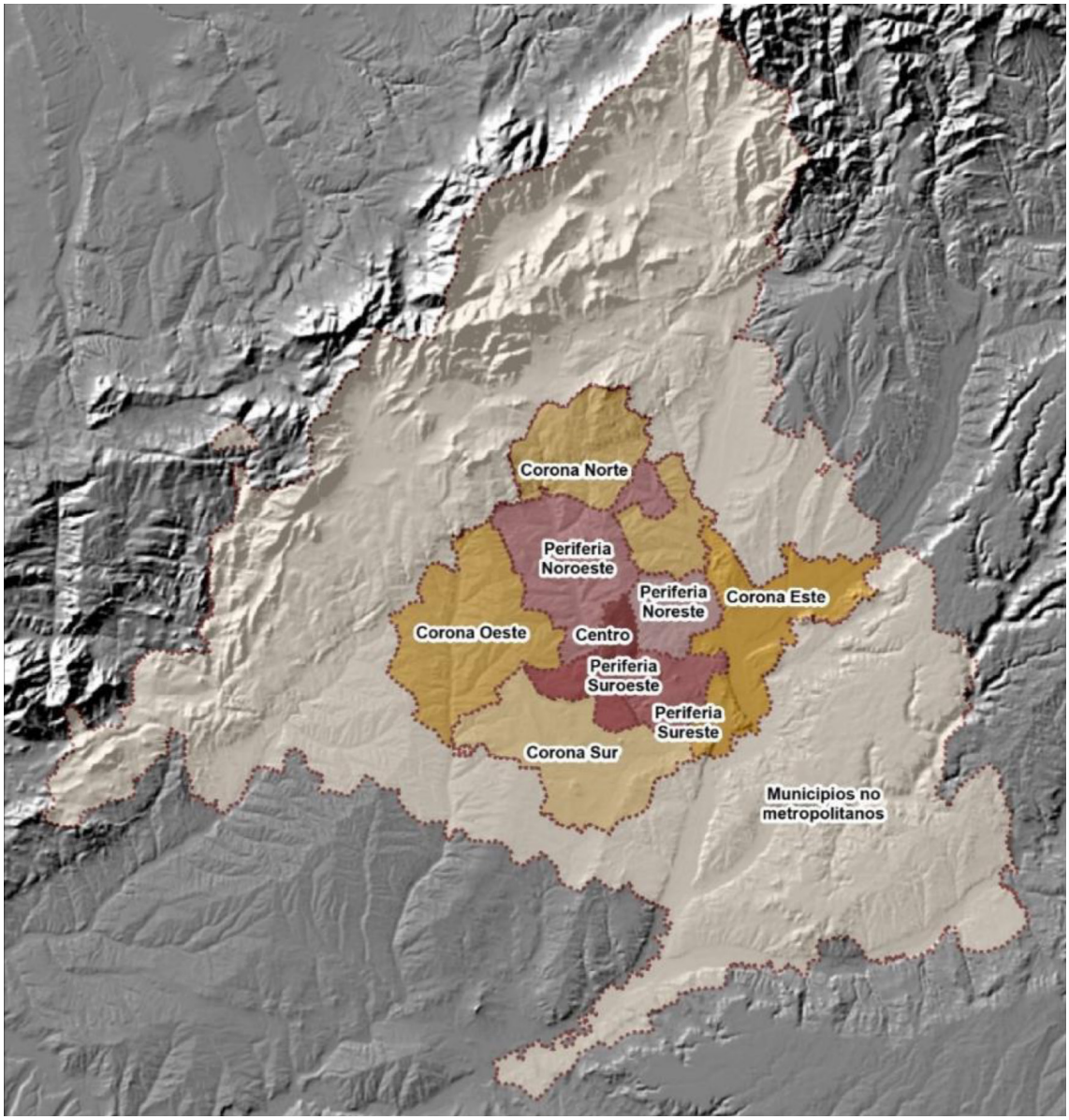
Existen, sin embargo, otras propuestas, que incluyen una Región metropolitana que excede los límites regionales de la Comunidad de Madrid al considerar que los efectos territoriales de la dinámica económica, laboral, social y de infraestructuras, afecta a otras provincias de las dos regiones limítrofes. De entre ellas, destaca la propuesta que define un Área Urbana, un Área Metropolitana y la Región Metropolitana denominada Gran Madrid. La primera de ellas es la que registra una mayor densidad de población y se sitúa en el área más próxima a la capital, en un área de influencia en torno a los 20 km. En ella se encuentra el municipio de Alcorcón junto a los de Getafe, Móstoles, Leganés, Fuenlabrada, Alcobendas, Pozuelo de Alarcón, Coslada y San Fernando de Henares. El Área Metropolitana estaría formada por ciudades de menor tamaño y en un radio de distancia a la capital de entre 20 y 30 km. En ella se encuentran, entre otros, los municipios de San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos, Las Rozas, Majadahonda, Alcalá de Henares, Torrejón de Ardoz, Arganda del Rey, Rivas-Vaciamadrid, Parla, Pinto, Valdemoro, Villaviciosa de Odón y Boadilla del Monte. Finalmente, la Región Metropolitana o el Gran Madrid sería definida por un ámbito espacial mayor comprendiendo ciudades importantes que se encuentran en el ámbito de influencia de Madrid, bien dentro de la propia región –Aranjuez– o de comunidades limítrofes –Guadalajara, Segovia, Ávila o Toledo–, y que mantienen una relevante relación económica, laboral, social, cultural y de servicios e infraestructuras con la capital.

---

[1] *García Ballesteros, A.; Sanz Berzal, B. (Coords.) (2002): Atlas de la Comunidad de Madrid en el umbral del siglo XXI: Imagen socioeconómica de una región receptora de inmigrantes. Editorial Complutense, Madrid. 190 págs. ISBN: 84-7491-685-2 http://www.madrid.org/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=filename%3DAtlas+de+la+CM.pdf&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1352859524802&ssbinary=true*

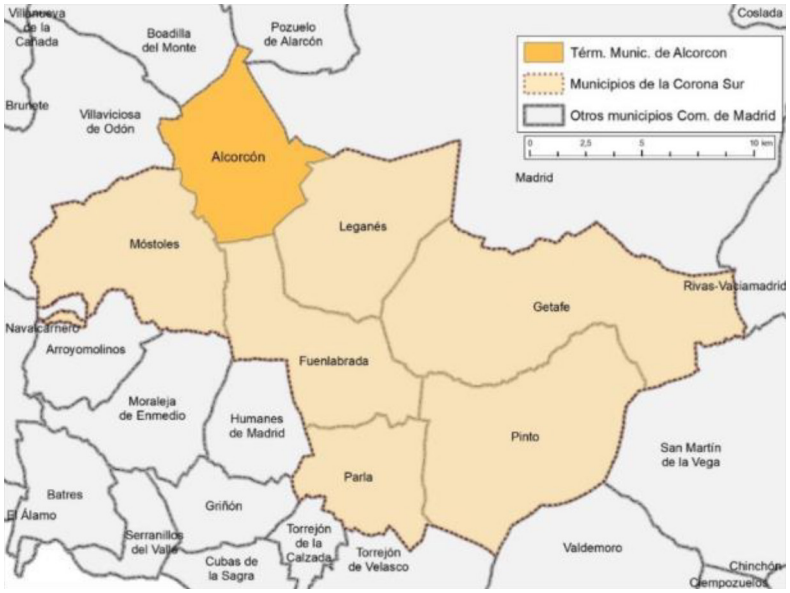
[2] *Las propuestas más relevantes para la ordenación territorial de la Comunidad de Madrid y la definición de su área metropolitana han sido recogidas en la Ley 10/1984, de 30 de mayo de Ordenación del Territorio, las Directrices de Ordenación Territorial de la CAM (1988), el documento "Madrid, región metropolitana. Estrategia Territorial y Actuaciones" de 1991, y el Plan Regional de Estrategia Territorial (PRET) de 1996.*

Por su parte, el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid divide la región en once zonas, que guardan mucha relación con las propuestas anteriores, aunque no coinciden los municipios en todos los casos: Municipio de Madrid; Norte, Sur, Este y Oeste Metropolitanos –que se asemejan a las coronas metropolitanas–; Nordeste, Sudeste y Suroeste Comunidad; y finalmente Sierras Norte, Central y Sur.



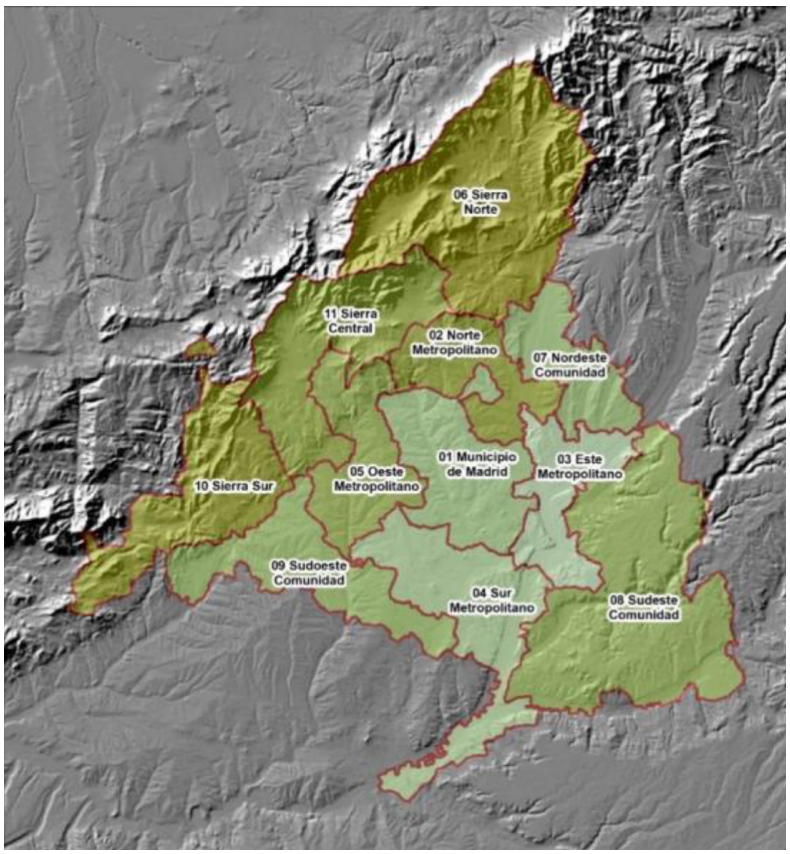
Distribución territorial del área metropolitana
Fuente: Elaboración propia a partir de García Ballesteros, A.; Sanz Berzal, B. (Coords.) (2002).

En todo caso, e independiente del modelo territorial que elijamos para definir el área metropolitana, podemos afirmar que es la que cuenta con más población de toda España y ocupa la tercera posición en el conjunto de la Unión Europea, por detrás de París y Londres, y antes que la región alemana del Ruhr (Essen–Bochum–Dortmund), por lo que es importante tener en cuenta la articulación territorial de la Comunidad y la organización del espacio para comprender el entramado de relaciones que el municipio de Alcorcón desempeña en el conjunto regional en materia económica, demográfica, transporte, servicios, infraestructuras, etc.



Municipios de la corona sur de Madrid.

Fuente: Elaboración propia.



División territorial propuesta por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Visor cartográfico del Nomenclátor Oficial y Callejero (NOMECALLES). http://gestiona.madrid.org/nomecalles/Inicio.icm

En las dos últimas décadas, a falta de un plan regional de ordenación territorial y de articulación metropolitana, los ayuntamientos han recurrido a la competencia urbanística y al frenesí planificador y urbanizador generando una oferta sobredimensionada de suelo, también como medida para conseguir financiación municipal. En el mismo sentido, los municipios restan importancia al planeamiento municipal en favor de actuaciones urbanísticas sectoriales y de las modificaciones puntuales (como fue, en su momento, la actuación para dar cabida al proyecto Eurovegas). Esto ha supuesto un crecimiento disperso, desordenado y de baja densidad, por medio de la incorporación masiva de suelo al proceso urbanizador, en la mayor parte de los casos con calificaciones muy por encima de las necesidades que puedan suponer el crecimiento

demográfico, la instalación de industrias o la dotación de servicios, creando un modelo de sobreexplotación insostenible. Y todo ello estructurado en torno a las grandes infraestructuras viarias, dependiendo de ellas y haciendo cada vez más necesario redimensionarlas, ya que los límites administrativos de cada municipio son rebasados por las actividades económicas como consecuencia de sus dinámicas productivas, al tiempo que se ha profundizado en la segmentación social del espacio por niveles de renta.

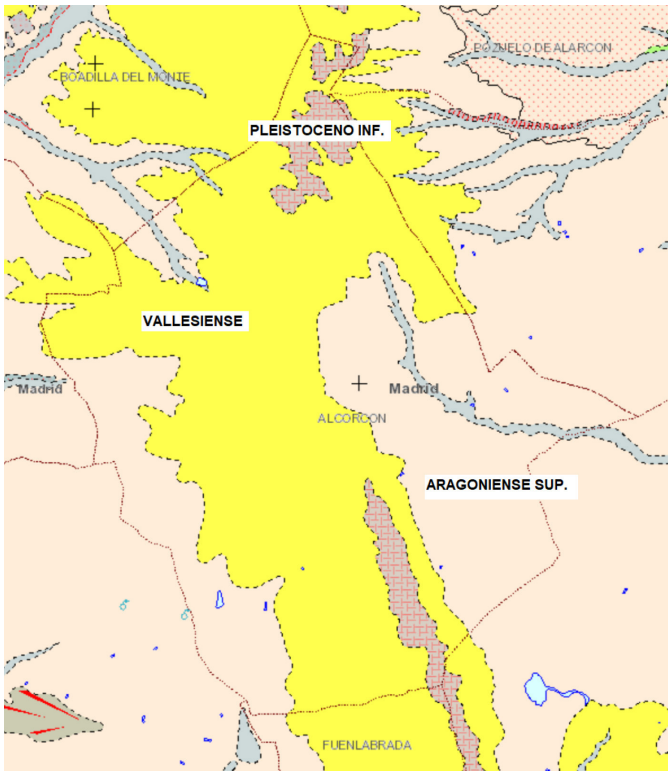
En todo caso, lo que se ha puesto de manifiesto en los últimos años es la necesidad de una planificación territorial de ámbito regional que contemple una visión integral que supere los límites administrativos municipales y se desvincule de los ciclos económicos y de los intereses políticos de cada momento. La región debe apostar por un modelo territorial basado en la modernidad y el desarrollo sostenible, y apoyado en una red de ciudades con proyectos a largo plazo, para lo que es necesaria una ordenación territorial que evite el crecimiento disperso y la constante y continua incorporación de suelo al proceso urbanizador, que hace cada vez más necesaria la ampliación de la red viaria y de comunicaciones, al tiempo que se sirve de ella para justificar su expansión y contribuye al encarecimiento del suelo.

1.1.1. Estado medioambiental del municipio

A) Espacio físico

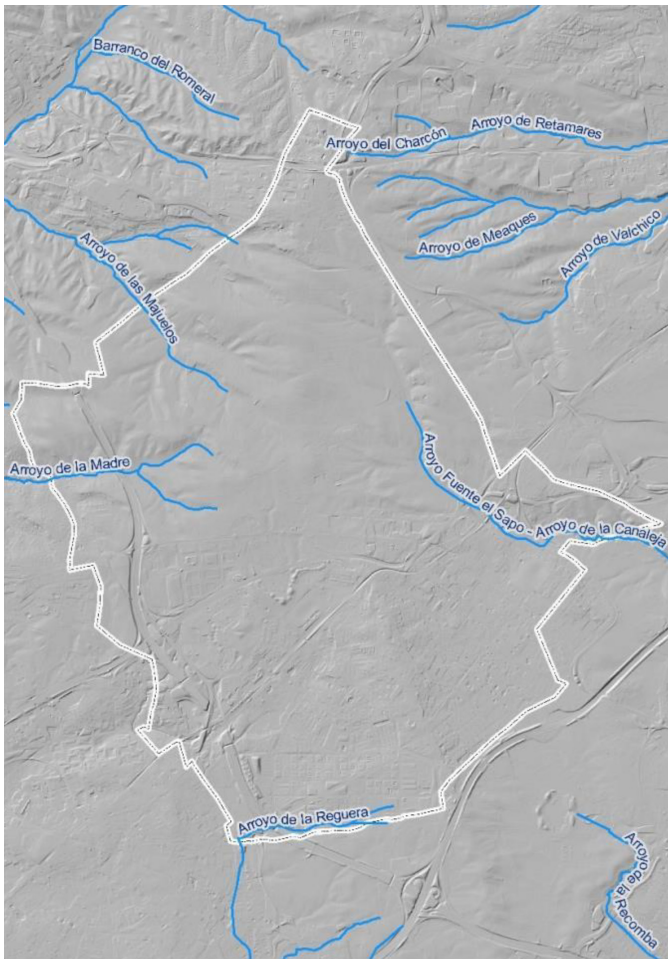
El término municipal de Alcorcón se encuentra ubicado en una de las tres unidades de relieve en las que se divide la región, denominada La Rampa, que supone la unión entre las otras dos unidades –la Sierra y la Depresión del Tajo–. En La Rampa se encuentran la mayor parte de los municipios más poblados de la región, y está caracterizada por una altitud entre los 500 y 800 msnm., por paisajes de boscosos de encinas en el norte y oeste, y por tierras de cultivo en secano en el este y el sur. Alcorcón se localiza en el sector interfluvial de los ríos Guadarrama y Manzanares, sobre una zona de suaves pendientes alomadas y pequeños cerros de baja altitud, comprendida entre las cotas de los 668 y 752 metros. Las cotas más bajas están en el sector suroccidental, en las inmediaciones de Móstoles (accediendo por la Avda. Primero de Mayo) y coincidiendo con el cauce del Arroyo de la Reguera (o Arroyo Cambos), mientras que las más elevadas se sitúan al norte del municipio, dentro del Polígono Industrial de Ventorro del Cano. Se trata de un ámbito que desde el punto de vista geológico pertenece mayoritariamente al Aragoniense superior, al Vallesiense y al Pleistoceno inferior, y está compuesto por terrenos de arenas arcósicas de grano medio o fino, de limos y arcillas marrones, y de conglomerados con areniscas y arcillas. En el sector central del municipio encontramos depósitos de glacis, con mayor diversidad litológica, entre los que destacan los sedimentos silíceos ubicados en la margen derecha del río Manzanares, procedentes de los relieves cercanos de Carabanchel Alto y de Leganés.

El municipio está surcado por varios arroyos que nacen en él, como el Arroyo de la Madre y el Barranco de las Viñas, o el arroyo de los Majuelos, que vierten sus aguas hacia la cuenca del río Guadarrama. Al sur se encuentra el Arroyo de la Reguera (o Arroyo Cambos), y en el Este nace el Arroyo de la Canaleja (también llamado de Fuente del Sapo), que es el más largo del municipio y embalsa sus aguas en un lago artificial situado en el Parque de las Presillas, del que sale hacia Leganés con el nombre de Arroyo Butarque para desembocar en el río Manzanares. En todos los casos, se trata de pequeños arroyos, con escaso caudal, que sufren periodos de estiaje, y que han sido canalizados y soterrados en algunos ámbitos de la ciudad, no habiendo recibido durante décadas tratamientos de integración en el paisaje urbano, con la excepción de algunos tramos a su paso por parques y jardines.



Mapa geológico del Término municipal de Alcorcón.

Fuente: Elaboración propia a partir de IGME. http://info.igme.es/visorweb/



Modelo Digital del Terreno. Formas de relieve y red hidrográfica del municipio de Alcorcón.

Fuente: Modelo Digital del Terreno - MDT05. Centro de descargas del CNIG. http:// centrodedescargas.cnig.es/

Alcorcón dispone de un clima mediterráneo continentalizado, de carácter templado, y caracterizado por su posición geográfica lejana del mar y por tanto de transición entre el clima mediterráneo y el continental. Los inviernos suelen ser largos y fríos y los veranos algo más cortos y cálidos, y con importantes oscilaciones térmicas entre el día y la noche, llegando a registrar heladas en las primeras horas del día durante los meses de invierno. La temperatura media anual está en torno a los 15 grados. Por su parte, las precipitaciones se concentran en las estaciones de otoño y primavera, y en menor medida durante el invierno, siendo prácticamente escasas en el verano. Todos estos aspectos pueden observarse en el diagrama ombrotérmico de la siguiente ilustración.

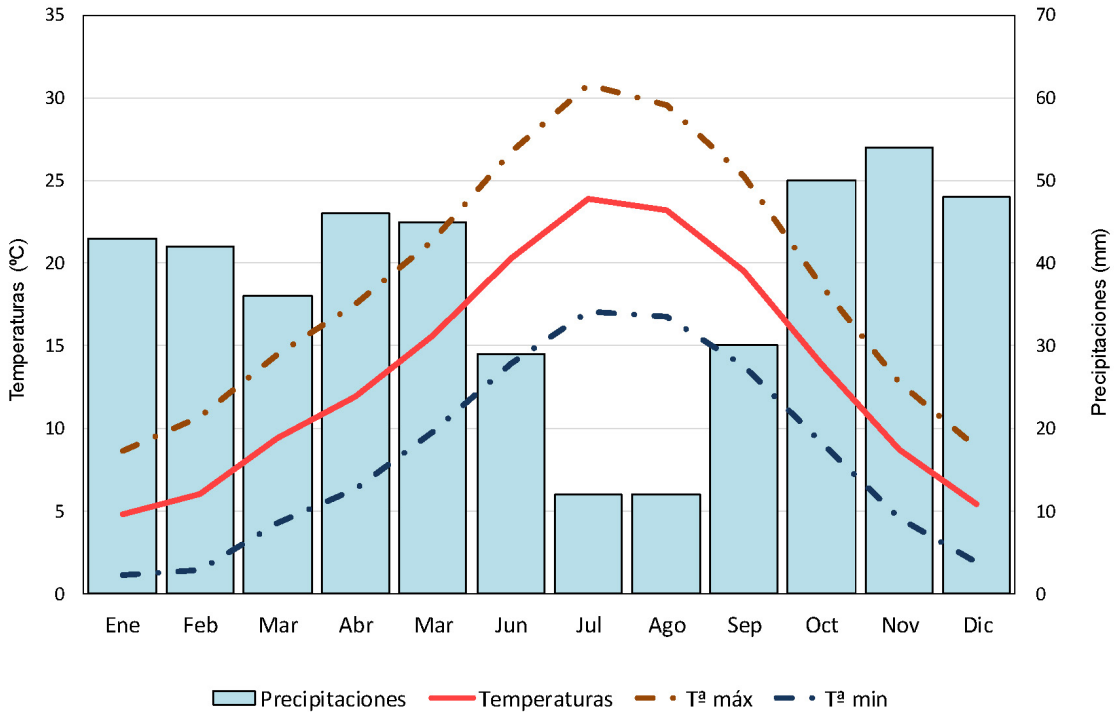


Diagrama ombrotérmico de Alcorcón
Fuente: AEMET

B) Análisis de la calidad ambiental

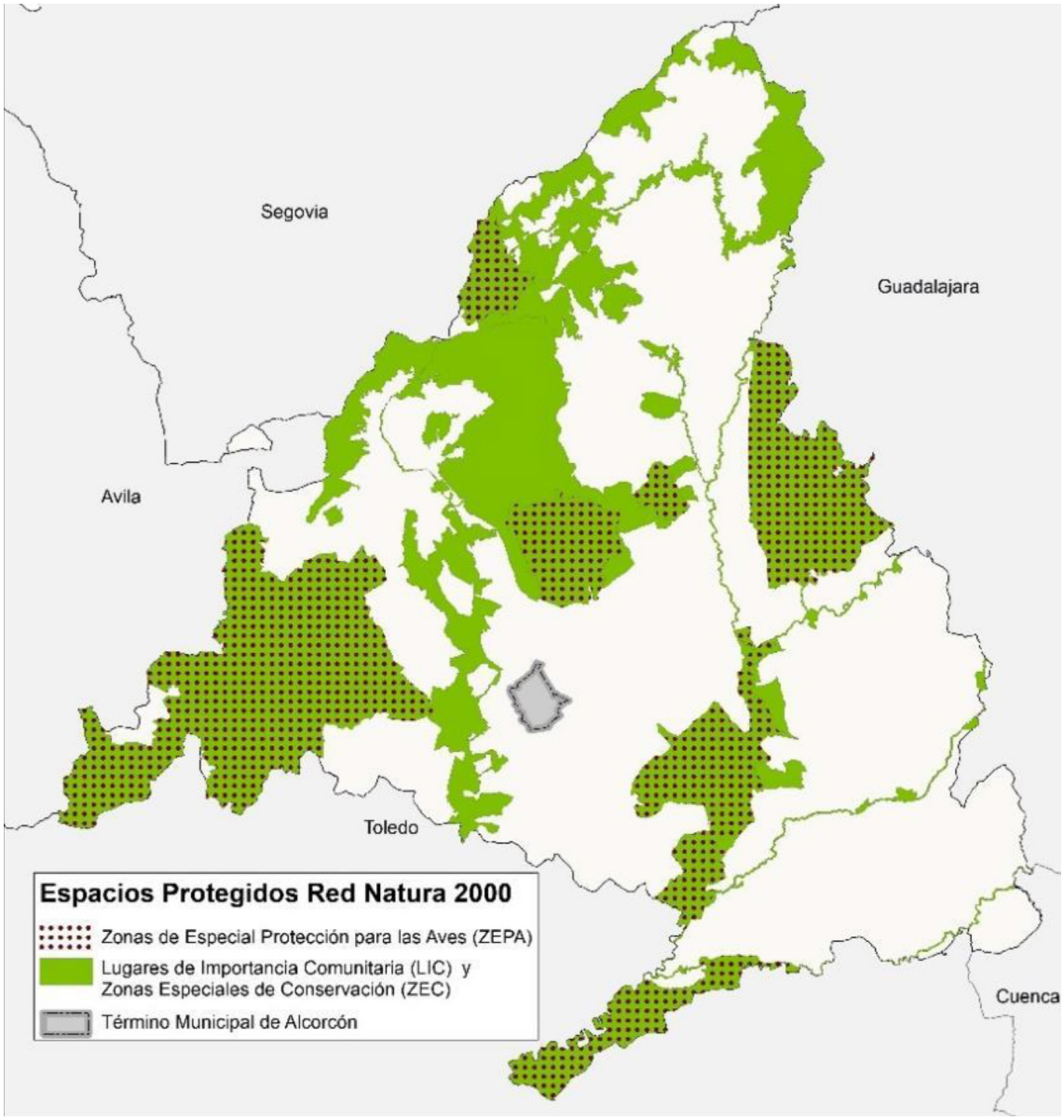
La Comunidad de Madrid dispone de numerosas figuras e instrumentos de protección de la naturaleza de rango comunitario, nacional, regional y local, entre los que destacan la declaración de un Parque Nacional –Sierra de Guadarrama–, tres Parques Regionales –P.R. del curso medio del río Guadarrama y su entorno, P.R. de la Cuenca Alta del Río Manzanares y P.R. del Sureste–, varios Espacios Naturales Protegidos –como los pertenecientes a la Red Natura 2000–, espacios protegidos por instrumentos internacionales –Reserva de la Biosfera Sierra del Rincón y R.B. Cuenca Alta del río Manzanares; Humedales del macizo de Peñalara (Red Ramsar)–, embalses y humedales protegidos, montes, vías pecuarias y Parques Forestales Periurbanos. En su conjunto, un 47% del territorio de la Comunidad de Madrid está protegido por alguna figura de protección, y si a ello sumamos los espacios protegidos por los propios ayuntamientos en sus planes municipales, se alcanza el 64%, que puede aumentar con la protección por valor paisajístico a partir de la puesta en marcha y aplicación del Convenio Europeo del Paisaje[3].

El municipio de Alcorcón no se encuentra afectado por ninguna figura de protección de la naturaleza (Parques nacionales, regionales, reservas de la biosfera, Red Natura 2000), y tampoco está afectado por masas de agua que aparezcan en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid. Por el contrario, cuenta con algunas superficies de masa forestal pero no

3 Leboreiro Amaro, A. (2009): "La región central, Madrid en el siglo XXI". Urban, nº. 14, págs. 6-33.

están clasificadas por algún tipo de protección aplicable a montes –Utilidad Pública, Protectores, Protegidos o Preservados–.

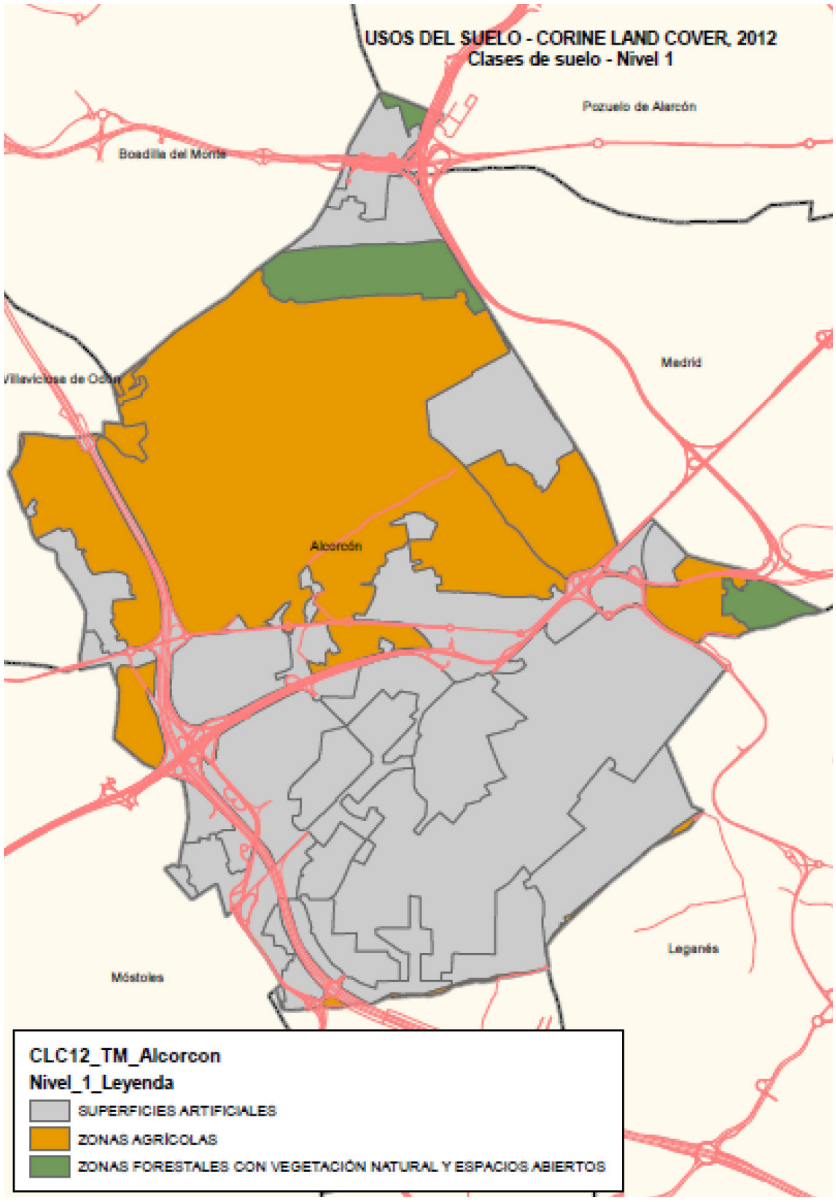
Aunque Alcorcón y la mayoría de los municipios de la Corona Sur no cuenten con ningún elemento natural protegido en sus términos municipales, y aunque por lo general todos los espacios de La Rampa hayan sido los que han registrado un mayor desarrollo urbanístico, al no existir limitaciones ambientales claramente definidas por la figuras de protección de la naturaleza, ello no debe implicar que los nuevos desarrollos empresariales, comerciales, logísticos y de otras infraestructuras, deban ser localizadas necesariamente en estos espacios. Es preciso buscar un equilibrio entre la necesidad de crear ámbitos y espacios especializados o clúster que contribuyan a unas mejores economías de escala y beneficien las relaciones de conectividad entre mercancías, personas la y actividad económica, con la definición de umbrales de intensidad y concentración de las actividades acordes con el respeto y la protección del medio ambiente.



Espacios Naturales Protegidos de la Red Natura 2000. Comunidad de Madrid.
Fuente: Elaboración propia a partir de MAPAMA. http://www.mapama.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/biodiversidad/rn2000.aspx

1.1.2. Usos del suelo desde el punto de vista territorial.

La distribución de los usos del suelo en el municipio se nos ofrece desde las dos principales fuentes de información de que se dispone: el proyecto Corine Land Cover y el SIOSE. son coberturas con diferente metodología y detalle.

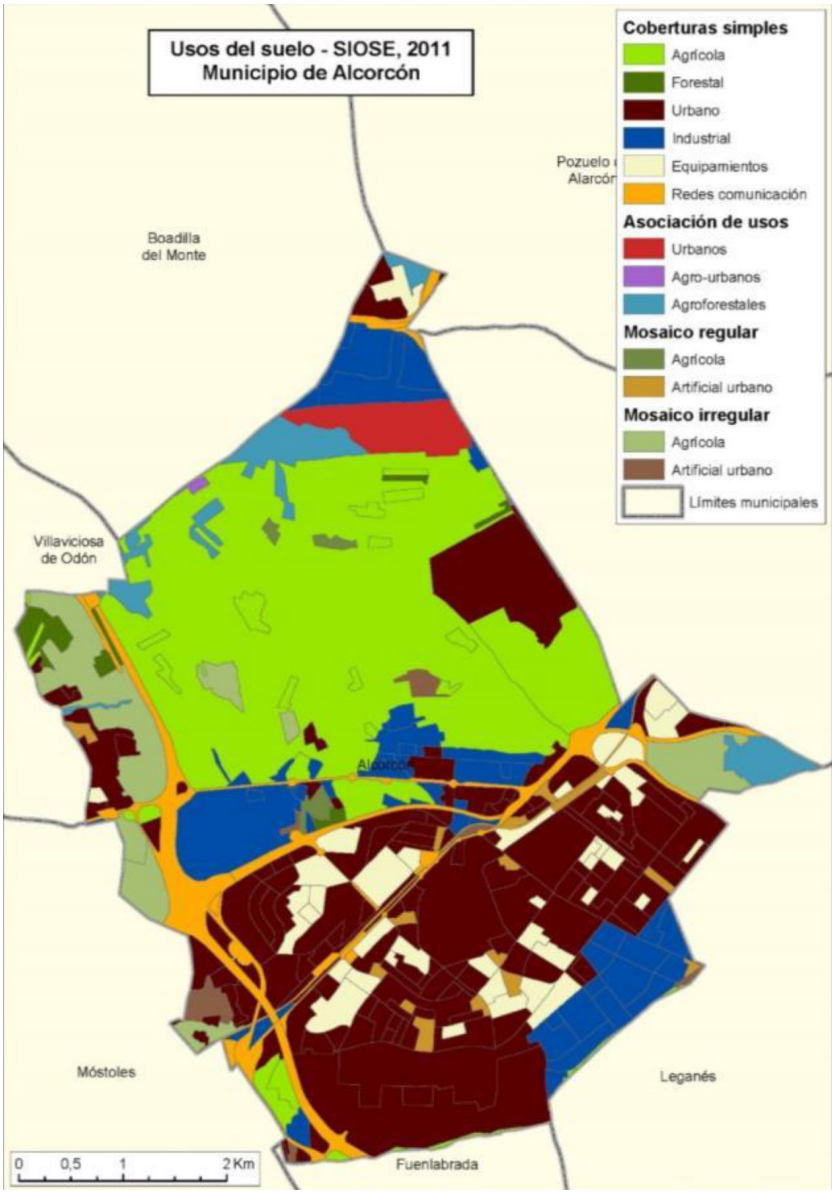


Mapa de usos del suelo de Alcorcón. Cobertura Corine Land Cover 2012

Fuente: Elaboración propia a partir de Corine Land Cover. CNIG.

En el municipio de Alcorcón hay una clara división entre la ocupación del suelo por superficies y usos artificiales –residencial, industrial, comercial, vías y servicios– y aquellas reservadas a espacios agrícolas y a usos forestales acompañados de zonas de matorral y algunos espacios verdes. En efecto, es muy singular comprobar cómo esa clara división de los usos del suelo se produce de forma casi compacta y homogénea, ofreciendo una partición del término municipal en dos mitades, en las que la primera, situada al norte, está ocupada mayoritariamente por usos de carácter agrícola y forestal, intercalada por pequeños mosaicos con asociación de usos urbanos o mixtos que se corresponden con una zona industrial –Polígono del Ventorro del Cano–, una dotación lúdico-deportiva –hípica y Club deportivo San Jorge (de propiedad privada) – y las huertas urbanas en torno al Camino de Bayona y el arroyo de los Majuelos. Es preciso señalar que, aunque en la cartografía aparecen polígonos de usos forestales, en realidad apenas se pueden encontrar manchas, rodales o conjuntos de vegetación forestal, más allá de algunas

zonas de matorral y algunos ejemplares de encinas o pinos que dan testimonio de la ocupación del suelo en otra época, ya que en la actualidad está todo prácticamente ocupado por tierras de labor en secano, con una parcelación muy irregular y atomizada.



Mapa de usos del suelo de Alcorcón. Cobertura SIOSE 2011

Fuente: Elaboración propia a partir de SIOSE. CNIG.

El otro sector está situado en el sur del municipio marcado por la línea divisoria que ejercen la autovía A-5 y la Avda. San Martín de Valdeiglesias. En esta clara división hay una franja de suelo ocupado por superficies industriales (P. I. Ctra. De San Martín/El Escaparate) y comerciales (Centro Comercial Tres Aguas y Los Silos) que se convierte en una franja de transición que separa el sector norte que acabamos de describir y el sur en el que se encuentra el tejido urbano de la ciudad de Alcorcón. Este sector meridional tiene un carácter marcadamente urbano y artificial, formado por coberturas compactas y bien definidas por usos residenciales e industriales, a los que se acompañan mosaicos de usos mixtos en los que predominan los equipamientos docentes, sanitarios, deportivos y administrativos, colocados en los bordes de los sucesivos crecimientos de la ciudad desde hace cuarenta años, junto con zonas verdes y parques urbanos, hasta completar la práctica totalidad del espacio del término municipal en sus límites con Móstoles, Fuenlabrada, Leganés y Madrid.

Esta circunstancia resulta especialmente crucial a la hora de afrontar la futura ordenación del municipio, ya que permitirá racionalizar los usos relativamente desordenados y las expectativas creadas sobre el suelo rústico municipal. Y aunque la acreditada voracidad de los usos residenciales en la Comunidad de Madrid parece no tener fin, al menos en relación con lo que sucede en otras Comunidades cercanas, y podría justificar una subordinación a ellos, en principio no hay demanda de tal intensidad o naturaleza. Las expectativas ya amortizadas en esta materia deberían ser suficientes para atender las necesidades, requerimientos o demandas de intensidad superior a la actual que pudieran derivar de la recuperación del sector inmobiliario-residencial en España y de modo particular en la Comunidad de Madrid. El equilibrio alcanzado en las dos últimas décadas en los usos del suelo, y la cada vez mayor vinculación entre actividad económica y residencia dentro del municipio, ha eliminado el carácter de ciudad dormitorio que Alcorcón pudo tener en algún momento de su historia reciente en favor de una estructura equilibrada y madura.

La disponibilidad de una importante zona de suelo de uso agrícola de secano en la mitad norte del municipio ofrece una situación singular para planificar a largo plazo un crecimiento urbano ordenado y en el que se diseñe bien el modelo de ciudad que se pretende para las próximas décadas. En pocas ocasiones una ciudad tiene la posibilidad de decidir de forma tan clara cómo quiere que sea su modelo de crecimiento futuro, a pesar de las presiones y tensiones que genera el mercado inmobiliario y sus agentes. La redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana es la oportunidad de plasmar la voluntad de los ciudadanos en pro de unas ciudades más habitables y humanizadas.

1.1.3. Afecciones ambientales y riesgos

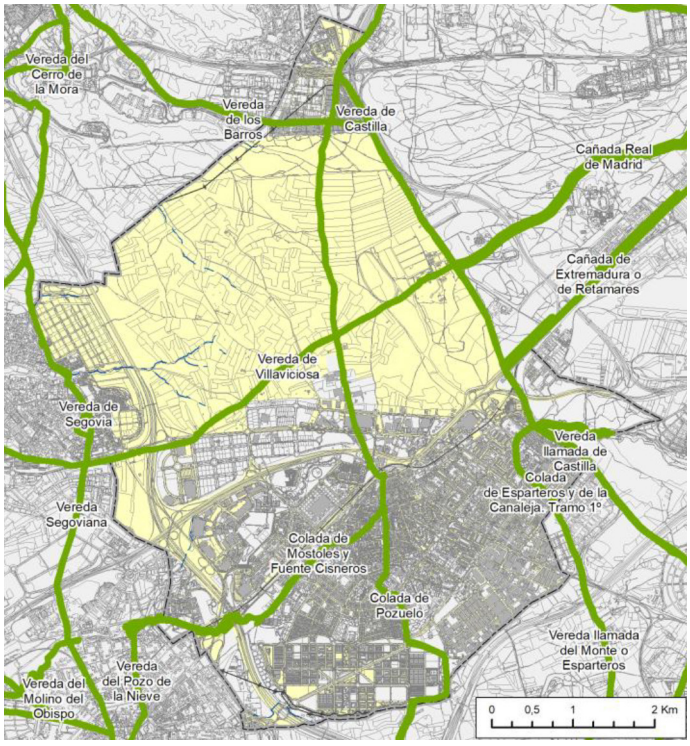
En este epígrafe se describen las principales afecciones ambientales y de las infraestructuras, así como las afecciones en relación con los riesgos

Se describen en este apartado:

- Los elementos tasados del sistema de infraestructura verde y azul:
    - El sistema de vías pecuarias como una elemento de valor ambiental, agroganadero y cultural y que por su carácter y protección legal formará parte del sistema de infraestructura verde del municipio.
    - El sistema de cursos de agua en base a los mismos valores.
- Los elementos del sistema de infraestructura gris:
    - Las infraestructuras energéticas (Líneas de alta tensión y gasoductos)
    - Las infraestructura de otros recursos y suministros (Sistema Canal Isabel II)
- Las afecciones de derivadas de estos dos sistemas
- Los riesgos naturales relevantes
- Los riesgos antrópicos significativos

A) Vías pecuarias del municipio de Alcorcón

Por el municipio de Alcorcón discurren siete vías pecuarias, de las que cuatro son veredas –Vereda de Castilla, Vereda de los Barros, Vereda de Segovia y Vereda de Villaviciosa– y tres coladas –Colada de Pozuelo, Colada de Móstoles y Fuente Cisneros, y Colada de Esparteros y de la Canaleja que tiene dos tramos–. A ellas debemos agregar dos abrevaderos –en la fuente de la Canaleja y en la Fuente de Cisneros– y un descansadero –de la Princesa–. En la actualidad se mantienen algunas huellas de su memoria, aunque solo sea en ciertos tramos de algunas vías, en los que aparecen reflejados sus nombres en calles y caminos del municipio, y donde todavía se reconocen partes de su trazado. A modo de ejemplo, y por citar algunas situaciones, podemos apreciar que los antiguos trazados son más patentes en los sectores menos desarrollados urbanísticamente y en los que todavía permanecen algunos caminos o paseos entre zonas verdes, forestales o agrícolas –Vereda de Villaviciosa, Colada de Pozuelo y parte de la Vereda de Castilla–, mientras que prácticamente han desaparecido en los lugares por los que transitan vías de comunicación rápida o arterias principales del trazado urbano –Vereda de Castilla casi ocupada por los trazados de la M-40 y M-406; Colada de Pozuelo a su paso por las calles Pablo Neruda, Avda. del Oeste, Mayor y de la Iglesia; Avda. Pablo Iglesias y calle Cisneros sobre la Colada de Móstoles–. En algunos casos, aunque haya avanzado el desarrollo urbanístico, las nuevas calles han mantenido los nombres de las antiguas veredas o coladas –calle Vereda de los Barros y Avda. Colada de Pozuelo en Ventorro del Cano; Calle Esparteros–, dejando testimonio de su antiguo trazado y del uso que tuvieron en otro tiempo.



Red de vías pecuarias en el municipio de Alcorcón.

Fuente: Elaboración propia a partir de www.viaspecuariasdemadrid.org

CÓDIGO VÍA PECUARIA	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONG (m)	ANCHO (m)	CLASIFICACIÓN NORMA PUBLICACIÓN	MODIFICACIONES PUBLICACIÓN
2800701.1	Colada de Esparteros y de la Canaleja Tramo 1º	1.800	20,89	BOE 08/05/1969	BOCM 22/12/1992
2800701.2	Colada de Esparteros y de la Canaleja Tramo 2º	900	41,8	BOE 08/05/1969	BOCM 22/12/1992
2800702	Vereda de Castilla	5.000	20,89	BOE 08/05/1969	BOCM 22/12/1992
2800703	Vereda de los Barros	1.200	20,89	BOE 08/05/1969	BOCM 22/12/1992

CÓDIGO VÍA PECUARIA	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONG (m)	ANCHO (m)	CLASIFICACIÓN NORMA PUBLICACIÓN	MODIFICACIONES PUBLICACIÓN
2800704	Vereda de Segovia	2.100	20,89	BOE 08/05/1969	BOCM 22/12/1992 BOCM 04/07/2016
2800705	Vereda de Villaviciosa	5.200	6 - 20	BOE 08/05/1969	BOCM 22/12/1992
2800706	Colada de Pozuelo	8.700	16 - variable	BOE 08/05/1969	BOCM 13/12/1992 BOCM 13/12/2013
2800707	Colada de Móstoles y Fuente Cisneros	3.600	5 - variable	BOE 08/05/1969	BOCM 22/12/1992
280070A	Abrevadero en la Fuente de la Canaleja			BOE 08/05/1969	BOCM 22/12/1992
280070B	Descansadero de la Princesa			BOE 08/05/1969	BOCM 22/12/1992
280070C	Abrevadero de Fuentes Cisneros			BOE 08/05/1969	BOCM 22/12/1992

Inventario de la red de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid. Vías pecuarias en el municipio de Alcorcón.
Fuente: Elaboración propia a partir de www.viaspecuariasdemadrid.org

b) Cauces de agua

El municipio de Alcorcón no pose ningún curso de agua de relieve, no obstante en las zonas alomadas está la divisoria de las cuencas del río Guadarrama y del Manzanares. Por ello el término municipal está surcado por varios arroyos que efectivamente nacen en él: el arroyo de la Madre y el arroyo de los Majuelos que vierten sus aguas en la cuenca del río Guadarrama, y el arroyo de fuente del Sapo que vierte sus aguas en el Manzanares atravesando la zona de las Presillas hacia Leganés.

No obstante el régimen mayoritariamente intermitente, estos arroyos han sido evaluados por su potenciales crecidas.

En el plano de Información PI.07 Plano de Afecciones Sectoriales y Riesgos se incorporan las zonas inundables del municipio.

c) Riesgos naturales y antrópicos

El municipio de Alcorcón no presenta elementos que puedan ser considerados como riesgos con intensidad; no obstante es necesario analizar los mismos.

La configuración geológica de sus suelos, al ser fundamentalmente de depósitos terciarios y carecer de contactos con el zócalo, hace que no sean probables los riesgos asociados a terremotos y movimientos sísmicos.

Respecto a los riesgos de inundación o de avenidas, si bien los cauces fluviales son de pequeña entidad, y la orografía al disponer de un ligero alomamiento en el centro del término municipal hace que las aguas se viertan hacia el exterior, incluidos los sectores del sur que se encuentran en el ámbito de influencia del arroyo de la Canaleja. Por otro lado, al no existir importantes superficies forestales ni espacios naturales protegidos, el riesgo de incendio asociado a estas masas de vegetación queda descartado, más allá de puntuales incendios de matorrales, vegetación de ribera o rastrojos.

Otros riesgos medioambientales pueden derivarse del exceso de superficies edificadas y la elevada densidad residencial, especialmente en la mitad sur del municipio, que suponen la desaparición de espacios naturales y de vegetación, así como la desestructuración de hábitats

para determinadas especies animales. Todo ello supone una importante presión ambiental sobre el territorio que va en detrimento de la calidad de vida de los ciudadanos.

Desde el punto de vista de riegos antrópicos, los riesgos potenciales pueden venir derivados del elevado tránsito de vehículos por las carreteras que circundan y atraviesan el término municipal, que conllevan aparejados dos tipos problemas: por un lado, el riesgo asociado al transporte de mercancías peligrosas, y por otro, los problemas y riesgos para la salud que producen la contaminación atmosférica y de contaminación acústica que sufre los entornos de las infraestructuras y de movilidad – especialmente las viarias-.

Por lo tanto se identifican los principales riesgos naturales y antrópicos para el municipio de Alcorcón.

Entre los riesgos potenciales de origen natural se identifican dos:

- La inundabilidad, considerando los periodos de retorno de 100 y de 500 años, que se identifican a partir de los cauces cartografiados.

- Los geotécnicos: como los riesgos de erosión, deslizamiento o desprendimiento. En el municipio de Alcorcón no son significativos.

Entre los riesgos potenciales de origen antrópico, y dado que no existen instalaciones fabriles o industriales de importancia, son de dos tipos:

- Los vinculados al transporte, lanzando afecciones del transporte de mercancías peligrosas por carretera, con una banda de afección de 100 metros para las vías de comunicación incluidas en la Red de Itinerarios para Mercancías Peligrosas

- Las afecciones de tendido eléctrico de alta tensión.

Por otra parte, ante la situación de cambio climático, el efecto de isla de calor urbana es un aspecto relevante que deberá ser analizado.

2.2. ESTUDIO SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

2.2.1. Información demográfica

La realización de un análisis certero de la situación socioeconómica actual de municipio de Alcorcón se antoja fundamental para el correcto enfoque y posterior realización de la Revisión Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de la ciudad, ya que permitirá conocer parámetros, tendencias y dinámicas a las que dicho plan deberá dar acogida, fomentando por lo tanto, un desarrollo urbano acorde y sostenible con las mismas.

La evolución socioeconómica de los distintos territorios viene definida o condicionada por un conjunto de factores de diversa índole (recursos endógenos, historia, conocimiento y capacidad de los habitantes, el contexto exterior que lo rodea, etc.). La unión de todos estos factores determina absolutamente todo, desde el tamaño de la población a las actividades económicas que en él se desarrollan, su posición dentro del mercado y su nivel de influencia exterior, directamente relacionada con su jerarquía dentro del contexto en el que se encuentra.

Para enfocar de la mejor forma posible el análisis, este apartado se estructurará en tres grandes pilares:

1) Demografía y población.
2) Actividades económicas.
3) Gestión económica municipal.

Para un correcto y fiable análisis sintético de los tres pilares citados anteriormente se ha recurrido principalmente a fuentes documentales consolidadas (INE, Banco de Datos Almudena, Ayuntamiento de Alcorcón, etc.), mostrándose lo datos tanto en formato alfanumérico como en formato gráfico para una mejor comprensión.

**Nota previa: es importante diferenciar correctamente lo que a lo largo del documento se denominará Corona Sur Metropolitana y Área Metropolitana Sur. La primera de ellas hace referencia a los 7 municipios que componen la corona suroeste metropolitana de la ciudad de Madrid, integrada por los municipios de Alcorcón, Móstoles, Fuenlabrada, Leganés, Getafe, Pinto y Parla. Por el contrario el Área Metropolitana Sur hace referencia a la unidad estadística utilizada por la base de datos Almudena para la publicación de estadísticas conjuntas.*

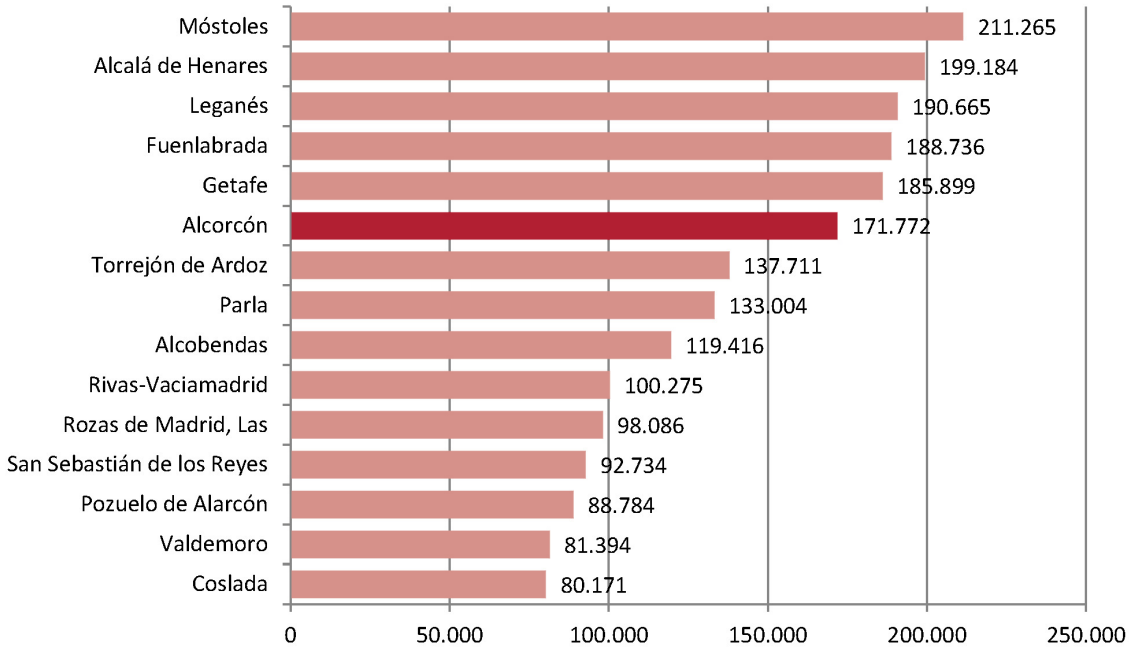
A) Demografía y Población

La situación del municipio de Alcorcón desde la perspectiva demográfica viene claramente definida por el peso conjunto que la historia y el contexto exterior han tenido sobre la localidad. Es precisamente esta conjunción de factores la que explica que el municipio de Alcorcón haya pasado de ser un pequeño núcleo rural con menos de 1.000 habitantes hasta la década de 1960 a formar parte vital de una gran red urbana ubicada en la zona suroeste de la Ciudad de Madrid.

En la actualidad Alcorcón cuenta con 171.772 habitantes (padrón municipal 2023, INE) repartidos en una superficie total de 33,73 km², lo que supone una densidad de población de algo más de 5.000 hab./km², (5092,55 hab./km² para ser exactos). Estos datos de población sitúan a Alcorcón como el séptimo municipio más grande de la Comunidad Autónoma de Madrid únicamente por detrás de la Capital, Móstoles, Fuenlabrada, Alcalá de Henares, Leganés y Getafe, y como el cuadragésimo municipio por población de España.

Población por municipios en 2023		
Municipio	Habitantes	Peso en la comunidad
28049 Coslada	80.171	1,17%
28161 Valdemoro	81.394	1,19%
28115 Pozuelo de Alarcón	88.784	1,29%
28134 San Sebastián de los Reyes	92.734	1,35%
28127 Rozas de Madrid, Las	98.086	1,43%
28123 Rivas-Vaciamadrid	100.275	1,46%
28006 Alcobendas	119.416	1,74%
28106 Parla	133.004	1,94%
28148 Torrejón de Ardoz	137.711	2,01%
28007 Alcorcón	171.772	2,50%
28065 Getafe	185.899	2,71%
28058 Fuenlabrada	188.736	2,75%
28074 Leganés	190.665	2,78%
28005 Alcalá de Henares	199.184	2,90%
28092 Móstoles	211.265	3,08%
28079 Madrid	3.332.035	48,57%

Población de los quince mayores municipios de la Comunidad de Madrid y su Capital.
Fuente: padrón municipal de habitantes INE.



Gráfica con la población de los quince mayores municipios de la Comunidad de Madrid.
Fuente: padrón municipal de habitantes, INE.

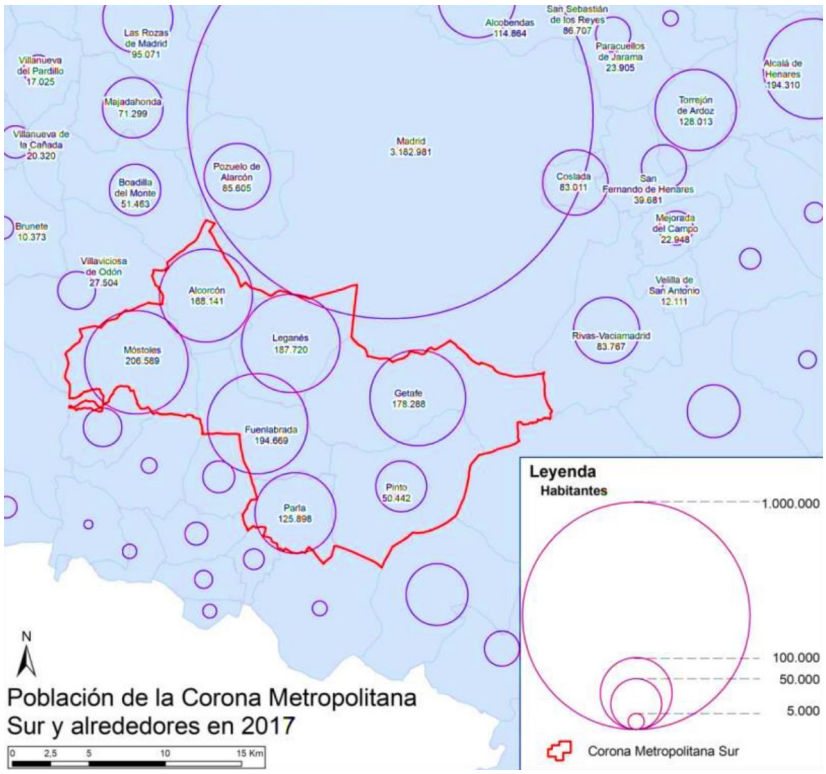
La Comunidad Autónoma de Madrid ha sufrido un gran proceso de transformación en las últimas décadas, lo que la ha convertido no solo en el centro político del país, que ya lo era, sino en el centro principal de las actividades económicas de España. Esta gran transformación ha ido de la mano de muchos procesos diversos que convergen en el surgimiento de una estructura urbana diferente en la que se ha pasado de un sistema jerárquico muy marcado (la capital como centro de actividades / servicios junto con un conjunto de nuevas ciudades dormitorio exteriores), a un sistema basado en una gran red de áreas urbanas interconectadas con la capital como elemento aglutinante, las cuales, ya no tienen esa relación de dependencia tan fuerte con la capital.

El Área Metropolitana de Madrid es por lo tanto el marco en el que se sitúa el municipio de Alcorcón y su dinámica demográfica no puede explicarse sin tener constancia de este hecho. En concreto conforma junto con otros seis municipios la Corona Sur Metropolitana que es la zona más importante de cuantas conforman el Área Metropolitana de Madrid (si se exceptúa a la capital), con una población total de 1.131.783 habitantes en 2023.

Población de los municipios que componen la Corona Metropolitana Sur de Madrid en 2023		
Municipio	**Habitantes**	**Peso en la comunidad**
28092 Móstoles	211.265	3,08%
28113 Pinto	50.442	0,74%
28106 Parla	133.004	1,94%
28007 Alcorcón	171.772	2,50%
28065 Getafe	185.899	2,71%
28058 Fuenlabrada	188.736	2,75%
28074 Leganés	190.665	2,78%

Población de los municipios que integran la Corona Metropolitana Sur de Madrid.
Fuente: padrón municipal de habitantes, INE.

Tal y cómo se ve en la tabla y se aprecia en el siguiente mapa ocupa el quinto puesto en cuanto a población de la Corona Metropolitana Sur de Madrid.



Población de la Corona Metropolitana Sur y su entorno próximo.

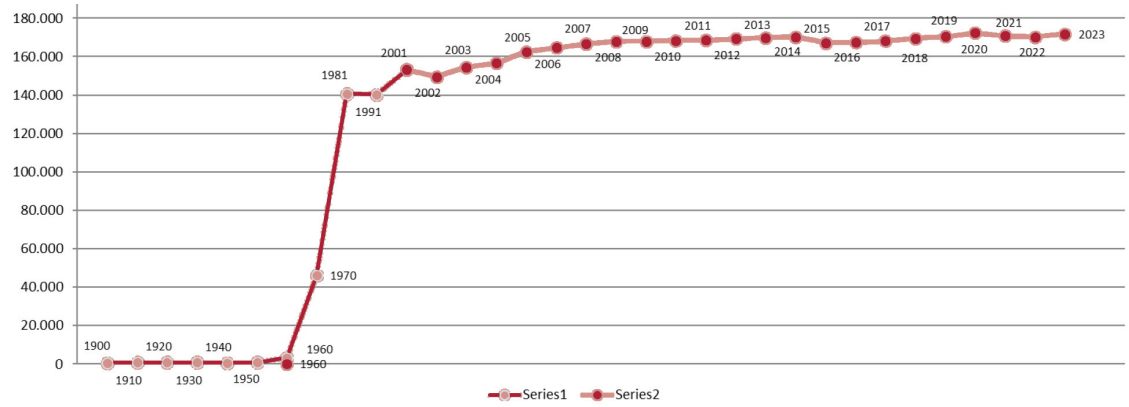
Fuente: padrón municipal de habitantes, INE

Una vez contextualizado el encaje demográfico del municipio de Alcorcón con su entorno próximo, es necesario entender qué procesos y qué hechos han concurrido para conformar su posición actual dentro del Área Metropolitana de Madrid.

En términos absolutos, el siguiente gráfico expresa claramente cómo ha sido la evolución demográfica del municipio de Alcorcón a lo largo del siglo XX y principios del siglo XXI realizada a partir de los datos recogidos en los censos de población (periodo 1900-2001) y del padrón municipal de habitantes del INE (periodo 2001-2023).

Distinguiéndose a partir de él cinco grandes fases que se analizarán a continuación:

- Periodo 1900-1960.
- Periodo 1960-1981.
- Periodo 1981-1991.
- Periodo 1991-2007. Periodo 2007-actualidad.

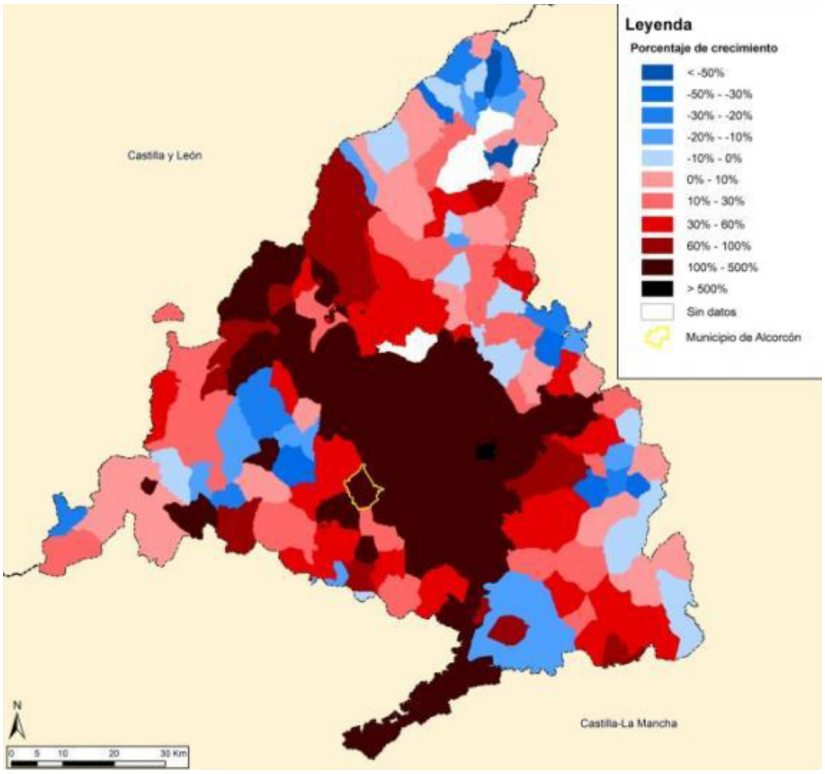


Evolución de la población del municipio de Alcorcón.
Fuente: Censo de Población y Padrón Municipal de Habitantes, INE.

a.1. Periodo 1900-1960:

En esta primera etapa que finaliza en la década de los 60, el municipio de Alcorcón estaba caracterizado en primer lugar, por su pequeño tamaño (menos de 1.000 habitantes según el censo de población) y en segundo lugar, por un sistema económico basado en las actividades locales de subsistencia con poca relación con el exterior, siguiendo el perfil de la España rural de la época.

Otro aspecto importante a tener en cuenta es que aquella España aun enormemente ruralizada se encontraba en una fase previa a la transición demográfica, caracterizada por altas tasas de natalidad y de mortalidad que en la práctica, se traducía en una evolución de la población estable (657 habitantes en 1900, 759 habitantes en 1950 y 3.356 habitantes en el año 1960).



Mapa con el porcentaje de variación de la población municipal durante el periodo 1900-1960 de la Comunidad de Madrid.

Fuente: censos de población y viviendas, INE.

a.2. Periodo 1960-1981:

Antes quizá de analizar en detalle el caso particular de Alcorcón, es importante poner en contexto este periodo temporal ya que con casi toda seguridad, han sido las décadas en las que ha tenido lugar los mayores cambios sociales, económicos y demográficos de la historia reciente de España. El país en su conjunto se encontraba en una posición de subdesarrollo consecuencia de una guerra civil a la que hay que sumar las dos décadas posteriores a la misma, marcadas por una política económica autárquica por parte del gobierno del estado. No fue hasta el año 1959 cuando el "Plan Nacional de Estabilización Económica" comenzó a sentar las bases de lo que posteriormente sería la España moderna.

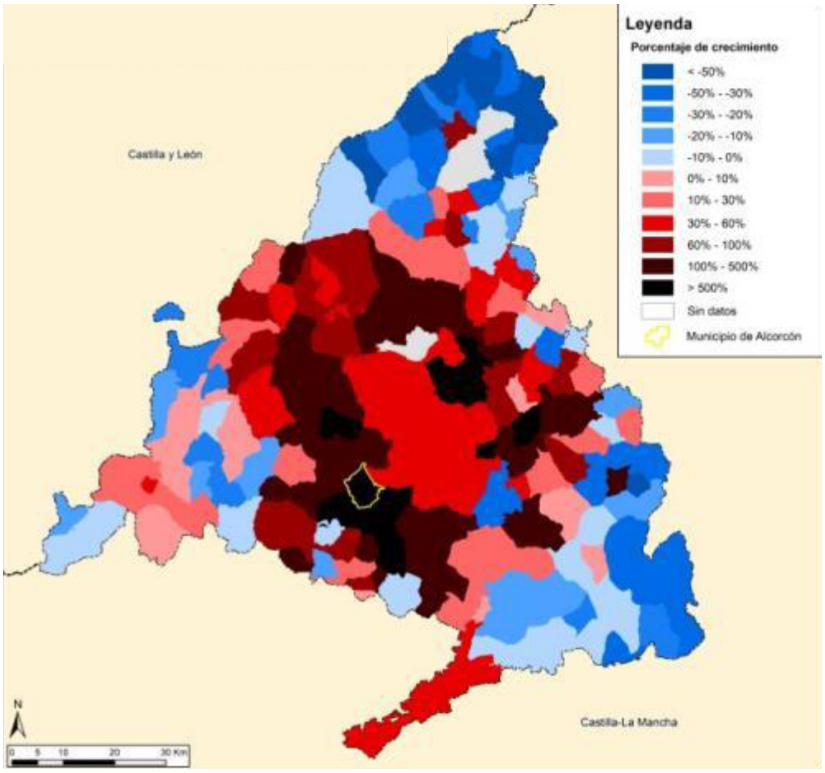
El inicio a partir de la aplicación de este plan de un fuerte proceso de industrialización del país trajo consigo la centralización de las actividades económicas en las ciudades, lo que a su vez llevó a un fuerte e intenso proceso de éxodo rural desde las partes menos favorecidas del país (zonas rurales) hacia estas ciudades primero y sus periferias posteriormente.

Es en este contexto histórico en que el municipio de Alcorcón se encontraba sumido a finales de los años 50 principios de los 60. Su ubicación a las afueras de Madrid la situaba en el lugar propicio para ser elegida como lugar de residencia por ingentes cantidades de población procedente del éxodo rural que acudían a Madrid a trabajar y a tener un mejor nivel de vida.

A lo anteriormente explicado hay que añadir otro hecho capital cuya importancia aún tendrá mucho recorrido en el futuro, la transición demográfica. Este proceso que han venido sufriendo todas las sociedades según van desarrollando sus economías consiste en un rápido descenso de la tasa de mortalidad (mejora de condiciones de vida) y a un mantenimiento de niveles de natalidad elevados. Estos dos hechos unidos implican un aumento directo muy importante del crecimiento vegetativo de la sociedad que lo sufre, siendo conocido en España este fenómeno como el "*baby boom*".

Estos dos fenómenos, éxodo rural y "*baby boom*" explican el brutal crecimiento que durante estas décadas tuvieron las ciudades españolas.

El reflejo de lo anteriormente explicado en Alcorcón se aprecia claramente analizando los datos de los censos del año 1960, 1970 y 1981. Durante este periodo de apenas 20 años, Alcorcón pasó de tener poco más de 3.000 habitantes a más de 140.000 según los datos recogidos por los censos de población. El origen de toda esta población procedía principalmente de otras provincias españolas, especialmente de ambas Castillas, Extremadura y Andalucía.

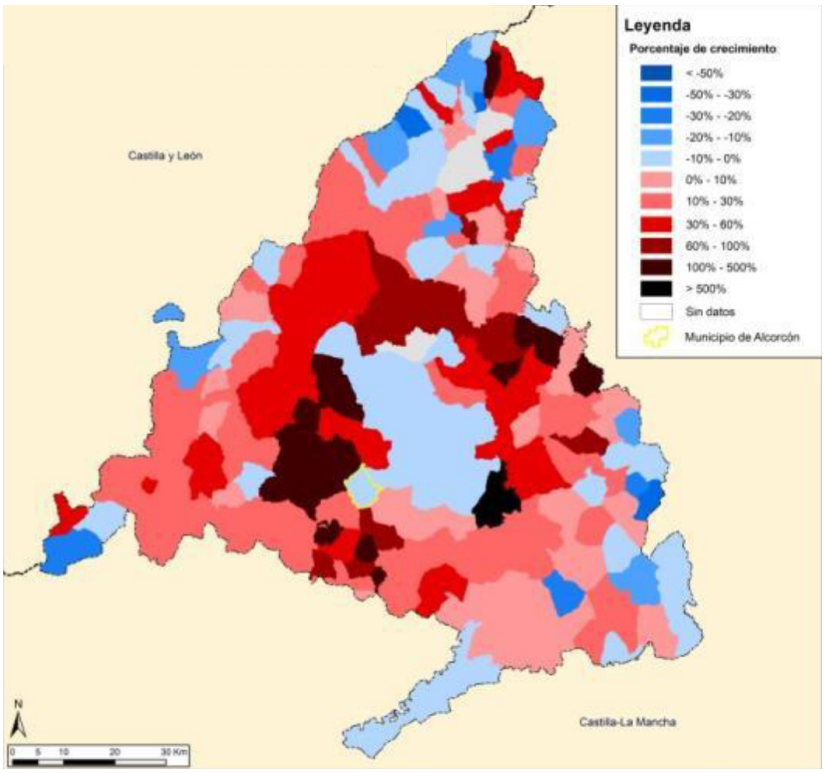


Mapa con el porcentaje de variación de la población municipal durante el periodo 1960-1981 de la Comunidad de Madrid.

Fuente: censos de población y viviendas, INE.

a.3. Periodo 1981-1991:

Durante este periodo de una década el crecimiento se estanca, llegando incluso a reducirse ligeramente (140.657 habitantes en 1981 por los 140.245 habitantes del año 1991). Esto se debe a dos factores principales, en primer lugar, un proceso de agotamiento del suelo residencial y, en segundo lugar, a una coyuntura económica mala como consecuencia de las crisis económicas de los años 80 causadas tanto por agentes externos (encarecimiento del petróleo, inestabilidad internacional, etc.), como por agentes internos (crisis industrial, reconversión industrial, etc.). Todo esto unido motivó un descenso muy brusco del éxodo rural y un parón en el crecimiento demográfico de las todavía ciudades dormitorio de Madrid.



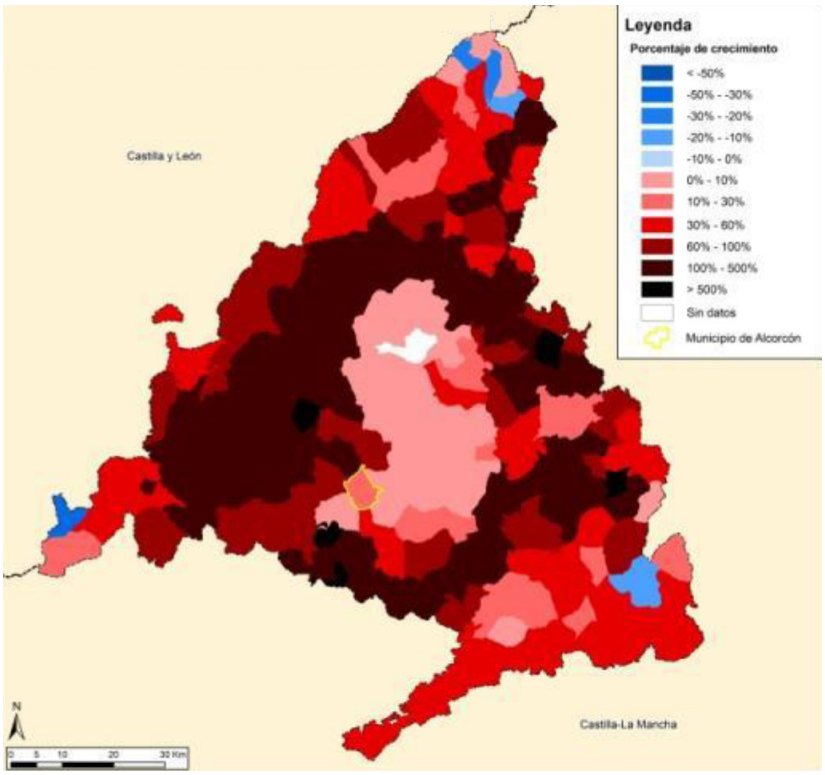
Mapa con el porcentaje de variación de la población municipal durante el periodo 1981-1991 de la Comunidad de Madrid.

Fuente: censos de población y viviendas, INE.

a.4. Periodo 1991-2007:

El periodo que transcurre entre 1991 y la crisis económica mundial/española que estalla en el año 2008 se resume en un crecimiento demográfico moderado y sostenido que va de la mano de una época de bonanza económica, de la situación de Madrid y su Área Metropolitana como la zona económicamente más dinámica del país, del imán que Madrid y su entorno suponen para la población extranjera y, en el caso de los municipios del área metropolitana, de una mejora general en los servicios públicos, espacios libres, equipamientos e infraestructuras. Todo esto unido permite una mejora notable en la calidad de vida de estas ciudades dormitorio ya que adquieren otras funciones anteriormente monopolizadas por la ciudad de Madrid.

Durante esta etapa el municipio de Alcorcón pasa de tener poco más de 140.000 habitantes (140.245 exactamente), a tener exactamente 166.553 habitantes.



Mapa con el porcentaje de variación de la población municipal durante el periodo 1991-2007 de la Comunidad de Madrid.

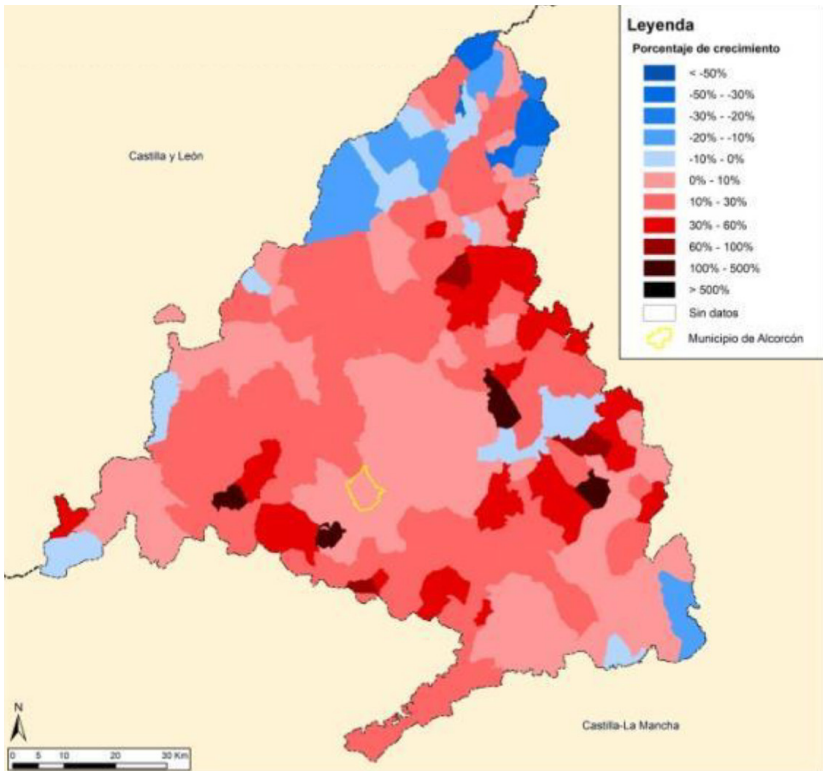
Fuente: censos de población y viviendas y padrón de habitantes, INE.

a.5. Periodo 2007-actualidad:

Periodo intensamente marcado por la gran crisis económica que afecto a la economía mundial a partir del año 2008 y que se mostró de forma aún más virulenta si cabe, en el caso de España. La primera y más grave consecuencia demográfica de la crisis fue el descenso de la población extranjera no solo en Alcorcón, sino en la totalidad del país ya que ésta fue la primera en sufrir las consecuencias de la crisis al desarrollar su vida laboral en los sectores más débiles de la economía (construcción, hostelería, sector servicios de bajo valor añadido, etc.).

Otro elemento importante es el estancamiento del crecimiento vegetativo de la población. Anteriormente a la hora de hablar del fenómeno conocido como transición demográfica se analizaron sus dos primeras fases, ahora bien, existe una tercera que es la que identifica la situación actual. Consiste en bajas tasas de mortalidad (aumentando muy ligeramente por el fuerte envejecimiento de la población) y bajísimas tasas de natalidad (consecuencia de la enorme dificultad social, laboral y económica que implica tener descendencia). Estos dos factores unidos implican un crecimiento vegetativo cada vez menor que no puede ser compensado como antes de la crisis económica por la población de origen extranjero. El Covid-19 supuso una sobremortalidad especialmente de las personas más frágiles.

Las consecuencias medibles de los factores anteriormente explicados se traducen en una evolución plana con ligeras oscilaciones de la población entre el año 2007 y la actualidad, en los que se pasa de 166.553 habitantes a 171.772 habitantes (2023).



Mapa con el porcentaje de variación de la población municipal durante el periodo 2007-2017 de la Comunidad de Madrid.

Fuente: padrón de habitantes, INE.

Una vez analizado el contexto metropolitano en el que se enclava el municipio de Alcorcón y se ha realizado una síntesis de la evolución demográfica desde que existen datos, se va a proceder a analizar con detalle la situación demográfica actual a fecha del año 2023.

B) Caracterización de la situación actual de la población

Una correcta caracterización de una población debe ser consecuencia viene irremediablemente de la mano de una recopilación, selección y estructuración de datos, análisis de los mismos y conclusiones en lo relativo a los siguientes aspectos:

1) Estructura de la población:

- Por sexos y edades (cohortes).
- Por nacionalidad.

2) Indicadores o saldos demográficos:

- Índice de envejecimiento.
- Índice de sobre envejecimiento.
- Índice de dependencia.
- Edad media.
- Crecimiento vegetativo.
- Saldo migratorio.

3) Espacialización de la información demográfica:

- Análisis por sección censal de las principales variables/problemáticas demográficas del municipio.
- Análisis de la estructura demográfica (sexo y cohorte de edad) por distrito censal del municipio.

C) Análisis de la población del municipio de Alcorcón y su evolución

A la hora de realizar un análisis de la estructura de la población de un determinado territorio desde el punto de vista demográfico, se debe de tener claro que el análisis debe versar en primer lugar, sobre la estructura por sexo y edad de la población y, en segundo lugar, la nacionalidad de la misma. Todo siempre acompañado de una breve evolución histórica que permita visualizar tendencias o situaciones que sería imposible detectar si solo se analizara la situación actual.

c.1. Evolución y análisis de la población de Alcorcón por cohortes de edad y sexo (1998, 2022)

Conociendo gracias a epígrafes anteriores las causas y características de las distintas fases de evolución demográfica del municipio de Alcorcón, es totalmente lógico pensar que dichas características tengan su reflejo en la estructura de población por cohortes de edad y sexo.

Para ello se han trabajado los datos del padrón municipal de habitantes publicado tanto en el Instituto Nacional de Estadística (INE) como en la base de datos de la Comunidad de Madrid (Almudena) comparando los datos del año 1998 con los del año 2017. Este periodo de casi veinte años muestra con enorme claridad cómo ha sido la evolución estructural de la población del municipio y permite visualizar ciertos patrones de comportamiento que tendrán que tenerse muy en cuenta para la realización del presente PGOU.

En las siguientes tablas, gráficas e ilustraciones se recogerán, analizarán y visualizarán los datos con el fin de que la comprensión de los mismos permita extraer una serie de criterios clave que caractericen la dinámica demográfica del municipio.

Para ello se han generado tres pirámides de población[4]:

1) Una primera pirámide de población a 1 de enero de 1998.
2) Una segunda pirámide de población a 1 de enero de 2022.
3) Una tercera pirámide de población comparativa de las dos anteriores.

A partir de la tabla anterior, se han elaborado las distintas pirámides anteriormente citadas.

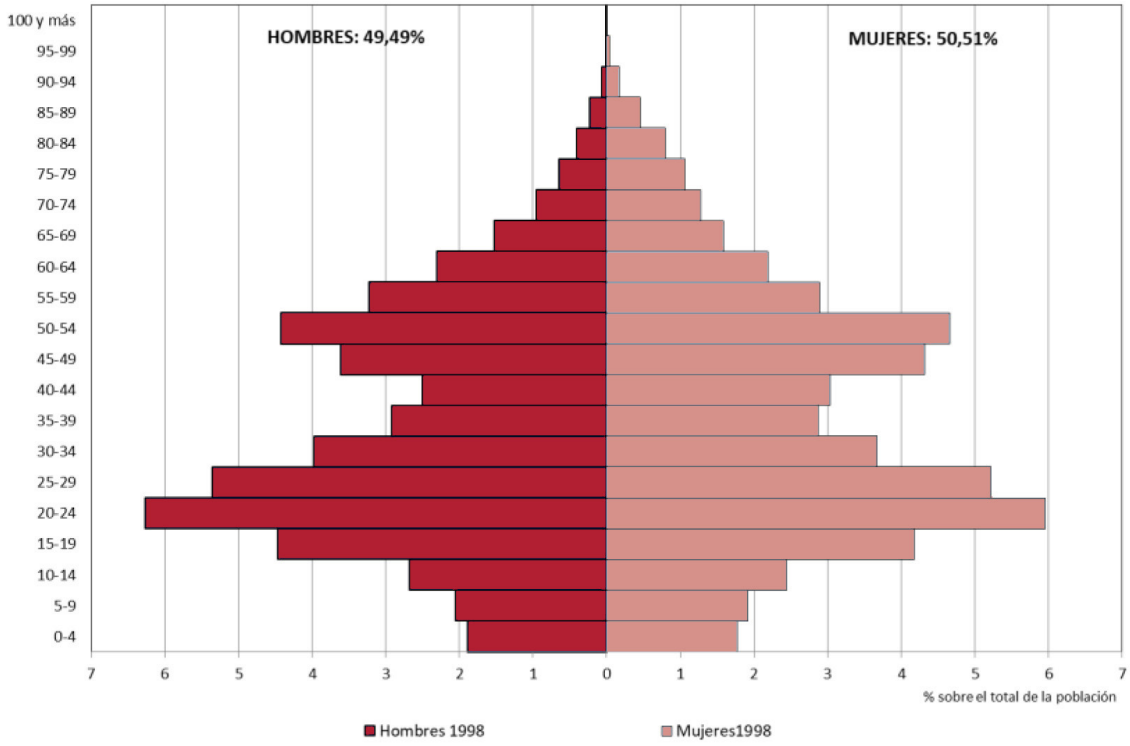
Población de Alcorcón en 1998 y 2022 por cohortes de edad y sexo

	Alcorcón 1998			Alcorcón 2022		
Grupos de edad	**Pob. total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Pob. total**	**Hombres**	**Mujeres**
0-4	5.275	2.718	2.557	6.272	3.204	3.068
5-9	5.720	2.954	2.766	8.208	4.188	3.068
10-14	7.373	3.859	3.514	9.021	4.623	4.020
15-19	12.437	6.424	6.013	9.314	4.811	4.398
20-24	17.586	9.017	8.569	8.261	4.287	4.503
25-29	15.213	7.703	7.510	7.535	3.747	3.974
30-34	11.016	5.725	5.291	8.097	3.955	3.788
35-39	8.344	4.207	4.137	10.258	5.015	4.142

[4] *Representación gráfica de la distribución de la población por sexo y edad.*

Población de Alcorcón en 1998 y 2022 por cohortes de edad y sexo						
	Alcorcón 1998			Alcorcón 2022		
Grupos de edad	Pob. total	Hombres	Mujeres	Pob. total	Hombres	Mujeres
40-44	7.966	3.601	4.365	14.248	7.026	5.243
45-49	11.419	5.198	6.221	16.678	8.237	7.222
50-54	13.073	6.364	6.709	14.397	7.065	8.441
55-59	8.805	4.646	4.159	10.921	5.278	7.332
60-64	6.477	3.319	3.158	8.290	3.888	5.643
65-69	4.477	2.198	2.279	8.026	3.337	4.402
70-74	3.226	1.381	1.845	10.324	4.322	4.689
75-79	2.451	924	1.527	9.980	4.386	6.002
80-84	1.726	583	1.143	5.679	2.558	5.594
85-89	975	325	650	3.164	1.267	3.121
90-94	345	94	251	1.212	378	1.897
95-99	62	12	50	351	89	834
100 y más	4	1	3	60	12	262
Total	143.970	71.253	72.717	170.296	81.673	88.623

Población absoluta por cohorte de edad y sexo del municipio de Alcorcón (1998,2022).
Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE.



Pirámide de población del municipio de Alcorcón 1998
Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE

1) El análisis de la gráfica anterior permite ver las características que definían su estructura demográfica en el año 1998. Apreciándose con claridad dos grandes picos que afectan tanto a hombres como a mujeres en torno a la cohortes de edad de 20 a 24 años y en torno a los 50-54 años de edad. Las causas de ambos picos son diferentes: mientras que la segunda de ellas se corresponde perfectamente con el gran periodo de crecimiento demográfico sufrido por el municipio entre la década de los 60 y los 80, la primera se explica gracias a la conjunción de dos factores:

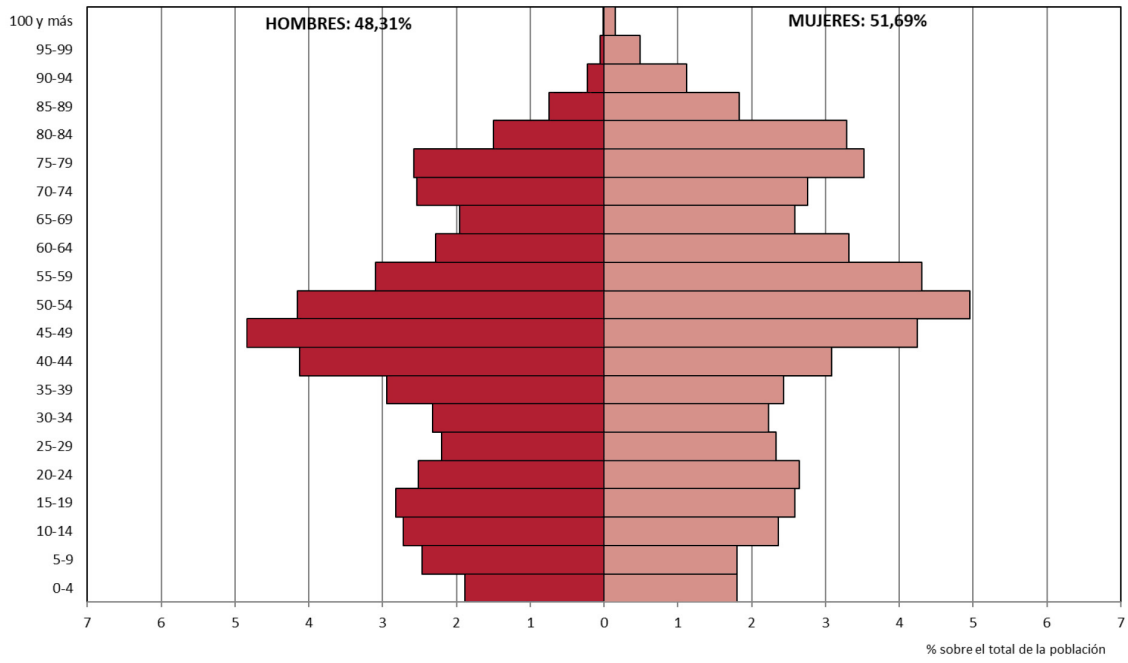
- Procesos urbanos que afectan a las coronas metropolitanas de Madrid y su relación con las soluciones habitacionales y el acceso a la vivienda por parte de las parejas más jóvenes. Cuando en los espacios urbanos consolidados ya no hay oferta de vivienda a precios asequibles para los jóvenes, éstos buscan alternativas en los nuevos desarrollos urbanos que los promotores inmobiliarios han creado en los bordes más alejados de la ciudad.

- Los hijos de la primera generación que llegó al municipio entre las décadas de los 60 y 80 que aparecen reflejados en el pico anteriormente analizado.

En cuanto al envejecimiento no se trataba aún de una población con una estructura envejecida, aunque evidentemente observando el estrechamiento de la base de la pirámide y la proximidad de ese primer pico de población entre los 50 y los 54 años a la parte superior permiten suponer con ningún margen de error que el proceso de envejecimiento se producirá en años posteriores.

Por último, en cuanto a la base de la pirámide, se aprecia claramente un estrechamiento muy fuerte e intenso, típico de la dinámica demográfica española, la cual, tiene una de las tasas de natalidad más bajas del mundo occidental. Este hecho es importante ya que en un futuro traerá consigo retos de enorme calado como una población envejecida y una disminución de la población en edad de trabajar.

2) Una vez analizada la situación en el año 1998, se procederá a realizar el mismo procedimiento con la pirámide correspondiente del año 2022. Es importante ya que así se podrá confirmar o descartar alguna de las tendencias ya adelantadas líneas atrás.



Pirámide de población del municipio de Alcorcón 2022.
Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE.

Enseguida se aprecia la existencia de tres picos en la pirámide de población del municipio de Alcorcón de 2022, los dos superiores correspondientes con las cohortes de edad de entorno a los 40-44 años y 70-74 años se corresponden exactamente con el paso de las cohortes analizadas en el apartado anterior, concretamente en la pirámide de 1998 (cohortes entre 20-24 años y entre 50-54 años). El tercer pico, correspondiente con las cohortes de edad en torno a los 10-14 años, lo integran los descendientes del gran grupo de en torno a 40-44 años de la pirámide de 2022, nacidos durante la época de bonanza económica en la que el papel de la población extranjera, como se verá más tarde, ha sido vital.

En cuanto al envejecimiento de la población ahora sí se puede confirmar lo anunciado en el análisis de la pirámide del año 1998 en la que si bien no había un acusado envejecimiento demográfico sí que se atisbaba por el peso de las cohortes de entre 50 y 54 años un futuro envejecimiento importante de la población, confirmado con la pirámide actual.

En cuanto a la natalidad, una vez superada la etapa de crecimiento económico anterior al año 2008 junto al descenso de la población inmigrante (cuyas tasas de natalidad son muy superiores a las mujeres españolas), se aprecia una disminución de la base de la pirámide que si nadie remedia será, una vez más, un problema grave en el futuro.

Una vez analizadas por separado las dos pirámides se generará una de síntesis comparativa en la que se aprecien con mayor claridad los cambios constatados anteriormente.

c.2. Análisis comparativo de la estructura por sexo y cohortes de edad del municipio de Alcorcón

Una vez analizada la evolución de la estructura por edades y sexo del municipio de Alcorcón, es necesario contextualizarla con su entorno más próximo para poder observar diferencias, ya sean positivas o negativas. Los ámbitos de comparación elegidos son:

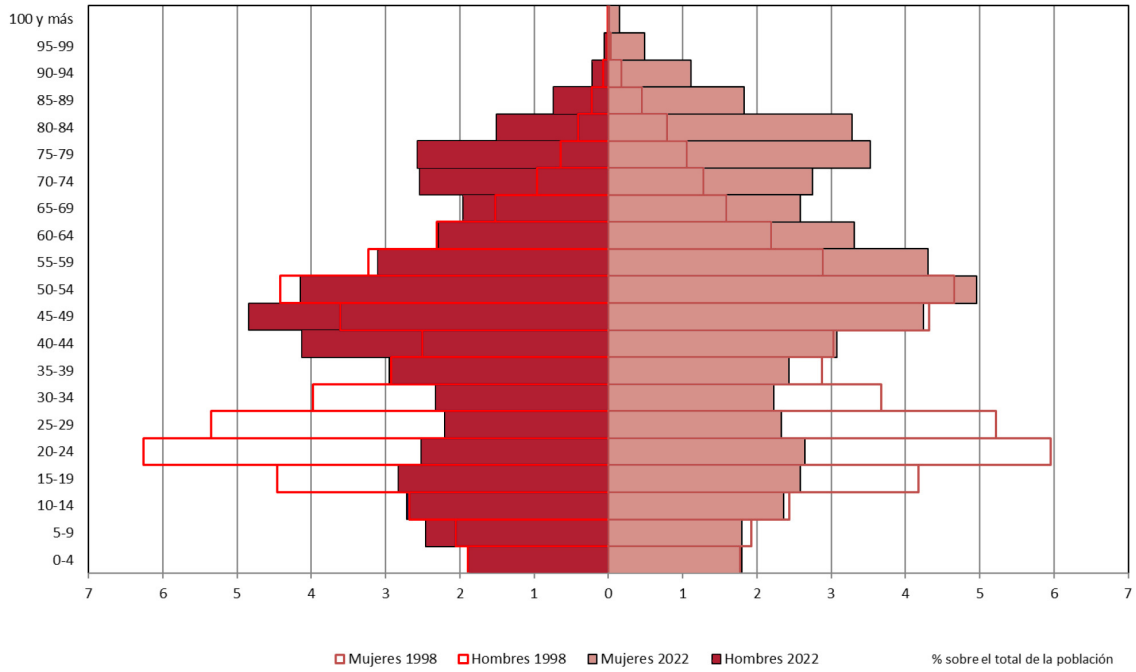
1) La Zona Sur Metropolitana de Madrid.
2) La Comunidad de Madrid.

Las siguientes pirámides de población comparativa permitirán observar las diferencias entre ámbitos de referencia.

Grupos de edad 2022				
Indices	**Alcorcón**	**Sur Metropolitano**	**Com. Madrid**	**España**
< 15 años	14%	15%	14%	14%
15-65 años	63%	66%	67%	66%
> 65 años	23%	18%	18%	20%

Porcentaje de población por gran grupo de edad para Alcorcón, Zona Sur Metropolitana, Comunidad de Madrid y España, 2022. Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE.

A grandes rasgos queda claro que la estructura general demográfica de Alcorcón muestra un nivel de población menor de 15 años en la media nacional pero por debajo de la comunidad autónoma y de su entorno metropolitano. Por el contrario, la población mayor de 65 años es notablemente mayor no solo en relación a su entorno próximo (zona metropolitana sur y comunidad autónoma) sino también es sensiblemente mayor a la media nacional del país. Situando demográficamente a Alcorcón en una posición de debilidad con su entorno.



Pirámide de población comparativa del municipio de Alcorcón 1998, 2022.
Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE.

En líneas generales y a raíz del análisis de la pirámide anterior, se pueden extraer varias conclusiones importantes. Se aprecia de forma clara como el municipio de Alcorcón, al ser de la primera generación de ciudades dormitorio de Madrid, muestra unos niveles generales de envejecimiento sensiblemente superiores a la de su entorno metropolitano próximo, tal y como se aprecia en las cohortes a partir de los 65 años de edad. En cuanto a las cohortes de edad joven (menores de 40 años), se aprecia también un menor peso de estos en su estructura demográfica en comparación con su entorno.

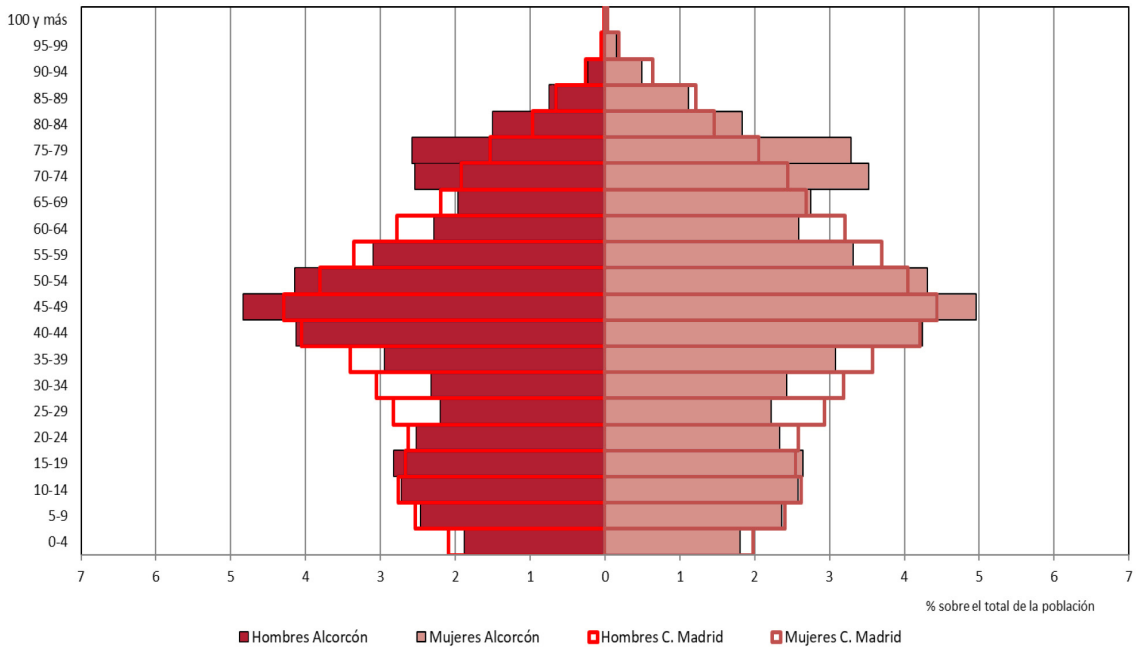
De estas dos conclusiones principales se puede extraer de forma clara que Alcorcón tiene una estructura demográfica más envejecida y menos dinámica que la media de los municipios del Área Metropolitana Sur que lo rodean.

En cuanto al análisis comparativo de la estructura demográfica con la Comunidad de Madrid, la siguiente gráfica (ilustración siguiente) muestra menores diferencias que las existentes con respecto al Área Metropolitana Sur.

Respecto al envejecimiento de la población, se aprecia claramente que el existente en la Comunidad de Madrid es superior al del Área Metropolitana Sur y también lo es en relación al municipio de Alcorcón en aquellas cohortes de edad superiores a los 80 años de edad. El caso de las cohortes de entre 65 y 80 años no es así debido a que durante ese periodo Alcorcón recibió a una enorme cantidad de población procedente del éxodo rural y por lo tanto el peso relativo de estos grupos de edad es muy importante en el municipio (analizado con anterioridad).

Por último Alcorcón ostenta también un menor peso de las cohortes de edad joven (menos de 35 años) en comparación con la Comunidad de Madrid, no tan grave eso sí, como la existente en la comparativa con la Zona Sur Metropolitana.

Sin embargo, la cohorte de población entre los 10 y los 20 años tiene el mismo peso o más que en la Comunidad de Madrid.



Pirámide de población comparativa del municipio de Alcorcón y la Comunidad de Madrid, 2022.
Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE.

c.3. Evolución y análisis de la población extranjera del municipio de Alcorcón 1998-2022

El análisis de la población extrajera es otro pilar fundamental a la hora de analizar la estructura demográfica de un determinado territorio. No obstante cobra aún más relevancia en un municipio como el de Alcorcón, situado en la Zona Metropolitana Sur de Madrid e integrado en una de las áreas más ricas y prósperas del país lo que convierte a la zona en un gran foco de atracción para población extranjera interesada por el trabajo y la calidad de vida en comparación con sus países de origen.

El gran "*boom*" de la inmigración en España vino de la mano de la entrada del nuevo milenio y de la gran etapa de bonanza económica que vivió el país y en particular, la Comunidad de Madrid.

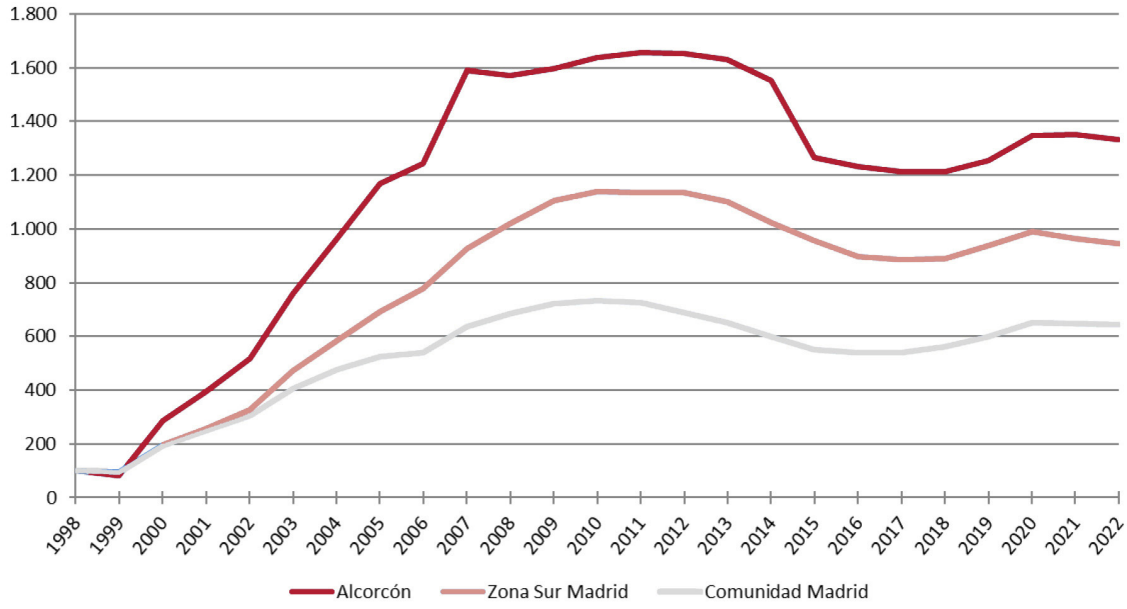
Las siguientes tablas recogen los datos del número de extranjeros y su evolución tanto en cifras absolutas como en índice 100 para el periodo 1998-2022.

Evolución población extranjera									
	Alcorcón			Zona Sur Madrid			Comunidad Madrid		
Año	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
1998	1.301	646	655	17.357	8.735	8.622	147.175	68.768	78.407
1999	1.043	522	521	16.865	8.434	8.431	135.060	63.477	71.583
2000	3.748	1.920	1.828	34.022	17.748	16.274	282.870	136.173	146.697
2001	5.116	2.651	2.465	44.833	23.545	21.288	365.135	177.421	187.714
2002	6.715	3.492	3.223	56.760	30.087	26.673	446.893	219.463	227.430
2003	9.859	5.078	4.781	82.240	43.832	38.408	594.130	294.683	299.447
2004	12.519	6.521	5.998	101.314	54.057	47.257	703.343	351.223	352.120
2005	15.194	7.935	7.259	120.063	64.385	55.678	773.833	388.862	384.971
2006	16.175	8.442	7.733	135.165	72.297	62.868	793.985	398.315	395.670
2007	20.651	10.854	9.797	160.559	86.261	74.298	937.171	473.232	463.939

Evolución población extranjera									
	Alcorcón			Zona Sur Madrid			Comunidad Madrid		
Año	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
2008	20.412	10.575	9.837	176.759	95.046	81.713	1.005.381	509.720	495.661
2009	20.766	10.747	10.019	192.010	102.647	89.363	1.063.803	538.868	524.935
2010	21.312	10.972	10.340	197.915	104.669	93.246	1.079.944	542.398	537.546
2011	21.532	11.000	10.532	197.260	103.116	94.144	1.067.585	530.435	537.150
2012	21.494	10.888	10.606	196.911	101.969	94.942	1.015.054	498.834	516.220
2013	21.225	10.735	10.490	191.311	98.547	92.764	960.121	468.525	491.596
2014	20.185	10.199	9.986	177.483	90.955	86.528	879.953	426.569	453.384
2015	16.484	8.096	8.388	165.902	84.408	81.494	811.128	391.525	419.603
2016	16.046	7.835	8.211	155.406	78.191	77.215	792.627	379.366	413.261
2017	15.764	7.656	8.108	154.030	76.673	77.357	795.271	378.360	416.911
2018	15.789	7.655	8.134	154.506	76.492	78.014	826.456	391.183	435.273
2019	16.319	7.884	8.435	162.576	80.241	82.335	881.819	416.084	465.735
2020	17.517	8.402	9.115	171.762	84.733	87.029	955.714	450.790	504.924
2021	17.574	8.409	9.165	167.367	82.461	84.906	955.122	451.382	503.740
2022	17.317	8.226	9.091	164.090	80.587	83.503	949.969	450.097	499.872

Evolución de la población extranjera de Alcorcón, Zona Sur de Madrid y Comunidad de Madrid (1998-2022).
Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE.

Tal y como se desprende de las tablas anteriores y se muestra en el siguiente gráfico, queda patente que el crecimiento de la población extranjera en términos relativos ha sido un proceso más intenso en la corona metropolitana en comparación con la Comunidad Autónoma y aún más acusado en el caso del municipio de Alcorcón.



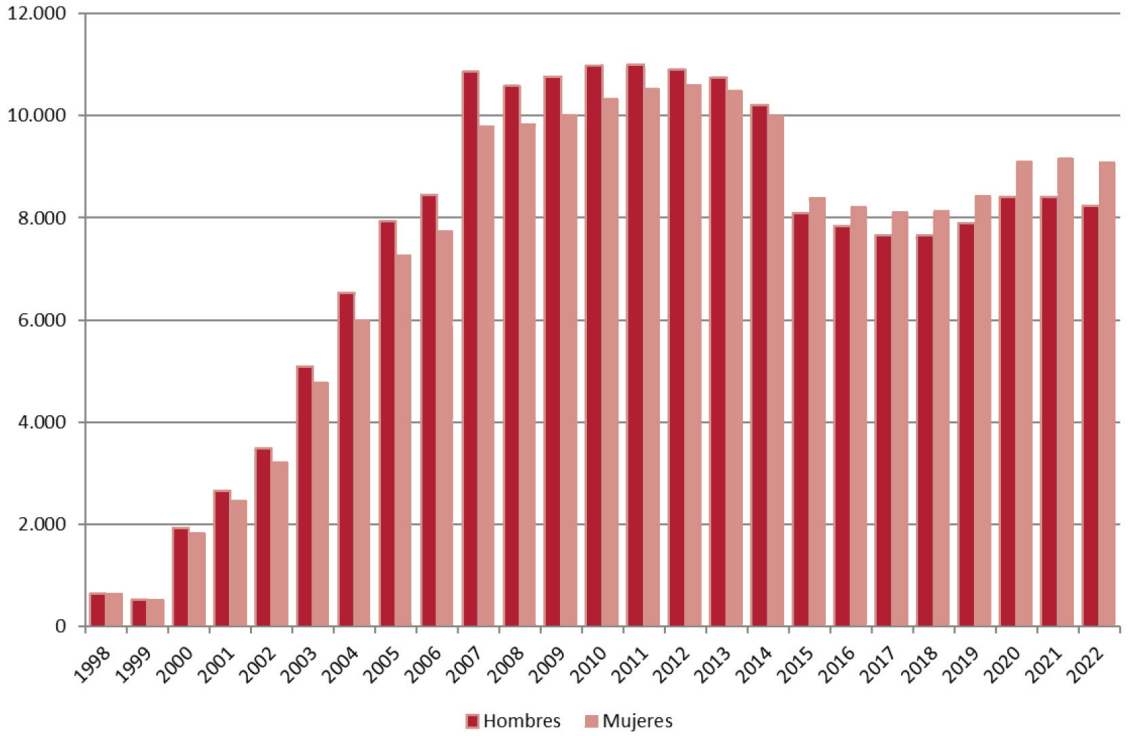
Evolución relativa de la población extranjera en Alcorcón, la Zona Sur Metropolitana y la Comunidad de Madrid (1998-2022).
Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE.

No obstante, se da un hecho importante, si bien tal y como se ha dicho el crecimiento ha sido más intenso en Alcorcón que en los otros ámbitos durante la época de bonanza, en cambio a partir de la crisis económica, el descenso de los mismos también ha sido más acusado en el caso de Alcorcón en comparación con los otros ámbitos de referencia. Queda patente la población extranjera de Alcorcón era más vulnerable a los ciclos económicos, seguramente centrando

su actividad económica en aquellas ramas de actividad más débiles (hostelería, construcción, servicios de bajo valor añadido, servicios del hogar, etc.).

A partir del 2020 que las cifras de población extranjera comenzaron a decaer ligeramente, con mayor incidencia en la zona sur de Madrid, sin embargo en Alcorcón se mantuvo estable durante un año, antes de comenzar a descender de forma ligera análoga a la Comunidad de Madrid.

La evolución de las cifras de población extranjera del municipio de Alcorcón por sexos apoya las tendencias y comentarios de líneas anteriores y añade una característica más.

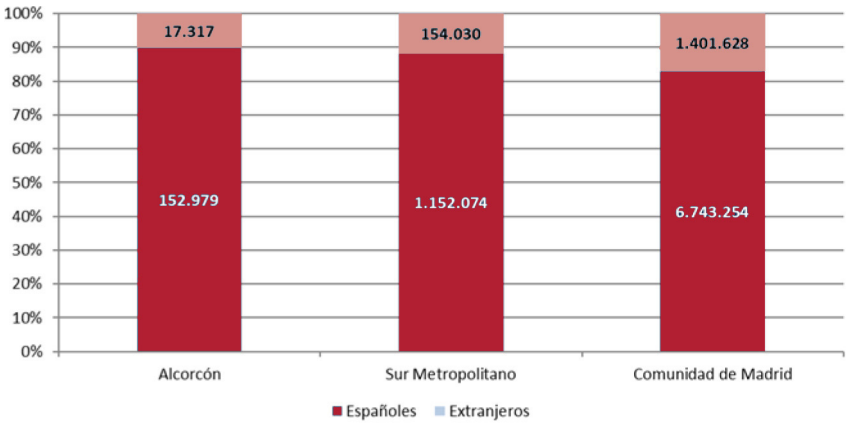


Evolución de la población extranjera por sexos Alcorcón.
Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE.

Si bien durante la época de crecimiento económico el número de extranjeros aumentó de forma muy importante, siempre eran los varones los que aumentaban en mayor medida. Sin embargo esto ha cambiado con la crisis económica, a partir de la cual son las mujeres las que tienen un número superior, seguramente debido a que las actividades económicas desarrolladas por éstas han soportado de mejor forma los envites de la crisis.

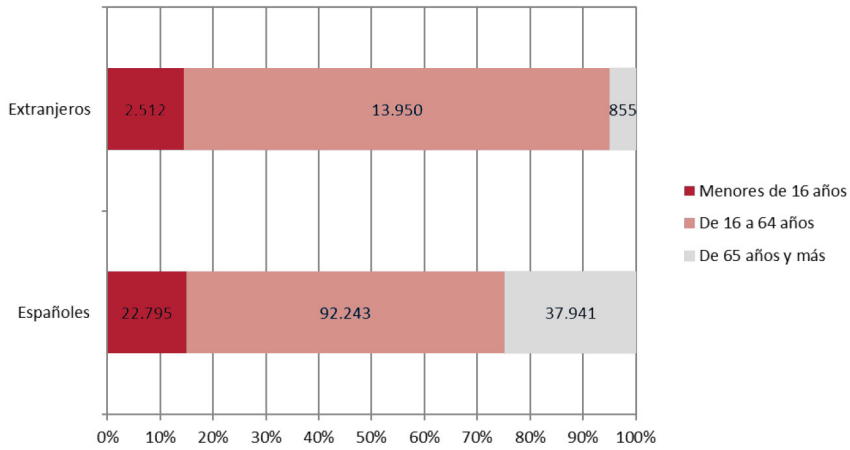
En cuanto a la foto fija actual de la población extranjera residente en el municipio de Alcorcón, éstos suman un total de 17.317 personas sobre un total de 170.296 habitantes (2022), es decir, representan el 10,16% del total de la población, cifra inferior al porcentaje que la población extranjera representa sobre el total en la Zona Sur Metropolitana de Madrid y la Comunidad de Madrid (12,36% y 14,07% respectivamente).

Por rango de edades es obvio comentar que existen notables diferencias entre población nacional y extranjera. Visualizándose claramente las diferencias en un claro predominio (siempre en términos relativos) de la población extranjera en cuanto a los grupos de edad joven y en edad de trabajar (menos de 16 años y de 16 a 64 años respectivamente), siendo la población mayor de 64 años totalmente testimonial.



Población total y extranjera de Alcorcón, Zona Sur Metropolitana y Comunidad de Madrid, cifras absolutas y porcentaje relativo (2022).

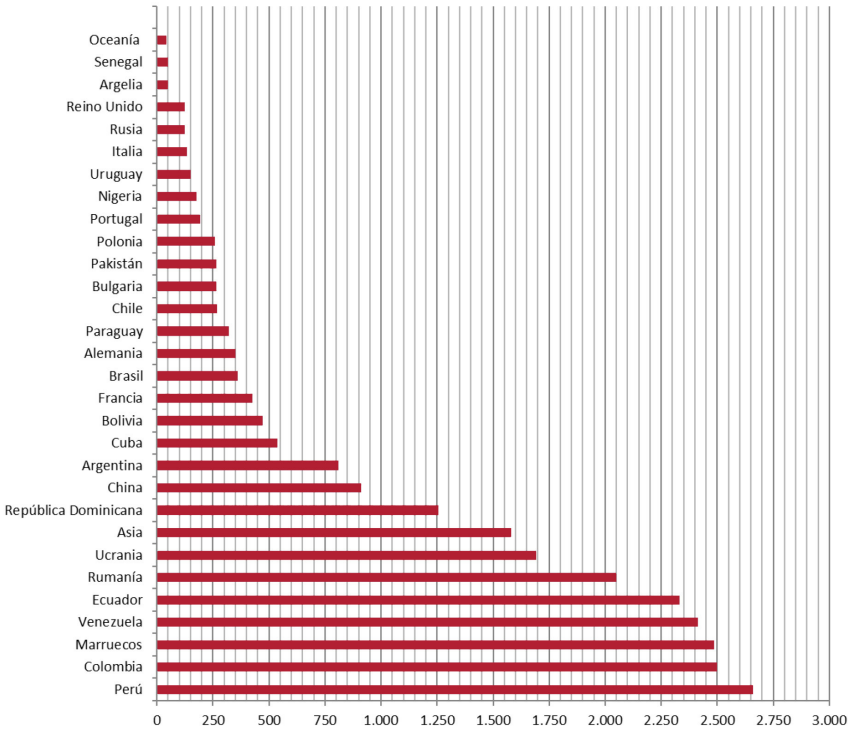
Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE.



Estructura de la población por grandes grupos de edad según nacionalidad, Alcorcón 2022.

Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE.

El último elemento relacionado con la población extranjera pendiente de analizar es el origen de los mismos. La siguiente gráfica recoge a fecha 1 de enero de 2022 en cifras absolutas la nacionalidad de la población extranjera residente en el municipio de Alcorcón.



Principales nacionalidades de población extranjera en el municipio de Alcorcón, 2022.

Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE.

La población de origen peruano es la más importante dentro del grupo de extranjeros, seguida de la colombiana, de la marroquí, venezolana, ecuatoriana, rumana y ucraniana.

c.4. Análisis de los principales indicadores/saldos demográficos del municipio de Alcorcón y su evolución

En este apartado del documento se mostrarán tanto los indicadores que marcan la pauta de funcionamiento de la dinámica demográfica del municipio como los dos principales saldos existentes, el de crecimiento vegetativo de la población y el saldo migratorio.

Índice de envejecimiento de la población

El índice de envejecimiento se calcula como el cociente entre la población mayor de 65 años y la población menor de 15. Si el valor resultante es igual a 1 significa que ambos grupos de edad son iguales, si es mayor que uno significa que el grupo de población mayor es superior indicando un mayor envejecimiento de la población. Por último, si este valor es menor de 1 significa que la población menor de 16 años es superior a la del grupo de edad de más de 65 años, siendo por tanto el envejecimiento menor.

En el caso del municipio de Alcorcón este índice es de 1,651 (2022). Es un índice muy elevado especialmente si se compara con ámbitos de referencia como el Sur Metropolitano (0,841), con la Comunidad de Madrid (1,272) y con el conjunto de España (1,444). Llama especialmente la atención que sea incluso superior al del total de España cuyo nivel de envejecimiento es ya un grave problema.

Este valor tan elevado se explica de una forma muy sencilla, el peso tan importante que alcanza en el municipio la población procedente del éxodo rural (de la década de los 60 a los 80), ya analizada en epígrafes anteriores.

Índice de sobre envejecimiento

El índice de sobre envejecimiento muestra la proporción que suponen los más ancianos (85 y más años) sobre la población de 65 y más años y se calcula como el cociente de la población mayor de 85 años entre la población mayor de 65 años. Cuanto mayor sea el valor resultante mayor será el grado de sobre envejecimiento demográfico del territorio analizado.

En el caso de Alcorcón este índice es de 0,123 lo que quiere decir que la población mayor de 85 años representa menos de un 1% sobre el total de la población mayor de 65 años. Un valor bastante bajo especialmente si se compara con otros ámbitos de referencia como la Comunidad de Madrid (0,167) y con el conjunto de España (0,170), y similar al caso de la Zona Sur Metropolitana (0,111).

El hecho de que teniendo un índice de envejecimiento más elevado tenga una tasa de sobre envejecimiento menor, se debe a que el grueso de población mayor de 65 años de Alcorcón aún no ha alcanzado esos rangos de edades (mayores de 85).

Índice de dependencia

El índice de dependencia establece una relación directa entre la población dependiente (menores de 15 años y mayores de 65) y la población en edad de trabajar (de 16 a 65 años). Se calcula como el cociente del sumatorio de la población menor de 15 años y mayor de 65 entre la población entre 16 y 65 años. Cuanto mayor sea este valor peor será el comportamiento demográfico del

territorio analizado ya que por ejemplo, un índice de dependencia de 0,6 supone que para cada persona entre 16 y 65 años hay 0,6 personas dependientes. Por lo tanto cuanto menor sea este índice mejor para el territorio analizado.

Para Alcorcón este índice arroja un valor de 0,577 personas dependientes por cada persona entre 16 y 65 años, valor algo más elevado comparado con la Zona Sur Metropolitana (0,511), con la Comunidad de Madrid (0,486) y el total de España (0,510).

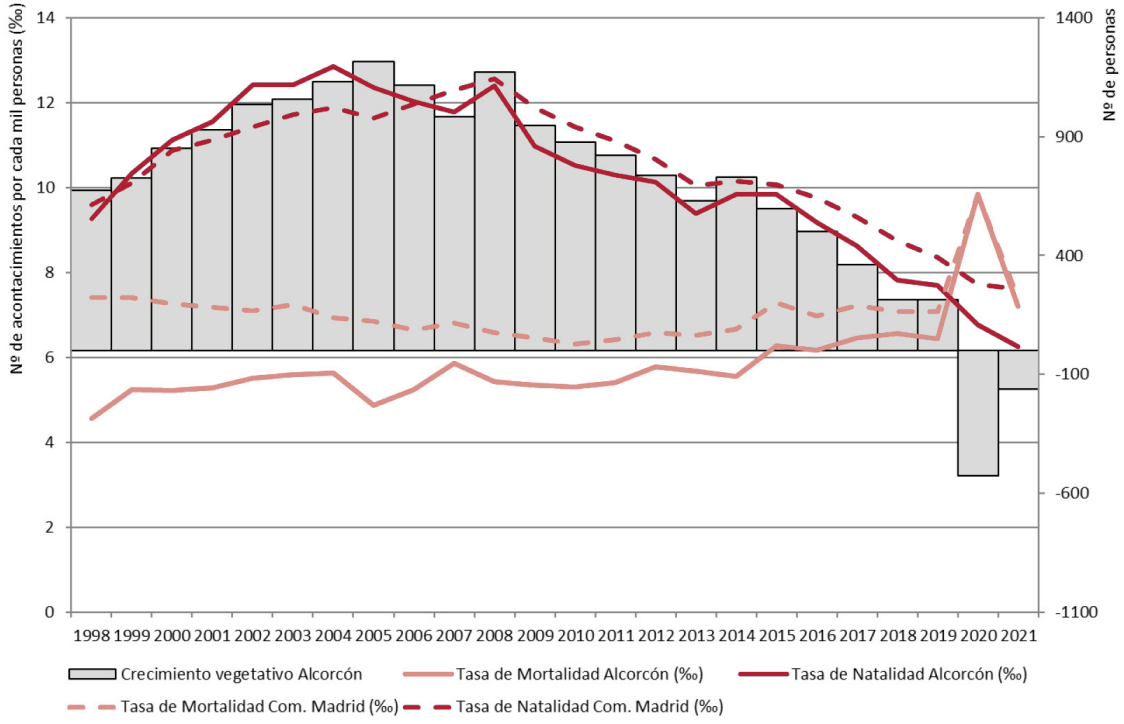
Edad media

Este índice tiene poca explicación posible ya que muestra la edad media de la población para el territorio analizado. En el caso del municipio de Alcorcón, la edad media de su población en 2017 es de 44,95 años, valor por encima de la edad media del resto de ámbitos de referencia. Zona Sur Metropolitana (42,51), Comunidad de Madrid (43,03) y conjunto de España (44,09), aunque más cercano a este último.

c.5. Crecimiento vegetativo de la población del municipio de Alcorcón

El crecimiento vegetativo de la población de un territorio, también conocido como crecimiento natural de la población, se define como la diferencia entre la cantidad de nacimientos y la de defunciones a lo largo de un periodo de tiempo determinado. Si el valor resultante es positivo se producirá un crecimiento vegetativo positivo de la población, si por el contrario, éste es negativo, se producirá un crecimiento vegetativo negativo.

En el siguiente gráfico se recogen las tasas de mortalidad y natalidad calculadas a partir del número de defunciones y de nacimientos publicados por el INE tanto para el municipio de Alcorcón como para la Comunidad de Madrid, así como el saldo resultante en población absoluta durante el periodo 1998-2021.



Crecimiento vegetativo de Alcorcón y tasas de natalidad y mortalidad para Alcorcón y Comunidad de Madrid, 1998-2021. Fuente: Almudena, padrón de habitantes, elaboración propia, INE.

Del análisis de la gráfica anterior se pueden extraer numerosas conclusiones importantes. En primer lugar en cuanto al análisis de la tasa de natalidad, se observa cómo la evolución de la misma en los casos del municipio de Alcorcón y de la totalidad de la Comunidad de Madrid ha seguido tendencias similares aunque con matices. Ambas han mostrado una tendencia general de incremento de la tasa de natalidad durante la bonanza económica (de la mano especialmente de la población inmigrante) siendo mayor en el caso de Alcorcón que en la Comunidad Autónoma de Madrid. Con el estallido de la crisis económica y la paulatina reducción del número de población extranjera estas tasas han ido cayendo en ambos ámbitos de análisis, aunque eso sí, con mayor intensidad en el caso de Alcorcón (en epígrafes anteriores se identificó la causa, la población extranjera se redujo en mayor cuantía en Alcorcón con respecto a la Comunidad de Madrid). Actualmente las tasas de natalidad se encuentran en valores similares a finales del siglo pasado.

En cuanto a la tasa de mortalidad, se aprecia como ésta es claramente menor en Alcorcón con relación a la Comunidad de Madrid, sin embargo, el diferencial entre ambas se ha ido reduciendo notablemente desde 1998 hasta 2016. Al ser una tasa no tan influenciable por el contexto exterior como en el caso de la tasa de natalidad (más influenciable por la llegada de inmigrantes), muestra una evolución mucho más estable. Es una tasa baja, típica de zonas desarrolladas, no obstante, el cada vez mayor envejecimiento de la población hace que irremediablemente estas tasas tiendan ligeramente a aumentar tal y como puede verse en las líneas de color rojo (especialmente a partir del año 2010).

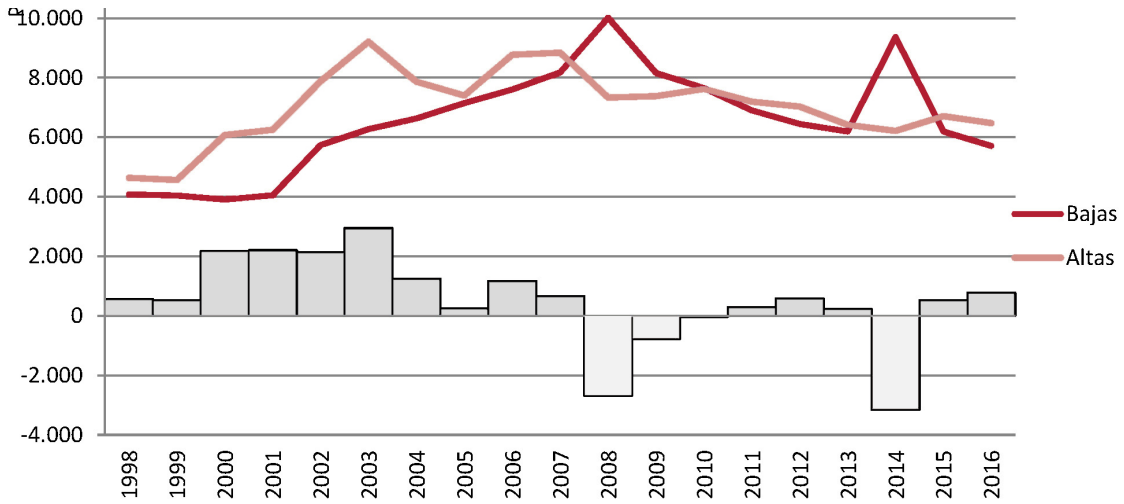
La diferencia entre ambas se plasma en el crecimiento vegetativo positivo de la población, ya que las diferencias entre ambas tasas y por consecuencia, entre el número de nacimientos y de defunciones es positiva. En el municipio de Alcorcón se aprecian dos fases claras en la evolución del crecimiento vegetativo. Un primer periodo definido por la buena situación económica, llegada de inmigrantes y aumento de la tasa de natalidad, en el que el saldo vegetativo de la población evoluciona de forma creciente (periodo 1998-2005). Un segundo periodo (2006-2017) definido por una disminución de la población extranjera, una disminución de las tasas de natalidad y, por lo tanto, de una evolución del saldo vegetativo de la población positivo, pero decreciente (cada año es menor).

En la gráfica se diferencia claramente el efecto que tuvo la pandemia del COVID 19 en cuanto al pico que muestra el aumento de fallecimientos en 2020, junto con el crecimiento vegetativo negativo para esos años. Sin embargo, como se veía en apartados anteriores, Alcorcón presenta una magnitud de población migrante creciente en los últimos años, lo que seguramente indique que un equilibrio en el crecimiento vegetativo del municipio.

c.6. Saldo migratorio del municipio de Alcorcón (1998-2021)

El saldo migratorio de un determinado territorio se define como la diferencia entre la llegada y salida de población de origen externo a dicho territorio durante un periodo de tiempo determinado.

A partir de los datos publicados por el Banco de Datos Municipal y Zonal de la Comunidad de Madrid (Almudena) se ha generado un gráfico en el que se muestran por un lado, las altas y bajas de extranjeros en el municipio de Alcorcón, por último, el saldo resultante de la diferencia entre los dos valores anteriores.



Movimientos migratorios en el municipio de Alcorcón. Saldo migratorio de Alcorcón, 1998-2016.
Fuente: Almudena.

Los resultados observados son los esperados, una primera etapa de saldo migratorio positivo hasta el año 2007 caracterizada por unos valores superiores en el número de altas en relación a las bajas. A partir de la crisis económica del año 2008 la tendencia se invierte aunque de forma irregular, observándose grandes picos en el número de bajas en los años 2008 y 2014 junto con años de diferenciales bastante planos. El año del COVID 19 también vuelve a mostrar un repunte en el número de bajas que a partir del 2021 se recupera.

D) Distribución espacial de la información demográfica

d.1. Análisis de la estructura demográfica por sexo, cohorte de edad y distrito censal

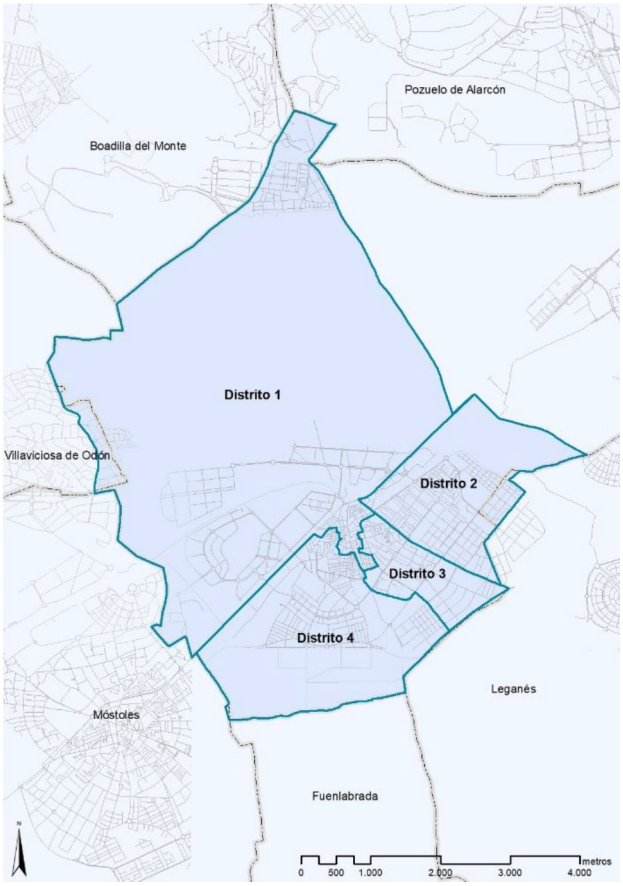
En el apartado "Análisis estructural de la población del municipio de Alcorcón" se ha realizado una caracterización de la estructura demográfica del municipio a través de un análisis de la población total del municipio.

En este apartado se desglosará dicho análisis por distrito censal del municipio de Alcorcón, lo que permite un análisis de detalle a nivel intramunicipal, identificando las diferencias estructurales existentes entre los cuatro distritos existentes en Alcorcón.

A modo de introducción, la siguiente tabla resume el porcentaje de población por cada gran grupo de edad para cada uno de los cuatro distritos del municipio de Alcorcón.

Porcentaje de población por Grupos de edad 2022				
Indices	**Distrito1**	**Distrito 2**	**Distrito 3**	**Distrito 4**
< 15 años	15%	11%	10%	16%
15-65 años	69%	64%	57%	66%
> 65 años	16%	25%	33%	18%

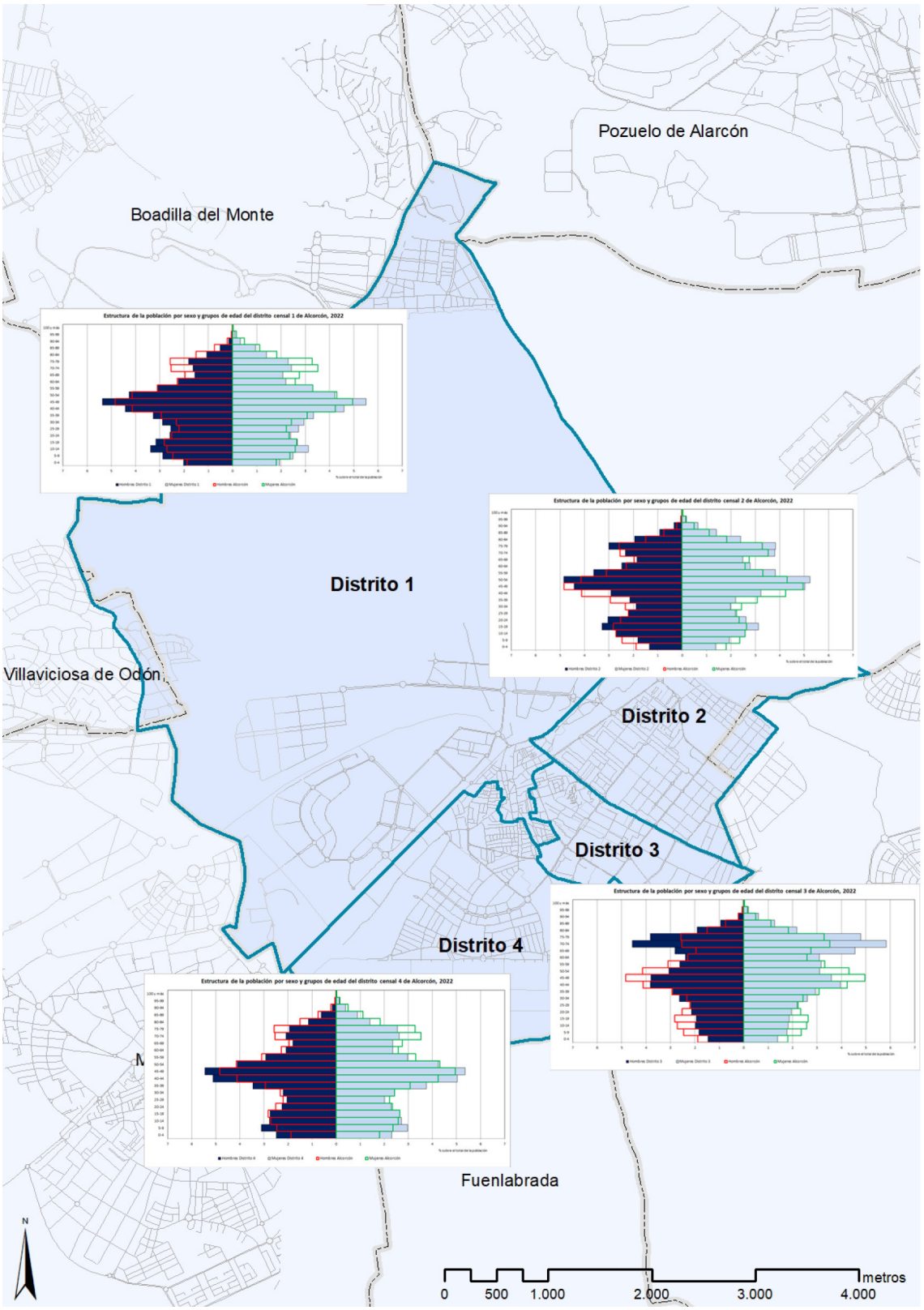
Porcentaje de población por gran grupo de edad y distrito censal de Alcorcón, 2022.
Fuente: Almudena, padrón de habitantes, INE.



Mapa de distritos censales del municipio de Alcorcón. Elaboración propia

Se observa como las mayores concentraciones de población envejecida se localizan en los distritos 2 y 3. Las mayores concentraciones de población joven en el distrito 1 seguido del 2 y el 4, estos dos últimos con un porcentaje similar. Esto no es casualidad, ya que estos datos van de la mano de la evolución de la morfología urbana desde los años 60 hasta nuestros días.





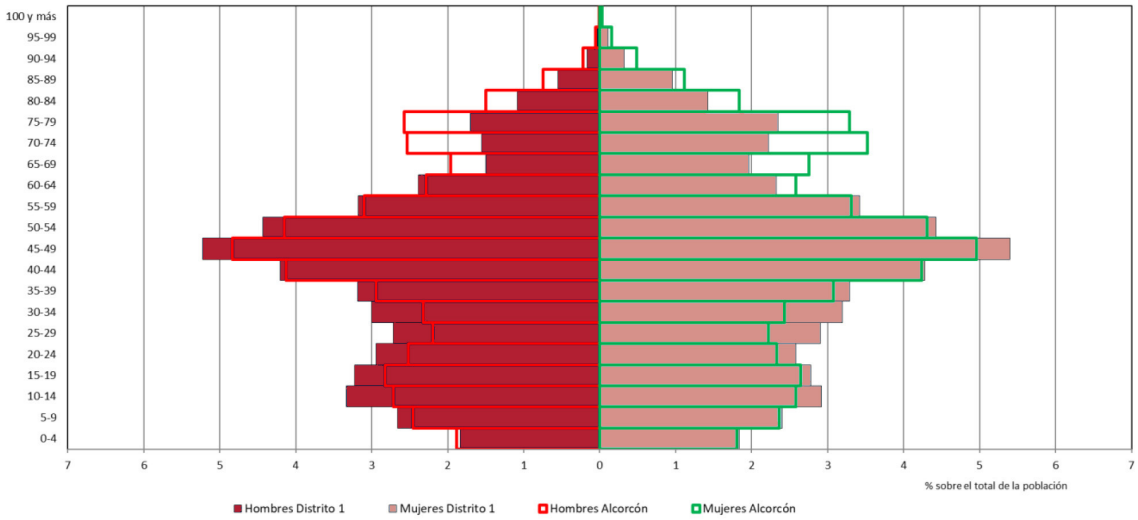
Mapa de distritos censales del municipio de Alcorcón y sus pirámides de población, 2022.
Fuente: Almudena, padrón de habitantes, elaboración propia, INE.

Distrito 1 de Alcorcón:

La pirámide de población del distrito censal 1 de Alcorcón que aparece a continuación muestra en colores sólidos la distribución de la población por cohortes de edad de cinco años y por sexo de este distrito.

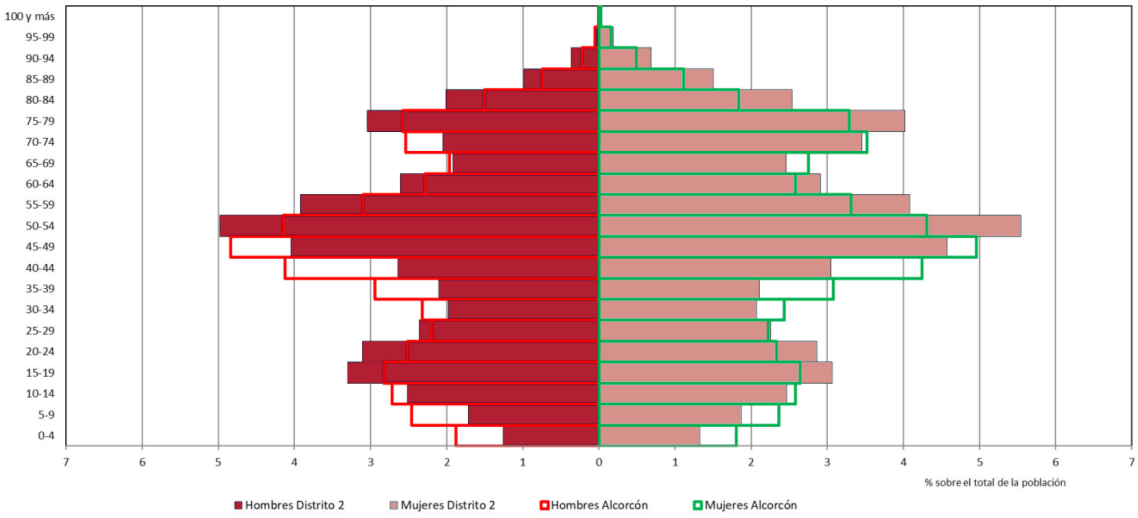
Se aprecian claramente diferencias con respecto a la pirámide del total del municipio (representada con bordes rojo y verde). Estas diferencias principalmente se centran en que en este distrito, a grandes rasgos, existe más población joven y en edad de trabajar que la media del municipio. Esto se visualiza especialmente bien en las cohortes de edad de entre los 20 años y los 59 años. También presenta mayor número de población infantil ya que a partir de los años la media es mayor que en el municipio de Alcorcón.

Por el contrario la población mayor es mucho menor en el distrito 1 en relación a la totalidad del municipio, especialmente en aquellas cohortes entre los 70 y los 89 años.



Pirámide demográfica correspondiente al distrito censal número 1 del municipio de Alcorcón, 2023.
Fuente: padrón de habitantes, INE.

Distrito 2 de Alcorcón:



Pirámide demográfica correspondiente al distrito censal número 2 del municipio de Alcorcón, 2023.
Fuente: padrón de habitantes, INE.

En cuanto al análisis de la pirámide de población del distrito 2 que precede a este párrafo se aprecia, a nivel general, una gran semejanza entre la estructura del distrito en cuestión y la de la totalidad del municipio de Alcorcón, aunque evidentemente con matices.

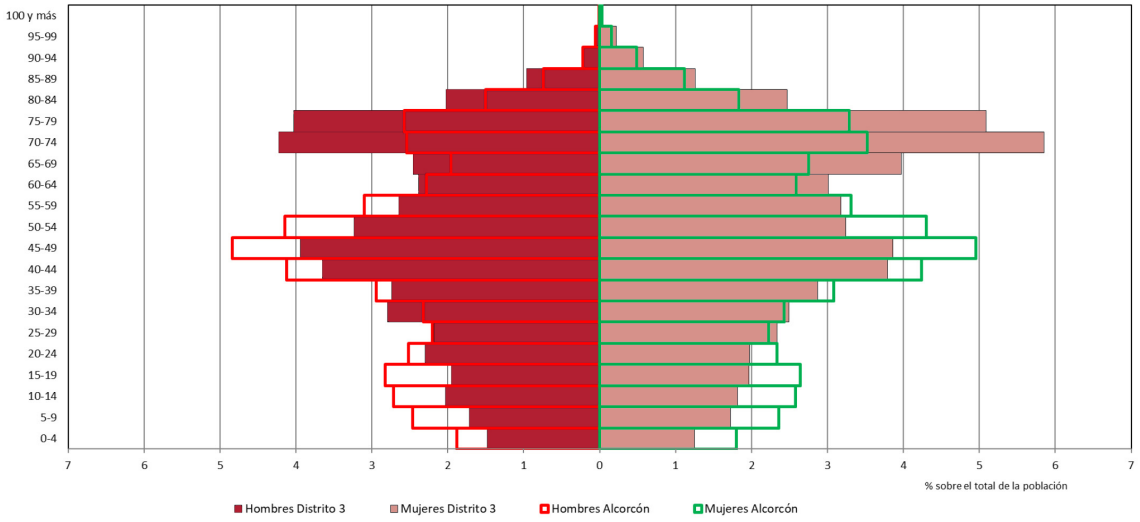
En cuanto a la población más envejecida, se observan niveles superiores a la totalidad del municipio, a partir de la cohorte de 75 años, debido principalmente a que esta zona incluye buena parte de los primeros desarrollos urbanísticos de los años 60, cuya población, en su momento joven, ha permanecido en este distrito, envejeciendo con el paso del tiempo.

Analizando con más detalle la pirámide muestra un peso mayor de las cohortes de entre 50 y 64 años en relación a la media del municipio, ligado a las diferentes fases de desarrollo urbanístico ocurridas durante el siglo pasado en el municipio de Alcorcón.

En cuanto a la población joven, ésta supone un porcentaje mucho menor en relación a la totalidad del municipio especialmente en las cohortes de entre 30 y 49 años. Por el contrario en las cohortes de entre 15 y 24 años los valores son superiores a la media del municipio debido a que son los descendientes aún sin emancipar de la población mayoritaria de entre los 50 y 59 años que se observa en la pirámide.

Por último, se aprecia claramente el impacto de la crisis y la huida de población extranjera en las cohortes de 0 a 9 años (especialmente en la de 0 a 4 años), ya que los valores se han desplomado a niveles muy inferiores a la media del municipio.

Distrito 3 de Alcorcón:



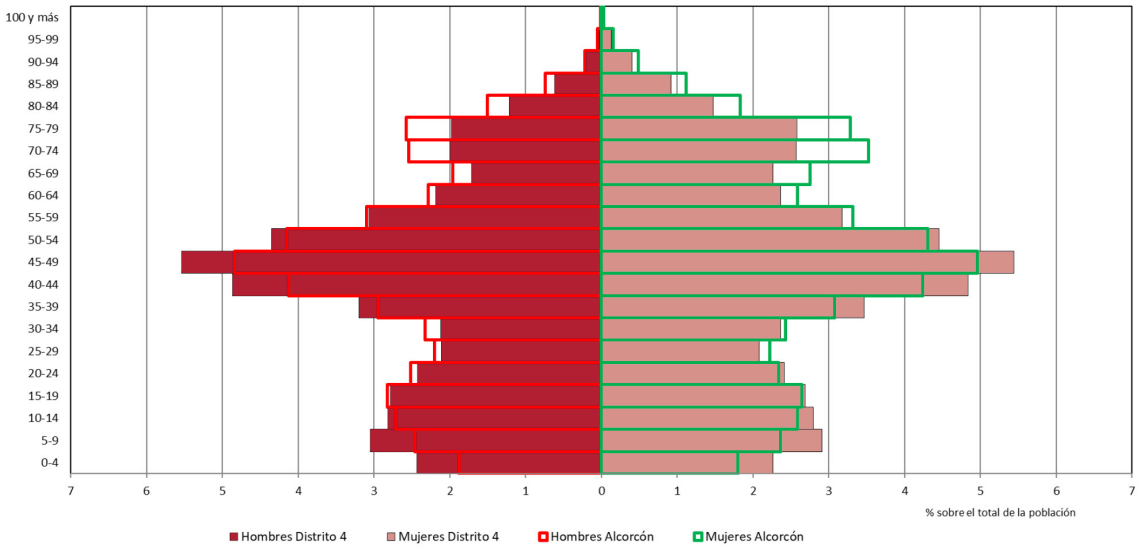
Pirámide demográfica correspondiente al distrito censal número 3 del municipio de Alcorcón, 2023.
Fuente: padrón de habitantes, INE.

El distrito 3 es con mucha diferencia, el que demográficamente hablando, en peores circunstancias se encuentra. Se aprecia como adquiere una forma de “peonza” en la que de forma visible la pirámide es estrecha en la base y muy abultada en la zona superior.

Analizando las franjas de población mayor, se aprecia un nivel de envejecimiento muy importante y muy por encima de la media del municipio de Alcorcón, especialmente en las cohortes de edad de entre los 700 y los 84 años (primera generación éxodo rural). En cuanto a la zona media de la pirámide (la población laboral activa), muestra valores inferiores a la media del municipio, especialmente entre los 40 y los 59 años.

Por último, la base de la pirámide ofrece porcentajes notablemente inferiores a la media del municipio en las cohortes de entre 0 y 24 años, indicando que en esta zona, la población más joven es escasa.

Distrito 4 de Alcorcón:



Pirámide demográfica correspondiente al distrito censal número 4 del municipio de Alcorcón, 2023.
Fuente: padrón de habitantes, INE.

El último distrito por analizar es el distrito 4, la situación en él cambia radicalmente en relación a los dos anteriores, siendo junto con el distrito 1, el distrito demográficamente en mejor estado del municipio de Alcorcón.

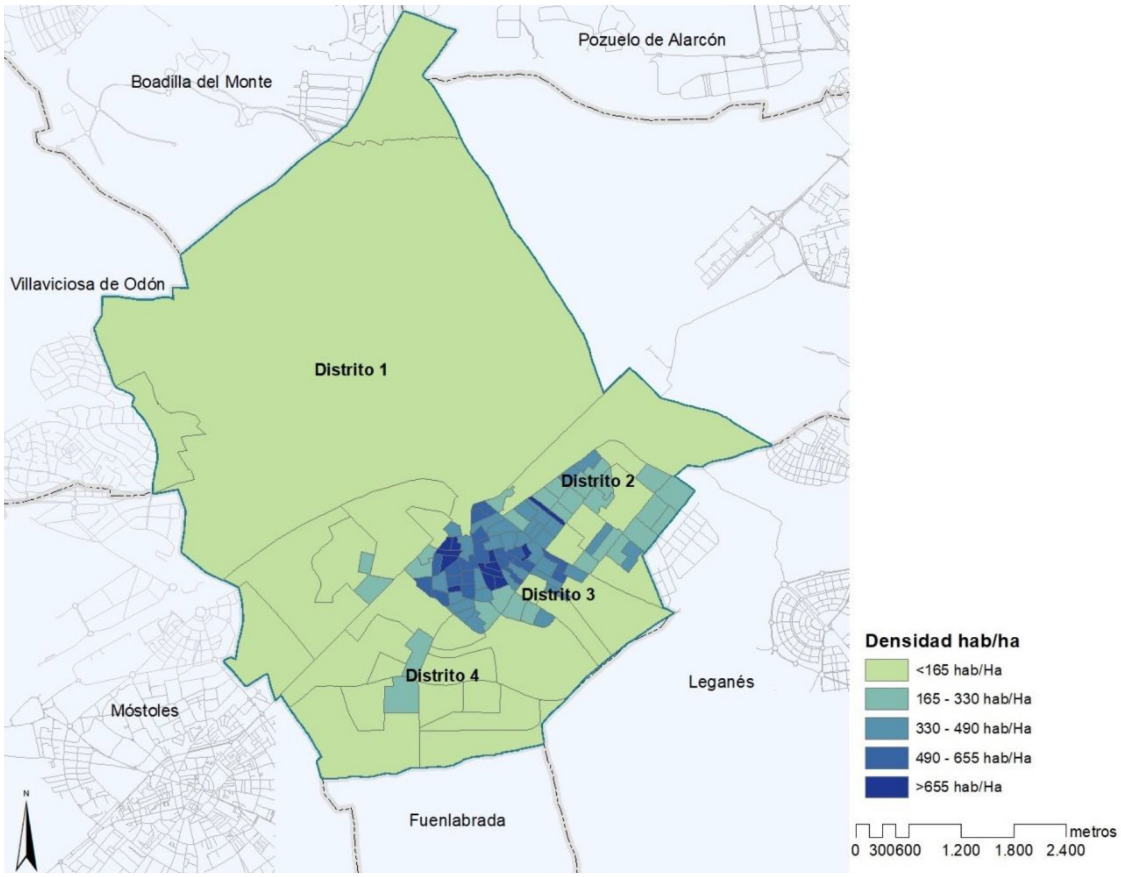
El motivo principal de esta posición de “privilegio” es que en él se han llevado a cabo buena parte de los desarrollos urbanísticos de los últimos años, por lo que la población que habita en ellos es generalmente población joven que acude a Alcorcón a adquirir su primera vivienda fuera de Madrid buscando precios más asequibles en comparación con la capital.

Esto se plasma en la pirámide en un claro dominio de las cohortes de edad de entre 35 y 49 años sobre la totalidad del municipio y por influencia directa de éstos, en las cohortes inferiores de la pirámide a través de su descendencia, especialmente entre los 0 y 9 años.

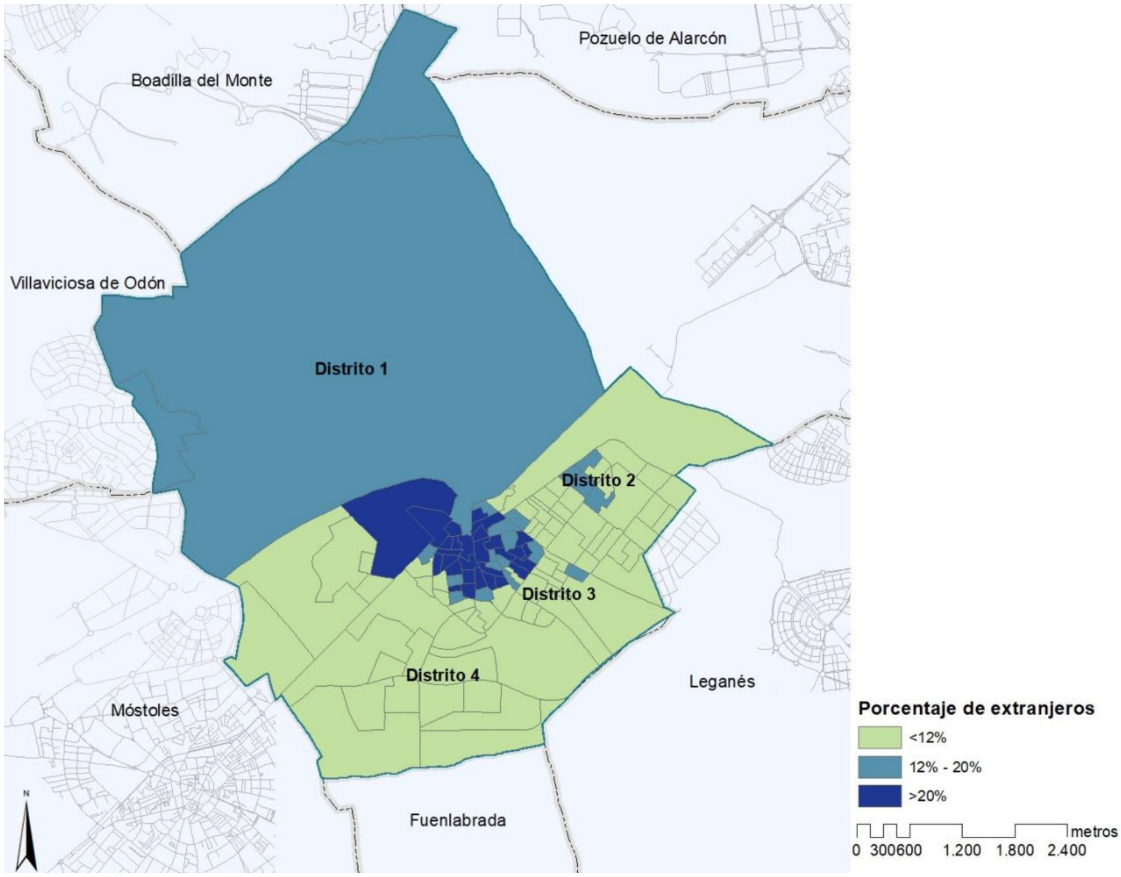
Por el contrario en cuanto a la población mayor, ésta es sensiblemente inferior a partir de los 65 años de edad en relación a la totalidad del municipio de Alcorcón, siendo especialmente notable entre los 75 y los 84 años.

Análisis por sección censal de las principales variables/problemáticas demográficas del municipio

Se ha espacializado la información demográfica con objeto de que se puedan comprobar sobre el territorio dinámicas, procesos y/o problemáticas de índole demográfica.

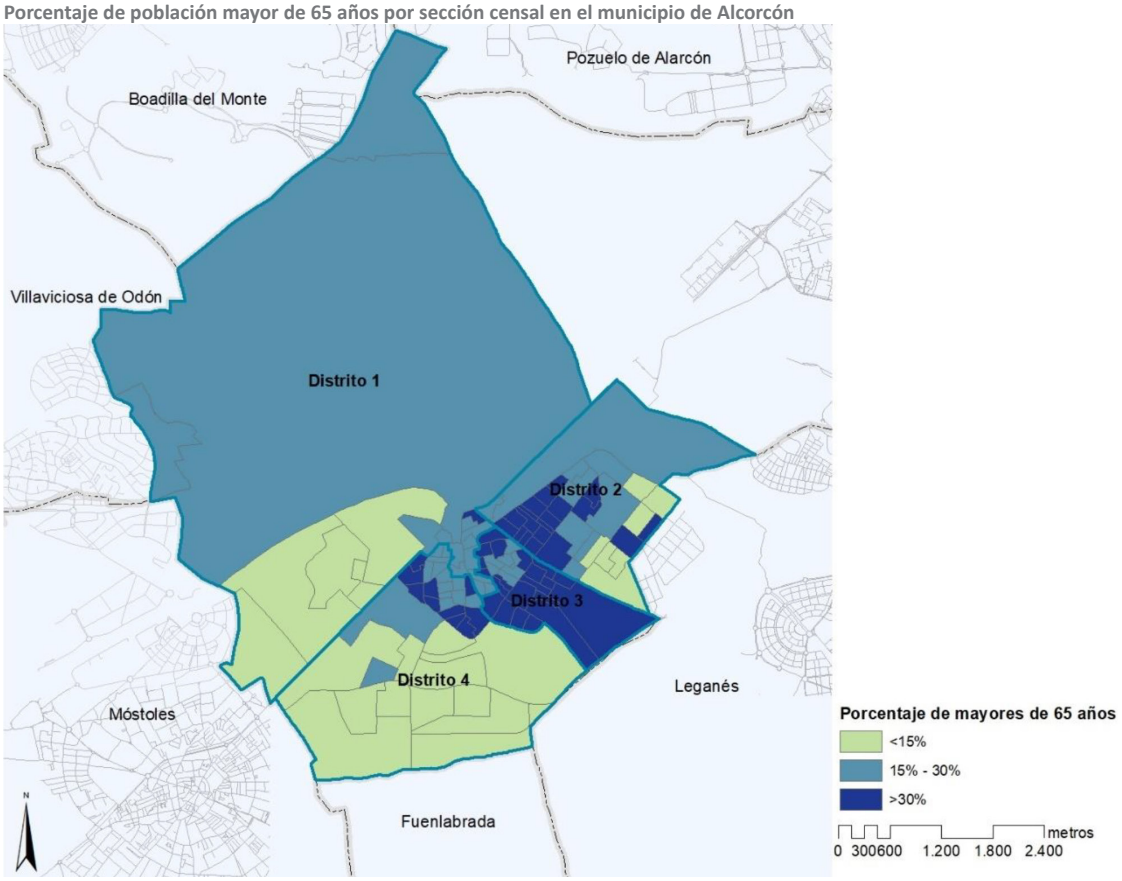


Mapa de densidad de población por sección censal del municipio de Alcorcón, 2023. Fuente: padrón de habitantes, INE.



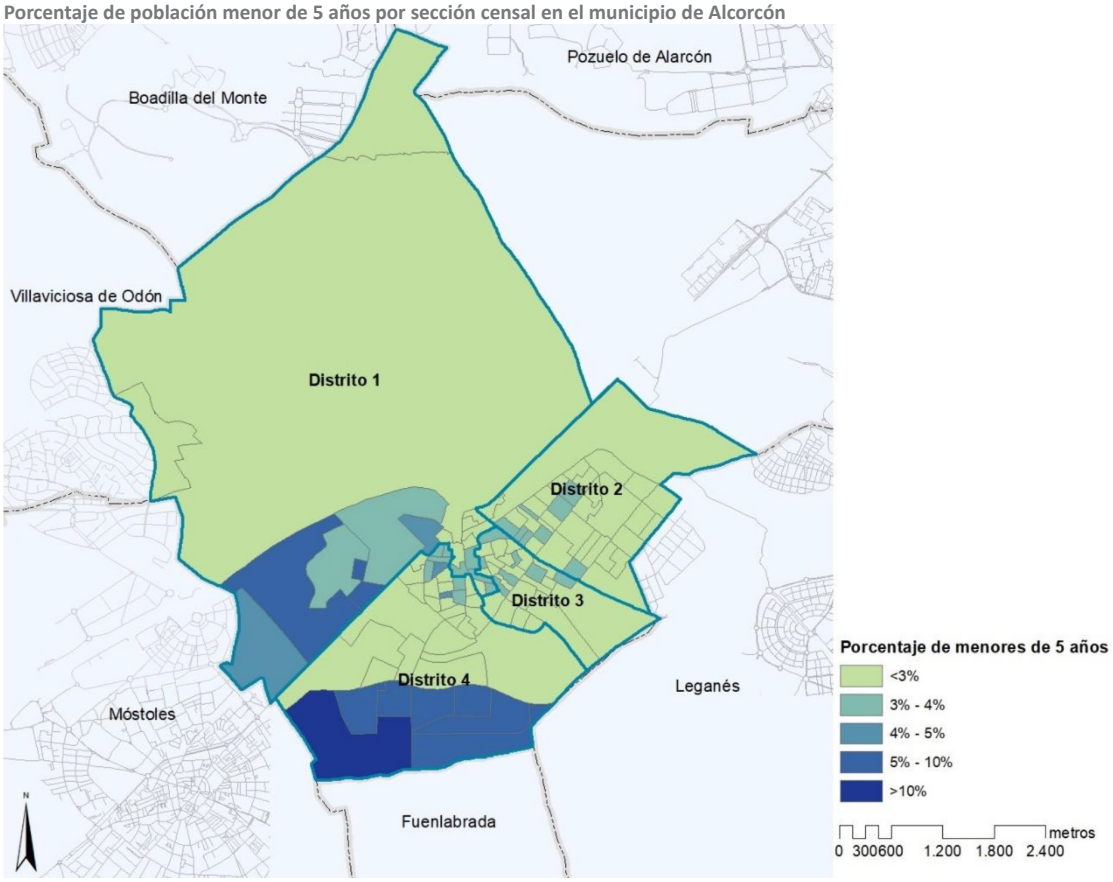
Mapa de porcentaje de población extranjera por sección censal del municipio de Alcorcón, 2023. Fuente: padrón de habitantes, INE.

Porcentaje de población mayor de 65 años por sección censal en el municipio de Alcorcón



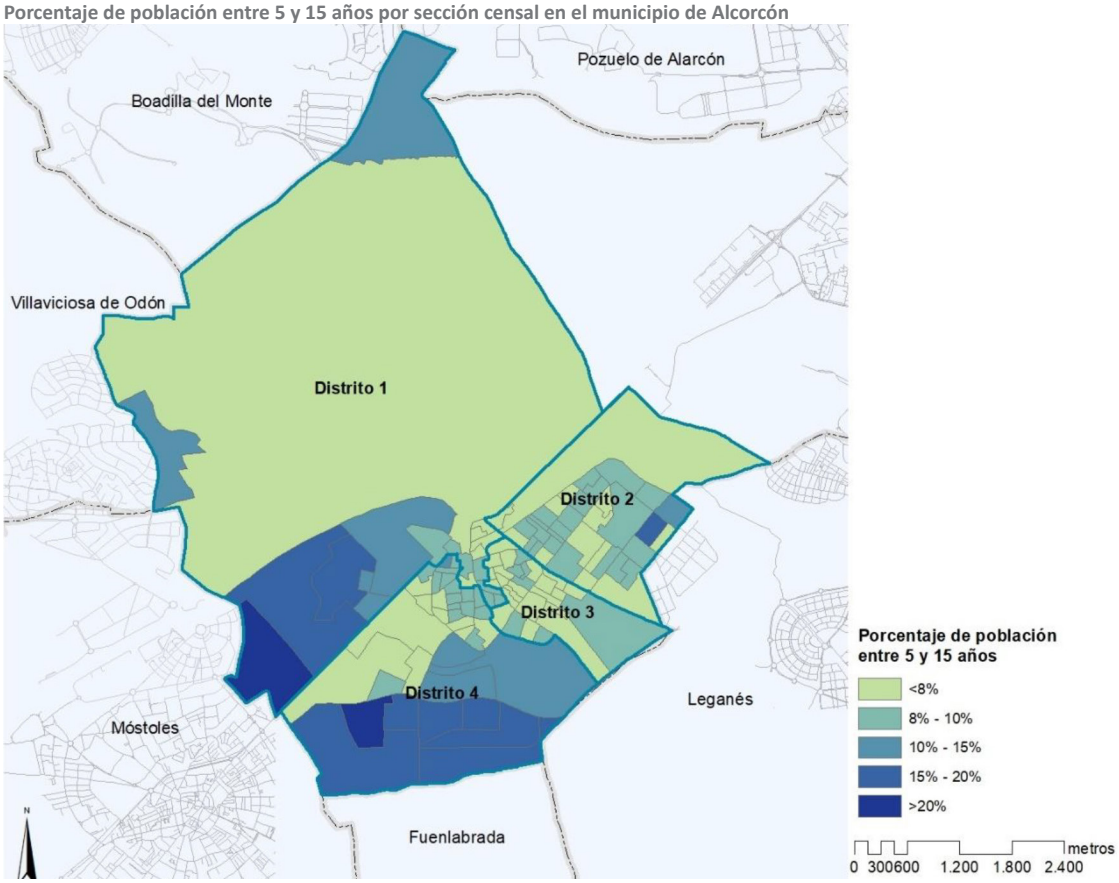
Mapa de porcentaje de población mayor de 65 años por sección censal del municipio de Alcorcón, 2023. Fuente: padrón de habitantes, INE.

Porcentaje de población menor de 5 años por sección censal en el municipio de Alcorcón



Mapa de porcentaje de población menor de 5 años por sección censal del municipio de Alcorcón, 2023. Fuente: padrón de habitantes, INE.

Porcentaje de población entre 5 y 15 años por sección censal en el municipio de Alcorcón



Mapa de porcentaje de población entre 5 y 15 años por sección censal del municipio de Alcorcón, 2023. Fuente: padrón de habitantes, INE.

E) Realización de proyecciones demográficas

Las proyecciones de población son simulaciones que cuantifican qué población residiría en un territorio y cómo sería su estructura en un futuro dado. Conocer esto facilitaría la toma de medidas para evitar tendencias negativas en la evolución de la población, como pueden ser procesos de envejecimiento, reducciones en las nuevas generaciones, etc. Es por ese motivo que una correcta prognosis demográfica del municipio de Alcorcón se antoja vital para conocer cómo evolucionará éste en los próximos años.

Se han seguido dos métodos diferentes para calcular la cuantía de la población, por un lado a través de tasas de crecimiento acumulado teniendo en cuenta distintos periodos de tiempo y, por el otro, siguiendo las proyecciones demográficas que publica el INE para cada Comunidad Autónoma (extrapolando los datos de la Comunidad de Madrid al municipio de Alcorcón).

e.1. Proyección mediante tasas de crecimiento acumulado

Para realizar esta proyección del número de habitantes que el municipio tendrá en los próximos años se parte, en primer lugar, de la evolución real que cuantifica el padrón de habitantes y los censos de población histórica desde el año 1981 hasta el año 2023. En segundo lugar, a partir de los datos reales del padrón y del censo histórico anteriormente referidos, se procede a calcular cuáles han sido sus tasas reales de crecimiento medio de cada año durante varios periodos. Reflejados en la siguiente tabla.

Tasa de crecimiento real de la población del municipio de Alcorcón	
Periodo	**Tasa de crecimiento (%)**
2009-2014	0,281
2003-2008	1,697
2015-2020	0,006
2000-2023	0,540
Escenario mixto	0,784

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón de habitantes y del los Censos de población (INE)

Una vez calculados estos índices de crecimiento se ha procedido a proyectar los datos del padrón según distintos escenarios basados en dichos índices, es decir:

1) Escenario 1: proyección según tasa de crecimiento del periodo 2009-2014.
2) Escenario 2: proyección según tasa de crecimiento del periodo 2003-2008.
3) Escenario 3: proyección según tasa de crecimiento del periodo 2015-2020.
4) Escenario 4: proyección según tasa de crecimiento del periodo 2000-2023.
5) Escenario mixto: media ponderada de los cuatro anteriores.

Estos escenarios transformados en datos quedarían reflejados en una tabla de la siguiente manera.

Proyección mediante tasas de crecimiento acumulado Alcorcón						
Año	Población real (Padrón y Censo)	Tasa 2009-2014	Tasa 2003-2008	Tasa 2015-2020	Tasa 2000-2023	Escenario mixto
		0,281	1,697	0,620	0,540	0,784
1981	140.657					
1982	140.616					
1983	140.575					
1984	140.533					
1985	140.492					
1986	140.451					
1987	140.410					
1988	140.368					
1989	140.327					
1990	140.286					
1991	140.245					
1992	141.480					
1993	142.727					
1994	143.984					
1995	145.252					
1996	146.532					
1997	147.822					
1998	149.124					
1999	150.438					
2000	151.763					
2001	153.100					
2002	149.594					
2003	154.441					
2004	156.592					
2005	162.524					
2006	164.633					
2007	166.553					
2008	167.997					
2009	167.967					
2010	168.299					

Proyección mediante tasas de crecimiento acumulado Alcorcón						
Año	Población real (Padrón y Censo)	Tasa 2009-2014	Tasa 2003-2008	Tasa 2015-2020	Tasa 2000-2023	Escenario mixto
2011	168.523					
2012	169.308					
2013	169.773					
2014	170.336					
2015	167.136					
2016	167.354					
2017	168.141					
2018	169.502					
2019	170.514					
2020	172.384					
2021	170.817					
2022	170.296					
2023	171.772	171.772	171.772	171.772	171.772	171.772
2024		172.254	174.687	172.837	172.699	173.119
2025		172.737	177.651	173.909	173.632	174.477
2026		173.222	180.666	174.988	174.569	175.846
2027		173.707	183.731	176.073	175.512	177.225
2028		174.195	186.849	177.166	176.459	178.615
2029		174.683	190.020	178.264	177.412	180.016
2030		175.173	193.244	179.370	178.370	181.428
2031		175.665	196.524	180.483	179.333	182.852
2032		176.157	199.858	181.602	180.301	184.286
2033		176.652	203.250	182.728	181.275	185.731
2034		177.147	206.699	183.862	182.254	187.188
2035		177.644	210.206	185.002	183.238	188.657
2036		178.142	213.773	186.150	184.227	190.136
2037		178.642	217.401	187.304	185.222	191.628
2038		179.143	221.090	188.466	186.222	193.131
2039		179.645	224.842	189.635	187.227	194.646
2040		180.149	228.657	190.811	188.238	196.173

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón (INE)

Contextualizando los distintos escenarios analizados:

- Según el escenario 1 (tasa de crecimiento 2009-2014): periodo de crecimiento bajo enmarcado en la crisis económica. La tasa de crecimiento interanual media en este periodo es de 0,28%.

- Según el escenario 2 (tasa de crecimiento 2003-2008): periodo de crecimiento alto.

- Según el escenario 3 (tasa de crecimiento 2015-2020): periodo de crecimiento moderado. Para calcular esta tasa de crecimiento se ha hecho la media entre las tasas de los años comprendidos entre 2015 y 2020, que suponen la recuperación económica entre la crisis económica y la COVID 19.

- El escenario 4 (tasa de crecimiento 2000-2023) corresponde a una tasa media de crecimiento que comprende una horquilla más amplia de años, mediada por diferentes realidades socioeconómicas, por lo que se adapta más a posibles realidades futuras. La tasa de crecimiento media resultante sería de 0,540%.

Los datos de esta tabla indican que:

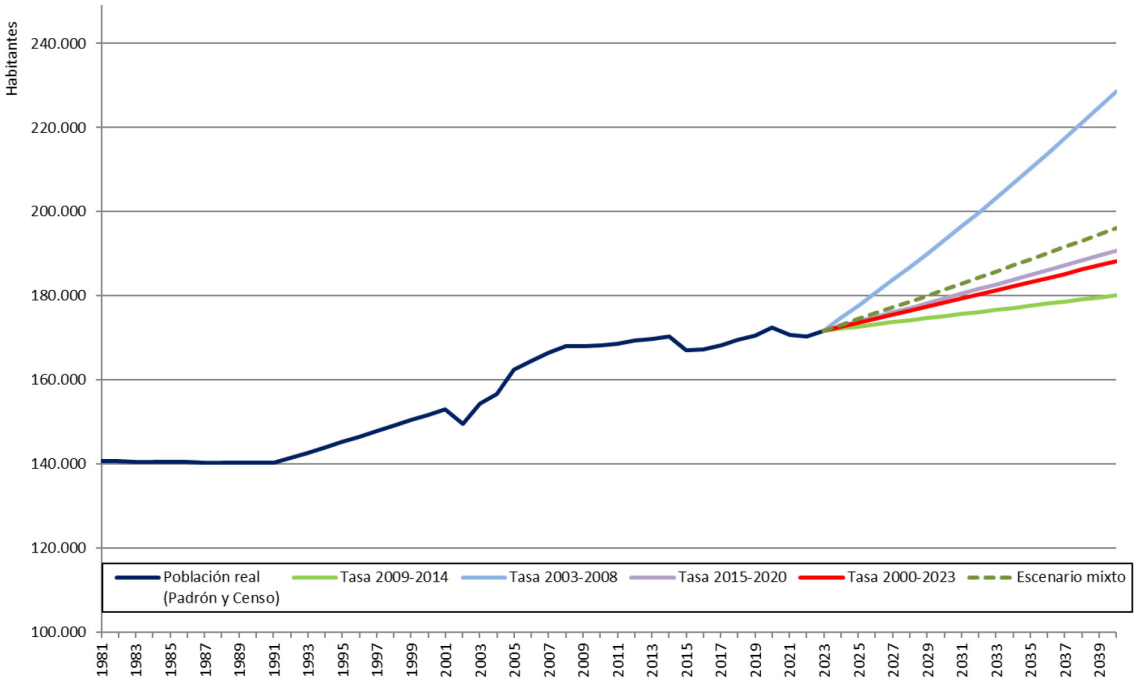
- Según el escenario 1 (tasa de crecimiento 2009-2014) la población crecería alcanzando los 172.737 habitantes en 2025, 175.173 habitantes en 2030 y 180.149 en 2040.

- Según el escenario 2 (tasa de crecimiento 2003-2008) la población crecería alcanzando los 177.651 habitantes en 2025, 193.244 habitantes en 2030 y 228.657 en 2040.

- Según el escenario 3 (tasa de crecimiento 2015-2020) la población crecería alcanzando los 173.909 habitantes en 2025, 179.370 habitantes en 2030 y 190.811 habitantes en 2040.

- Según el escenario 4 (tasa de crecimiento media 2000-2023) la población crecería alcanzando los 173.632 habitantes en 2025, 178.370 habitantes en 2030 y 188.238 habitantes en 2040.

Gráficamente los resultados de los distintos escenarios proyectados se visualizan de la siguiente manera:



Evolución de la población de Alcorcón según los distintos escenarios.

El escenario con mayor probabilidad de ocurrencia a día de hoy es el escenario 4 de tasa media. Esto se justifica en que muestra tasas de crecimiento sostenibles pero continuas y en la línea de lo ocurrido desde los años 80, propias de un área urbana dinámica (Corona Metropolitana Sur de Madrid) y alejadas de los grandes vaivenes causados por las distintas etapas del ciclo económico y todas las implicaciones que éstas tienen.

e.2. Proyección según el Instituto Nacional de Estadística (INE)

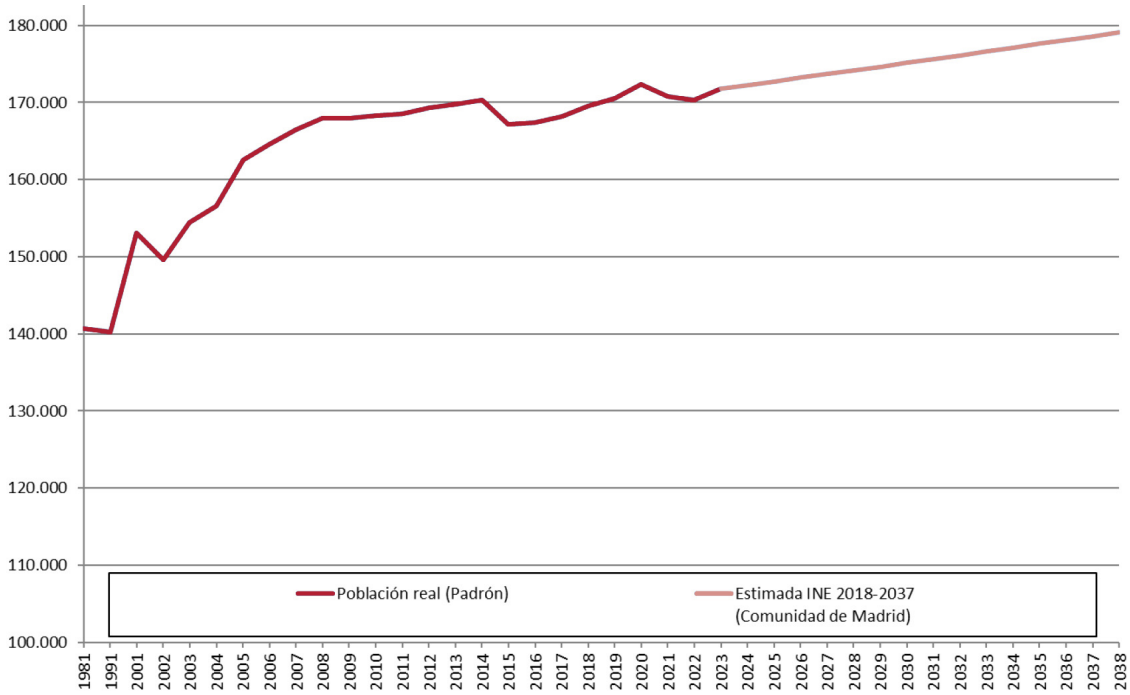
El Instituto Nacional de Estadística (INE) realiza de forma regular proyecciones de población a nivel estatal, autonómico y provincial para todo el conjunto nacional. Debido a que no da datos a escala municipal, estos se han extraído extrapolando los datos de crecimiento que propone para el total de la Comunidad Autónoma de Madrid. (nota: los datos del INE desglosados por comunidades autónomas y provincias son hasta el año 2031).

Dicha proyección para la Comunidad Autónoma de Madrid se traduce en un incremento de población, la cual pasa de los 171.772 habitantes del Padrón del año 2023 a los 179.101 habitantes de la proyección para el año 2038. Dicho aumento supone un crecimiento anual del 0,279%. Será este porcentaje de incremento el que se extrapolará para realizar la proyección de población del municipio de Alcorcón según el INE.

Proyección según el INE para el municipio de Alcorcón		
Año	**Población real (Padrón)**	**"Estimada INE 2018-2037 (Comunidad de Madrid)"**
		0,279
1981	140.657	
1991	140.245	
2001	153.100	
2002	149.594	
2003	154.441	
2004	156.592	
2005	162.524	
2006	164.633	
2007	166.553	
2008	167.997	
2009	167.967	
2010	168.299	
2011	168.523	
2012	169.308	
2013	169.773	
2014	170.336	
2015	167.136	
2016	167.354	
2017	168.141	
2018	169.502	
2019	170.514	
2020	172.384	
2021	170.817	
2022	170.296	
2023	171.772	171.772
2024		172.251
2025		172.732
2026		173.213
2027		173.697
2028		174.181
2029		174.667
2030		175.154
2031		175.643
2032		176.133
2033		176.624
2034		177.117
2035		177.611
2036		178.106
2037		178.603
2038		179.101

Datos de población proyectados hasta 2038 del municipio de Alcorcón a partir de los datos del INE.
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón y proyección del INE para la Comunidad de Madrid.

El escenario que estima el INE para la Comunidad de Madrid extrapolado al caso de Alcorcón gráficamente queda de la siguiente manera:



Gráfica de proyección de la población del municipio de Alcorcón según la extrapolación de los datos del INE para la Comunidad de Madrid. Fuente: elaboración propia, padrón de habitantes, INE.

La prognosis del INE se muestra más conservadora en cuanto a la evolución de la población en comparación con el escenario de tasa media generado en el apartado anterior a partir de las tasas reales de crecimiento demográficas.

Esto se debe principalmente a que el cálculo del INE engloba escenarios diferentes ya que la Comunidad de Madrid no es homogénea en cuanto al comportamiento que la dinámica demográfica tiene. No es lo mismo la capital, la zona metropolitana, los pueblos de la sierra o de la Vega del Tajo.

No obstante, con los datos de esta proyección ya calculados, la población del municipio de Alcorcón sería de 172.732 habitantes en 2025, 175.154 habitantes en el año 2030 y 179.101 habitantes en el año 2037 según las tasas de crecimiento para la Comunidad Autónoma de Madrid.

2.2. Análisis de las actividades económicas del municipio de Alcorcón.

La posición del municipio de Alcorcón en el complejo sistema urbano formado por la capital madrileña y su área metropolitana hacen que un análisis aislado de la economía de Alcorcón carezca de sentido sin enunciar antes que, como consecuencia de lo primero, la dinámica económica se encuentra inserta en una compleja red de interrelaciones entre los municipios de la Corona Sur Metropolitana y la capital. Este complejo sistema de relaciones trae consigo que el análisis particular del municipio de Alcorcón que se realizará en los siguientes apartados, carezca de sentido si no se entiende dentro de un complejo sistema de relaciones e interdependencias con el entorno que lo rodea.

Una vez comprendido el párrafo anterior, lo que se pretende ahora es reflejar en los siguientes apartados cómo es la estructura económica del municipio de Alcorcón desde la perspectiva del valor económico de las actividades económicas que se realizan en él, desde la perspectiva del mercado laboral, desde la perspectiva del mundo empresarial y, por último, una prognosis evolutiva de cómo evolucionarán los sectores económicos analizados. Una vez cumplimentados los puntos anteriores se procederá a una identificación de las principales disfunciones de la actividad económica del municipio así como un análisis de los polígonos industriales existentes en el municipio.

Para la cumplimentación de todos los aspectos mencionados anteriormente se ha recurrido a las siguientes fuentes de información, acudiendo siempre a los datos más recientes disponibles:

- Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Banco de Datos Municipal y Zonal, Almudena.
- Tesorería General de la Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, Almudena.
- Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, Almudena.
- Colectivo empresarial, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Banco de Datos Municipal y Zonal, Almudena.
- Ayuntamiento de Alcorcón, Planeamiento Urbanístico.

2.2.1. Caracterización de los distintos sectores de la actividad económica. Situación actual y evolución reciente.

Las características básicas de la economía de Alcorcón son acordes a lo que cabría esperar de un territorio económicamente desarrollado basado en un dominio claro del sector terciario o de servicios que monopoliza la actividad económica. Un sector secundario o industrial venido a menos como consecuencia de la terciarización económica, un sector de la construcción con un peso sensible sobre el total y un sector primario prácticamente residual. Estas son las características genéricas que podrían aplicarse a la práctica totalidad de los territorios de un territorio económicamente desarrollado.

Dejando atrás la teoría o lo que cabría esperar, se procede a analizar los datos reales de las estimaciones de Producto Interior Bruto (PIB) por sectores que realiza el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid a nivel municipal y que aparecen publicados en la base de datos Almudena. Posteriormente y se comparan los datos con los relativos a sus entornos más próximos, Zona Sur Metropolitana y Comunidad de Madrid, lo que permitirá contextualizar su situación con mayor precisión.

Las siguientes tablas recogen la totalidad de los datos de PIB obrantes en Almudena con respecto a las tres zonas anteriormente referidas y su análisis se realizará según el siguiente orden:

- Evolución 2015-2020 y comparación entre los tres ámbitos.
- Comparativa de la estructura del Producto Interior Bruto entre los tres ámbitos.
- Estructura del Producto Interior Bruto detallada para el municipio de Alcorcón.

** Nota: la brevedad temporal de los datos existentes hace imposible realizar un análisis evolutivo con más detalle. No obstante la estructura general no variará por lo que las conclusiones que puedan extraerse del análisis serán perfectamente válidas.*

Producto Interior Bruto Alcorcón por sectores económicos					
Sector económico	2015 (provisional)		2020		%
	Valor (miles €)	%	Valor (miles €)	%	variación
Servicios a empresas y financieros	1.028.402	30,98	1.217.402	32,54	18,38%
Servicios de distribución y hostelería	1.047.508	31,55	925.959	24,75	-11,60%
Otros servicios	717.246	21,6	863.480	23,08	20,39%
Minería, industria y energía	327.569	9,87	424.258	11,34	29,52%
Construcción	198.068	5,97	308.279	8,24	55,64%
Agricultura y ganadería	1.264	0,04	1.496	0,04	18,39%
TOTAL	**3.320.057**	**100**	**3.741.249**	**100**	**12,69%**

Producto Interior Bruto Comunidad de Madrid por sectores económicos					
Sector económico	2015 (provisional)		2020		%
	Valor (miles €)	%	Valor (miles €)	%	variación
Servicios a empresas y financieros	80.508.563	40,22	91.669.086	41,75	13,86%
Servicios de distribución y hostelería	50.154.613	25,05	44.572.034	20,30	-11,13%
Otros servicios	41.825.688	20,89	49.885.548	22,72	19,27%
Minería, industria y energía	18.138.917	9,06	21.122.314	9,62	16,45%
Construcción	9.224.156	4,61	11.922.470	5,43	29,25%
Agricultura y ganadería	326.640	0,16	373.263	0,17	14,27%
TOTAL	**200.178.577**	**100**	219.566.672	**100**	**9,69%**

Producto Interior Bruto Zona Sur Metropolitana por sectores económicos					
Sector económico	2015 (provisional)		2020		%
	Valor (miles €)	%	Valor (miles €)	%	variación
Servicios a empresas y financieros	5.722.527	23,16	6.511.531	23,85	13,79%
Servicios de distribución y hostelería	8.367.797	33,87	7.666.406	28,08	-8,38%
Otros servicios	5.082.891	20,57	6.304.035	23,09	24,02%
Minería, industria y energía	3.895.450	15,77	4.452.959	16,31	14,31%
Construcción	1.584.607	6,41	2.301.560	8,43	45,24%
Agricultura y ganadería	52.062	0,21	65.525	0,24	25,86%
TOTAL	**24.705.334**	**100**	27.302.016	**100**	**10,51%**

Estimación del Producto Interior Bruto de Alcorcón, Zona Metropolitana Sur y Comunidad de Madrid y su variación, 2015-2020.
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Banco de Datos Municipal y Zonal, ALMUDENA.

Los datos de 2020 son de análisis complejo en base a que la COVID 19 supuso un práctico bloqueo de algunos sectores , especialmente el sector hostelería. Por lo tanto es más relevante analizar la composición por sectores de la economía de Alcorcón en porcentaje sobre el global (peso relativo de cada sector) y la relación de comparación del peso por sectores en relación con la Comunidad de Madrid y con la zona Sur metropolitana utilizando las cifras de 2015. Se evalúa por sectores:

- El sector de “Servicios y empresas” suponía (2015) en Alcorcón el 31% del PIB, peso inferior al 40% en la CAM, pero superior al 23% en el área sur metropolitana.

- El sector “Servicios de distribución y hostelería” sin embargo suponía el 31% del PIB de Alcorcón, superior al 25% en la CAM y algo inferior al 34% de zona sur metropolitana.

- El sector “Otros servicios” con el 21% del PIB de Alcorcón, que es % análogo tanto a la media de la CAM como al entorno sur metropolitano.

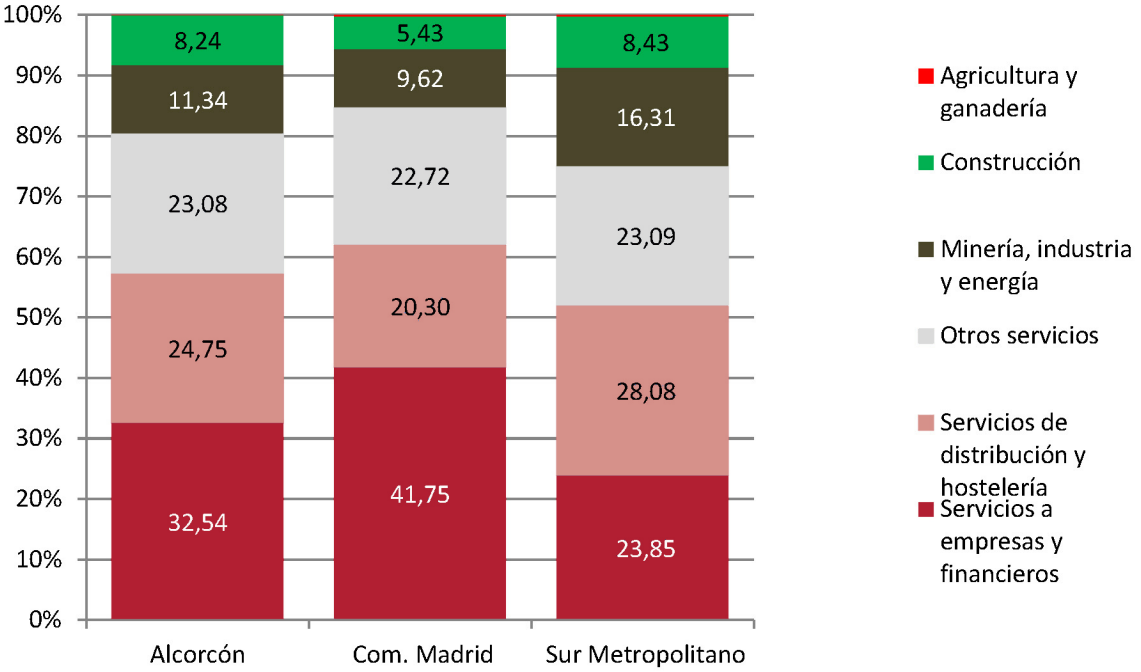
- El sector económico de “minería, industria y energía” suponía cerca del 10% del PIB en Alcorcón, algo mayo que el 9% en la CAM y sensiblemente inferior al casi 16% del sur metropolitano.

- El sector “Construcción” suponía casi el 6% del PIB en Alcorcón , frente a menos de un 5% en la CAM y más del 6% en el entorno sur metropolitano.

- Por último el sector “ Agricultura y ganadería” suponía un escasísimo 0,04 % en Alcorcón frente una cifra tres veces superior en la totalidad de la CAM y poco mayor en el entorno sur metropolitano, en todos los casos casi marginales.

Se muestran los pesos relativos de cada uno de los sectores en los respectivos ámbitos de referencia (con datos 2020) para visualizar la estructura económica de cada uno de ellos, lo cual permitirá observar los perfiles de la localización de determinadas actividades económicas.

El siguiente gráfico representa la estructura del PIB de los tres ámbitos expresado en porcentaje:



Reparto porcentual del PIB por sectores de Alcorcón, Comunidad de Madrid, Zona Sur Metropolitana, 2020.
Fuente: Ficha municipal de Alcorcón del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Banco de Datos Municipal y Zonal, ALMUDENA.

Contextualización del PIB con su entorno

Del análisis de la gráfica anterior se extraen varias conclusiones interesantes. Empezando por el sector agro ganadero cuyo peso es insignificante pero en el que sí se visualizan diferencias, lógicas por otra parte, consecuencia de los territorios que engloban cada uno de los ámbitos.

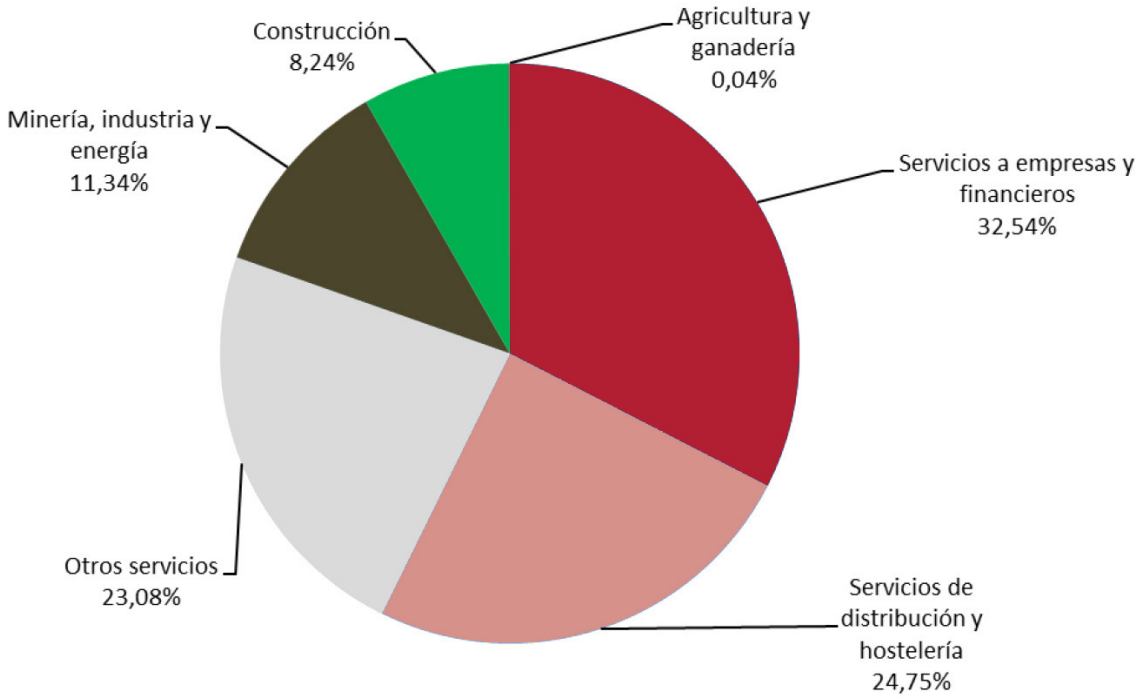
Así por ejemplo, en el caso de Alcorcón, este sector tiene un peso menor en su economía que en el total de la comunidad autónoma y mucho menor aún en comparación con el Sur Metropolitano. Esto se debe a que estos dos últimos contienen territorios menos urbanizados que Alcorcón en los que la actividad agro ganadera se desarrolla con más intensidad. En cuanto a la construcción, el peso que ésta tiene en las economías de Alcorcón y de la Zona Sur Metropolitana es mayor que el que ostenta en la totalidad de la Comunidad de Madrid debido a que el dinamismo de estas zonas hace que dicho sector tenga un peso más importante. El sector industrial también presenta diferencias importantes ya que mientras en el total autonómico representa únicamente el 5,43%, para Alcorcón y la Zona Sur Metropolitana supone un 8,24% y un 8,43%. Aquí se aprecia una primera característica importante entre la economía de Alcorcón y la Zona Metropolitana Sur donde se ubica, ya que en ésta última, el peso de la industria es mucho mayor que en el caso de Alcorcón, más próximo a las medias autonómicas.

Otro grupo de actividades económicas que, visualizando la gráfica, queda patente que prefieren ubicarse en las zonas metropolitanas de la capital de España, son aquellas que engloban a los servicios de distribución y hostelería. El peso de éstas es del 24,75% en el caso de Alcorcón, del 28,08% en el caso de la Zona Sur metropolitana y del 20,30% en el total de la Comunidad Autónoma. Sin embargo, la situación es la inversa si se trata de aquellas actividades económicas englobadas en el sector servicios a empresas y financieros, cuya localización preferente es la

capital (valores Comunidad de Madrid), teniendo por el contrario un peso menor cuando más nos alejamos de la Villa de Madrid (32,54% para Alcorcón y 23,85% para la Zona Sur Metropolitana). Por último, el único sector que presenta poco interés en este apartado es el de "otros servicios" ya que el porcentaje que representan es enormemente similar en los tres ámbitos.

Estructura interna del PIB

Se detalla la estructura interna del PIB del municipio de Alcorcón con sus datos de 2020. La siguiente gráfica circular muestra en porcentaje, el peso que supone cada sector de actividad en el PIB local.



Reparto porcentual del PIB por sectores del municipio de Alcorcón, 2020.
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Banco de Datos Municipal y Zonal, ALMUDENA.

Se observa cómo la tercerización de la economía de Alcorcón es total desde el punto de vista del PIB por sectores, aproximadamente el 80% de su PIB procede de este sector, algo más del 10% de la industria y en torno al 8% de la construcción. Dentro del sector servicios, los servicios a empresas y financieros (los que mayor valor añadido per cápita tienen) son los más importantes, seguidos de los servicios de distribución y hostelería y de "otros servicios".

Más adelante en el apartado "*2.5. Identificación y caracterización de las disfunciones estructurales o coyunturales que afecten a tales sectores*", se analizarán de nuevo estos porcentajes de PIB por sector pero desde un enfoque de la rentabilidad de cada uno de ellos, lo que permitirá observar fortalezas y debilidades.

2.2.2. Mercado de trabajo en el municipio de Alcorcón

El análisis del mercado laboral del municipio de Alcorcón se realizar apoyándose sobre los siguientes pilares de análisis:

- Afiliaciones a la Seguridad Social. (datos de la Tesorería de la SS)
- Paro registrado.
- Contratos celebrados.
- Renta Bruta Media.

A) Análisis del número de afiliaciones a la seguridad social.

Los datos de afiliaciones a la Seguridad Social procedentes de la Tesorería de la Seguridad Social para el municipio de Alcorcón, para la Zona Sur Metropolitana y para la Comunidad Autónoma de Madrid, así como su evolución anual desde el año 2009 hasta el 2022, se recogen en las siguientes tablas:

Evolución de los afiliados a la Seguridad Social en el municipio de Alcorcón por rama de actividad						
Serie	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Servicios de distribución y hostelería	17.495	17.673	16.699	15.999	15.502	15.631
Otros servicios	10.348	10.375	10.361	10.049	10.090	10.368
Servicios a empresas y financieros	6.223	6.374	8.404	6.689	7.001	7.563
Construcción	4.740	4.498	4.072	3.661	3.052	3.247
Minería, industria y energía	4.391	4.131	4.127	3.832	3.540	3.299
Inmobiliarias	179	198	214	231	238	234
Agricultura y ganadería	217	180	174	127	92	91
TOTAL	43.593	43.429	44.051	40.588	39.515	40.433

Evolución de los afiliados a la Seguridad Social en la Comunidad de Madrid por rama de actividad						
Serie	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Servicios a empresas y financieros	828.078	833.261	836.050	814.913	813.919	842.467
Servicios de distribución y hostelería	823.761	820.522	814.300	789.684	780.597	798.894
Otros servicios	707.330	707.365	722.398	725.483	734.742	763.597
Minería, industria y energía	240.751	231.381	221.230	204.184	196.136	193.576
Construcción	216.596	202.791	176.522	152.732	139.177	143.792
Inmobiliarias	20.491	21.023	20.937	21.247	22.284	24.266
Agricultura y ganadería	10.883	10.483	10.211	7.883	6.694	6.864
No consta	972	3.210	6.538	1.160	873	752
TOTAL	2.848.862	2.830.036	2.808.186	2.717.286	2.694.422	2.774.208

Evolución de los afiliados a la Seguridad Social en el Sur Metropolitano por rama de actividad						
Serie	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Servicios de distribución y hostelería	120.011	119.101	115.518	110.740	111.082	113.727
Otros servicios	79.451	78.220	80.297	76.677	74.793	77.335
Minería, industria y energía	53.738	52.046	50.101	45.800	43.321	42.366
Servicios a empresas y financieros	38.239	38.424	39.906	37.051	37.507	53.069
Construcción	39.484	37.298	31.924	27.318	24.137	25.726
Inmobiliarias	1.291	1.385	1.350	1.437	1.529	1.671
Agricultura y ganadería	1.695	1.680	1.620	1.081	861	877
TOTAL	333.909	328.154	320.716	300.104	293.230	314.771

Comparativa afiliados totales a la seguirdad social						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
TOTAL ALCORCÓN	43.593	43.429	44.051	40.588	39.515	40.433
TOTAL SUR METROPOLITANO	333.909	328.154	320.716	300.104	293.230	314.771
TOTAL COM. MADRID	2.848.862	2.830.036	2.808.186	2.717.286	2.694.422	2.774.208
ÍNDICE CRECIMIENTO ALCORCÓN	100	100	101	93	91	93
ÍNDICE CRECIMIENTO SUR METROPOLITANO	100	98	96	90	88	94
ÍNDICE CRECIMIENTO COM. MADRID	100	99	99	95	95	97

Evolución del número de afiliaciones a la Seguridad Social por sectores para Alcorcón, Zona Sur Metropolitana y Comunidad Autónoma, 2009-2023. Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
15.580	16.430	17.269	17.230	17.719	17.425	18.024	18.397	18.205
10.714	10.994	11.299	11.142	11.361	15.946	17.577	12.222	12.640
8.642	9.462	9.546	9.964	10.216	10.561	11.536	10.670	10.035
3.697	4.143	4.267	4.980	5.164	4.924	5.279	5.328	5.385
3.483	3.363	3.583	3.878	3.962	3.830	4.067	4.058	4.245
261	297	331	365	363	354	366	386	386
27	26	27	32	30	23	30	25	3
42.404	44.715	46.322	47.591	48.815	53.063	56.879	51.086	50.899

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
887.201	920.090	961.954	1.010.643	1.038.766	1.026.115	1.085.295	1.139.840	1.147.760
825.804	849.446	879.688	900.957	921.796	868.554	910.196	938.746	973.834
789.940	817.393	846.400	888.192	917.382	916.352	960.760	992.048	1.032.223
196.362	200.623	205.757	208.074	210.617	205.960	214.536	221.281	228.907
149.172	156.884	168.932	180.167	181.971	183.409	193.673	202.353	211.253
26.473	27.559	29.170	32.028	33.564	33.119	35.459	37.015	38.474
6.555	6.795	6.842	7.118	6.997	7.197	5.424	5.114	7.456
648	557	475	422	3.499	4.273	7.321	7.885	7.885
2.882.155	2.979.347	3.099.218	3.227.601	3.314.592	3.244.979	3.412.664	3.544.282	3.647.792

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
118.589	122.965	127.892	131.469	133.941	130.549	130.933	133.070	135.285
75.612	79.018	83.576	86.836	92.450	96.046	104.616	102.167	104.195
43.582	45.962	47.830	50.605	50.393	48.736	50.452	51.596	53.550
42.571	44.775	46.723	48.297	48.952	48.592	51.181	52.005	49.995
27.743	31.049	33.933	37.070	37.282	37.674	40.101	41.085	42.870
1.822	2.064	2.236	2.439	2.464	2.394	2.568	2.602	2.645
786	853	861	814	817	848	551	859	1.130
310.705	326.686	343.051	357.530	366.299	364.839	380.402	383.384	389.670

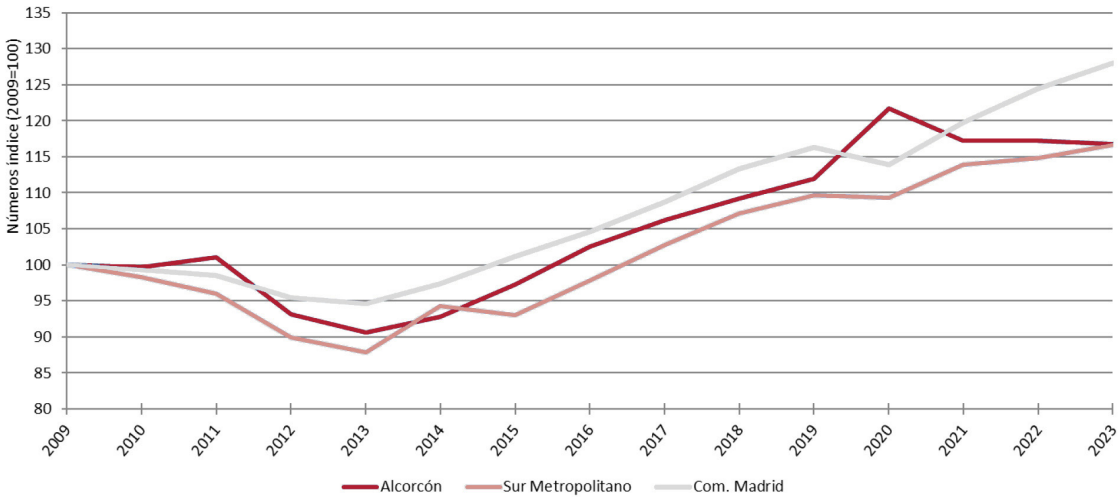
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
42.404	44.715	46.322	47.591	48.815	53.063	51.086	51.086	50.899
310.705	326.686	343.051	357.530	366.299	364.839	380.402	383.384	389.670
2.882.155	2.979.347	3.099.218	3.227.601	3.314.592	3.244.979	3.412.664	3.544.282	3.647.792
97	103	106	109	112	122	117	117	117
93	98	103	107	110	109	114	115	117
101	105	109	113	116	114	120	124	128

A partir de la tabla anterior es posible realizar multitud de análisis comparativos entre los tres ámbitos, tanto de "foto fija" como de evolución. En esta última tipología, se va a realizar un único gráfico en el que se muestre cómo ha evolucionado el número de afiliaciones a la Seguridad Social para cada uno de los ámbitos en base 100 (año 2009) en el que se visualice el comportamiento global.

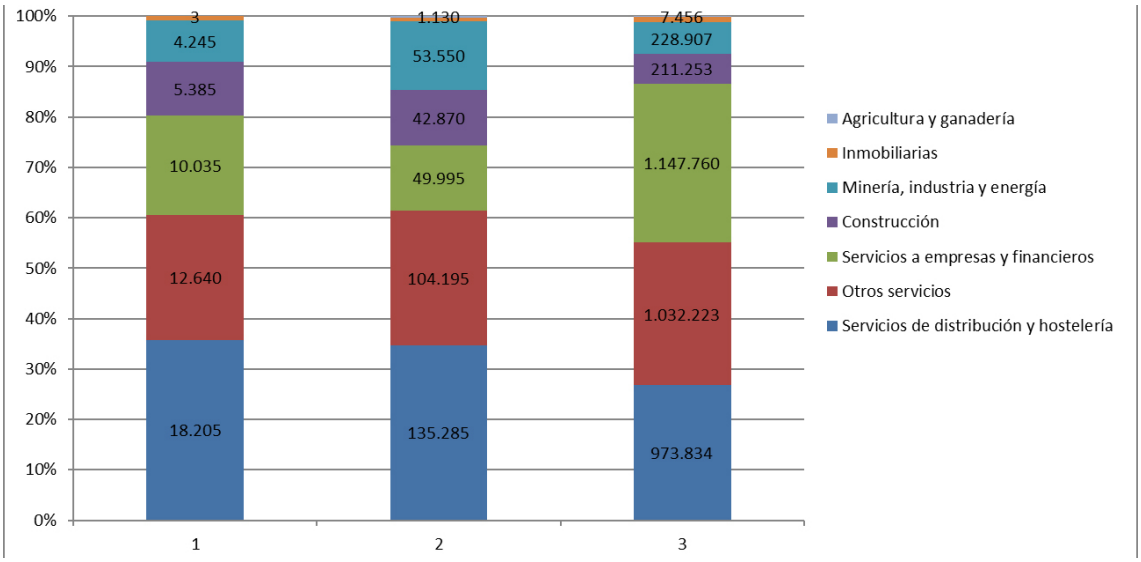
Es importante contextualizar el momento en el que se producen estos datos ya que comienzan durante la primera etapa de la crisis económica, coincidiendo con la primera gran fase de destrucción de empleo (2009). Tal y como se aprecia, los datos son negativos en los tres ámbitos hasta el año 2013 (menos entre 2010 y 2011 para el caso de Alcorcón ya que aumentan ligeramente), mostrando una gran caída nuevamente entre los años 2011 y 2013, la cual se corresponde con la segunda gran fase de destrucción de empleo. La conclusión que se puede extraer de esta etapa (2009-2013) de crisis económica es que en cuanto al número de afiliaciones a la Seguridad Social, la Comunidad Autónoma de Madrid soportó el envite mejor que el municipio de Alcorcón y mucho mejor que la Zona Sur Metropolitana. A partir del año 2013 los datos de afiliación a la Seguridad Social vuelven a la senda alcista de una forma bastante pareja en los tres ámbitos, exceptuando el año 2014 en el que el Sur Metropolitano mejoró el ritmo de crecimiento cayendo nuevamente en 2015.

Desde esa fecha comenzaron a ascender hasta el año 2019-2020, donde decrecieron coincidiendo con la pandemia del COVID 19 del 2021. A partir de ese año en Alcorcón se estabilizan y ascienden ligeramente, en el sur metropolitano aumentan de una forma más pronunciada, y en la Comunidad de Madrid aumentan notablemente desde el 2020.

En cuanto a la estructura de las afiliaciones a la Seguridad Social en el año 2023 para los tres ámbitos de referencia se ha realizado también, a partir de la tabla anterior, un gráfico de barras comparativas en el que poder visualizar diferencias estructurales en el número de afiliaciones entre los tres ámbitos.



Evolución del número global de afiliaciones a la Seguridad Social de Alcorcón, Zona Sur Metropolitana y Comunidad de Madrid, 2009-2023.
Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.



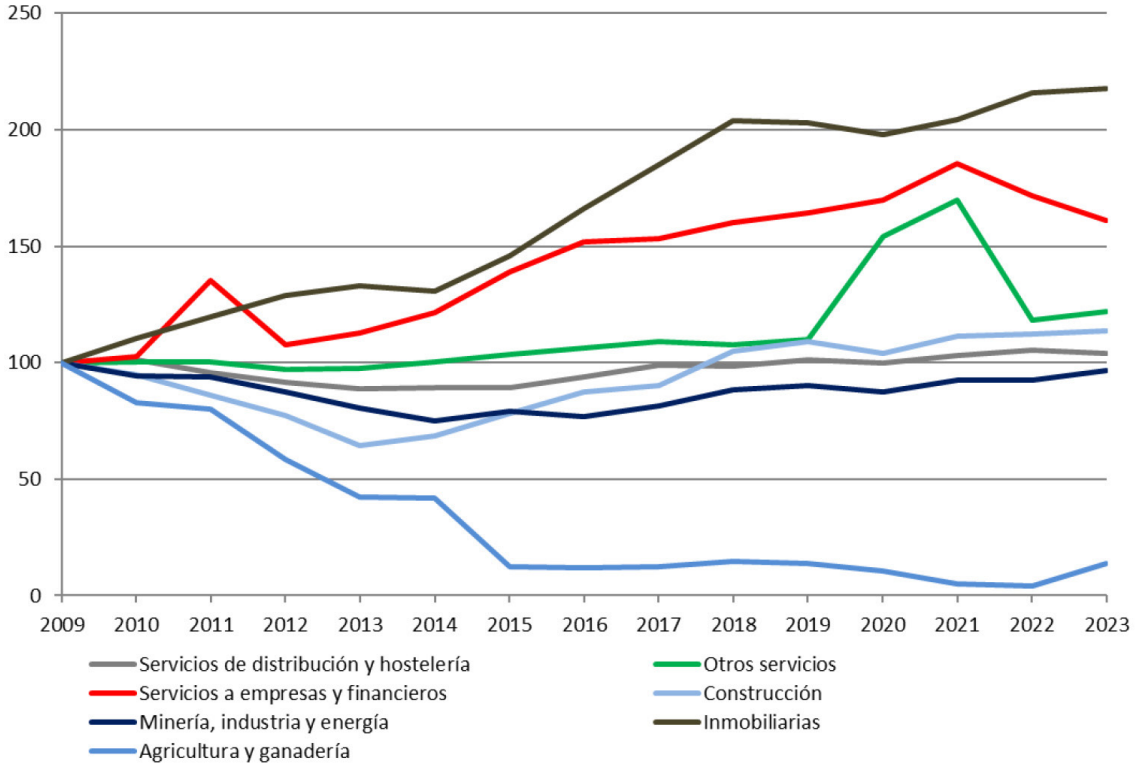
Reparto porcentual y absoluto del número de afiliaciones a la Seguridad Social por sectores de Alcorcón, Comunidad de Madrid, Zona Sur Metropolitana, 2023.
Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

Del análisis de la gráfica anterior se extraen conclusiones muy interesantes, en primer lugar, la tendencia a la concentración de las afiliaciones a la Seguridad Social relacionadas con los servicios a empresas y financieros en la Comunidad de Madrid (también observado en el apartado de análisis del PIB), más concretamente en la capital, dejando a Alcorcón y a la Zona Metropolitana Sur en un segundo plano. En segundo lugar queda también muy patente la tendencia a la concentración en la corona metropolitana madrileña de las afiliaciones a la Seguridad Social ligadas a los servicios de distribución y hostelería, los cuales porcentualmente tienen un peso muy superior tanto en Alcorcón como en la Zona Sur Metropolitana. En cuanto a la industria pasa algo muy similar, las afiliaciones tienden a situarse en la corona metropolitana tal y como se desprende de la gráfica, con porcentajes mucho más elevados en la Zona Metropolitana Sur en comparación con la Comunidad Autónoma.

No obstante, pese a que Alcorcón se integra dentro de la corona metropolitana, no alcanza un porcentaje de afiliaciones a la Seguridad Social en la industria tan elevado como su entorno, extrayéndose la conclusión de que no es un municipio industrial (conclusión ya extraída en el apartado del PIB). Por último, en cuanto al sector de la construcción, se vuelve a observar que es una actividad que tiende a localizarse en la corona metropolitana madrileña, con valores muy parecidos en cuanto al porcentaje del número de afiliaciones a la Seguridad Social en Alcorcón y en la Zona Metropolitana Sur.

Concretando para el municipio de Alcorcón, los datos permiten la realización de un doble análisis. Un análisis evolutivo del número de afiliaciones a la Seguridad Social por sectores económicos y un análisis del porcentaje que éstos representan en la actualidad (2023).

En cuanto al primero, el siguiente gráfico muestra la evolución del número de afiliaciones a la Seguridad Social por sectores económicos del municipio de Alcorcón desde el año 2009 hasta el año 2023.



Evolución del número global de afiliaciones a la Seguridad Social del municipio de Alcorcón, 2009-2023.
Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

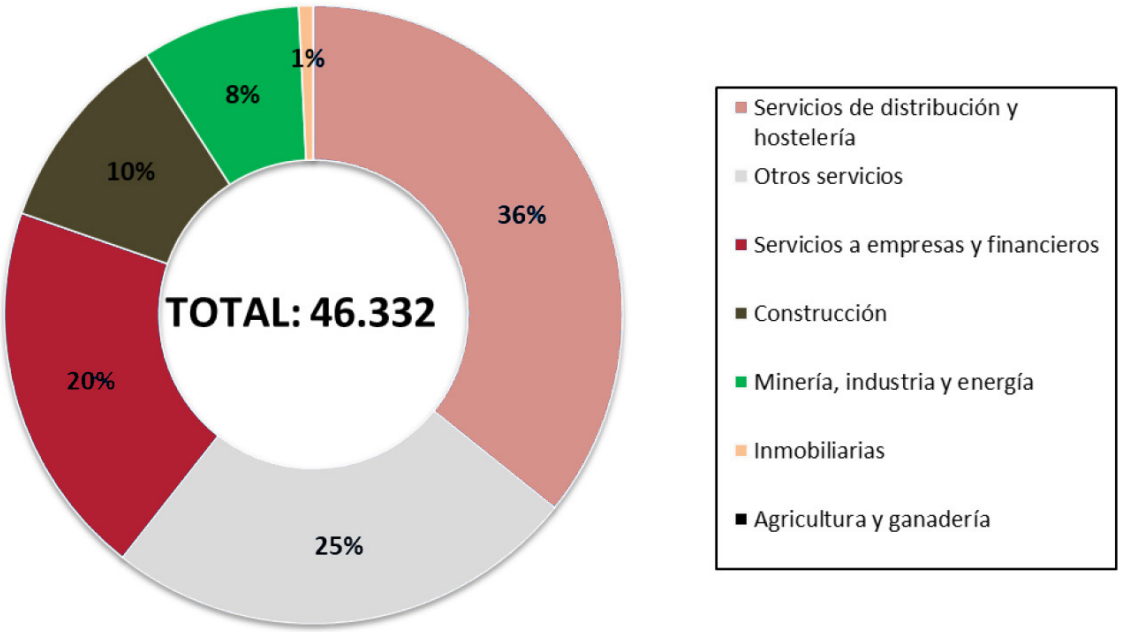
De la gráfica anterior se extraen tres tipologías distintas de sectores económicos en función del tipo de comportamiento que muestran:

- Dinámica estructural: el único sector incluido en esta tipología es el sector agro ganadero, ya que su continuado descenso no se produce como consecuencia del ciclo económico, sino por el papel cada vez más testimonial de dicho sector en el número de trabajadores (abandono, mecanización, etc.)

- Vulnerables a la crisis económica: en este segundo grupo se engloban los sectores más débiles ante la crisis económica, es decir, los que más sufrieron sus efectos. Encabeza este grupo, tal y como se ve en la gráfica, la construcción, seguido de la industria y de los servicios de distribución y hostelería. Estos tres sectores en 2017 no habían recuperado siquiera los valores de afiliaciones a la Seguridad Social que tenían en el año 2009. No obstante la tendencia de los tres una vez superada la crisis económica y la pandemia es de ligero aumento en el número de afiliaciones, en el caso de la construcción y la minería, y más notable en los servicios de distribución y hostelería, sobre todo a partir del 2020.

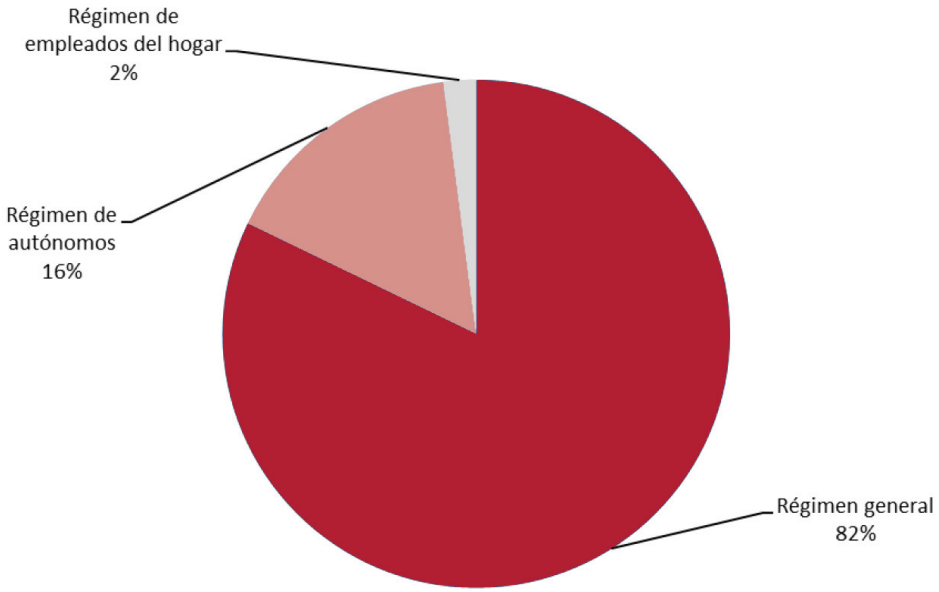
- Resistentes a la crisis económica: en este tercer y último grupo se engloban aquellos sectores que mejor han capeado los efectos de la gran crisis económica sufrida. En concreto son el sector inmobiliario (poco peso absoluto por lo que hay que tener cuidado con sus índices de variación), servicios a empresas y financieros (sector más dinámico y que mayor valor genera), que a partir del 2021 pierde afiliados, y “otros servicios”, que presentó un gran aumento en el número de afiliados entre 2019 y 2022.

En cuanto al segundo gráfico mencionado con anterioridad, éste representa la estructura de las afiliaciones a la Seguridad Social por sectores en el municipio de Alcorcón en el año 2023.



Estructura de afiliaciones a la Seguridad Social por sectores económicos en el municipio de Alcorcón, 2023.
Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

Hay registradas en 2023 50.930 afiliaciones a la Seguridad Social en el municipio de Alcorcón, de las cuales aproximadamente el 81% se corresponden con afiliaciones en el sector servicios, un 8 % con la industria y un 10% con la construcción. Dentro del sector servicios, un 36% de las afiliaciones pertenecen a servicios de distribución y hostelería, un 25% a otros servicios y un 20% a servicios a empresas y financieros.



Estructura de afiliaciones a la Seguridad Social según régimen, 2024.
Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal.

En cuanto al porcentaje de afiliaciones a la Seguridad Social por régimen en el municipio de Alcorcón la siguiente gráfica muestra como un 82% se encuentran afiliados según el régimen general, un 16% según el régimen de autónomos y un 2% según el régimen de empleados del hogar.

B) Análisis del paro registrado

Otro pilar clave en el análisis del mercado laboral es el paro. Estadísticamente siempre se ha considerado a la Encuesta de Población Activa (EPA) como el mejor indicador de paro real que existe en España; no obstante no desglosa los datos a nivel municipal por lo que su análisis, en este caso, se centrará en los datos de paro registrado publicados por Almudena a partir de datos proporcionados por el Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

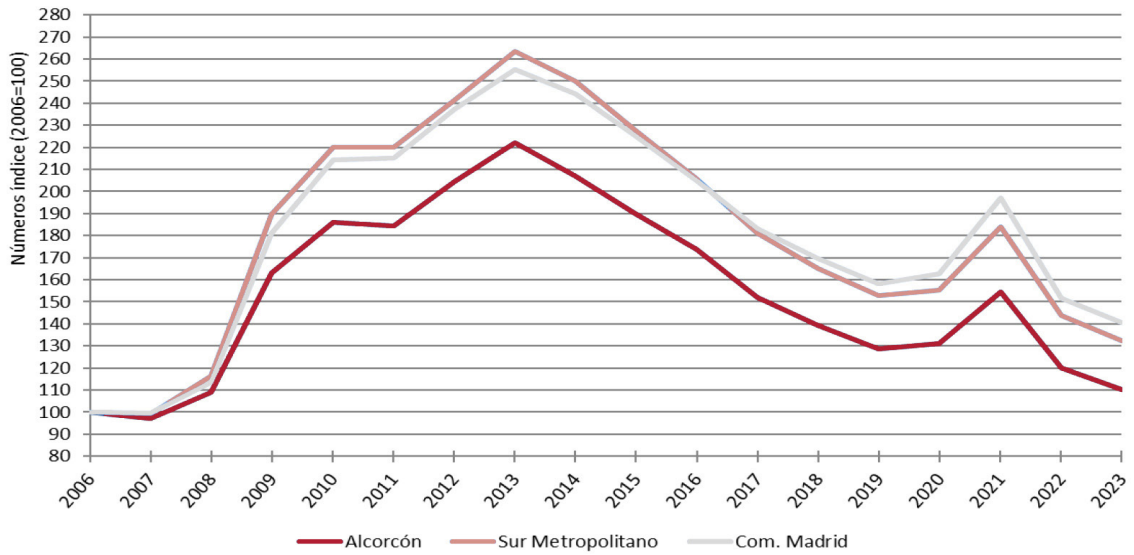
El análisis del paro se realizará desde varias perspectivas. La primera de ellas centrada en un análisis de la evolución del paro registrado para los tres ámbitos (Alcorcón, Zona Sur Metropolitana y Comunidad Autónoma), la segunda por sexo y gran grupo de edad afectada, la tercera por nacionalidad y la última por rama de actividad.

En cuanto al análisis de la evolución del número de parados por ámbito de referencia, la siguiente tabla registra tanto el número absoluto como el valor índice 100 año a año utilizado para evaluar correctamente la evolución de los parámetros.

Evolución del número de parados en Alcorcón, Zona Sur Metropolitana y Comunidad de Madrid, 2006-2023									
	2006	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Alcorcón	7.288	7.090	7.954	11.880	13.562	13.452	14.896	16.195	15.083
Sur Metropolitano	54.226	53.761	63.112	102.896	119.277	119.361	130.902	142.952	135.461
Com. Madrid	223.860	222.811	253.924	405.673	480.022	482.025	530.875	571.751	546.879
Alcorcón	100	97	109	163	186	185	204	222	207
Sur Metropolitano	100	99	116	190	220	220	241	264	250
Com. Madrid	100	100	113	181	214	215	237	255	244
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Alcorcón	13.819	12.672	11.071	10.157	9.379	9.566	11.267	8.749	8.041
Sur Metropolitano	123.350	111.584	98.219	89.582	82.898	84.316	99.845	78.065	71.701
Com. Madrid	503.441	458.434	409.826	380.051	353.737	363.760	441.630	339.223	314.982
Alcorcón	190	174	152	139	129	131	155	120	110
Sur Metropolitano	227	206	181	165	153	155	184	144	132
Com. Madrid	225	205	183	170	158	162	197	152	141

Evolución del número de parados en Alcorcón, Zona Sur Metropolitana y Comunidad de Madrid, 2006-2023.
Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

A partir de los datos de la tabla anterior se ha generado el siguiente gráfico.



Evolución del número de parados de Alcorcón, Zona Sur Metropolitana y Comunidad de Madrid, 2006-2023.
Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

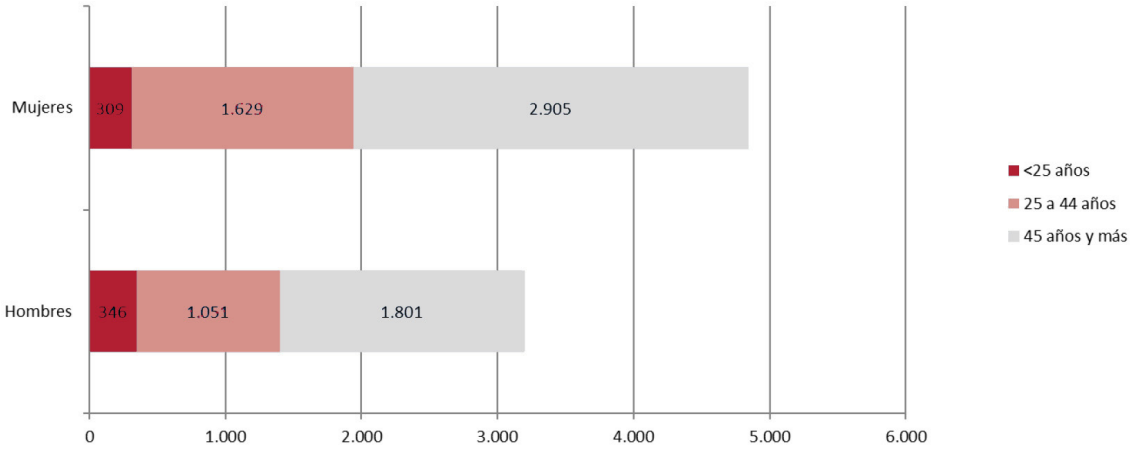
En la gráfica se observa cómo las características generales (aumentos y descensos del paro) se producen en los mismos momentos en los tres ámbitos analizados, lo cual es una buena muestra de la elevada interrelación que tienen estos ámbitos. La única diferencia visible es la intensidad con la que se produjeron los aumentos durante los años de crisis económica ya que según los datos, el paro aumento de forma más acusada en la Comunidad de Madrid y en la Zona Sur Metropolitana en relación al municipio de Alcorcón, cuyo aumento fue menos intenso. No obstante cabe destacar que la recuperación de la crisis económica a partir del año 2013 es perfectamente palpable en los tres ámbitos. Del mismo modo, se observa un aumento del paro en 2021 vinculado a la crisis de la pandemia del COVID 19, que empieza a recuperarse a partir del 2022.

Un análisis de los datos de paro desde la perspectiva de la edad y del sexo permite observar si existe algún perfil o estrato poblacional afectado con más intensidad por el desempleo. La siguiente tabla recoge el número de parados por sexo y edad.

Parados por grupos de edad y sexo Alcorcón		
	2023	
Serie	**Hombres**	**Mujeres**
<25 años	346	309
25 a 44 años	1.051	1.629
45 años y más	1.801	2.905

Número de parados registrados por grupo de edad y sexo en Alcorcón, 2023.
Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

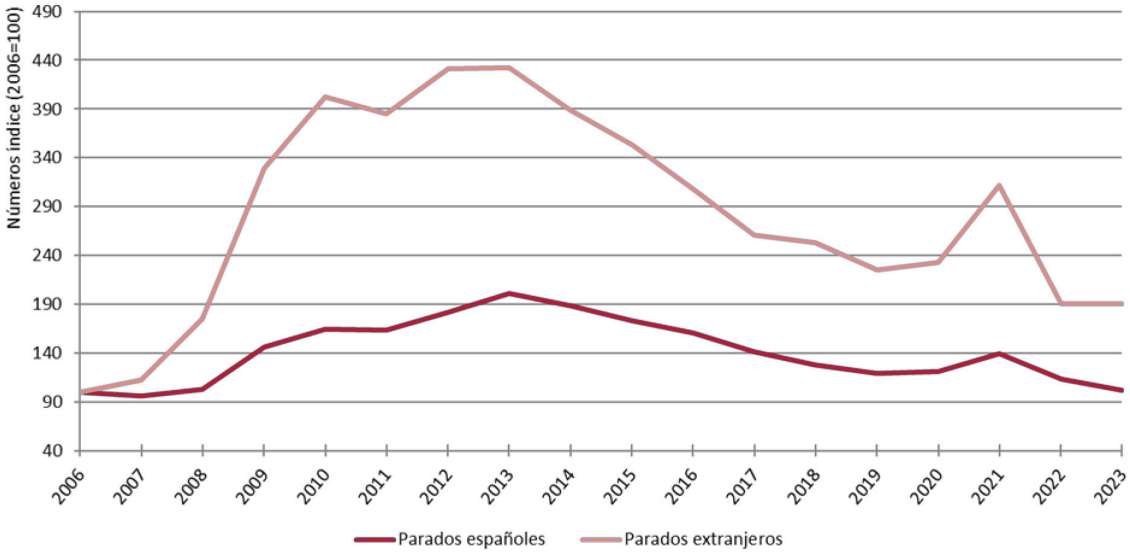
Lo primero que queda patente es el mayor peso del sexo femenino en el paro registrado, por lo que la primera conclusión clara es que las mujeres son más vulnerables que los hombres en cuanto al paro se refiere. En la siguiente gráfica se aprecia además cómo el paro registrado femenino es notablemente mayor en las franjas de entre 25 y 44 años y entre 45 y más años. Esta situación se da no solo en este entorno, sino que es una constante en el contexto español en comparación a otros países europeos. El motivo principal es la falta de políticas de conciliación, que llevan a un aumento de mujeres que abandonan sus puestos de trabajo por realizar las tareas de cuidados de los niños y del hogar, y que cuando estos crecen, de nuevo encuentran dificultades para su posterior reinserción en el mercado la boral. Por el contrario, en el caso de las menores de 25 años la situación se invierte, siendo mayor el paro masculino que el femenino.



Parados por grupo de edad y sexo en el municipio de Alcorcón, 2023. Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

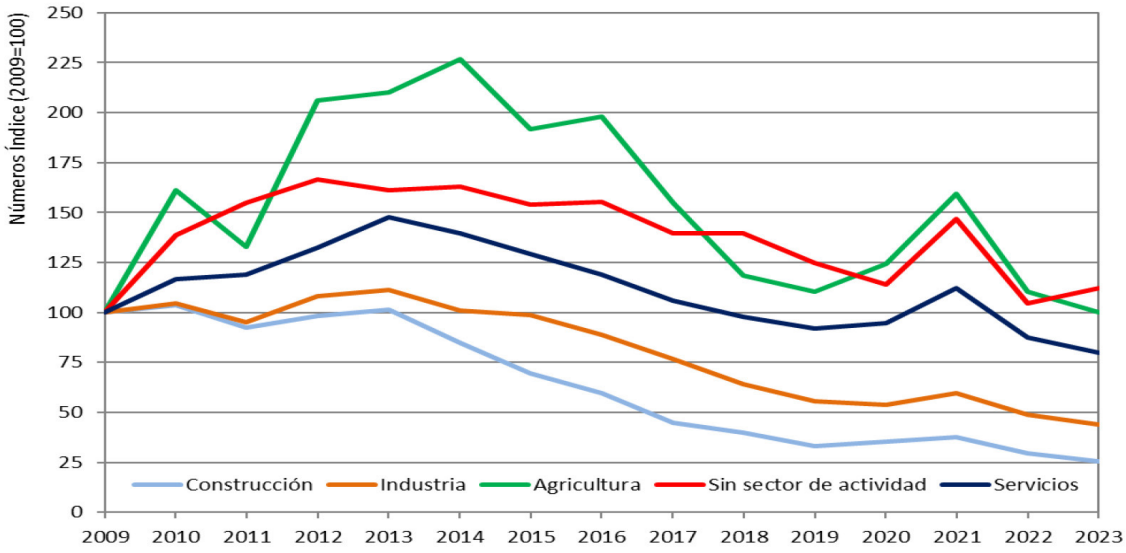
En cuanto al paro desde el punto de vista de la nacionalidad, la siguiente gráfica permite visualizar cómo se ha traducido la crisis económica y la posterior etapa de recuperación en el número de parados registrados. Se observa que durante la primera etapa de la crisis económica, el paro se cebó de forma intensa sobre la población extranjera (2007-2009), a partir de este año dicha población abandonó el municipio o bien hacia otras zonas o en su mayoría, volviendo a sus países de origen. Este es el motivo que explica el enorme descenso en el paro registrado a partir del año 2009 en la población extranjera.

La evolución del paro español ha sido diferente ya que comenzó a afectar algo más tarde, en 2008, año a partir del cual, el paro fue incrementándose en dos fases (2009-2010 y 2011-2013) hasta alcanzar el máximo en el año 2013. Posteriormente la recuperación económica permitió que de forma moderada pero constante estos valores comenzaran a descender hasta la actualidad, teniendo un repunte en 2021.



Evolución del número de parados en el municipio de Alcorcón según su nacionalidad, 2006-2023.
Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

Por sector de actividad económica, la evolución del paro desde el año 2009 para el municipio de Alcorcón permitirá analizar el comportamiento del paro desde el comienzo de la crisis económica hasta la actualidad, en la que se está produciendo una etapa de crecimiento intenso.



Evolución del número de parados de Alcorcón por sector económico, 2009-2023. (Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA).

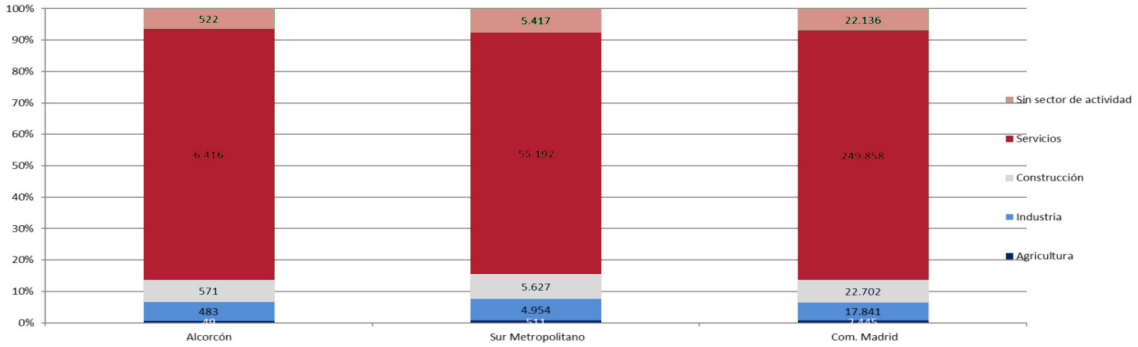
Parados por sector de actividad Alcorcón, 2009-2023								
Sector económico	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	
Construcción	2.232	2.310	2.060	2.191	2.266	1.897	1.552	
Industria	1.099	1.147	1.045	1.190	1.221	1.112	1.086	
Agricultura	49	79	65	101	103	111	94	
Sin sector de actividad	465	645	721	775	749	757	717	
Servicios	8.035	9.381	9.561	10.639	11.856	11.206	10.370	
Sector económico	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Construcción	1.336	998	888	739	786	838	655	571
Industria	977	845	703	611	592	656	536	483
Agricultura	97	76	58	54	61	78	54	49
Sin sector de actividad	723	650	649	580	531	683	487	522
Servicios	9.539	8.502	7.859	7.395	7.596	9.012	7.017	6.416

Parados por sector del municipio de Alcorcón, 2009-2023.
Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

Se observa cómo el número de parados de cada sector aumenta de forma notable hasta el año 2013 (el caso del sector primario tiene otra lógica distinta y su reducido valor absoluto distorsiona completamente los datos en una gráfica de evolución relativa). Los sectores, al margen del primario, en los que más aumenta el paro son los clasificados como “sin sector de actividad”, seguido del sector servicios, de la industria y de la construcción. Un hecho curioso es el reducido aumento del paro en el sector industrial y de la construcción cuyo aumento es mucho menor del que cabría esperar de acuerdo a las conclusiones extraídas de análisis previos como el de afiliaciones a la Seguridad Social. Esto se debe a varias causas, una de ellas es que los parados de esos sectores en lugar de permanecer como parados de la construcción o de la industria, se registraban como parados de otros sectores en los que sería más sencillo reinsertarse en el mercado laboral. Otra causa es la salida de población, principalmente extranjera, que generalmente realizaba su actividad económica en la construcción y en la industria y que una vez perdieron sus puestos de trabajo no permanecieron como parados registrados en el municipio.

A partir del año 2013 con la salida de la crisis económica el paro ha tendido a reducirse de forma sensible y continua en todos los sectores, llamando la atención especialmente el descenso en el número de parados en la construcción y en la industria, que aumentó ligeramente durante el 2020 y 2021, como consecuencia de la pandemia, y volvió a disminuir. Pese a lo que pudiera parecer visualizando la gráfica, no se debe a un gran comportamiento económico de estos sectores (aparecería reflejado en el apartado de afiliaciones a la Seguridad Social si esto fuera así), sino al traslado de parados de estos sectores principalmente al sector servicios. Sector en el que tal y como se ha dicho antes, es más sencillo reinsertarse en el mercado laboral.

Estructuralmente en el análisis del paro por sectores en el municipio de Alcorcón, Zona Sur Metropolitana y Comunidad de Madrid no se aprecian diferencias notables entre estos ámbitos tal y como muestra la siguiente gráfica.

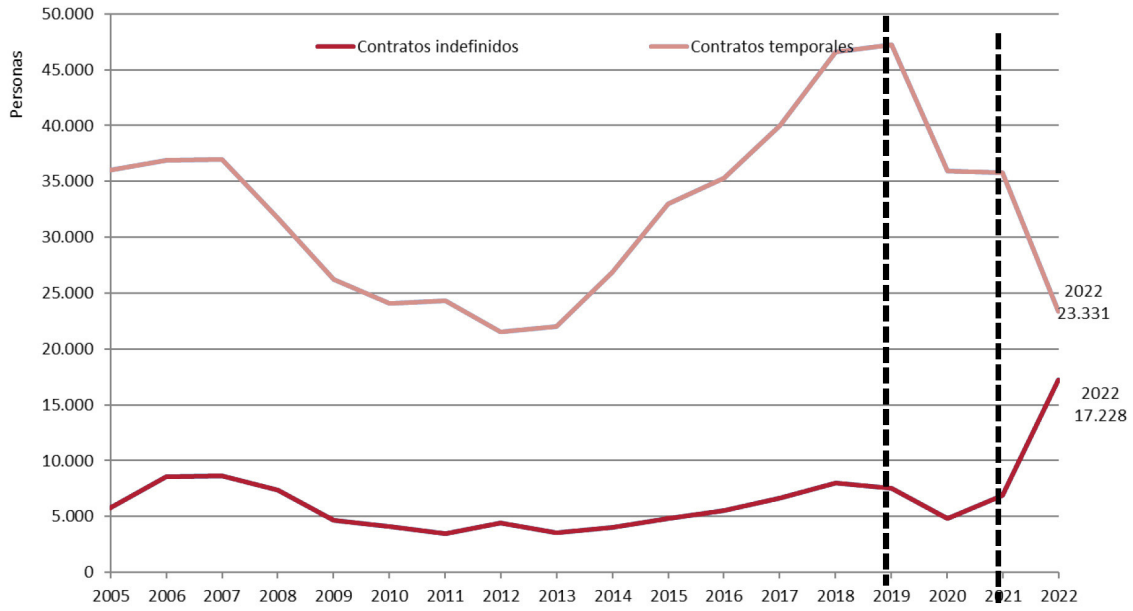


Estructura del paro registrado por sector económico en Alcorcón, Zona Sur Metropolitana y Comunidad de Madrid, 2023.
Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

C) Análisis de los contratos registrados.

El penúltimo pilar del análisis del mercado laboral se realiza a través de los datos de contratos registrados, en este caso en la Tesorería General de la Seguridad Social y que publica Almudena.

La evolución temporal mostrada por el número de contratos registrados por tipología del mismo (indefinido y temporal) desde el año 2005 hasta el año 2023, mostrando de forma muy clara cuál ha sido el impacto de la crisis y la posterior recuperación económica en los mismos y especialmente la última reforma laboral (RDL 32/2021).



Evolución del número de contratos registrados por tipo (indefinido y temporal) en el municipio de Alcorcón, 2005-2022. Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

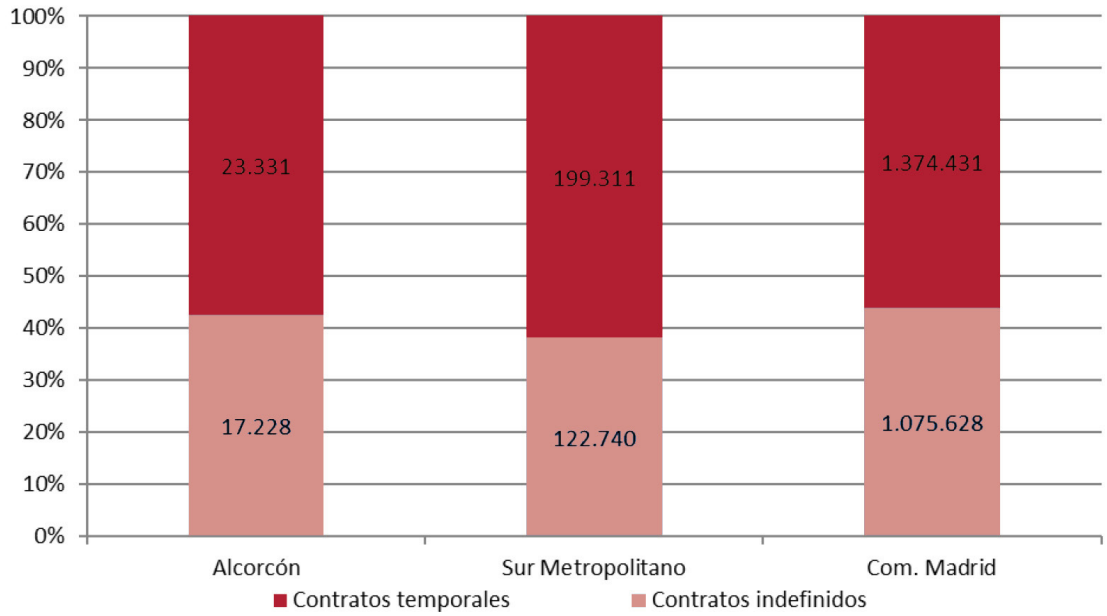
Lo primero que queda patente es el total dominio del contrato temporal sobre el indefinido en el municipio, cuyo diferencial entre ambos ha variado de forma notable según el ciclo económico. En ciclos alcistas o de crecimiento la diferencia entre ambos se dispara ya que para el empresario es menos comprometido, siempre que la legislación lo permita, realizar contratos de duración determinada. Por el contrario, durante las fases de crisis, son los contratos temporales los que sufren un impacto mayor, siendo más vulnerables a la no renovación de los mismos o al despido, que los contratos de duración indefinida.

Las curvas de la gráfica superior muestran un primer pico en torno a los años 2006 y 2007 (fechas finales del anterior ciclo económico alcista), cayendo de forma muy intensa entre 2008 y 2009, para posteriormente moderar su caída hasta 2013, especialmente intensa esta caída en la contratación temporal. A partir del año 2013, con la recuperación económica ambas curvas suben de forma constante aunque con intensidades muy diferentes; mientras la contratación indefinida lo hace a ritmo lento, la temporal lo hace con una intensidad muy fuerte.

Durante la crisis de la pandemia del COVID 19 se ve un descenso de los contratos indefinidos bastante notable, si bien con un descenso de los fijos, para en el último periodo, y especialmente a partir de la reforma laboral) se ha producido un importante incremento en los contratos indefinidos que empiezan a crecer exponencialmente, al mismo tiempo que se reducen drásticamente los contratos temporales.

Actualmente (datos 2022) para el municipio de Alcorcón los contratos indefinidos suponen un 42,48% del número total de contratos, siendo los temporales un 57.52% para el año 2023. Esto se traduce en que de cada 100 contratos, 57 son temporales con las consecuencias que esto tiene en cuanto a falta de estabilidad, precariedad laboral, etc.

Analizamos los datos en relación a su ámbito de referencia. Tal y como se observa en la siguiente gráfica se encuentra en una situación intermedia, ya que el número de contratos indefinidos supone un porcentaje mayor en relación a la Zona Metropolitana Sur y ligeramente menor a la Comunidad de Madrid (38,11% y 43,90% respectivamente).



Estructura tipológica de la contratación en Alcorcón, Zona Sur Metropolitana y Comunidad de Madrid, 2022.
Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

2.2.3. Renta bruta media

Por último en cuanto a la renta bruta media de los trabajadores del municipio de Alcorcón, el Ministerio de Hacienda a través de la página web de la Agencia Tributaria pública para el año 2021, los datos desglosados a nivel municipal.

La siguiente tabla recoge los datos de renta bruta media del municipio de Alcorcón y de los municipios próximos permitiendo un análisis de su posición dentro del sistema urbano de Madrid.

Renta Bruta Media de los municipios del entorno de Alcorcón, 2021					
Municipio	**Población**	**Posicion nacional**	**Posicion Autonómica**	**Renta bruta Media**	**Renta disponible media**
Pozuelo de Alarcón	87.728	1	1	80.244	57.977
Boadilla del Monte	62.627	3	2	63.007	46.480
Majadahonda	72.179	9	4	58.526	42.768
Villaviciosa de Odón	28.152	19	8	47.084	36.366
Madrid	3.280.782	45	17	41.042	31.940
Alcorcón	170.296	339	56	30.495	24.816
Getafe	183.219	350	58	30.391	24.715
Pinto	54.088	386	64	29.935	24.366
Leganés	186.660	623	85	27.753	22.884
Móstoles	208.761	723	91	26.547	22.057
Fuenlabrada	189.891	1.029	111	24.970	20.851
Parla	130.577	1.196	123	23.931	20.137
COM. MADRID	6.750.336	-	-	38.121	29.923

Tabla de Renta Bruta media del municipio de Alcorcón y su entorno, 2021.
Fuente: Agencia Tributaria, Ministerio de Hacienda.

La posición de Alcorcón está por encima de la media de los municipios de la Corona Metropolitana Sur, no obstante, se encuentra lejos de los niveles de la capital y no digamos ya de la zona metropolitana oeste. Cuenta con una renta bruta media de 30.391€ en el año 2021, lejos de los 41.042€ de Madrid capital y muy lejos de los valores que presentan los municipios ubicados al norte de Alcorcón (Pozuelo de Alarcón: 80.2446€, Boadilla del Monte: 63.007€, Majadahonda: 58.526€ y Villaviciosa de Odón: 47.084€).

El siguiente mapa ilustra claramente los datos enunciados anteriormente.

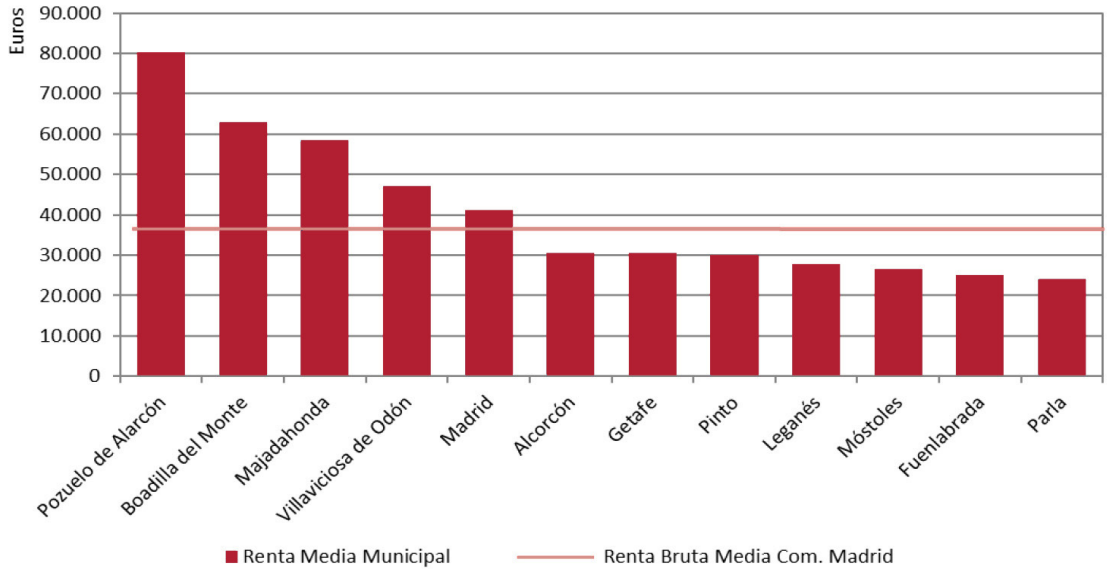


Gráfico Renta Bruta Media del entorno del municipio de Alcorcón, 2021.
Fuente: Agencia Tributaria, Ministerio de Hacienda.

El anterior gráfico vuelve a poner de manifiesto la peor situación que en cuanto a la Renta Bruta Media tiene la Corona Sur Metropolitana (incluyendo evidentemente a Alcorcón en este grupo) en contraposición con la capital, la zona oeste metropolitana y la media de la comunidad autónoma.

2.2.4. Análisis de la estructura empresarial

Un análisis del número de unidades productivas tanto por número de trabajadores como por área de actividad económica permitirá tener una visión clara de cómo es su estructura empresarial.

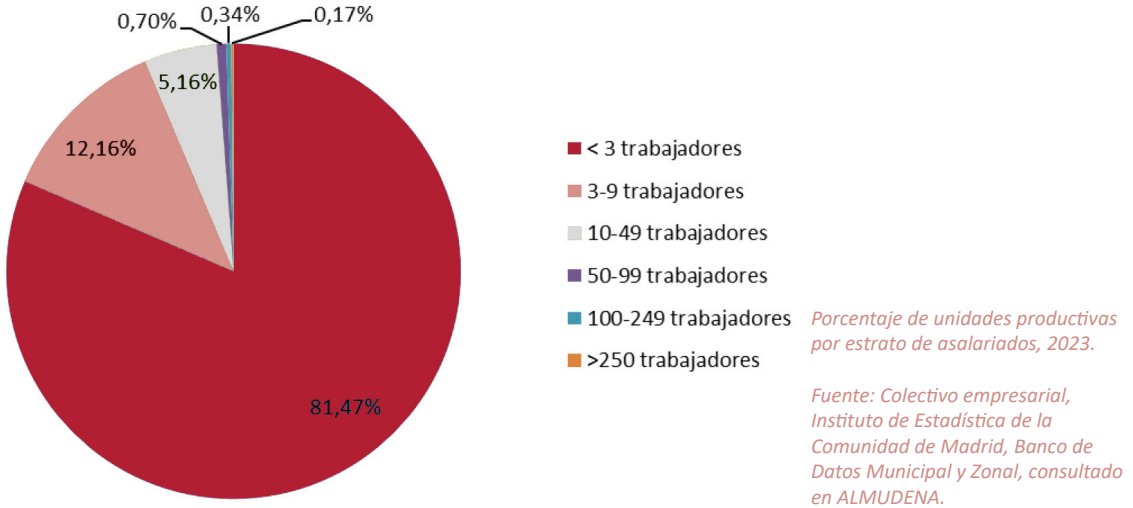
A partir de los datos proporcionados por el colectivo empresarial y el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid publicados en el Banco de Datos Municipal y Zonal Almudena, se han realizado dos tablas y dos gráficos que apoyarán el análisis realizado en este apartado.

En primer lugar, la siguiente tabla muestra el número de unidades productivas del municipio de Alcorcón por estrato de trabajadores.

Unidades productivas de Alcorcón por número de trabajadores en 2023 (Avance)	
< 3 trabajadores	11.693
3-9 trabajadores	1.745
10-49 trabajadores	741
50-99 trabajadores	100
100-249 trabajadores	49
>250 trabajadores	24

Unidades productivas por número de trabajadores, 2023. Fuente: Colectivo empresarial, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

Tal y como se desprende de la tabla anterior, el municipio de Alcorcón no difiere demasiado del resto de territorios españoles en los que el dominio de la microempresa es abrumador sobre el total de la estructura empresarial. En el caso de Alcorcón el porcentaje de microempresas (menos de 10 trabajadores) es del 98,79%, es decir, de cada 100 empresas, 98 son microempresas. Las pequeñas empresas (entre 10 y 50 trabajadores) representan un 5,16% del total. Las medianas empresas un 1,04% del total y por último las grandes empresas apenas representan un 0,17% del total.



Porcentaje de unidades productivas por estrato de asalariados, 2023.

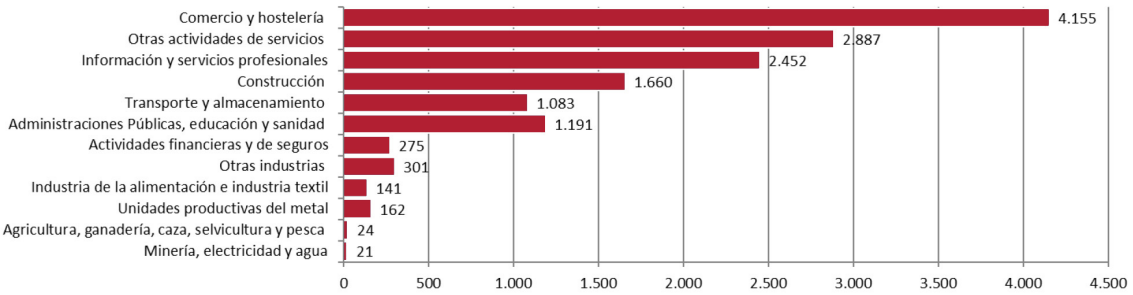
Fuente: Colectivo empresarial, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

En cuanto a la rama de actividad de las unidades productivas, la siguiente tabla refleja los datos para el municipio de Alcorcón en el año 2023.

Unidades productivas de Alcorcón por área de actividad en 2023 (Avance)	
Minería, electricidad y agua	21
Agricultura, ganadería, caza, selvicultura y pesca	24
Unidades productivas del metal	162
Industria de la alimentación e industria textil	141
Otras industrias	301
Actividades financieras y de seguros	275
Administraciones Públicas, educación y sanidad	1.191
Transporte y almacenamiento	1.083
Construcción	1.660
Información y servicios profesionales	2.452
Otras actividades de servicios	2.887
Comercio y hostelería	4.155

Unidades productivas por área de actividad en Alcorcón, 2023.
Fuente: Colectivo empresarial, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

Se observa cómo destacan en número aquellas unidades productivas que realizan su actividad en el sector servicios, especialmente en las ramas de comercio y hostelería, otros servicios e información y servicios profesionales. La construcción se sitúa en cuarto lugar seguido de las actividades relacionadas con el transporte y el almacenamiento.



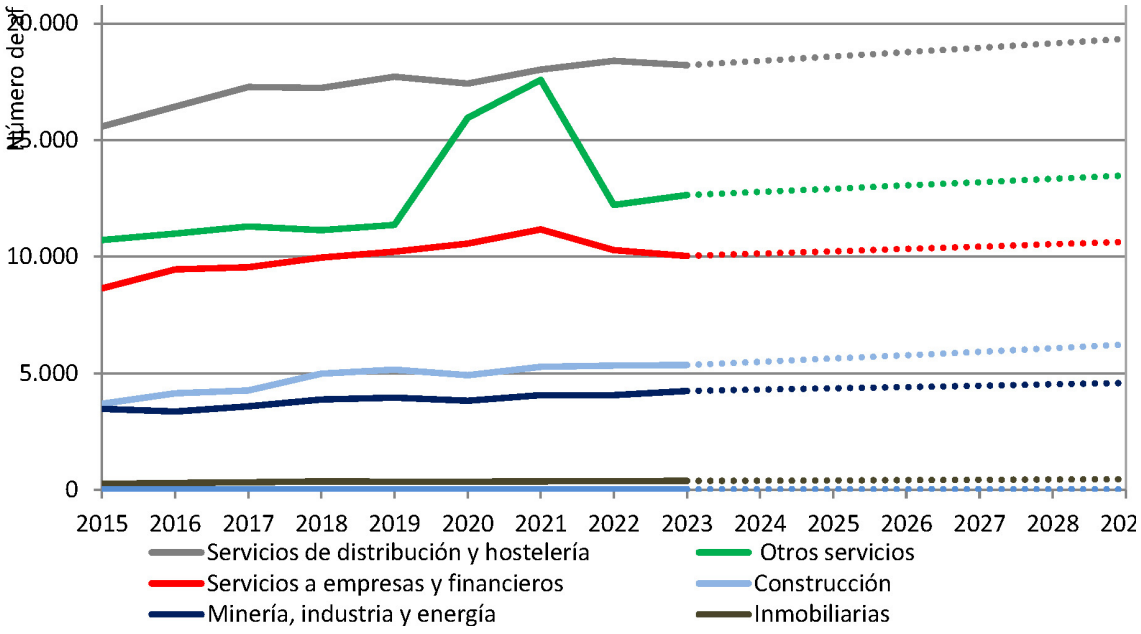
Unidades productivas por rama de actividad de Alcorcón, 2023. Fuente: Colectivo empresarial, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultada en ALMUDENA.

2.2.5. Proyecciones de la evolución de los sectores de la actividad económica

Para realizar una proyección de la evolución que tendrán los sectores económicos a corto/medio plazo es necesario, en primer lugar, tener datos claros que permitan observar tendencias que puedan ser trasladadas a futuro. Se ha considerado que la evolución del número de afiliaciones a la Seguridad Social es la mejor base para realizar dicha prognosis, ya que tanto la fiabilidad de los datos como su amplia serie temporal permiten adelantar comportamientos y tendencias futuras. No obstante es una proyección, por lo que existe un margen de error amplio debido a que decisiones políticas severas, coyunturas económicas, etc., pueden cambiar por completo el panorama existente.

La metodología seguida para la realización de esta proyección ha consistido en extraer los porcentajes de crecimiento del número de afiliaciones a la seguridad social por sector económico teniendo en cuenta la variación del periodo completo de 2015-2023 y calculando a partir de ellos los datos año a año hasta el año 2029, entendiendo que proyectar a más largo plazo únicamente aumentaría el margen de error como consecuencia de la enorme cantidad de factores que influyen en una dinámica de este tipo.

El siguiente gráfico es el resultado de aplicar la metodología anterior y de él, se pueden extraer interesantes conclusiones.



Proyección de la evolución del número de afiliaciones a la Seguridad Social por rama de actividad en Alcorcón, 2017-2029. Fuente: elaboración propia, Tesorería General de la Seguridad Social, Banco de Datos Municipal y Zonal, consultado en ALMUDENA.

De continuar la evolución actual de la economía y el incremento de las afiliaciones a la Seguridad Social, los distintos sectores económicos de Alcorcón evolucionarán de forma diferente.

Aquellos que muestran evoluciones más vigorosas de cara a los años venideros son por un lado, la rama de servicios de distribución y hostelería, siendo actualmente el más numeroso en la economía del municipio, posición que no solo mantendrá de cara a futuro sino que reforzará. En segundo lugar la rama de servicios a empresas y financieros una vez superado el bache de la Covid y recuperada la tendencia global de cara al año 2029, seguirá siendo la segunda con más afiliados, y en tercer lugar el sector de la construcción que también irá creciendo.

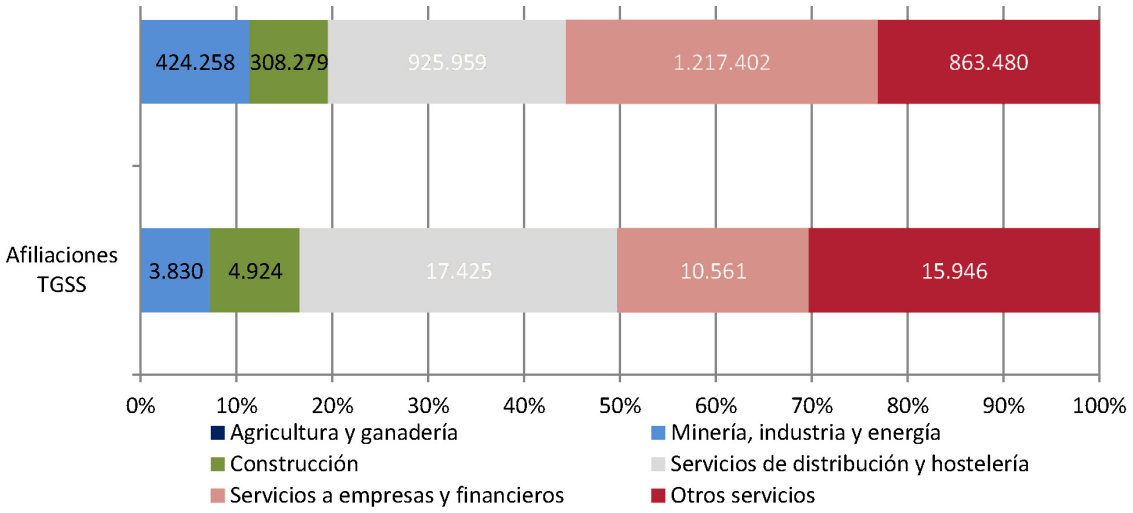
Después de estas tres ramas de actividad se sitúan la de "otros servicios", a pesar de que mostrará una tendencia negativa, y la minería e industria, las cuales también mostrarán crecimientos visibles hasta el año 2029.

2.2.6. Identificación y caracterización de las disfunciones estructurales o coyunturales por sectores

Este apartado se cumplimenta desde dos factores, el primero de ellos consiste en un **análisis comparativo entre el peso que el PIB tiene en el municipio y el total de afiliaciones a la Seguridad Social por rama de actividad**. Este análisis permite ver qué sectores económicos aportan un valor añadido mayor por cada trabajador, lo que a su vez, facilita poner en marcha medidas que incentiven dichos sectores sobre otros que como se verá, aportan menor valor añadido por trabajador. Para que se comprenda de forma más clara, en este análisis se identifica el peso en porcentaje de una rama o sector económico sobre el total en cuanto al PIB y en cuanto a las afiliaciones, concluyendo que:

- Si el primero es mayor que el segundo, es decir, el peso en porcentaje del PIB es mayor al peso en porcentaje de las afiliaciones, ese sector o rama de actividad económica tiene un mayor valor añadido por trabajador.

- Si por el contrario, el primero es menor que el segundo, el peso del porcentaje de las afiliaciones será mayor que el peso del PIB, por lo que ese sector o rama de actividad económica tiene un menor valor añadido por trabajador.



Relación entre el peso del PIB y las afiliaciones a la TGSS por rama de actividad en Alcorcón, 2020.
Fuente: elaboración propia, ALMUDENA.

Descartando el sector agro ganadero de entrada por el insignificante peso relativo que ostenta sobre la economía municipal, el gráfico anterior permite identificar claramente qué ramas de actividad presentan un valor añadido mayor y cuáles por el contrario, muestran un menor valor añadido.

En cuanto a las de menor rentabilidad o menor valor añadido bruto aparecen la construcción, los servicios de distribución y hostelería y "otros servicios". Esto se debe a que las actividades relacionadas con estos ámbitos tienen un valor menor.

Por el contrario la industria y los servicios a empresas/financieros se erigen claramente como los sectores que tienen un valor añadido mayor por trabajador. De forma que deberían de ser prioritarios, en la medida de lo posible, a la hora de realizar políticas públicas de estímulo económico ya que el retorno será mayor.

En síntesis se evalúa el PIB por trabajados afiliado por rama de actividad en Alcorcón en 2020.

Serie	Ratio PIB/ Afiliado
Servicios de distribución y hostelería	53.140
Otros servicios	54.150
Servicios a empresas y financieros	115.273
Construcción	62.607
Minería, industria y energía	110.772
Agricultura y ganadería	65.065
Media	76.835

Relación entre el PIB/por afiliado por rama de actividad en Alcorcón, 2020.
Fuente: elaboración propia, ALMUDENA.

El segundo frente consistirá en recoger las principales **disfunciones por secto**r extraídas durante la realización de los epígrafes anteriores

1) **Sector Primario**

El sector primario es, como se ha dicho a lo largo del documento, el que menor peso e influencia tiene sobre las variables económicas analizadas. Esto es así claramente debido a una clara disfunción estructural del sector que afecta no solo a Alcorcón, sino a todos los territorios de cualquier país económicamente desarrollado. Esto se debe al abandono de las actividades primarias en favor de las actividades industriales en un primer lugar y posteriormente, en favor de actividades terciarias. También el proceso de mecanización de dichas actividades ha permitido una drástica reducción de la mano de obra necesaria.

2) **Sector Productivo/Industrial**

El sector productivo/industrial del municipio de Alcorcón presenta una lógica disfunción estructural basada, al igual que para el sector primario, en la terciarización de la economía. Dicha disfunción consiste en que las zonas económicamente más desarrolladas están abandonando el modelo de producción manufacturera que se desarrolló durante el siglo pasado en favor de las actividades terciarias, teniendo su reflejo en Alcorcón en el peso que actividades tales como el almacenaje o el comercio ostentan en las zonas denominadas productivas o industriales.

No obstante queda claro otro problema exclusivo de Alcorcón y que puede identificarse analizando tanto el PIB como las afiliaciones a la TGSS. Este problema consiste en el escaso peso que tiene el sector en cuanto a ambas variables en comparación con su entorno

metropolitano, en el cual el peso del sector es muy superior al que presenta en Alcorcón. Concluyéndose en que el municipio de Alcorcón está desperdiciando una coyuntura o un contexto próximo propicio para la realización de actividades productivas.

3) **Sector de la Construcción**

El sector de la construcción es un sector clave en cualquier economía siendo el que mejor indica la situación económica existente gracias a su carácter coyuntural: si la economía va bien se construye más (inversiones, reformas, etc.) y por el contrario, si la economía va mal, el sector sufre. A lo largo del documento ha quedado patente cómo la crisis reciente ha afectado gravemente al sector y también, como la etapa de crecimiento actual de la economía se traduce en un crecimiento del sector.

Es también, en el caso de Madrid, un sector económico que tiende a localizarse en la corona metropolitana de Madrid en lugar de en la propia capital. Esto se debe a que el precio en estas áreas de las zonas de almacenaje y comerciales son menores y además, las buenas infraestructuras de las que está dotada esta corona, permiten una elevada accesibilidad territorial.

En este caso su posición respecto a su contexto territorial próximo (Zona Sur Metropolitana) es similar tanto en PIB como en afiliados a la TGSS, a diferencia de lo que pasaba con la industria.

4) **Sector Terciario o de Servicios**

El sector terciario o de servicios es con mucha diferencia el que mayor importancia tiene en Alcorcón, en su entorno metropolitano y en cualquier territorio económicamente desarrollado. Ahora bien, dicho sector es enormemente heterogéneo incluyendo ramas de actividad muy distintas, las cuales tienen características muy diferentes tanto en valor añadido como en preferencias de localización, etc.

Rama de actividad “otros servicios”

Es la rama del sector servicios que comprende las actividades no incluidas dentro de la hostelería, el transporte, los servicios a empresas y los servicios financieros. No presenta características diferentes con respecto a su contexto próximo ya que su peso en el PIB y en las afiliaciones a la seguridad social es prácticamente idéntico. El principal problema que presenta es su vulnerabilidad a coyunturas económicas recesivas, característica común con la mayoría de las ramas de actividad del sector.

Rama de actividad “servicios de distribución y hostelería”

En la rama de actividad correspondiente con los servicios de distribución y hostería sí que se aprecian importantes variaciones entre el municipio de Alcorcón y su entorno próximo. Esto es debido a que este tipo de actividades terciarias son proclives a su localización en las zonas metropolitanas en las que prima la accesibilidad y los costes bajos sobre la centralidad. Por este motivo en cuanto al PIB esta rama supone el 30,90% del total para el municipio de Alcorcón y un 34,42% en la Zona Sur Metropolitana, en contraposición con la media de la comunidad autónoma que está en el 25,16%. El diferencial existente entre Alcorcón y su ámbito metropolitano es positivo ya que como se analizará en el siguiente apartado este “hueco” es cubierto por la rama de actividad que más valor añadido aporta a una economía, los servicios a empresas y financieros.

Rama de actividad "servicios a empresas y financieros"

La rama de actividad que engloba los servicios a empresas y financieros es, tal y como se ha dicho antes, la que mayor valor añadido aporta por trabajador dentro del sector servicios. Para estas actividades la centralidad es muy importante, es decir, buscan ubicarse lo más cerca posible de los centros de negocios y áreas de gran localización empresarial.

Por este motivo los datos de PIB analizados en párrafos anteriores muestran valores muy altos para la totalidad de la Comunidad de Madrid (muy influenciado por el papel de la capital), siendo menores cuanto más nos alejamos de los grandes centros económicos. Esto se traslada en forma de datos en un peso de la rama de actividad sobre el PIB del 40,53% para la comunidad autónoma, un 23,04% para la Zona Sur Metropolitana y un 32,11% en el caso de Alcorcón. Tal y como queda patente la situación del municipio es mucho mejor en relación a su entorno metropolitano, seguramente gracias a la mayor proximidad que tiene con respecto a la capital de España. Un potencial muy interesante de seguir explotando en el futuro.

2.3. Gestión económica municipal.

En el presente capítulo se procede a analizar la gestión económica por parte de la administración local. El objetivo es analizar a grandes rasgos la evolución que han sufrido los presupuestos municipales de Alcorcón en los últimos años y qué elementos tienen un mayor peso tanto en los gastos como en los ingresos del municipio.

Para este estudio se han tomado los datos que ofrece la base de datos municipal de la Comunidad de Madrid (ALMUDENA) que a su vez toma como fuente principal en esta materia al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas a través de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local además de, por supuesto, los datos proporcionados por el propio Ayuntamiento de Alcorcón.

2.3.1. Análisis de los presupuestos municipales

Los presupuestos municipales están condicionados por las coyunturas económicas y sociales que afectan a un territorio, por lo que su evolución responde a una dinámica cíclica y no lineal; es la situación que podemos encontrar en las cuentas municipales de Alcorcón. Los presupuestos municipales están conformados por dos grandes bloques: ingresos y gastos, y la diferencia entre ambos nos proporciona el saldo económico del municipio ese año.

Para este estudio se analiza la ejecución presupuestaria de los presupuestos municipales (sin incluir las sociedades públicas) del periodo 2001- 2023 (último año disponible).

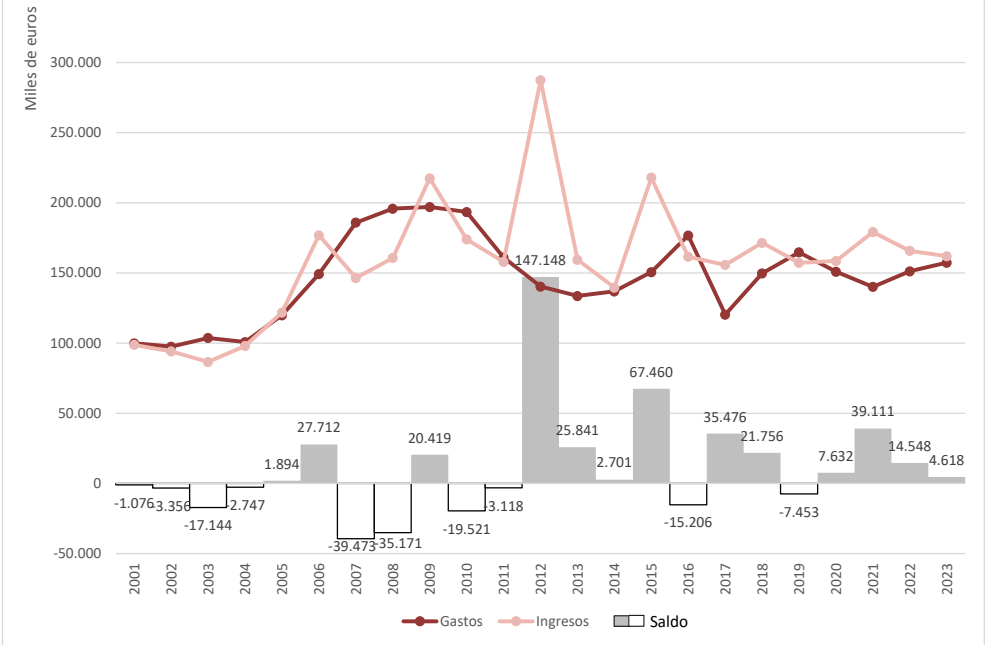
En términos generales podemos destacar el crecimiento en términos absolutos.

Los gastos, que han pasado de los 99,8 millones de euros a principios de siglo hasta los 161 millones en 2023, es decir un incremento de los mismos de un 61% en 2023 respecto a 2001, encontrando sus máximos entre los años 2008 y 2010 donde el gasto público se situó por encima de los 190 millones de euros anuales, momento en el que casi se duplican los gastos municipales en comparación con el inicio de siglo.

Por otra parte, los ingresos también han experimentado una tendencia ascendente pasando de los 98 millones de euros a inicios de siglo XXI hasta los 162 millones en el año 2023, experimentando

un incremento del 65% en dicho periodo, con un máximos puntuales excepcionales en el año 2012 cuando se superaron los 287 millones de euros.

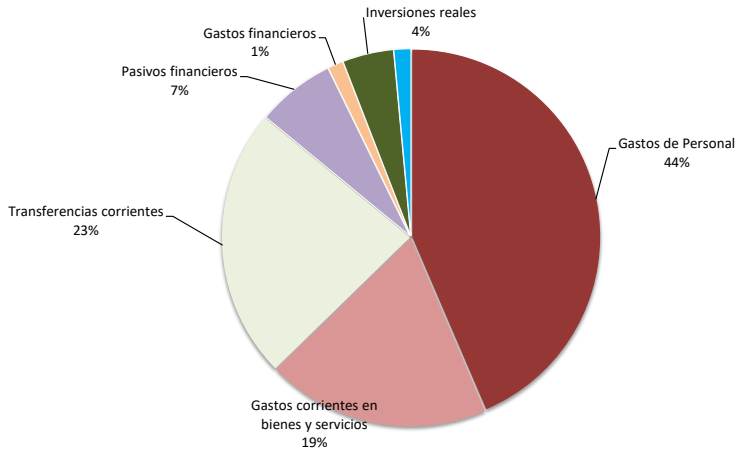
El resultado de esta evolución cíclica de ambos grupos es la sucesión de años con una diferencia entre ingresos y gastos positiva y negativa como se puede observar en el siguiente gráfico.



Evolución de los presupuestos municipales de Alcorcón (2001-2023).
Fuente: Ayuntamiento de Alcorcón, Base de datos municipal de la Comunidad de Madrid, ALMUDENA.

Los presupuestos de ingresos y gastos están estructurados por capítulos que se desagregan en la siguiente ilustración que describe la ejecución presupuestaria de 2023. Como se puede observar, dentro de los gastos municipales del año 2023, el capítulo presupuestario que más peso tiene es el de gasto de personal, el cual hace referencia al pago de nóminas de los trabajadores de la administración local y que supuso un 44% del gasto total de ese año, seguido de las transferencias corrientes (23%) y de los gastos corrientes en bienes y servicios con un 19%.

La cantidad restante del gasto presupuestario de Alcorcón se reparte principalmente en los pasivos financieros (7%), de las inversiones reales (4%) y seguidos a cierta distancia de los gastos financieros municipales (1%), apartado este último (deuda) muy recortado en las últimas anualidades.

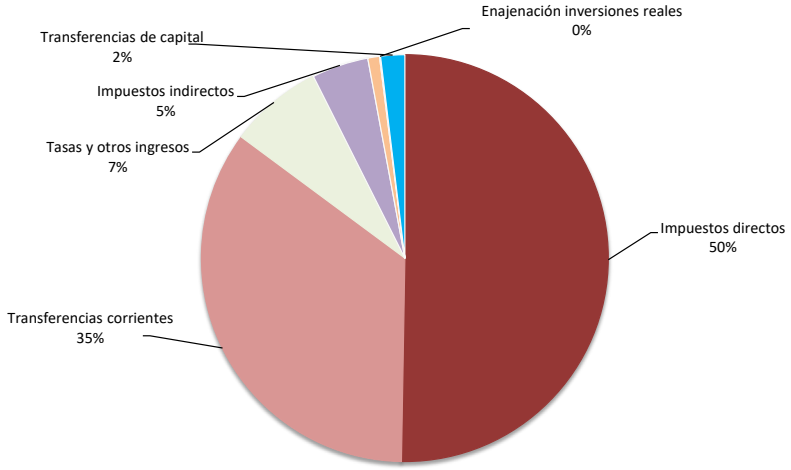


Estructura del gasto público del municipio de Alcorcón en 2023.

Fuente:Base de datos de la Comunidad de Madrid ALMUDENA

En cuanto a la estructura de los ingresos que percibió la entidad municipal de Alcorcón en el año 2023 destacan las transferencias y los impuestos como los grandes grupos de financiación para la administración local, en concreto los impuestos directos (IAE, IBI, IVTM, etc.) que conformaron, como se puede observar en el siguiente gráfico, el 50% de los ingresos municipales, seguido de las transferencias corrientes que hace referencia al dinero percibido por el Ayuntamiento por parte de otras administraciones (Estado, Comunidad Autónoma, Diputación Provincial…) que supuso un 35% del total.

Completan las fuentes de ingreso locales las tasas municipales (7%), los impuestos indirectos (5%), transferencias de capital (2%) y enajenación de inversiones reales queda en 0%.



Estructura de los ingresos percibidos por la administración local en 2023.

Fuente:Base de datos de la Comunidad de Madrid ALMUDENA

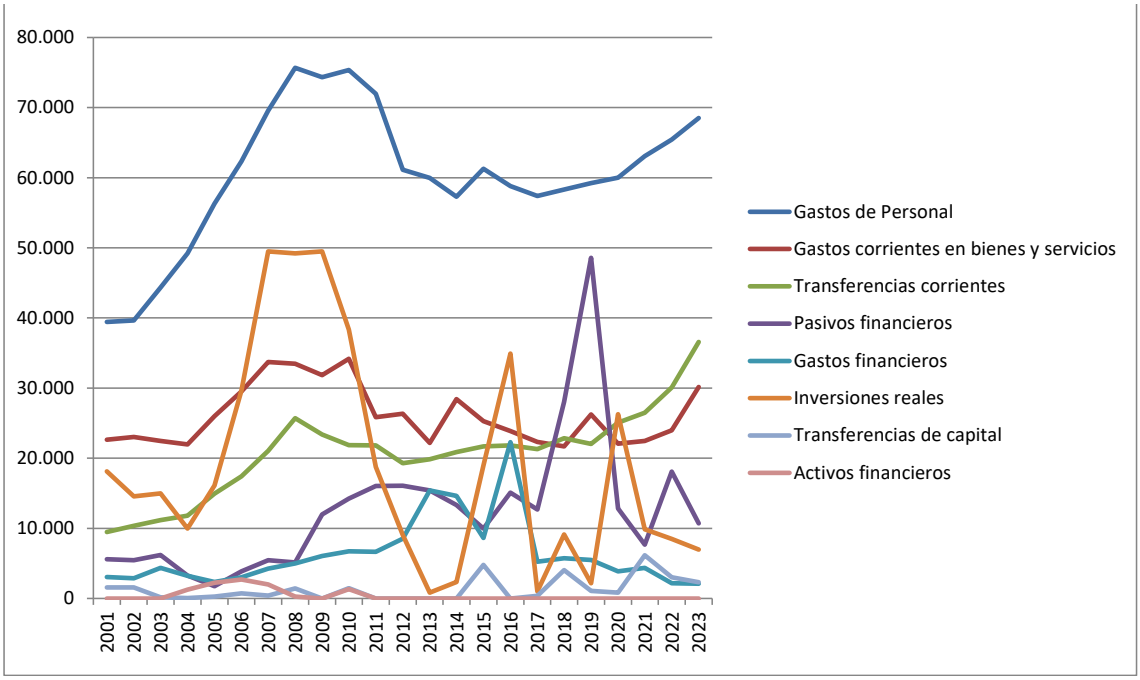
A continuación se adjuntan como anexos los gastos e ingresos liquidados del Ayuntamiento de Alcorcón durante el periodo 2001-2023.

Gasto público liquidado de Alcorcón 2001-2023 (en miles de euros)											
	2001	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**
Gastos de Personal	39.419	39.646	44.347	49.202	56.298	62.317	69.586	75.675	74.320	75.370	71.973
Gastos corrientes en bienes y servicios	22.635	23.029	22.473	21.976	25.976	29.502	33.717	33.470	31.850	34.192	25.837
Transferencias corrientes	9.484	10.374	11.178	11.818	14.959	17.422	21.053	25.717	23.374	21.876	21.815
Pasivos financieros	5.609	5.446	6.211	3.278	1.751	3.853	5.438	5.126	11.981	14.227	16.056
Gastos financieros	3.064	2.865	4.348	3.237	2.355	3.034	4.262	5.003	6.070	6.723	6.643
Inversiones reales	18.113	14.551	14.995	9.973	16.109	29.667	49.490	49.205	49.505	38.355	18.759

Transferencias de capital	1.556	1.575	160	47	250	708	411	1.425	-	1.452	-	
Fondo de contingencia y otros imprevistos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Activos financieros	-	-	-	1.250	2.229	2.702	2.000	262	0	1.328	-	
Total Gastos	99.881	97.485	103.711	100.781	119.928	149.205	185.956	195.881	197.100	193.524	161.083	

	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Gastos de Personal	61.128	59.956	57.288	61.285	58.792	57.396	58.328	59.230	60.017	63.078	65.440	68.523
Gastos corrientes en bienes y servicios	26.331	22.187	28.410	25.271	23.888	22.308	21.683	26.224	22.067	22.457	23.982	30.155
Transferencias corrientes	19.275	19.849	20.857	21.695	21.823	21.286	22.865	22.024	25.083	26.471	30.089	36.573
Pasivos financieros	16.062	15.410	13.337	9.968	15.071	12.685	28.041	48.559	12.828	7.691	18.073	10.701
Gastos financieros	8.507	15.392	14.640	8.636	22.293	5.247	5.720	5.490	3.873	4.365	2.182	2.114
Inversiones reales	9.045	825	2.345	18.976	34.934	1.021	9.116	2.165	26.257	9.871	8.491	6.969
Transferencias de capital	-	-	-	4.783	-	385	4.032	1.089	820	6.162	3.009	2.309
Fondo de contingencia y otros imprevistos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Gastos	140.349	133.619	136.878	150.613	176.800	120.327	149.785	164.781	150.945	140.095	151.267	157.344

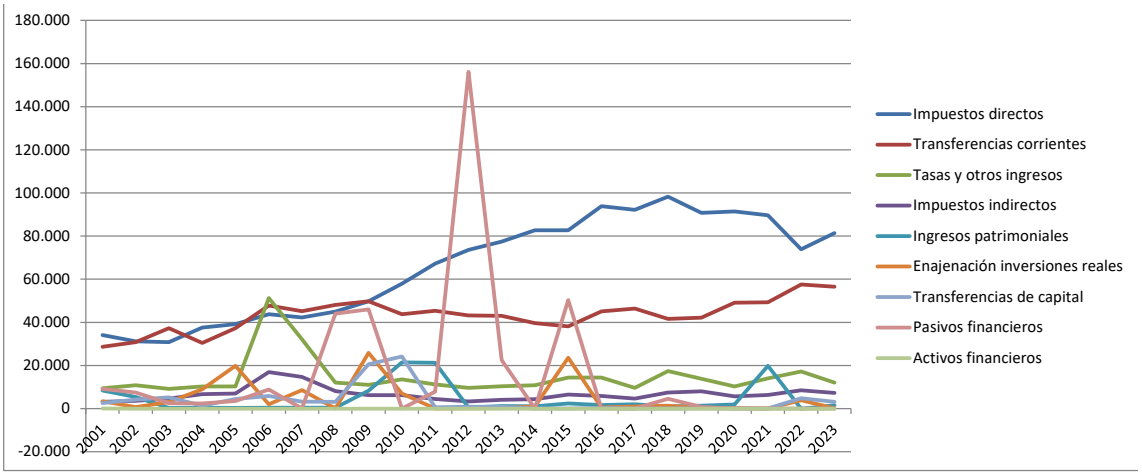
Gasto público del municipio de Alcorcón (2001-2023)
Fuente: Base de Datos de la Comunidad de Madrid ALMUDENA.



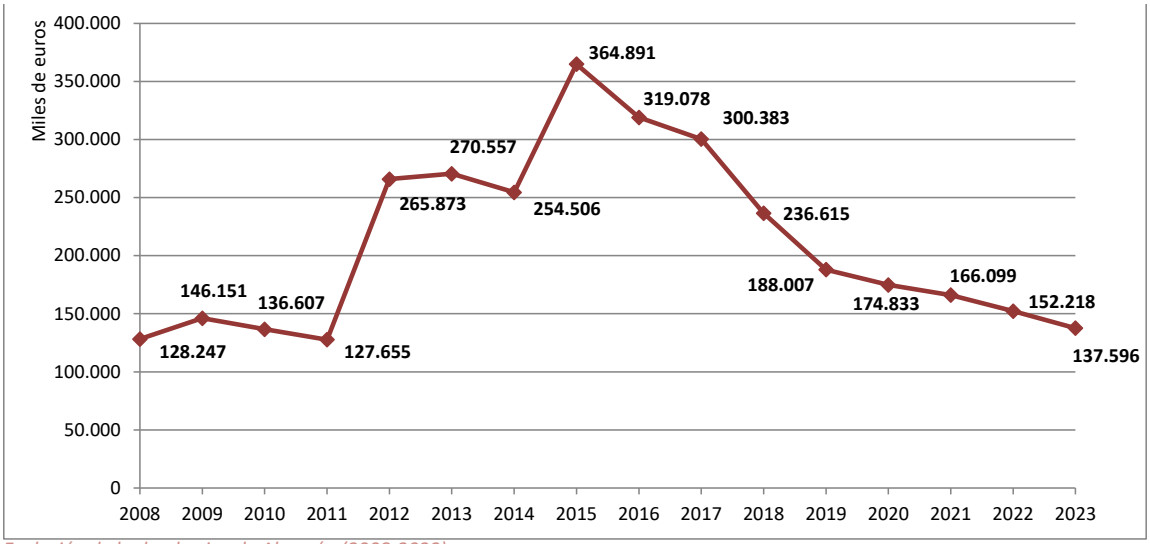
Evolución de las partidas de gasto en los presupuestos municipales del municipio de Alcorcón (2001-2023)
Fuente: Base de Datos de la Comunidad de Madrid ALMUDENA.

Ingresos públicos liquidados de Alcorcón 2001- 2023 (en miles de euros)												
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Impuestos directos	34.073	31.198	30.778	37.541	39.119	43.785	42.235	44.967	49.774	57.889	67.242	
Transferencias corrientes	28.698	30.838	37.293	30.407	37.293	47.841	45.155	48.085	49.780	43.746	45.400	
Tasas y otros ingresos	9.419	10.792	9.130	10.254	10.311	51.247	32.096	12.087	10.993	13.527	11.182	
Impuestos indirectos	3.093	3.594	4.676	6.691	6.978	16.946	14.689	8.063	6.242	6.195	4.436	
Ingresos patrimoniales	8.395	5.431	284	448	302	378	452	376	8.283	21.464	21.222	
Enajenación inversiones reales	3.373	705	3.032	8.930	19.863	1.991	8.621	0	25.834	7.008	72	
Transferencias de capital	2.587	4.142	5.239	1.334	4.465	5.857	3.235	3.133	20.613	24.173	572	
Pasivos financieros	9.158	7.429	2.500	2.429	3.491	8.873	0	44.000	46.000	0	7.839	
Activos financieros	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total ingresos	98.805	94.130	86.568	98.034	121.822	176.917	146.482	160.710	217.519	174.003	157.965	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Impuestos directos	73.642	77.460	82.673	82.654	93.890	92.218	98.275	90.736	91.405	89.690	73.909	81.419
Transferencias corrientes	43.182	43.040	39.650	38.144	45.113	46.401	41.565	42.124	49.146	49.297	57.547	56.485
Tasas y otros ingresos	9.578	10.320	10.853	14.403	14.389	9.572	17.377	13.833	10.290	13.997	17.204	12.039
Impuestos indirectos	3.328	4.029	4.328	6.506	5.820	4.637	7.427	7.970	5.671	6.360	8.517	7.285
Ingresos patrimoniales	499	1.183	1.113	2.402	1.598	2.033	960	1.333	1.875	19.839	-90	1.504
Enajenación inversiones reales	176	215	960	23.629	480	942	1.387,76	335	189	24	3.897	132
Transferencias de capital	892	767	0	0	304	0	0	166	0	0	4.831	3.098
Pasivos financieros	156.199	22.447	0	50.336	0	0	4.550	831	0	0	0	0
Activos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total ingresos	287.496	159.460	139.579	218.074	161.595	155.803	171.541	157.327	158.576	179.206	165.815	161.963

Ingresos públicos del municipio de Alcorcón (2001-2023)
Fuente: Base de Datos de la Comunidad de Madrid ALMUDENA.



Evolución de las partidas de ingreso de los presupuestos municipales de Alcorcón (2021-2023).
Fuente: Base de datos municipal de la Comunidad de Madrid, ALMUDENA.



Evolución de la deuda viva de Alcorcón (2008-2023).
Fuente: Base de datos municipal de la Comunidad de Madrid, ALMUDENA.

Un aspecto muy importante a tener en cuenta, y especialmente en los años de crisis económica, es el de la deuda pública de las entidades locales, que según el Ministerio de Hacienda y Función Pública al "es valor nominal total de las obligaciones brutas de las administraciones públicas pendientes a fin de año, a excepción de las obligaciones representadas por activos financieros que estén en manos del sector (administraciones públicas)".

Si bien el ayuntamiento de Alcorcón ha llegado a tener una deuda importante, hoy las cuentas están en proceso claro de saneamiento. En los últimos años esta deuda pública de las administraciones ha presentado una tendencia creciente pasando en Alcorcón, como se puede ver en el siguiente gráfico, de los 128,2 millones de euros en 2008, hasta los 319 millones de euros a cierre del año 2016, es decir un incremento del 148% en nueve años. Sin embargo, a partir de ese momento la tendencia de la deuda pasa a ser descendente, llegando a 137 millones de euros en el año 2023, lo que supone
un descenso del 57% de deuda desde el 2016.

Si nos remitimos a los informes obrantes a cierre de 2024, e informado el Ministerio de Hacienda a través de la aplicación CIR conforme a informe del tesorero municipal, podemos comprobar cómo ese endeudamiento se ha reducido a 117.715.836,38 €, un 47,9% menos respecto al momento indicado. En cuanto al dato de deuda sobre ingresos corrientes, de la liquidación del ejercicio 2018, en comparación con los datos provisionales de cierre de 2024 se concluye que se ha pasado del 134% al 75%. Otra manera de cuantificar esta deuda es trasladándola a unidades per cápita para poder entender de manera más clara la magnitud de este fenómeno. En Alcorcón, según el banco de datos municipal de la Comunidad de Madrid (ALMUDENA), la deuda llegó a estar a más de 2.100€por habitante 2015) y se ha reducido a 801€/hab cifra similar en 2023.

Análisis de la deuda pública de Alcorcón (2008-2022)								
	2008	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Deuda Viva (miles €)	128.247	146.151	136.607	127.655	265.873	270.557	254.506	364.891
Deuda per cápita (€/habitante)	763	870	812	757	1.570	1.594	1.494	2.183
Población empadronada	167.997	167.967	168.299	168.523	169.308	169.773	170.336	167.136
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Deuda Viva (miles €)	319.078	300.383	236.615	188.007	174.833	166.099	152.218	137.596
Deuda per cápita (€/habitante)	1.907	1.786	1.396	1.103	1.014	968	888	801
Población empadronada	167.354	168.141	169.502	170.514	172.384	171.575	171.435	171.772

Análisis de la deuda pública de Alcorcón (2008-2023). Fuente: Base de datos municipal de la Comunidad de Madrid, ALMUDENA.

2.3.2. Análisis de los ingresos ligados al suelo y a la edificación.

A) Ingresos derivados del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Los impuestos directos son los que proporcionan más de la mitad de los ingresos anuales a las arcas municipales de Alcorcón, habiendo dentro de ellos una gran variedad : impuestos sobre actividades económicas, impuestos sobre vehículos de tracción mecánica, etc, pero el de mayor importancia es el que se ejecuta sobre los bienes inmuebles (suelo y edificaciones existentes), es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

La importancia de este impuesto en los presupuestos municipales de Alcorcón es clara, debido a que en el año 2022 de los casi 74 millones de euros que se recaudaron a través de los impuestos directos, 64,3 millones provenían de la recaudación del IBI municipal, es decir más 87% del total de impuestos directos que recaudó la entidad local.

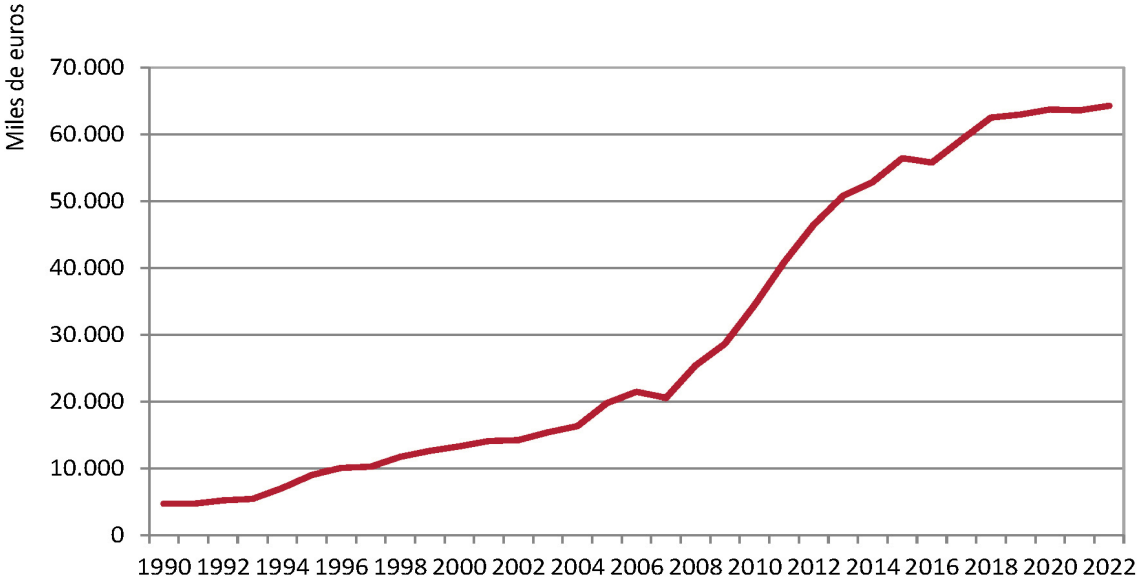
Este impuesto se ejecuta tanto en las edificaciones de Suelo Rústico como de Suelo Urbano, pero es en este último en el que la recaudación es mucho más importante, debido a que es en este suelo donde se localizan la práctica totalidad de los bienes inmuebles. En el caso de Alcorcón en 2022, el 99,9% de lo recaudado por el IBI provenía del Suelo Urbano.

Los ingresos recaudados a través del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles ha experimentado en Alcorcón una clara tendencia al alza, como se puede observar en el siguiente gráfico, pasando de los 4,7 millones de euros recaudados a principios de la década de los 90 del siglo pasado hasta llegar a los 64,3 millones de euros recaudados en el 2022.

A pesar de que este crecimiento se ha producido de manera continuada a lo largo de toda la serie histórica el mayor ritmo de crecimiento se ha producido en el intervalo 2007-2018, momento en el que la recaudación aumentó a más del doble en tan solo 11 años y han seguido incrementando hasta el 2022 donde las arcas públicas municipales han recaudado 64,3 millones de euros a través de esta herramienta fiscal.

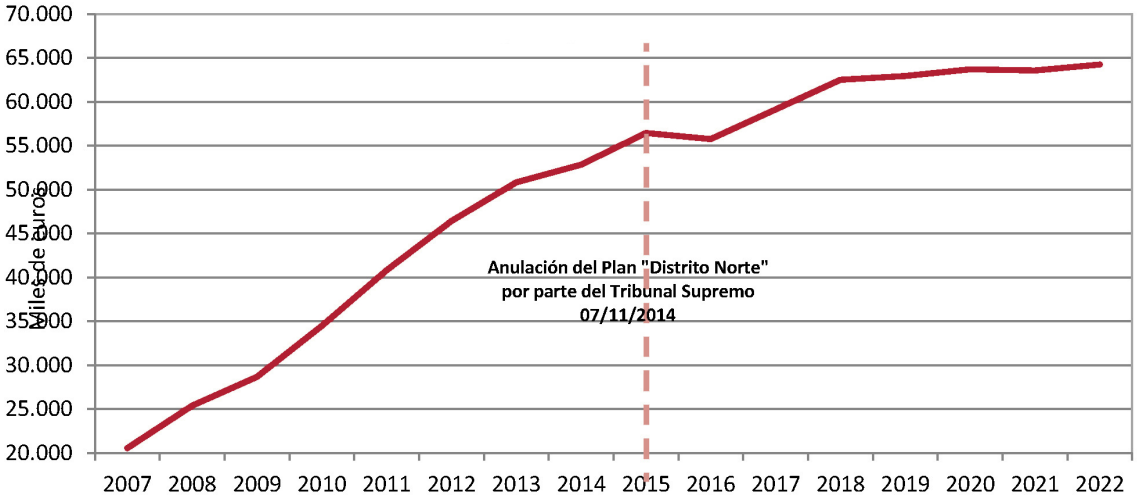
El aumento de esta recaudación se debe a varias causas como el valor catastral del municipio, el aumento del gravamen impositivo o el aumento del número de recibos derivado del crecimiento del parque inmobiliario que ha experimentado Alcorcón en las últimas décadas.

Referido a este último punto y según los datos ofrecidos por la Dirección General de Catastro en el año 2022 se contabilizaron un total de 120.989 recibos de IBI (120.804 de urbana y 185 de rústica), lo que supone una recaudación media en el 2022 de 499 euros por cada recibo, un 98% más caro que en el año 2006 (primer año del que se dispone de datos de IBI en Alcorcón).



Evolución de los ingresos recaudados a través del IBI en Alcorcón. Fuente: Base de datos municipal de la Comunidad de Madrid, ALMUDENA.

Otro elemento clave a analizar y cuyo impacto en la recaudación del IBI ha sido sensible, es la anulación por parte del Tribunal Superior de Justicia de Madrid del conocido como "Distrito Norte". Dicho plan llevaba consigo la clasificación como suelo urbanizable de más de 12 millones de metros cuadrados de suelo, entorno al 40% de la superficie total del municipio. Suelos que según la Ley del Catastro Inmobiliario previa a la modificación sufrida por ésta en 2015, obligaba a los propietarios de esos suelos a una tributación urbana del IBI, lo que supuso un aumento considerable en la recaudación de este impuesto. La anulación definitiva y sin posibilidad de recurso en sentencia del Tribunal Superior con fecha 07/11/2014 supuso, en la práctica, la desclasificación de esos suelos como urbanizables, pasando a ser clasificados como suelo rústico. Evidentemente este salto tuvo un impacto en el IBI debido a que éste es menor en suelos rústicos que en suelos urbanos, pudiéndose comprobar un descenso en la recaudación del IBI por parte del Ayuntamiento de Alcorcón reflejado en la siguiente gráfica:



Evolución de los ingresos recaudados a través del IBI en Alcorcón. Fuente: Base de datos municipal de la Comunidad de Madrid, ALMUDENA.

Tal y como se aprecia en la gráfica, a partir de la anulación del Plan "Distrito Norte" la recaudación del IBI se estancó, llegando incluso a descender ligeramente entre los años 2015 y 2016, descenso que se ha superado posteriormente.

La reducción de los ingresos por IBI motivados por la anulación del conocido "Distrito Norte", por parte del Tribunal Superior, se hubiera producido igualmente a partir del año 2015, consecuencia de la reforma de la Ley del Catastro Inmobiliario 13/2015, de 24 de junio, que textualmente indica en su exposición de motivos lo siguiente:

> *"Se recoge el reciente criterio jurisprudencial que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica y se aprueban nuevos criterios para su valoración teniendo en cuenta sus circunstancias de localización. Para agilizar y regular el cambio de clasificación de estos suelos urbanizables se adapta el régimen transitorio de la Ley y se modifica el procedimiento simplificado de valoración colectiva, lo que también permitirá en lo sucesivo adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las Ponencias de valores catastrales a los cambios en las circunstancias urbanísticas de los inmuebles, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias."*

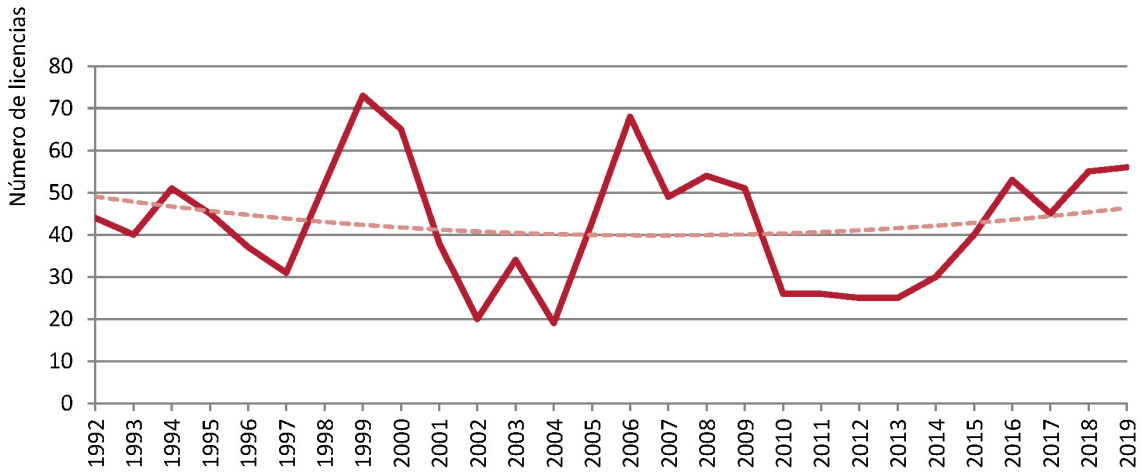
Con esta modificación, aquellos suelos clasificados como urbanizables que no tengan planeamiento de desarrollo detallado tributarán el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) como de naturaleza rústica en lugar de urbana, tal y como se tributaba hasta ahora. Situación que no solo tiene incidencia en esta zona, sino "sobre cualquier reclasificación de suelo que la Revisión del PGOU proponga".

a.1. Ingresos por licencias de obras ICIO

La siguiente partida en importancia en el bloque de los ingresos municipales, sin contar las transferencias que no dependen del propio ayuntamiento sino de la gestión de las administraciones superiores, es el de las tasas y licencias. Un ejemplo de ello son las licencias de obra, de gran importancia en aquellos municipios en los que se ha llevado una gran actividad inmobiliaria como es el caso de Alcorcón.

Estas licencias de obra están supeditadas a coyunturas económicas, por lo que no presenta una evolución lineal y continua, sino una evolución cíclica con momentos de auge y momentos de declive como se puede observar en el siguiente gráfico.

a.2. Estudio de licencias de obra concedidas pormagnitud y por tipología

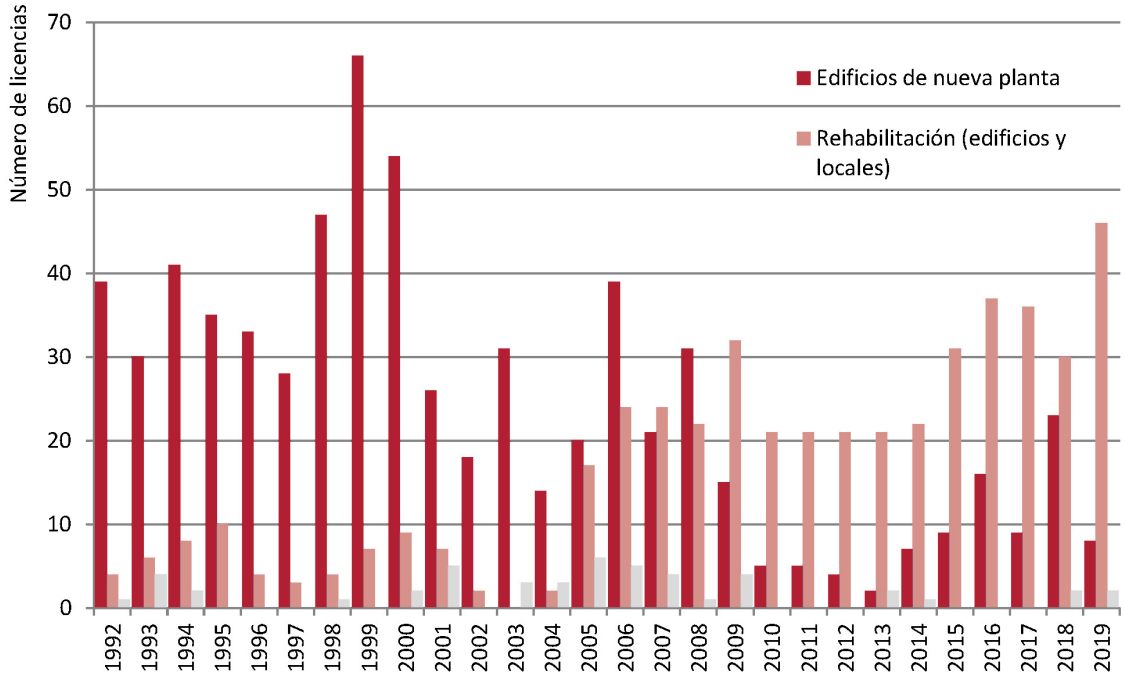


Evolución del número de licencias de obras (1992-2019). Fuente: Base de datos municipal de la Comunidad de Madrid, ALMUDENA.

Un aspecto importante a analizar no es solo el número de licencias de obras, sino la tipología de estas licencias, ya que ayuda a entender hacia donde se dirige y por qué modelo constructivo

apuesta el municipio en cada momento. Estas licencias de obra se pueden agrupar en tres grandes grupos: licencias para obras de nueva planta, licencias para rehabilitaciones (tanto de edificios como de locales) y licencias para obras de demolición.

Como se puede observar en el siguiente gráfico ha habido un viraje muy importante en el tipo de obra, pasando de la hegemonía de las obras de nueva planta en la última década del siglo XIX, a un protagonismo creciente de las obras de rehabilitación especialmente desde 2009 hasta la actualidad.



Evolución de las licencias de obra de Alcorcón según tipología (1992-2019).

Fuente: Base de datos municipal de la Comunidad de Madrid, ALMUDENA.

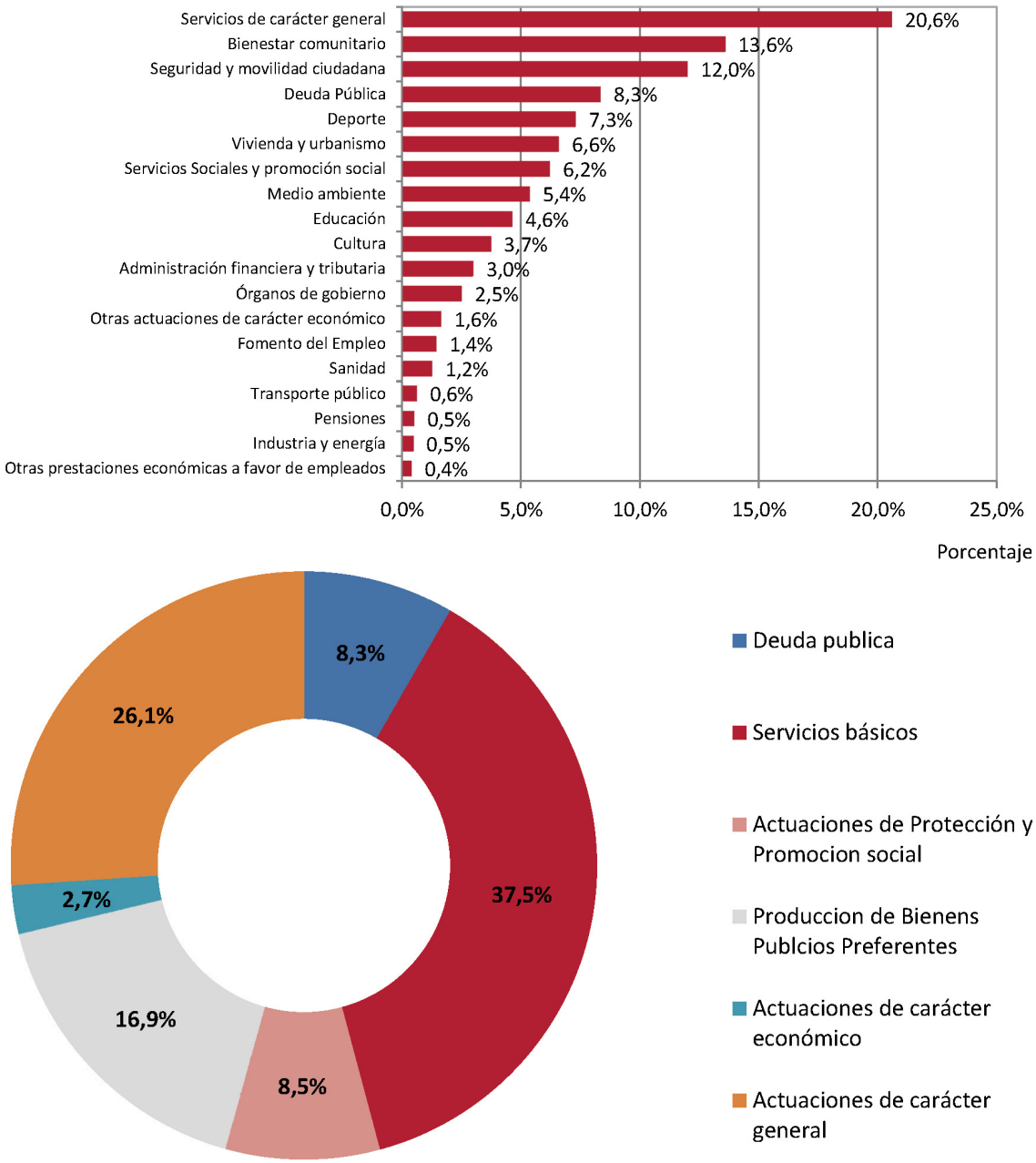
2.3.3. Análisis de los costes relacionados con la creación y mantenimiento de las dotaciones urbanísticas.

En lo referente a gastos presupuestarios, como se ha analizado en la introducción de este capítulo la principal partida cae sobre el pago del personal de la administración local, seguido de las inversiones reales del ayuntamiento. Estas inversiones ascendieron en el año 2022 a 8,49 millones de euros, las cuales se repartieron en diferentes direcciones para poder financiar las diversas políticas locales a las que hace frente el ayuntamiento de Alcorcón.

La distribución de estas inversiones tampoco se lleva a cabo de una manera homogénea como se puede observar en el siguiente gráfico. Destaca el gasto en deuda pública y en vivienda y urbanismo que representa cada uno un quinto del total del gasto en política local.

En un segundo grupo encontramos el gasto de servicios básicos del municipio como seguridad y movilidad, educación, sanidad, cultura, deporte… pero con mucho menos importancia en el cómputo global. Así como la limpieza viaria y la recogida de RSU que son competencia de la empresa pública ESMASA.

Hay partidas presupuestarias sin ningún tipo de financiación como cementerios y servicios funerarios, alcantarillado, abastecimiento de agua. Este hecho se debe a que dichos servicios son de responsabilidad pública, pero han sido subcontratados a empresas privadas



Peso de los gastos en políticas locales en Alcorcón (presupuesto 2023). Fuente: Ayuntamiento de Alcorcón.

2.3.4. Análisis de la gestión económica del patrimonio municipal del suelo.

En el presente epígrafe se llevará a cabo un análisis del patrimonio de suelo perteneciente a la entidad municipal. Este estudio se ha basado en dos fuentes principales: por un lado el informe que presenta el servicio de contratación y patrimonio en relación a los bienes patrimoniales con fecha marzo de 2017, obtenido de la web municipal, y por otro lado las fichas de parcelas municipales adjuntadas por el Ayuntamiento.

Dentro de este patrimonio público de suelo encontramos bienes de diferente naturaleza. En una primera escala podemos diferenciarlos en dos grandes grupos: si están afectados por un uso o servicio público, o si pueden ser enajenados.

Dentro del primero de ellos destacan mayoritariamente los suelos con usos de equipamientos (deportivos, educacionales, sociales, culturales...) sobre los cuales la administración local no puede disponer lucro alguno.

Frente a ellos encontramos los suelos sobre los que sí puede obtener una rentabilidad económica a través de algún tipo de enajenación. La casuística que ha provocado que estos bienes acaben en manos de la administración pública es muy variada y puede ir desde que formara parte en un inicio de la propia administración, a que haya sufrido un proceso judicial de embargo que haya permitido a la entidad municipal quedarse con su propiedad, pasando por ser resultado de la correspondiente cesión del 10% del aprovechamiento establecida por la legislación urbanística.

Dentro de este grupo de bienes patrimoniales enajenables se pueden diferenciar dos tipologías: los locales y las parcelas.

Los primeros de ellos han sido obtenidos mayoritariamente a través de embargos. Según el informe del año 2017 del servicio de Contratación y Patrimonio del Ayuntamiento de Alcorcón la administración local dispone de un total de 50 locales aproximadamente propiedad municipal con un valor total de algo más de 11,3 millones de euros.

La otra tipología de bienes municipales enajenables, de mucha más importancia si se habla de términos de rentabilidad económica potencial, son las parcelas patrimoniales. Estas parcelas, como se puede observar en la siguiente tabla, ascienden a un total de 12 entidades, las cuales ocupan en total más de 93.400 m², localizados mayoritariamente en dos áreas del municipio: el polígono industrial de Ventorro del Cano, situado al norte del municipio, y en el Parque de actividades “El Lucero” (PP-8).

Parcelas patrimonio municipal

Denominación	Localización	Finca	Valor	Superficie (m²)	Superficie edificable (m²)	Uso
Finca N-19	Ventorro del Cano	18.344	888.122,11			
Finca N-37/38	Ventorro del Cano	18.380	896.843,44	1.234,00	2.468,00	Industrial
Finca N-61	Ventorro del Cano	18.424	1.577.107,18	1.520,00	3.040,00	Industrial
Finca N-COM	Ventorro del Cano	18.480	1.543.147,87	2.152,00	4.842,00	Terciario Comercial
Finca E-54	Ventorro del Cano	18.316	2.607.994,10	5.255,00	9.459,00	Industrial
Finca A-M.16	Pol. Industrial Urtinsa II	14.188	3.024.662,16	4.140,00	6.210,00	Comercial
Parcela C PP-12	PP-12 La Ronda	57.919	935.583,22	1.391	1.880	Comercial
Parcela 36.03	S.8 Parque Actividades El Lucero	78.379	Pendiente de tasación	12.383,35	10.143,95	Parque empresarial y tecnológico
Parcela 36.04	S.8 Parque Actividades El Lucero	78.381	Pendiente de tasación	42.391,97	27.978,70	Parque comercial y terciario
Parcela 36/05.2	S.8 Parque Actividades El Lucero	78.383	Pendiente de tasación	21.055,33	23.844,01	Parque empresarial y tecnológico

Parcelas patrimonio municipal de Alcorcón. Fuente: Ayuntamiento de Alcorcón.

El valor de este suelo asciende a más de 11,4 millones de euros (teniendo en cuenta que algunas de estas parcelas están todavía pendientes de tasación). En cuanto a los usos principales de estas parcelas son en su totalidad productivos, destacando los industriales en el entorno de Ventorro del Cano y los Terciario-Comerciales en el resto.

No obstante, aquellas parcelas patrimoniales ubicadas en el Parque de Actividades “El Lucero” (PP-8) que se encuentran pendientes de tasación, tienen una serie de cargas tanto interiores como exteriores pendientes de ejecución. Este reparto de cargas para las tres parcelas en cuestión aparece recogido en la memoria de la 5ª modificación del Plan Parcial Parque de Actividades “El Lucero”. Es por ello, que la Revisión del PGOU deberá “realizar una mayor concreción de los criterios iniciales de reparto de los costes financieros de los sistemas generales que baraje”

Parcelas patrimonio municipal Parque de Actividades "El Lucero"						
Denominación	**Localización**	**Finca**	**Valor**	**Superficie (m²)**	**Cargas interiores**	**Cargas exteriores**
Parcela 36.03	S.8 Parque Actividades El Lucero	78.379	Pendiente de tasación	12.383,35	1.305.741,00€	1.473.346,61€
Parcela 35.04	S.8 Parque Actividades El Lucero	78.381	Pendiente de tasación	42.391,97	3.601.450,68€	4.063.734,82€
Parcela 36/05.2	S.8 Parque Actividades El Lucero	78.383	Pendiente de tasación	21.055,33	3.069.227,31€	3.463.194,97€

Parcelas patrimonio municipal de Parque de Actividades "El Lucero". Fuente: Ayuntamiento de Alcorcón.

En total, las cargas de estas tres parcelas propiedad del Ayuntamiento de Alcorcón suman algo más de 9 millones de euros, concretamente 9.000.276,4€ en cuanto a sistemas generales exteriores, y un total de casi 8 millones de euros (7.976.418,99€) en sistemas generales interiores, sumando una carga total de casi 17 millones de euros (16.976.695,39€).

2.3.5. Valoración de la sostenibilidad de la gestión económica municipal en su vertiente urbanística.

La gestión económica de la actividad urbanística que con carácter general han realizado la mayor parte de los municipios del país en los que se han producido desarrollos urbanísticos importantes, ha sido insostenible.

Con anterioridad a la crisis económica del año 2008 y gracias, entre otras muchas cosas, a una ley del suelo "permisible", se dio el caldo de cultivo perfecto en el que se desarrolló la burbuja inmobiliaria. Los municipios se posicionaron como la administración pública que más beneficio podía extraer de esta situación de expansión urbanística.

Un mayor número de obras de nueva vivienda iba de la mano de una mayor recaudación por tasas y licencias de obra así como un aumento de la base de valor catastral municipal a partir de la cual se calcula el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles). Por lo tanto los ayuntamientos se han lucrado del *boom* inmobiliario de forma clara.

Con el estallido de la crisis económica a partir del año 2008 esta situación se frenó en gran medida empujando a las corporaciones locales a graves problemas financieros como consecuencia del descenso de los ingresos procedentes de licencias de obra y tasas. Teniendo que buscar otras partidas que cubrieran el espacio vacío dejado por éstas en las cuentas municipales (principalmente con subidas importantes del IBI).

Reseñar que EMGIASA (Empresa Municipal de Gestión Inmobiliaria), es 100% propiedad del municipio de Alcorcón. Por otra parte, el Ayuntamiento de Alcorcón es titular de un buen número de locales y parcelas a lo largo del municipio, lo que en una situación de dinamismo económico como el actual puede suponer un aporte de ingresos importante para éste.

1.3. Estudio del patrimonio histórico-cultural.

1.3.1. Identificación, caracterización y clasificación de elementos con valor patrimonial reconocido.

El municipio de Alcorcón contiene escasos inmuebles de valor patrimonial debido a un desarrollo urbano en el que la sustitución fue mayoritaria en los años de expansión. Es por ello que nos encontramos con un patrimonio reducido en el que destacan la Iglesia de Santa María la Blanca y su entorno de protección, edificio más antiguo de la ciudad y declarada BIC en el año 1993, la Zona Arqueológica del "Casco Urbano", incoada BIC en el año 1991, los Castillos de Valderas para

los que se han iniciado los trámites para su declaración como BIP, y un fortín de la Guerra Civil situado en suelo no urbanizable al norte del casco urbano de Alcorcón.

A). Elementos protegidos por el PGOU de 1999

El Plan General de Ordenación Urbana de 1999 contiene un anexo a la Normativa, Anexo VI. Protección del Patrimonio, en el que se recoge por un lado el único Bien de Interés Cultural declarado, la Iglesia de Santa María la Blanca, así como la delimitación del entorno de protección del bien, conteniendo un plano de detalle sobre la estructura catastral en el que se detalla la delimitación del entorno de protección del BIC. Por otro lado se incluye en base a la Carta Arqueológica del municipio, las áreas del territorio sobre las que existe constancia de posibles restos arqueológicos.

Respecto al Potencial Arqueológico, el PGOU 1999 prevé tres niveles de protección arqueológica; Área A, Área B y Área C.

El área A es la zona en la que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante. El Área B es la que aun cuando cubre amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno. El Área C es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

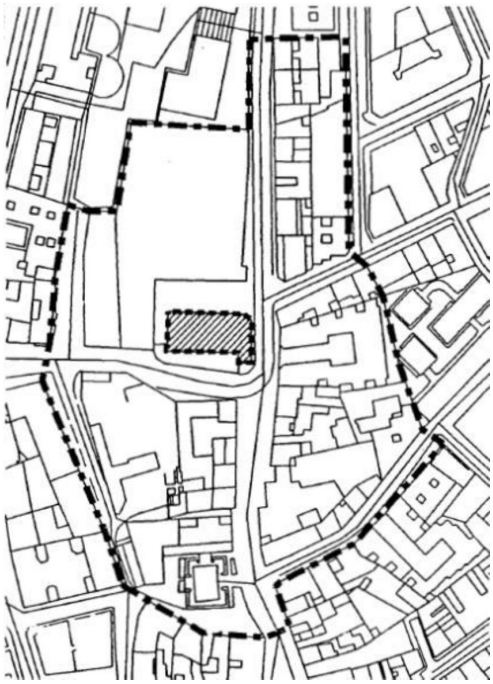


Imagen de la Ficha de catálogo de la Iglesia Santa María la Blanca del PGOU 1999. Fuente: PGOU 1999.

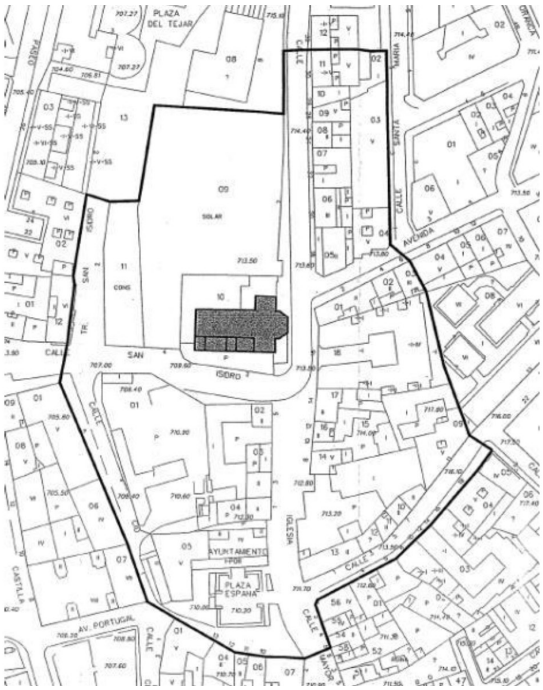


Imagen del plano del entorno del Bien de Interés Cultural Iglesia de Santa María la Blanca del PGOU 1999. Fuente: PGOU 1999.

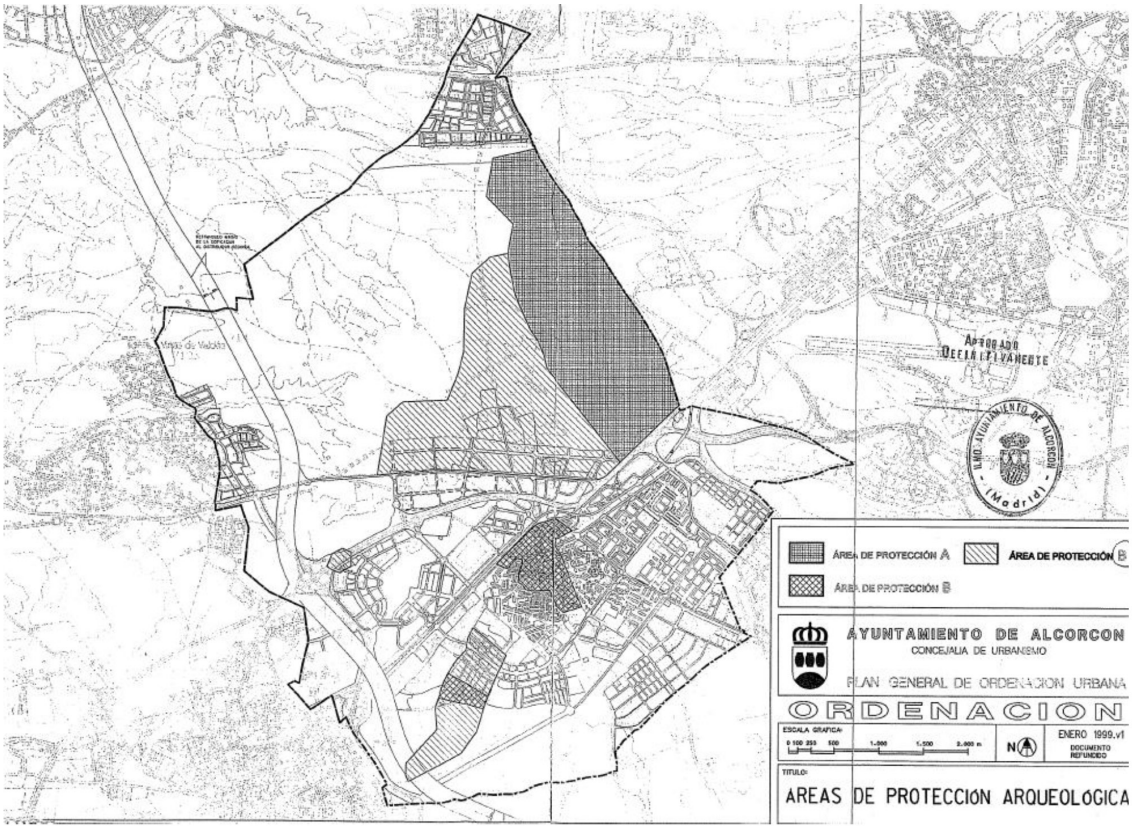


Imagen del plano de Áreas de Protección Arqueológica del PGOU 1999. Fuente: PGOU 1999.

B) Identificación de los elementos a considerar dentro del catálogo de la revisión del PGOU.

Como se indicaba en la introducción de este capítulo los cuatro elementos a considerar dentro del Catálogo de la revisión del PGOU serán:

- Bien de Interés Cultural Iglesia de Santa María la Blanca.
- Bien de Interés Cultural del Casco urbano de Alcorcón.
- Castillos de Valderas.
- Fortín de la Guerra Civil.

Por tanto Alcorcón cuenta con dos Bienes de Interés Cultural, uno declarado y otro únicamente incoado, y dos bienes en trámite de ser declarados Bien de Interés Patrimonial.

"Según la Ley 8/2023 de 30 de marzo, los bienes que componen el patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid podrán ser declarados como Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial y Bienes Catalogados ", serán declarados Bien de Interés Cultural "los bienes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid que tengan un valor más relevante", aquellos "bienes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid que no tengan un valor más relevante para ser declarados Bien de Interés Cultural, pero que posean una especial significación histórica o artística, serán declarados Bien de Interés Patrimonial", los otros bienes que se ajusten al artículo 2 de la Ley "serán declarados Bienes Catalogados".

b.1. Iglesia de Santa María la Blanca y Entorno de Protección

La iglesia de Santa María la Blanca fue incoada como Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento el 5 de abril de 1983 y declarada BIC 10 años después por el Decreto 60/1993, de 10 de junio, de la Comunidad de Madrid (BOCAM 25-6-1993) junto con su entorno de protección, cuya delimitación se describe en el mismo decreto. Se encuentra situada al norte del Casco Antiguo frente al Ayuntamiento, formando parte de la plaza de los Reyes de España. Cuenta con un buen estado de conservación habiendo sido rehabilitada en el año 2015.



Imagen de la Iglesia.
Fuente: Google Maps.

En la revisión del PGOU de Alcorcón se establecerán condiciones de intervención para el Bien de Interés Cultural y para su entorno de protección de manera que se permita la adecuada percepción y comprensión cultural del Bien.
A continuación se transcribe el texto de la declaración:

"DECRETO 60/1993, de 10 de junio, por el que se declara bien de interés cultural en la categoría de monumento, a favor de la Iglesia Parroquial de Santa María la Blanca, en Alcorcón (Madrid).

DECRETO

Primero

Declarar Bien de Interés Cultural, en la categoría de Monumento, a favor de la Iglesia Parroquial de Santa María la Blanca, en Alcorcón (Madrid).

Segundo

La descripción del monumento, así como la delimitación de la zona afectada por el entorno de protección son las que figuran como Anexo a este Decreto.

Tercero

Por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura se dará traslado al Ministerio de Cultura del presente Decreto en unión de la documentación pertinente, a los efectos previstos en los artículos 12 y 13 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y demás notificaciones.

Dado en Madrid, a 10 de junio de 1993.

ANEXO

A) Monumento

A, 1) Datos histórico-artísticos del Monumento

La Iglesia Parroquial de Santa María la Blanca es el edificio histórico más singular y representativo del municipio de Alcorcón, cuyo origen, como el de otros municipios vecinos, fue el de un poblado-caserío del alfoz jurisdiccional de Madrid, de carácter y fisonomía rural. La Iglesia de Santa María la Blanca de Alcorcón responde al modelo de iglesia propia de la zona de influencia toledana, entre los siglos XVI y XVIII, construida a base de fábrica de ladrillo con cajones de mampostería. Se desarrolla según el esquema de la planta en cruz latina, con ábside poligonal y nave en tres tramos separados por arcos fajones que apoyan sobre pilastras toscanas, el coro en alto y la torre se sitúan a los pies del templo. La citada torre presumiblemente anterior al resto de la Iglesia, no permite el análisis de su original factura al mostrar un lamentable revestimiento de un ladrillo bicolor que le es absolutamente impropio al citado templo. La cubrición interna del ábside es a base de bóveda nervada, la de la nave es de bóveda de cañón con lunetos y la del crucero de bóveda estrellada. El resultado es un interior sobrio y modesto propio de la arquitectura madrileña del XVII y XVIII.

A,2) Partes integrantes del Monumento

- *El magnífico retablo principal, ornato del templo, que se conserva en buen estado. Se trata de un espléndido retablo barroco de madera dorada, construido en el siglo XVIII; sigue modelos de José de Churriguera, que tanto se extendieron en Madrid. Se organiza mediante un único orden de columnas salomónicas muy decoradas que se sostienen sobre pedestales ménsula. El nicho poligonal del presbiterio lo llena completamente el retablo que se cierra por una semibóveda cuyos elementos se coordinan con las grandes columnas salomónicas. En el eje central se sitúa el Sagrario alojado en un nicho; encima y dentro de otra hornacina, una imagen de la Virgen en madera policromada, réplica de la del siglo XVIII. Completan el retablo las esculturas en madera tallada y policromada, de la misma* época, que representan a:

  - *"Santa Ana" (95 x 50 cm),*
  - *"San Antonio" (68 x 39 cm),*
  - *"Cristo de los Alfareros" o "Cristo de las lluvias" (200 x 150 centímetros),*
  - *"Los cuatro Evangelistas" (140 x 90 cm).*

- *La pila bautismal, del siglo XVI, labrada en piedra de granito, situada en el crucero aliado del Evangelio, de 111 cm de altura por 95 de diámetro.*

- *Dos pilas para agua bendita, barrocas del siglo XVIII, en mármol gris, de 47 cm de diámetro, situadas en el lado de la Epístola de la nave.*

- *Un tornavoz, barroco del siglo XVIII, en madera dorada y policromada, de 180 cm de diámetro. En el lado de la Epístola. - Una caja de órgano, sin tubos, barroca del siglo XVIII, reaprovechada como retablo, en madera. En el crucero, lado del Evangelio.*

A,3) Bienes muebles que constituyen parte esencial de su historia

- *Escultura de San Antonio, de 68 x 29 cm, barroca del siglo XVIII, en madera policromada. En la Sacristía.*

B) Entorno de protección

B, 1) Motivación La delimitación propuesta se justifica con base en los siguientes criterios:

- *Procurar la consolidación del parcelario histórico del Municipio.*

- *Proteger y favorecer el Monumento en su consideración de Hito visual en el Casco Antiguo del Municipio.*

- *Garantizar la gradual aproximación visual al mencionado Monumento.*

- *Poder ejercer un control de calidades tanto en las zonas consolidadas como en aquellas de nueva construcción.*

B,2) Descripción literal El entorno del Monumento comprende la siguiente delimitación:

- *De la manzana número 97734 las parcelas catastrales números: 02, 03, 04, 05, 06, 10 Y 11.*

- *De la manzana número 98721 las parcelas catastrales números: 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 Y 11.*

- *De la manzana número 98713 las parcelas catastrales números: 01, 02, 03, 09,10,11,12,13,14,15,16,17 Y 18.*

- *De la manzana número 97713, todas las parcelas que comprende.*

- *Asimismo la totalidad del espacio público que configura la Plaza de España, los tramos de las calles de la Iglesia, Madrid, y el Cid, así como la calle y travesía de San Isidro que se hallan entre las referidas manzanas números 97734, 98721,98713 Y 97713, según consta en el gráfico anexo a la presente resolución.*

B,3) Descripción gráfica del Monumento y su entorno

Se adjunta plano."

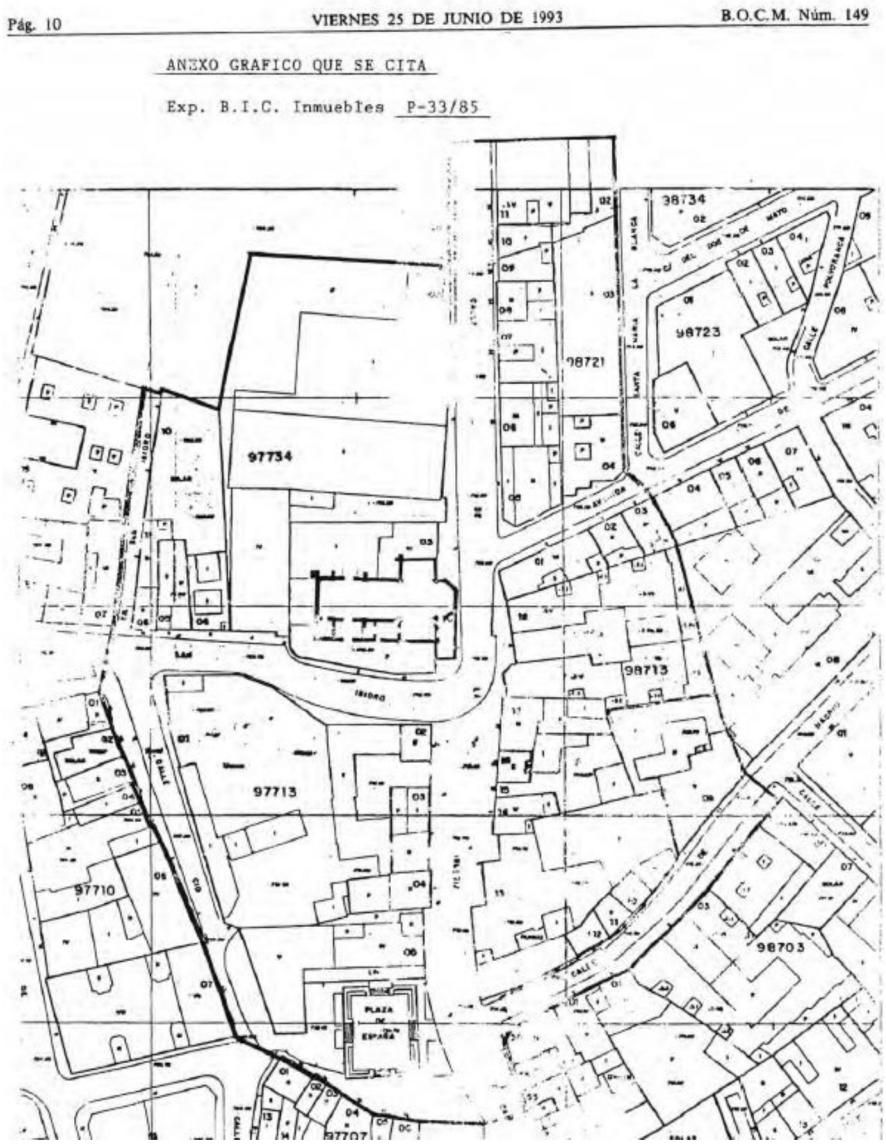


Imagen del plano que se adjunta en la declaración. (Fuente: PGOU 1999).

b.2. Zona Arqueológica del "Casco Urbano" de Alcorcón

La Zona Arqueológica del Casco Urbano de Alcorcón fue incoada como Bien de Interés Cultural con categoría de Zona Arqueológica el 15 de enero de 1991.

El procedimiento para la declaración de un bien como Bien de Interés Cultural se regula en el Capítulo I del Título II, artículos 18 a 24 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de Madrid. En el caso de la Zona Arqueológica del Casco Urbano, se está a falta de la resolución por parte del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid mediante Decreto, de la declaración de Bien de Interés Cultural. De conformidad, con la legislación de patrimonio histórico, al haberse caducado el expediente y haber transcurrido 27 años, se puede volver a iniciar el expediente.

Según el artículo 19.2 y 19.3, de la Ley de Patrimonio Cultural *"La incoación del expediente determinará, respecto del bien afectado, la aplicación inmediata y provisional del régimen de protección que prevé la presente Ley para este tipo de bienes"* y "*En el caso de los bienes inmuebles, la incoación del expediente producirá, desde la notificación a la Administración Local correspondiente, la suspensión cautelar de los títulos urbanísticos que afecten al bien, así como la suspensión de los ya concedidos, hasta la resolución del expediente o caducidad del mismo. La Consejería competente en materia de patrimonio cultural hasta la resolución definitiva del procedimiento podrá autorizar la realización de obras de conservación y las que no perjudiquen la integridad de los valores del bien. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable deberán precisar en todo caso de la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural*

Según el artículo 20 "1. El acto de incoación se publicará en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y se notificará a los interesados en los términos establecidos por la normativa reguladora del procedimiento administrativo común. Asimismo, se notificará al Ayuntamiento en cuyo término municipal esté ubicado el bien, salvo que se trate de bienes muebles que no sean de su titularidad.

2. El expediente se someterá a un período de información pública por el plazo de un mes a contar desde la publicación de la incoación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid». Durante el período de información pública cualquier persona física o jurídica podrá examinar el expediente. Asimismo, se publicará en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid con indicación del plazo máximo para resolver así como de los efectos que produzca el silencio administrativo.

3. En el plazo de dos meses desde la publicación de la incoación del expediente en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», se dará audiencia al Consejo Regional de Patrimonio Cultural. Asimismo, en este mismo plazo, se solicitará informe, al menos, a una de las instituciones establecidas en el artículo 6.3, seleccionada en función de la naturaleza del bien objeto del expediente de declaración. Si el informe no hubiera sido emitido en el plazo de dos meses desde su petición, se entenderá en sentido favorable

A continuación se transcribe el texto de la incoación:

> *"RESOLUCIÓN de 15 de enero de 1990 de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, por la que se acuerda tener por incoado expediente de declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Zona Arqueológica a favor del «Casco Urbano», del municipio de Alcorcón (Madrid).*

Vista la propuesta formulada por el Servicio de Protección del Patrimonio Arqueológico, y de conformidad con lo establecido en los artículos 6,a); 9,2 y 14,2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, r11.1 del Real Decreto -111/1986 de 10 de enero, de desarrollo parcia de la citada Ley. Esta Dirección General ha acordado:

Primero.-Tener por incoado expediente, con los efectos previstos en la Ley y Real Decreto indicados, de declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Zona Arqueológica a favor del lugar cuya identificación es la siguiente:

Denominación: "Casco Urbano"

Localización: Comunidad de Madrid. Municipio: Alcorcón.

Descripción: El término municipal forma parte de la denominada "depresión del Tajo", que separa las cuencas de los ríos Guadarrama y Manzanares. Posee una red hidrográfica reducida y modesta lo que constituye una paradoja dado su abundante riqueza en aguas subterráneas (acuífero del Terciario detrítico del entorno de Madrid). La zona se encuadra dentro del casco urbano antiguo. Delimitación de la zona afectada: Dicha área se encuentra dentro del espacio marcado por las líneas que unen los siguientes vértices:

Vértices	Coordenadas
1	429.25 - 4.466.99
2	429.71 - 4.467.40
3	430.06 - 4.467.44
4	430.16 - 4.467.21
5	429.96 - 4.467.15
6	429.99 - 4.467.05
7	430.02 - 4.466.51
8	430.01 - 4.466.46
9	429.99 - 4.466.48
10	429.87 - 4.466.67
11	429.68 - 4.466.67
12	429.65 - 4.466.68
13	429.66 - 4.466.71
14	429.60 - 4.466.68
15	429.67 - 4.466.68
16	429.64 - 4.466.89
17	429.64 - 4.466.96
18	*427.61 - 4.466.96*
19	*429.61 - 4.466.98*
20	*429.56 - 4.466.98*
21	*429.56 - 4.467.03*
22	*429.49 - 4.467.02*
23	*429.31 - 4.466.96*

Segundo.-según lo dispuesto en el artículo 12.2 del citado Real Decreto el presente acuerdo se notifique al Ayuntamiento en cuyo término municipal radica dicho Bien Inmueble, a los efectos procedentes, y se comunique al Registro General de Bienes de Interés Cultural, del Ministerio de Cultura para su anotación preventiva en el referido Registro.

Tercero.-Que el presente acuerdo se publique en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" y en el "Boletín Oficial del Estado".

Cuarto.-En los inmuebles y viales afectados por la delimitación de esta Zona Arqueológica, no se podrá realizar obra o remoción de terreno sin la previa autorización otorgada por esta Dirección General de Patrimonio Cultural. No se podrán colocar carteles o anuncios

de publicidad comercial, como tampoco cables y antenas y conducciones aparentes en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 16/1985.

Quinto.-Continuar la tramitación del expediente de acuerdo con las disposiciones en vigor.

Sexto.-Una vez instruido el expediente y acordada, en su caso, la procedencia de declaración de Bien de Interés Cultural, previos los trámites oportunos, se comunicará al Ministerio de Cultura, a los efectos establecidos en el artículo 14.2 del Real Decreto 111/1986.

Madrid, 15 de enero de 1991.-La Directora general, Araceli Pereda Alonso."

b.3. Castillos de San José de Valderas

Se trata de un conjunto palaciego edificado por el marqués José Sanchíz de Quesada en el año 1917, mezcla de estilos de los castillos franceses y las mansiones de campo inglesas, donde destacan los torreones y almenas decorativas y los ventanales característicos del renacimiento francés, intercalados con ventanas góticas y aleros de influencia mudéjar. El arquitecto que diseñó los castillos fue Luis Sainz de los Terreros, gran conocedor de la arquitectura francesa de la Belle Epoque.

Uno de los Castillos, el más pequeño, se dedica actualmente a actividades culturales a través de la Universidad Popular de Alcorcón y la Escuela Municipal de Música. El principal y más grande es el Museo de Arte en Vidrio Mava. En los años 80 los castillos se encontraban en estado de abandono y fueron reformados en el año 1991 por los arquitectos Enrique Fombella y Eduardo Paniagua.



Imagen del Museo de Vidrio.

Fuente: Web Ayuntamiento de Alcorcón.

Los Castillos cuentan en la actualidad con la protección de la Ley 8/2023 de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de Madrid, por tratarse de edificaciones señoriales anteriores a 1936. A finales del año 2017 la Comunidad de Madrid inició los trámites para declarar como Bien de Interés Patrimonial (BIP) los Castillos de San José de Valderas

Se propone a la vista de lo anterior incluir los Catillos de San José de Valderas en el Catálogo de la Revisión del PGOU, desarrollando las condiciones de protección conforme al artículo 25 de la Ley de Patrimonio Cultural, que señala "1. Las condiciones de protección que figuren en la declaración de Bien de Interés Cultural y de Bien de Interés Patrimonial serán de obligada observancia para las Entidades Locales y prevalecerán sobre la normativa urbanística que afecte al inmueble, debiendo ajustarse ésta a la citada declaración mediante las modificaciones urbanísticas oportunas. 2. La declaración de un bien inmueble como Bien de Interés Cultural o como Bien de Interés Patrimonial determinará, en su caso, la

necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico cuyas determinaciones resulten incompatibles con los valores que motivaron dicha declaración, en el plazo máximo de dos años.

El Artículo 2.a) indica que entre los bienes que integran el patrimonio cultural están:

> *"Los bienes muebles e inmuebles de interés artístico, monumental, histórico, paleontológico, arqueológico, arquitectónico, etnográfico, industrial, científico y técnico, que tengan valor cultural"*

b.4. Fortín de la Guerra Civil

Recientemente ha sido encontrado un fortín de la Guerra Civil por el Grupo de Estudios del Frente de Madrid (Gefrema), en una parcela rústica situada al norte del núcleo de Alcorcón, en la parcela 52G del polígono 16 con referencia catastral 28007A016000520000UX. Se encontraba rodeado de terrenos de cultivos y las edificaciones agrícolas se encontraban adosadas al fortín.

El fortín es de gran altura y tamaño, unos 10 metros de longitud, con un muro de hasta un metro de espesor. Se orienta al oeste con un muro curvo, con el objetivo de defender contra posibles ataques desde Villaviciosa de Odón por la carretera de los pantanos. El inicio de la construcción del fortín data de los inicios de la guerra. Contiene en su interior tres nidos de ametralladora con tres troneras. Por su relevancia histórica se pretende poner en valor declarándolo Bien de Interés Patrimonial.

Al igual que en el caso de los Castillos se propone incluir el Fortín de la Guerra Civil en el Catálogo de la Revisión del PGOU, desarrollando las condiciones de protección conforme a los artículo 5 y 26 de la Ley 8/2023 de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid



Imagen aérea del fortín. Fuente: Google Maps.



Imagen del fortín. Fuente: Web elmundo.es

1.3.2. Conclusiones

- El municipio de Alcorcón contiene escasos inmuebles de valor patrimonial debido a un desarrollo urbano en el que la sustitución fue mayoritaria en los años de expansión.

- Por ello se considera de vital importancia proteger este escaso patrimonio y ampliar el Catálogo del Plan General que únicamente contenía la Iglesia de Santa María la Blanca y la Zona Arqueológica de "Casco Urbano", con los Castillos de San José de Valderas y el Fortín de la Guerra Civil, descubierto recientemente.

- Asimismo hay que plasmar la necesaria prevención arqueológica sobre determinadas zonas.

1.4. Infraestructuras territoriales .

1.4.1. Infraestructuras supramunicipales de transportes.

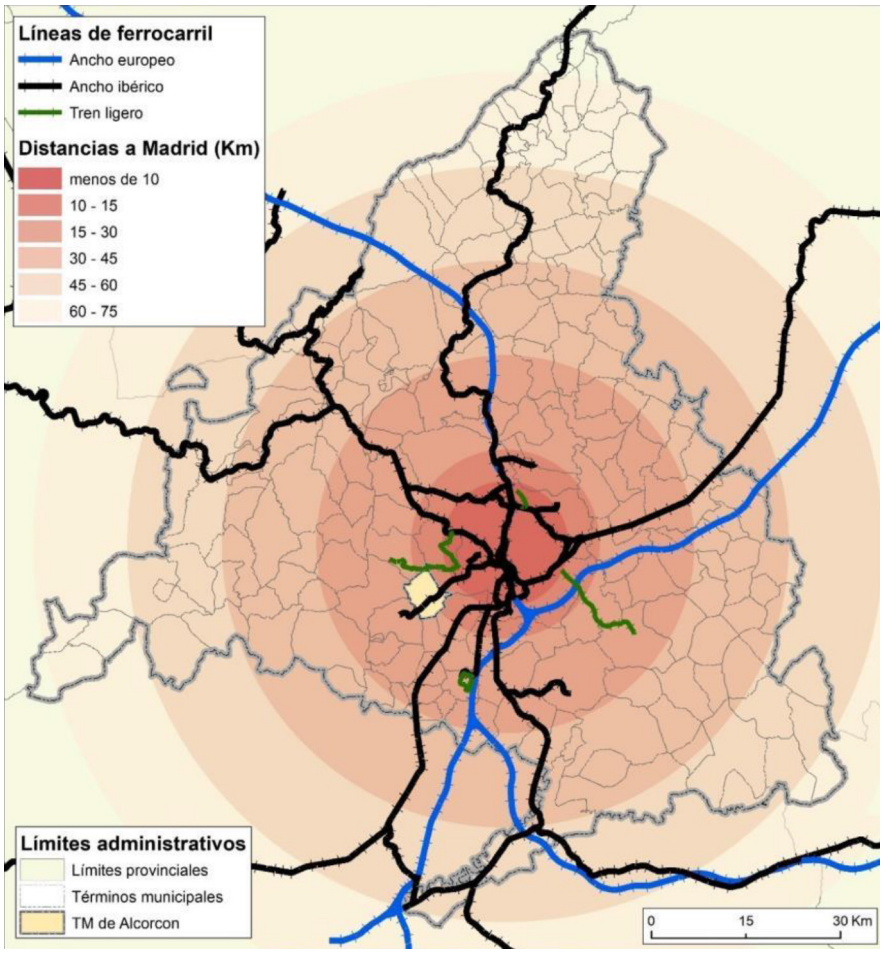
Las redes de transportes y comunicaciones contribuyen a la articulación y estructuración territorial, al desarrollo económico y a dinamizar el entramado productivo posibilitando el intercambio de mercancías, a la vez que facilitan la movilidad de los habitantes de la región y de los ámbitos interregionales por motivos laborales, comerciales, educativo-culturales, de ocio o cualesquiera otros.

La Comunidad de Madrid cuenta con una amplia y variada red de transportes y comunicaciones que trata de dar respuesta a las necesidades planteadas por la población y los sectores económicos.

Cuenta con el aeropuerto internacional Adolfo Suárez Madrid-Barajas (situado a 29,8 km de Alcorcón) que es el primer aeropuerto de España en tráfico de pasajeros y mercancías, el quinto de Europa y el decimoquinto del mundo, según datos de 2012. Hasta hace unos años estuvo prevista la construcción de dos nuevos aeropuertos en la región, uno de ellos destinado principalmente al transporte de mercancías y a compañías de bajo coste, que se situaría en Campo Real, a 18 km de Barajas. El otro estaría ubicado entre los municipios de El Álamo y Navalcarnero, en la periferia suroeste de la comunidad, y pensado para sustituir el de Cuatro Vientos –que se planteaba suprimir y reordenar el espacio vacante–, además de dedicarse a vuelos de negocios y trabajos aéreos para extinción de incendios, servicios agroforestales, vigilancia, medios de comunicación, vuelos deportivos y escuelas de vuelo. En los últimos años se ha llevado a cabo la creación de nuevas infraestructuras que facilitan la intermodalidad y el transfer de pasajeros entre distintos modos de transporte: línea 8 de Metro, ampliación de la red de Cercanías-Renfe desde Chamartín, y la construcción de nuevas vías de acceso al aeropuerto –M11, M12, M13 y M14–.

A) Sistema ferroviario y de metro supramunicipal

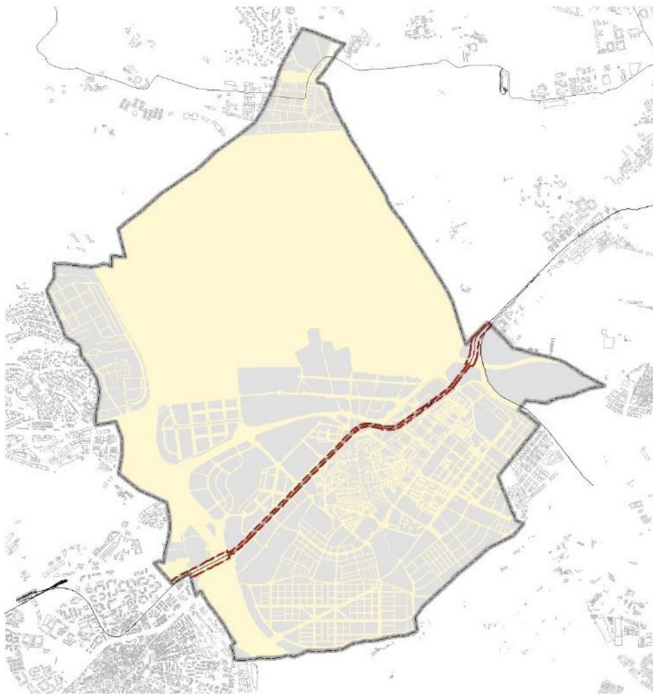
En cuanto a las conexiones ferroviarias, Madrid ha sido el punto central de la red desde su diseño inicial, y cuenta con una posición privilegiada tanto en la comunicación con el resto de las provincias españolas, como con las principales ciudades limítrofes de la región, y por la abundante red de líneas de cercanías que abarca las zonas más importantes y pobladas de la Comunidad de Madrid. La decisión de convertir a Madrid en el centro neurálgico y punto central de la red de Alta Velocidad –AVE–, ha dotado a la región de un medio de transporte rápido, atractivo y eficaz. Se ha mantenido el histórico diseño radial y se pretende –en un futuro a medio y largo plazo–, conectar todas las capitales de provincia. En la actualidad están operativas las líneas AVE desde Madrid a Andalucía, Toledo, Zaragoza-Barcelona y Segovia-Valladolid-León, y las que se dirigen a las comunidades valenciana, gallega y asturiana. Las líneas que registran un mayor volumen de negocio son la de Sevilla y la de Zaragoza, y en este último caso, apoyada por la fuerte actividad económica del eje industrial y de negocios que representa el Corredor del Henares y la A-2



Infraestructuras de transporte. Líneas de ferrocarril.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IGN-CNIG

La existencia de la red de transporte ferroviario ha servido para planificar un sistema de ciudades en torno al Madrid-central, perfectamente intercomunicadas entre sí.



Líneas de ferrocarril.

Fuente: Elaboración propia a partir de Plano de afecciones

La apuesta por un crecimiento metropolitano concentrado se apoya en las abundantes conexiones de la red de transporte público, que hacen que sea uno de los medios más utilizados por la población de la Comunidad de Madrid y se sitúe por encima del resto de grandes ciudades y regiones españolas[5]. A ello contribuye la ampliación de la red y la mejora de las frecuencias de los autobuses interurbanos, el sistema de trenes de cercanías, la red de Metro, la creación de la línea de metro ligero y MetroSur (Línea12) y el tranvía de Parla. Existe un único ente regional para la planificación y gestión integrada del transporte público, el Consorcio Regional de Transportes[6].

La red de Metro tiene en la actualidad 294 km de longitud y 301 estaciones, repartidas en 12 líneas convencionales, un ramal y tres líneas de metro ligero. La ciudad de Alcorcón cuenta con una parada de la Línea 10 (Puerta del Sur), punto de contacto con el anillo de la Línea 12 –Metro Sur– que interconecta y da servicio a los cinco municipios más importantes de la Corona Sur Metropolitana –Alcorcón, Móstoles, Fuenlabrada, Getafe y Leganés– y que en Alcorcón tiene otras tres estaciones (Parque Lisboa, Alcorcón Central – intercambiados con Cercanías) y Parque Oeste.

B) Sistema Viario supramunicipal

Respecto a la red de carreteras, el diseño radial anterior a la década de los ochenta del siglo pasado ha tenido que ser intensamente incrementado por la necesidad de crear un entramado de relaciones entre los distintos ámbitos de la Comunidad para dar respuesta a la creciente demanda.

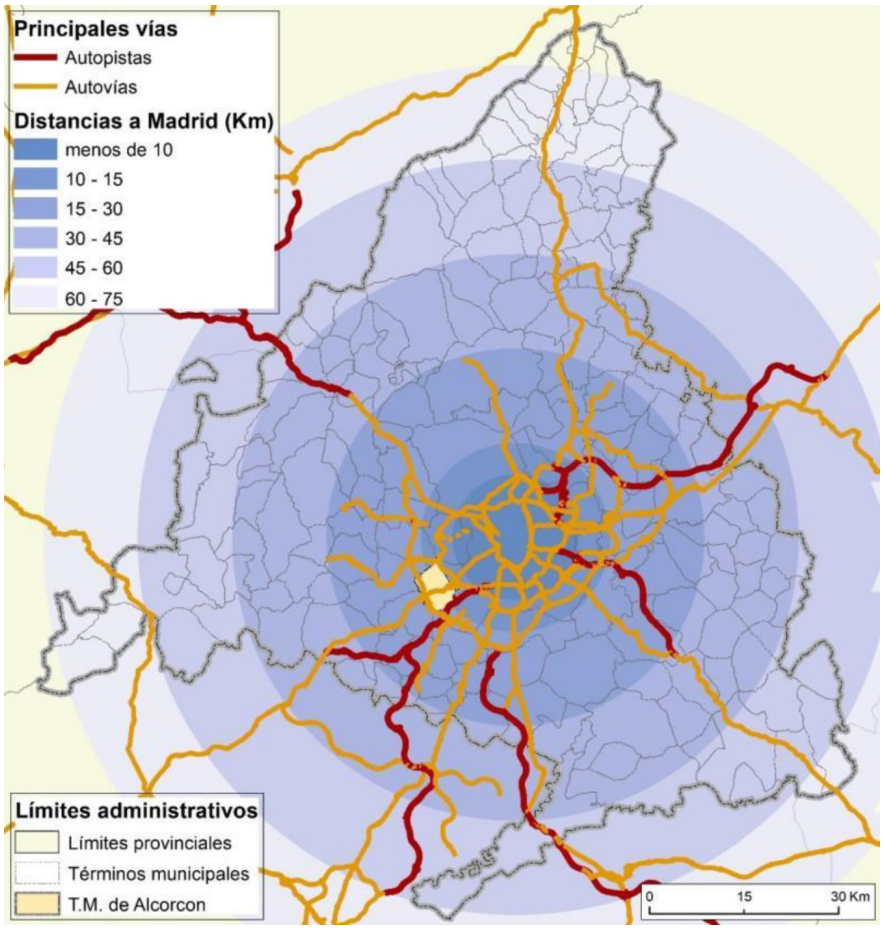
El desarrollo de importantes inversiones realizadas por las administraciones nacional y regional y a la ayuda de los fondos estructurales procedentes de la Unión Europea, han permitido mejorar y redimensionar la red existente y la creación de nuevas vías de circunvalación e interconexión. Hoy existen una amplia red de carreteras que ha permitido el desarrollo y articulación territorial de Madrid y de su corona metropolitana, lo que ofrece unas ventajas comparativas de localización y estimulan el crecimiento económico. Si el tejido económico de un territorio tiende a consolidarse donde ya se dispone de unas condiciones óptimas previas, como es el caso de la Comunidad de Madrid en toda la periferia sur de la capital, entre las radiales A5, A4 y A3, y el Corredor del Henares en la A2, por lo que las actuaciones para completar el entramado de relaciones y comunicaciones entre esas grandes vías y las de circunvalación –M40, M45 y M50–, han venido a reforzar esa situación.

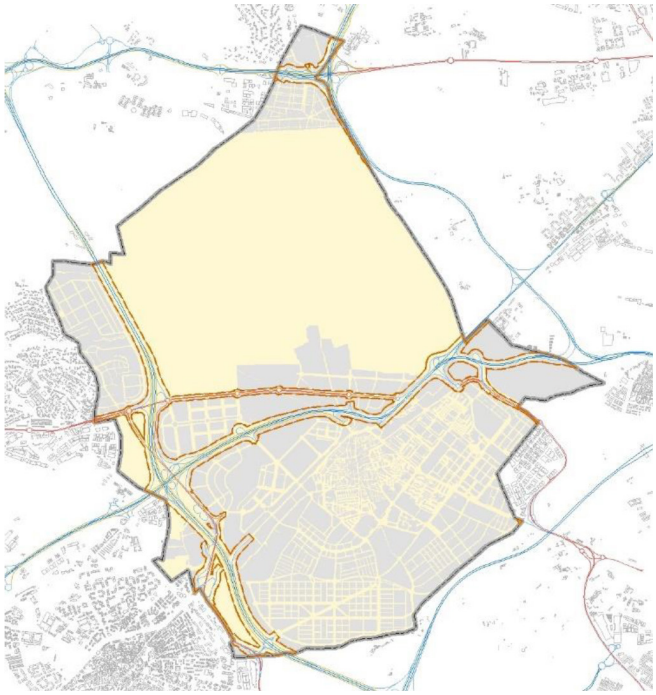
De forma paralela a ese proceso, y potenciado por él, se ha producido un crecimiento urbanístico en las sucesivas periferias de la ciudad de Madrid y hasta un radio en torno a 30 km., que ha generado importantes desajustes entre los ámbitos residenciales y los centros de trabajo, y en los que se encuentran inmersos todos los municipios afectados por el actual modelo de crecimiento urbano disperso. El incremento del uso del vehículo particular ha experimentado un proceso de retroalimentación basado en el aprovechamiento de las vías rápidas que se crearon hace unas décadas, llegando progresivamente a saturarlas y haciendo necesaria la creación de nuevas vías y la ampliación de las existentes, provocando, a su vez, la facilidad y atracción por el uso del coche particular. Todo ello motivado también por la ausencia de una política de planificación territorial en la región y el abuso de las actuaciones sectoriales y parciales en el planeamiento urbano para la creación de nuevos desarrollos en los bordes y periferias cada vez más alejadas. En el mismo sentido, podemos comprobar cómo ha aumentado el número de centros comerciales, asociados a vías rápidas de comunicación y en ámbitos desconectados de las áreas residenciales, contribuyendo a acrecentar la necesidad-utilidad del uso del vehículo privado.

---

[5] INE. Estadística de Transporte de Viajeros (TV). Junio 2016. Datos provisionales. http://www.ine.es/daco/daco42/daco4210/tv0616.pdf
Ver otros datos y estadísticas de uso del transporte público en Madrid:
https://www.moovitapp.com/insights/es/Moovit_Insights_%C3%8Dndice_de_Transporte_P%C3%BAblico_Espa%C3%B1a_Madrid-21

[6] Leboreiro Amaro, A. (2009): "La región central, Madrid en el siglo XXI". Urban, nº. 14, págs. 6-33.





Infraestructuras de transporte. Carreteras.

Fuente: Elaboración propia a partir de Plano de afecciones

Todo ello ha dado como resultado una densa red de autopistas, autovías y vías rápidas, en disposición radioconcéntrica y circunvaladas por sucesivos anillos, que han ido tejiendo una maraña de vías que siempre resultan insuficientes. En la actualidad se han creado y se prevén crear más tramos de autopistas y autovías –M-12, M-13, M-100, …– y otras carreteras de tipo convencional para ampliar y mejorar la actual red de transportes. Sin embargo, siguen creándose

importantes problemas de circulación porque son más de 4 millones los vehículos que circulan diariamente por las carreteras de la Comunidad, problema que se agrava en horas punta y en determinadas fechas, para las que nunca habrá infraestructuras suficientes para evitar los atascos.

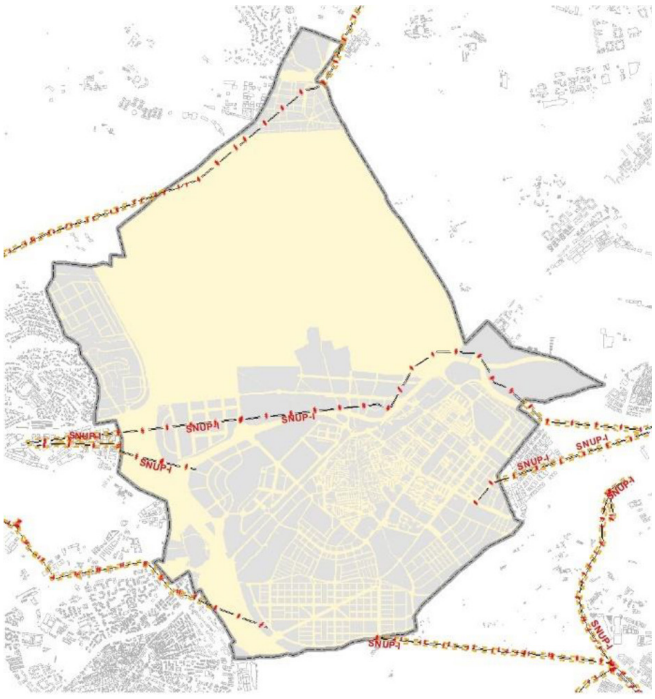
Alcorcón posee una centralidad secundaria a partir de la instalación de nuevos equipamientos y servicios que sobrepasan los límites municipales para dar servicio a la red de ciudades de mediano tamaño y que conforman la corona metropolitana sur (universidad, hospital, parques científicos-tecnológicos, centros comerciales y de ocio, nuevas redes de transporte de viajeros, zonas industriales, etc.)[7].

C) Importante superficie de suelo municipal sujeto a estas infraestructuras de carácter territorial

Las infraestructuras territoriales supramunicipales -especialmente las destinadas al sistema viario- afectan a una superficie relativamente importante del municipio, lo cual, si bien dota al municipio de una alta accesibilidad viaria, también supone una fractura del territorio con algunas de las zonas edificadas, que quedan desconectadas de Alcorcón y con dificultades en la prestación de servicios municipales. Dicha superficie está por una parte formada por el suelo realmente ocupado por la infraestructura (de titularidad de la administración competente, por otra en base a las afecciones que lanza sobre suelo próximo de otra titularidad (afecciones y limitaciones legales).

D) Otras infraestructuras supramunicipales en suelo rústico

Las infraestructuras relacionadas con el suministro de gas y electricidad se grafían en el plano de información P-07 de Afecciones y Riesgos, junto con los terrenos afectados.

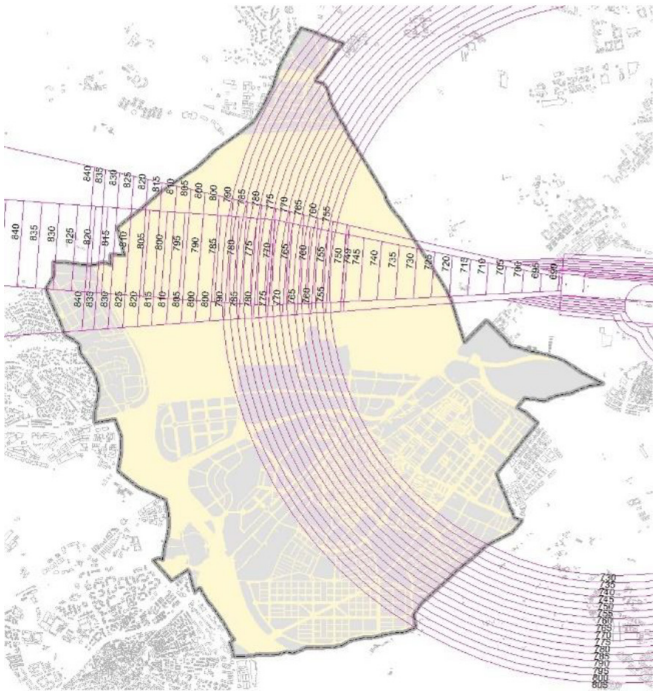


Líneas de alta y muy alta tensión.

Fuente: Elaboración propia a partir de Plano de afecciones.

También la afección del aeropuerto de Cuatro Vientos.

[7] *Gutiérrez Puebla, J.; García Palomares, J.C. (2010): "Procesos de descentralización de las actividades en el Área Metropolitana de Madrid". En Feria Toribio, J. M. y Albertos Puebla, L. M. La ciudad metropolitana en España: procesos urbanos en los inicios del siglo XXI. Madrid, Civitas-Thomson Reuters, págs. 377-407.*



1.4.2. Infraestructura viaria de escala municipal.

En el municipio de Alcorcón desde el punto de vista de sus infraestructuras de comunicación es que se encuentra cercado y dividido por sistema de vías de alta capacidad. Alcorcón está atravesado por cinco grandes vías: la Autovía del Suroeste (A-5, E-90), las autopistas M-50 y R-5, y las vías M-406 y M-506. La existencia de estas vías fragmenta el municipio dejando un gran núcleo central y zonas aisladas como Fuente Cisneros, Parque Oeste, Campodón, o los futuros desarrollos urbanísticos (PP8, PP5, PP4, Retamar de la Huerta…)[8]. Paradójicamente, pese a la densidad y capacidad del viario perimetral Alcorcón es un municipio mal comunicado y con cierto aislamiento con respecto a otros municipios de su entorno debido a sus malas conexiones con los mismos, y especialmente con Móstoles, al que solo se puede acceder a través de la Avenida de Móstoles y por la Avenida Primero de Mayo-Ronda de Naciones Unidas; y también con Leganés con un único acceso a través de la M-406, y con Villaviciosa, también con un único acceso a través de la avenida de San Martín de Valdeiglesias.

Tan singular situación obliga a municipio a resolver no pocos problemas de permeabilidad mediante incómodos y mal acondicionados pasos subterráneos o pasarelas; y también a mantener permanentemente abierta la demanda de mejora de la conexión en alguna de ellas como es el caso de la R5, convertida tras su construcción en una infranqueable barrera que limita las relaciones con el municipio de Leganés; idéntica situación caracteriza a otras dos conexiones: la incorporación de Alcorcón a la A-5 y M-40 en sentido Madrid por medio de la prolongación de la calle Bellas Vistas, mediante la construcción de un paso elevado sobre las vías del ferrocarril, y el paso bajo la M-50 por la Avenida de Esteban Márquez, necesitado de una mejora de la vía e incluso de una restauración del paisaje con objeto de mejorar la conexión con Móstoles[9].

[8] *Plan de Movilidad Urbana Sostenible del municipio de Alcorcón del año 2015. pop 10*

[9] *Plan de Movilidad Urbana Sostenible del municipio de Alcorcón del año 2015. pop 15*

Estas tres grandes operaciones, además de la necesaria ampliación del paso inferior de Fuente Cisneros, y mejora general del entorno del barrio del mismo nombre, que constituye la solución de continuidad entre los municipios de Alcorcón y Móstoles, forman parte de las acciones de mejora de los accesos peatonales y rodados entre ambas ciudades, aprobadas por ambos municipios el mismo año y contempladas en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2015. Todas ellas tienen un carácter remedial y vienen a resolver problemas sobrevenidos tras el crecimiento explosivo de los municipios del sur de Madrid desde los años sesenta del siglo XX y la inadecuada, por improvisada, planificación territorial de la Comunidad de Madrid, así como la falta de coordinación entre los gestores de las grandes infraestructuras, ya fuesen ADIF, MOPU-Ministerio de Fomento o el gobierno regional.[10]

Pero si todavía persisten no pocos problemas en la articulación de Alcorcón con los municipios de su entorno, especialmente con Móstoles y Leganés, no menos relevantes son los problemas que plantea la movilidad en el interior del municipio, especialmente entre el espacio ya edificado y las nuevas áreas industriales y terciarias ya consolidadas al norte de la A-5 y los nuevos desarrollos residenciales y mixtos por desarrollar en lo que constituye el área de expansión natural de un municipio dividido en dos mitades casi simétricas separadas por la A-5. En la actualidad, la comunicación se realiza de forma directa a través de la calle Argentina, aunque esta opción presenta algunas dificultades a causa del tráfico que genera el centro comercial Tres Aguas, o bien de forma indirecta utilizando los accesos desde la M-506. Existe una tercera opción sin desarrollar al final de la Avenida de Atenas, ya que solo no permite el acceso hacia los futuros PP8 y PP5; y asimismo están habilitadas, de forma complementaria, diversas pasarelas peatonales y un paso bajo la A-5 por la Avenida de San Martín de Valdeiglesias, de dirección única de entrada al casco edificado.

La solución a estas limitaciones en el número y calidad de los pasos que permeabilizan la A-5 a su paso por el término de Alcorcón ya estaban planteadas en el PGOU en vigor del año 1999 y obviamente en el plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, pero en su mayor parte aún están pendientes de desarrollar, a la espera de que se concreten las expectativas de desarrollo del norte del municipio. En el citado documento, que debe ser tenido en consideración a la hora de realizar cualquier propuesta de planeamiento en el futuro inmediato, se ponen de manifiesto las disfunciones y déficit que el sistema presenta.

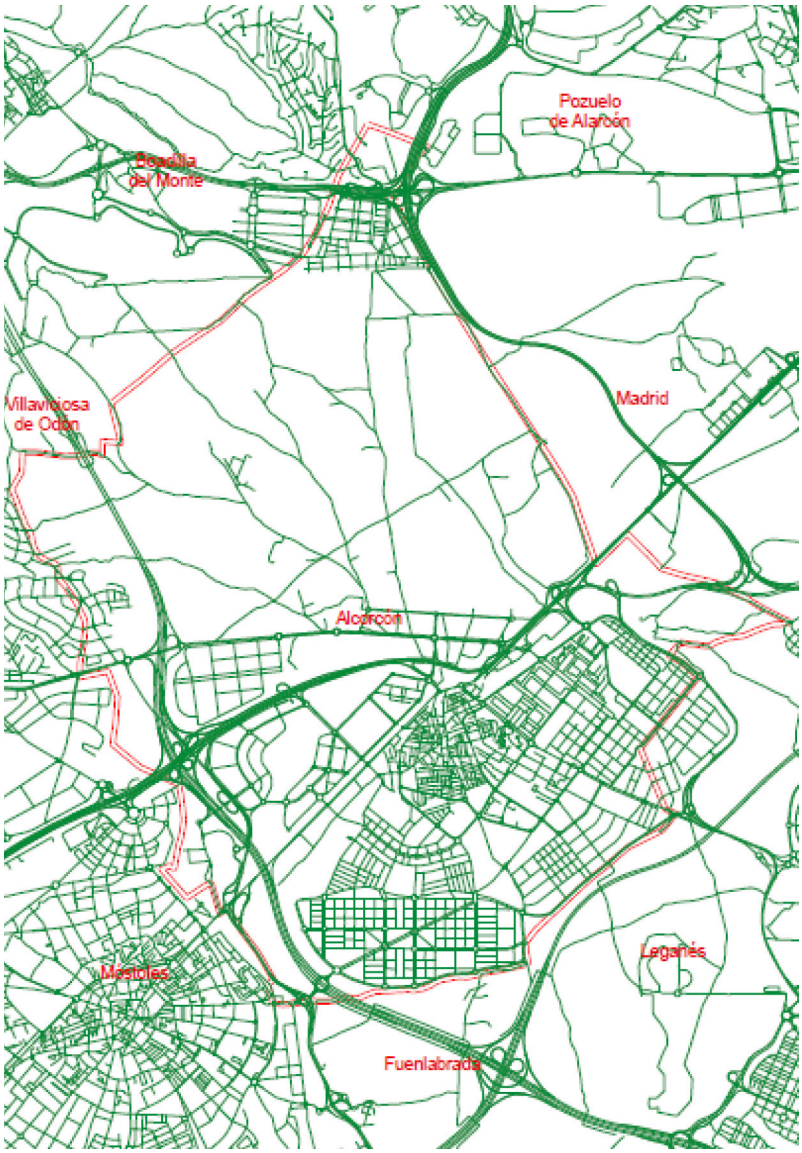
Se entiende que deben resolverse al menos tres paradojas en tanto que son fuente de notables disfunciones:

1. En primer lugar, que la relativamente buena integración del municipio en la red de infraestructuras viarias de alta capacidad en la Región se ve parcialmente ensombrecida por el efecto barrera de las mismas a causa de la escasa y mal resuelta permeabilidad con la pequeña porción del municipio que queda en el exterior de estas, así como con el resto de los municipios colindante, especialmente con Móstoles y en alguna medida con Leganés.

2. En segundo lugar la deficiente permeabilidad con relación a las áreas industriales y dotacionales –comerciales– del norte del municipio; un ámbito sometido a no pocas expectativas y tensiones en los últimos años y cuya intensidad y formas de integración –urbanización– tendrá que ser coherente desde el punto de vista territorial a partir de un adecuado planteamiento de la barrera que representa la A-5 que evite los cuellos de botella que ocasionalmente afectan a la única vía abierta para comunicar entre ambos de esta infraestructura: la calle Argentina.

[10] *Manuel Valenzuela Rubio (2010) "La planificación territorial de la Región metropolitana de Madrid. una asignatura pendiente". Cuadernos Geográficos, 47 (2010-2), 95-129*

3. Y finalmente es de destacar el contraste entre tres grandes conjuntos de trama parcelaria que obliga a adoptar soluciones en materia de infraestructura radicalmente opuestas: por una parte el parcelario originario en el que persisten edificaciones de carácter tradicional de conformación rural, por otra la abigarrada trama de las grandes etapas de crecimiento urbano que aportan nuevo tejido pero de forma discontinua, en cierto modo desordenada y por lo tanto generadora de problemas en el presente por la forma en que cada nuevo barrio se soldaba con el continuo edificado. Y finalmente las áreas de nueva urbanización posteriores a 1990, cuyas características formales resuelven una parte de los problemas clásicos (aparcamientos, anchura de las calles etc.) al tiempo que generan otros relacionados con el aumento de la demanda movilidad y presión sobre la dinámica de tráfico en el municipio (jerarquía del viario, intersecciones, velocidad etc…)



Estructura del sistema viario en el municipio de Alcorcón.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CNIG.

En relación con estas limitaciones es como hay que plantearse la capacidad de la infraestructura viaria urbana y metropolitana para atender requerimientos o demandas de intensidad superior a la actual. El PMUS ya anticipa la necesidad de afrontar algunas obras de ampliación de la capacidad del viario con objeto de mejorar los problemas ya detectados en las siguientes calles: Argentina hacia el centro comercial Tres Aguas, calle Robles entre calle Cisneros y Avenida de Móstoles, la Intersección de Avenida de Leganés con Parque Grande, o la glorieta calle Olímpico Francisco Fernández Ochoa con Avenida de Leganés (conexión con vía de servicio). Y a ellas

habrá que añadir las que se deriven de los nuevos desarrollos ya que, con ellos, en la intensidad que proceda, aumentarán los flujos internos; lo harán, además, teniendo que salvar el obstáculo de la A-5, y tendrán que adecuarse no solo a los nuevos requerimientos medioambientales que el PMUS ya contempla, sino que habrán de incorporar nuevas soluciones en las formas de movilidad motorizada y no motorizada, que aproximen las nuevas áreas a las grandes estrategias de las smart cities.

DENOMINACIÓN	ENLACES Y SALIDAS
A-5	Salidas al municipio en San José de Valderas, Alcorcón, Tres Aguas y Parque Oeste
M-40	Salidas en San José de Valderas, Alcorcón y Ventorro del Cano
M-50	Salidas en Ensanche Sur, avenida de Móstoles, Parque Oeste y Campodón-Tres Aguas
M-406	Enlaces con A-4, A-5 y M-40; Salidas en polígono industrial Urtinsa, San José de Valderas y avenidas de los Castillos y Lisboa.
R-5	Enlaces con M-40 y A-5; Sin acceso directo a Alcorcón
M-506	Enlaces con M-501 y A-3; Salidas en Campodón-Tres Aguas, Parque Oeste-Fuente Cisneros, avenida de Móstoles y Ensanche Sur
M-501	Enlaces con M-40 y CL-501; Salida en Ventorro del Cano
M-501a	Enlaces con A-5 y M-506; comunica la A-5 en San José de Valderas con la M-50 y M-506; da acceso al barrio de Campodón

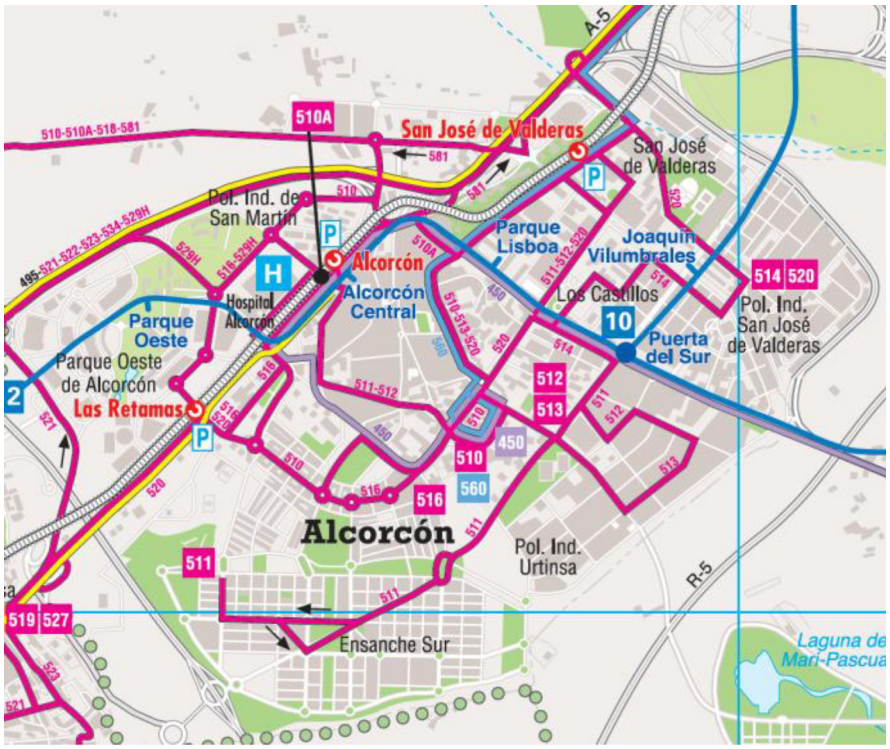
Grandes infraestructuras y enlaces en el municipio de Alcorcón.

1.4.3. Redes de comunicación de carácter metropolitano - regional.

Por lo que respecta a las grandes redes de comunicación de carácter metropolitano-regional Alcorcón cuenta con dos estaciones de la línea 10 de Metro (Hospital Infanta Sofía-Puerta del Sur) y las cuatro de la línea 12 de Metro Sur; y la línea ML3 de Metro Ligero (Colonia Jardín – Puerta de Boadilla) que con dos paradas da servicio al norte del municipio (Montepríncipe y Ventorro del Cano. Y, asimismo, es destacable el paso por Alcorcón de la línea C-5 de Cercanías de Renfe (Humanes-Fuenlabrada a Móstoles-El Soto), que tiene parada en tres estaciones: San José de Valderas, Alcorcón Central y Las Retamas, aunque carece de una estación intermodal (Metro y Bus) que resolviese los problemas de interconexión y vertebración municipal. Obviamente, la cobertura que todas ellas ofrecen al municipio escapa de su control y capacidad de decisión y no dan solución a todas las demandas de movilidad inter y especialmente intramunicipal. Esta última está cubierta de forma muy imperfecta tanto por su insuficiencia (ya valorada en el PMUS de 2015) al estar solo atendida por dos líneas: la línea 1 (Polvoranca – Fuente Cisneros) que circula con un intervalo elevado (40 minutos) y la línea 2 (Ondarreta – Prado de Santo Domingo) con un intervalo de 15 minutos, como por el trazado y cobertura de las áreas residenciales o industriales-terciarias –PP8– de nueva creación, que precisan de al menos una nueva línea con intervalos competitivos –de no más de 10 minutos–.

Se completa la cobertura de la red de transporte en superficie con las 15 líneas de autobús interurbano que atraviesan el municipio, de las que nueve conectan con Madrid y seis con otros municipios cercanos.

No es cometido de un PGOU establecer con detalle y encauzar los requerimientos de movilidad y micro-movilidad en las áreas ya consolidadas; todos ellos precisan de intervenciones de carácter remedial y sirven, como establecen los planes de movilidad urbana sostenible, para adecuar las características de cada tejido a las necesidades y tecnología del momento en diversas áreas como señalización, semaforización, sentido de las vías, intersecciones, programa de aparcamientos en la vía pública, regulación de estacionamiento, aparcamientos disuasorios dentro o en los bordes de las grandes áreas residenciales o de actividad; y también, entre otras muchas medidas, las estrategias sobre transporte público urbano y metropolitano, espacios compartidos, áreas de velocidad limitada, senderos peatonales, carriles bici, vías con uso preferente por el transporte público de superficie . Y todas estas –y otras– soluciones.



Infraestructura de comunicación interurbana en el municipio de Alcorcón –Cercanías Renfe, Metro, autobús–

Fuente: Consorcio Regional de Transportes de Madrid.

1.4.4. Otras construcciones y usos en suelo rústico.

En este apartado se describen pormenorizadamente las construcciones existentes en el suelo no urbanizable. El objetivo es identificar las construcciones o usos relevantes existentes tanto en los que pueda suponer su adecuación a la naturaleza de suelo como aquellas que sean ajenas o que se puedan considerar una circunstancia significativa que pueda dificultar una gestión urbanística planificada de transformación de ese suelo.

En el municipio de Alcorcón existe un conjunto diverso de usos y construcciones propias del suelo rústico que se analizan y describen sin realizar juicios de valor sobre su situación o de profundizar en la irregularidad o legalidad de las mismas. Asimismo se describen las construcciones y situaciones significativas existentes en suelo urbanizable aún no urbanizado, analizando los problemas que puedan generar para la gestión y ejecución prevista en el mismo.

El análisis del rustico se dirige hacia los ámbitos que no son hoy zonas claramente urbanas o aquellas en proceso de urbanización ya aprobados y en ejecución, en los que en todo caso las construcciones existentes se entiende que han sido evaluadas para su gestión en los proceso de equidistribución propios de la gestión urbanística.

A) Construcciones en suelo no urbanizable

El documento del PGOU de Alcorcón (versión enero 1987) contenía un anexo normativo nº 6 "*Inventario de Instalaciones en suelo No Urbanizable*", en dicho anexo se recogían en un total de 98 fichas las construcciones existentes en suelo no urbanizable.

De esa situación en 1987, muchas de las construcciones están hoy en suelo urbano o urbanizable, algunas han desaparecido y otras permanecen en suelo no urbanizable. En este apartado se recogen las más significativas.

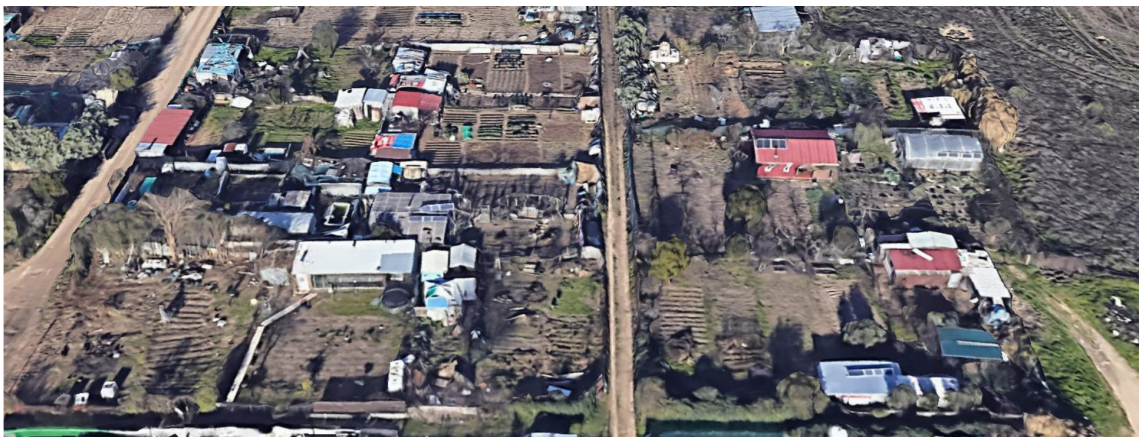
Para el análisis de las construcciones existentes se agrupa su descripción y valoración por zonas. Se han diferenciado las siguientes zonas o instalaciones:

1. Zona de Zaragüelles. Huertos y construcciones de recreo.
2. Venta de la Rubia.
3. Zona oeste (M-40/M-501).
4. Vereda de Villaviciosa y M-50 (Nuevo Alcorcón suelo rústico).
5. Instalaciones agrícolas y otras construcciones en suelo rústico.
6. Gran parcela transversal zona norte.

A continuación se analizan los elementos visibles y datos catastrales de estos ámbitos.

1) Zona de Zaragüelles. Huertos y construcciones de recreo.





Arriba. Imagen oblicua del conjunto de huertos e instalaciones. Abajo: imagen parcial con construcciones de diverso tipo. Fuente: Imagen Google Maps.

a) Descripción:

- Parcela situada en suelo rústico. Con una aparente subparcelación de huertos con algunas construcciones de diferente tipo, incluye varias naves, cobertizos, piscinas y otras construcciones de uso de recreo o residenciales. Nave y depósito de agua junto a los accesos.
- Uso mayoritario: huertos parcelados e instalaciones de recreo.
- Ubicación: Camino de San Babiles.
- Grado de urbanización / servicios: sin conexión a redes de suministros. Dispone de un gran depósito de agua y una nave. La parcela completa está cercada.

b) Datos Catastro:

- Parcelas: Polígono 1 Parcela 168G. Una única parcela sin división horizontal.
- Uso: Agrario (huerta regadío).
- Superficie: 73.824 m2.
- Construcciones: 7 construcciones con un total de 749 m2. Año de construcción 1994.

c) Planeamiento:

- Clasificación de suelo en PGOU vigente: Suelo No Urbanizable.

d) Características y potenciales conflictos:

- A pesar de los limitados datos de catastro, se aprecia que están proliferando instalaciones y edificaciones.
- Se trata de un conjunto de subparcelas en las que van a apareciendo construcciones de diferente tipo, si bien el uso como huertos sigue siendo significativo. La aparición de instalaciones estables y la estructura aparente de la propiedad muestran un proceso irregular de parcelación y ocupación de usos irregulares.
- En la siguiente secuencia de ortofotografías (ver ilustración) se visualiza lo reciente de las construcciones. En 1991 solamente se percibe la nave en el límite sur. En 2006 la estructura de parcelación está hecha, las construcciones son incipientes. En 2011 gran parte de las construcciones ya existen.

e) Antecedentes y situación jurídica:

- “Esta actuación fue promovida por la empresa Hobby Cultivos que adquirió la parcela y realizó una venta en régimen de comunidad de bienes de participaciones de la propiedad destinada en principio al uso colectivo agrícola. Esta parcela de uso agrícola ya disponía de una nave y un pozo.
- El hecho de que las participaciones se concretasen en la adjudicación de porciones delimitadas y numeradas de la parcela y se crease un viario interior, motivó la intervención municipal ante una parcelación ilegal, agravada con la construcción de determinados inmuebles con las calidades propias de una vivienda o dirigidas al uso residencial aunque fuese ocasional. Esta situación motivó la tramitación de un expediente de legalidad urbanística en el año 1996 que concluyó con la demolición de varias viviendas y muros de cerramiento, acordándose que la parcela pudiese destinarse al uso agrícola colectivo.
- Las fotografías aéreas revelan la existencia de casetas y construcciones, si bien prácticamente en su totalidad se trata de sombrajos y casetas muy precarias destinadas a la guarda de aperos de labranza.

- A partir de la gestión del desarrollo del Distrito Norte se produjo una compra de participaciones por agentes inmobiliarios a fin de obtener la disponibilidad del terreno, incluso permitiendo la ocupación en precario de las parcelas por sus antiguos propietarios. Por lo que se estima que el número de propietarios es limitado y que no condiciona a priori su transformación urbanística; si bien en su caso será necesario determinar con certeza la situación actual de estos huertos respecto a dicha estructura de la propiedad.



Ortofotografía 1991.



Ortofofografía 2006.



Ortofofografía 2011.

El Fuente: Visor de cartografía Comunidad de Madrid.

2) Venta de la Rubia.



Imagen oblicua del conjunto de pinares e instalaciones hípicas y hosteleras.
Fuente: Imagen Google Maps.

a) <u>Descripción:</u>

- Conjunto de varias parcelas de gran superficie con accesos desde la Vereda de Villaviciosa. Se agrupan varios usos no ajustados a derecho tal como se describe en el apdo. e) que se corresponden a instalaciones hípicas (dos clubes), instalaciones hosteleras de celebraciones y eventos, una residencia canina, etc. Las cuatro parcelas identificadas suman un total de 97 Has.
- Uso mayoritario: (están sujetos a expedientes disciplinarios) instalaciones hostelería, hípica y de ocio y deporte.
- Ubicación: Vereda de Villaviciosa.
- Grado de urbanización / servicios. Acceso rodado pavimentado. Sin conexión a redes.

b) Datos Catastro:

Parcelas:

Polígono 2 Parcela 23. Parcela sin división horizontal.

- Uso: Agrario.
- Superficie: 684.960 m2.
- Inmuebles: 2 viviendas y varias oficinas, con un total construido de 10.526 m2. Año construcción 1964

Polígono 6 Parcela 122. Parcela sin división horizontal.

- Uso: Agrario.
- Superficie: 211.161 m2 (pinar 140.560 m2, labor de secano 24.153 m2).
- Inmuebles: 3 viviendas, varias oficinas, con un total construido de 4.466 m2. Año construcción 1965.

Polígono 6 Parcela 111. Parcela sin división horizontal.

- Uso: Agrario.
- Superficie: 6.463 m2 (pastos 6.073 m2).
- Inmuebles: varias edificaciones con un total construido de 375 m2. Año construcción 1965. Visualmente una parcela de vivienda unifamiliar aislada con jardín y piscina en buen estado.

Polígono 6 Parcela 124. Parcela sin división horizontal.

- Uso: Agrario.
- Superficie: 67.964 m2 (pinar 59.073 m2).
- Inmuebles: varias edificaciones con un total construido de 375 m2. Año construcción 1965. Parcela con una instalación residencial canina.

c) Planeamiento:

- Clasificación de suelo en PGOU vigente: Suelo No Urbanizable.

d) Características y potenciales conflictos:

- Espacio de pinar de cierto interés por sus valores ambientales y por su escasez en el municipio.

e) Situación jurídica:

- La actividad identificada como celebración de eventos dispone de Calificación Urbanística Favorable otorgada por la Comunidad de Madrid en fecha 21 de octubre de 2020 habiéndose tramitado y concedido Licencia de Instalación de Actividades para la actividad catalogada por la LEPAR como Salones de Banquetes. No se ha llegado a tramitar Licencia de Funcionamiento por decisión de la propiedad. La actividad actualmente no se desarrolla."

3) Zona Oeste. (M-40/M-501).

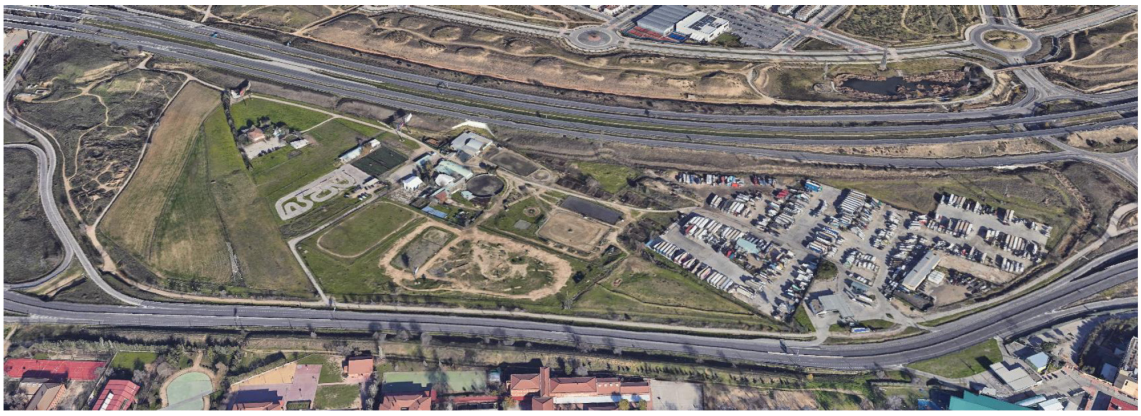


Imagen oblicua del espacio entre la M-50 y la M-506 colindante al TM de Móstoles.
Fuente: Imagen Google Maps.

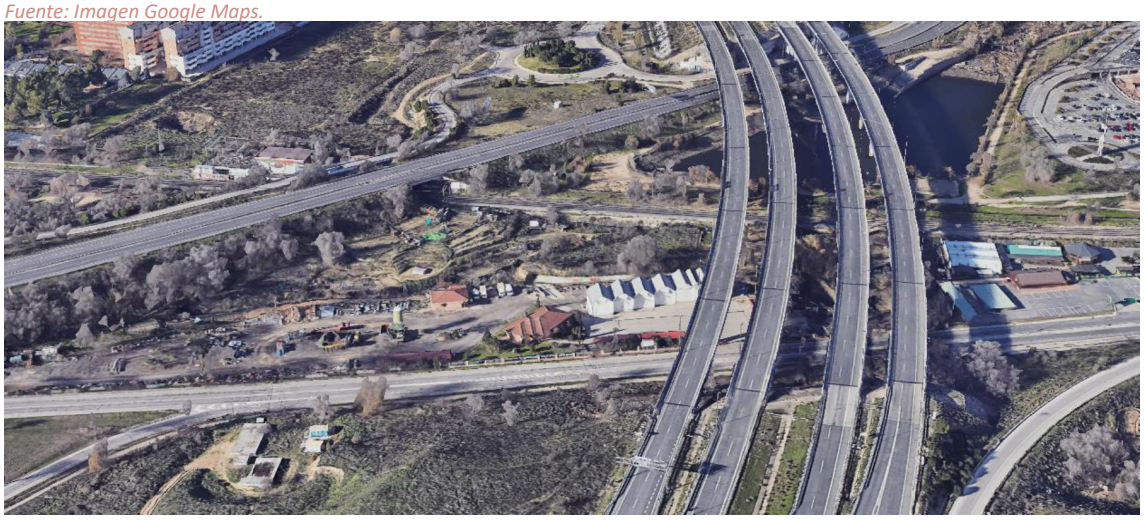


Imagen oblicua del cruce bajo la M-50 y centro de mantenimiento de carreteras.
Fuente: Imagen Google Maps.

a) Descripción:

- Zona situada entre la M-50 y la M-506 Está formada por un conjunto de parcelas de cierto tamaño. En ellas se desarrollan actividades variadas o usos agrícolas.
- De forma paralela a la M-511 existen tendidos de alta tensión.
- Actividades ligadas al motor: Una gasolinera, dos actividades de compraventa de vehículos usados (industriales), o aparcamientos de autocaravanas. Un gran número de carteles monoposte comerciales de gran tamaño y altura y varias torretas de LAT, conforman un frente de muy baja calidad.• Entre las infraestructuras, y casi bajo la M-50, existen unas instalaciones de conservación de carreteras de la Comunidad de Madrid.

b) Datos Catastro:

Parcelas:

- Las parcelas: 168, 166, 75 y parte de la parcela 23, todas ellas del polígono 12, tienen una actividad de compraventa de vehículos.
- La gasolinera ocupa la parcela 001.
- Las parcelas 1,81 y 82 tienen uso agrícola.

- La parcela 3 del polígono 12 posee un Centro de Ocio: escuela de pilotos, escuela de equitación, instalaciones de entrenamiento de perros, etc. denominado “La Princesa”. Tiene un acceso secundario desde el Ensanche Sur bajo la M-50. Tiene una gran superficie 103.770 m2 con varias construcciones.
- Uso: Agrario (de los que son pastos 69.826m2), inmuebles con un total de 4.981 m2 que incluyen: un circuito de Karts, una instalación hípica, un picadero o plaza de tientas, y una vivienda.



Parcela 3 del polígono 12 se denomina “La Princesa”
Fuente: Imagen Google Maps.

c) Planeamiento:

- Clasificación de suelo en PGOU vigente: Suelo No Urbanizable.

d) Características y potenciales conflictos:

- Las importantes franjas de afección de las redes viarias y la existencia de líneas de alta tensión, bloquea o dificultan seriamente desarrollos futuros. Se están acumulando usos con cierta marginalidad propios de suelo no urbanizable. Parece necesario cualificar la vía de servicio que da acceso a esas parcelas.

e) Situación jurídica:

- • Actualmente se mantienen en situación de legalidad las instalaciones de DOMA Y MONTA y el CIRCUITO DE MINI-MOTOS como instalaciones deportivas compatibles con el carácter de suelo no urbanizable de que consta el ámbito, así como la Estación de Servicio.
- Han cesado todas las demás actividades que se desarrollaban en el ámbito (almacenes, depósitos, talleres,..) manteniéndose el Aparcamiento de Vehículos Pesados bajo diversas condiciones impuestas por la Administración y en espera del destino finalista de esta zona en función de la viabilidad de las propuestas de desarrollo que se están tramitando en la actualidad

4) Vereda de Villaviciosa y M-50 (Nuevo Alcorcón Suelo Rústico).

a) Descripción:

- Zona situada entre la M-50 y la M-506 Está formada por un conjunto de parcelas y atravesada en dirección paralela a la M-50 por la Vereda de Villaviciosa. El parcelario tiene una geometría ajena al proceso de construcción de las infraestructuras.

b) Datos de Catastro:

Parcelas:

Polígono 15 Parcela 204-G. Parcela sin división horizontal.

- Uso: Agrario.
- Superficie: 16.343 m2.
- Inmuebles: dos almacenes de 2.117m2, con un total construido de 4.234 m2. Año construcción 198
- Uso aparente: reparación y/o venta de automóviles. Ver situación jurídica descrita en el punto g).
- Esta parcela está atravesada por una franja que aparentemente se corresponde con la vereda que está sometida a un uso análogo y cercado del resto de la parcela.

Polígono 6 Parcela 122. Parcela sin división horizontal.

- Uso: Agrario.
- Superficie: 211.161 m2 (pinar 140.560 m2 y labor de secano 24.153 m2).
- Inmuebles: 3 viviendas y varias oficinas, con un total construido de 4.466 m2. Año construcción 1965.

Polígono 15 Parcelas 93G y 8 G (si bien son dos parcelas catastrales el cercado y su uso muestran una única unidad de gestión y uso). Parcela sin división horizontal.

- Uso: Agrario.
- Superficie: 6.089 m2 y 2.552 m2.
- Inmuebles: un almacén de 48m2 (1981) y varios almacenes con 66 m2 (1995).

f) Planeamiento:

- Clasificación de suelo en PGOU vigente: Suelo No Urbanizable.

g) Características y potenciales conflictos:

- Es un área de alta visibilidad, difícil acceso y un uso de baja calidad. Sita en la embocadura del acceso a Villaviciosa de Odón.

h) Características y potenciales conflictos:

- Se trata de una antigua fábrica-almacén de aceite sin uso desde hace años ya incluida en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable en el PGOU 87. Dicha parcela y la colindante se utilizan por una empresa dedicada a la distribución y venta de automóviles y como campa para el depósito de vehículos nuevos previa a su distribución.

- Se encuentra en tramitación ante la Consejería competente de la Comunidad de Madrid, el Proyecto de Actuación Especial de Campa de Maquinaria para el Depósito, Guarda y Custodia de Maquinaria y Vehículos.

  La viabilidad final de este Proyecto se encuentra vinculada a la viabilidad de los accesos de los que se pudiera dotar a la parcela en función del Plan Especial de Accesos al Sector Retamar de la Huerta actualmente en curso



Vista aérea oblicua. Fuente: Imagen Google Maps.

5) Instalaciones agrícolas y otras construcciones en suelo rústico.

Se describen en este apartado un conjunto de construcciones en suelo rústico de menor tamaño y relevancia (se escogen algunos ejemplos a modo ilustrativo, si bien existen más construcciones que se encuentran en la misma situación). Se trata de construcciones que ya fueron incluidas en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable en el PGOU 87 y que aún no han ido desapareciendo por ubicarse en terrenos que no se han visto afectados por el proceso urbanizador

a) Finca Vereda de las Zorreras (en el pago de Fuentecarreras).

a) Descripción:

- Recientemente han desaparecido las ruinas de construcciones de ocio: piscina, plaza en cumplimiento de lo dispuesto en una orden de ejecución dictada en 2016.

b) Datos Catastro:

- Parcela 118 del polígono 2.
- Uso: Agrario.
- Superficie parcela 57.146 m2.
- Inmuebles: insistentes.

c) Planeamiento:

- Clasificación de suelo PGOU vigente: Suelo No Urbanizable.

d) Características y potenciales conflictos:

- No se detecta.

b) Parcela 45 del polígono 2 (Camino de Boadilla).



Vista de la parcela las construcciones y materiales almacenado. Fuente: Imagen Google Maps.

a) Descripción:

- Naves y sotechados aparentemente de almacenaje de materiales de construcción.

b) Datos Catastro:

- Parcela 45 del polígono 2.

i) Uso: Agrario.

- Superficie parcela: 5.651 m2 Rústico.
- Inmuebles: superficie construida 627 m2. Año construcción 1984.

c) Planeamiento:

- Clasificación de suelo PGOU vigente: Suelo No Urbanizable.

d) Características y potenciales conflictos:

- Construcciones negativas y uso del suelo rustico de almacenaje.

c) Finca en Vereda de Villaviciosa con camino del monte (Pago de la Monjas).

a) Descripción:

- Naves aparentemente de almacenaje.

b) Datos Catastro:

- Parcela 31 del polígono 1.
- Uso: Agrario.
- Superficie parcela: 10.177 m2 Rústico.
- Inmuebles: dos almacenes, con una superficie total de 616 m2.
- Naves con uso aparente residencial, piscina y otras instalaciones. (Antena de telefonía

c) Planeamiento:

- Clasificación de suelo PGOU vigente: Suelo No Urbanizable.

d) Características y potenciales conflicto:

- De acuerdo con el parcelario de catastro puede existir una posible ocupación parcial de la Vereda de Villaviciosa.



Fotografía de la nave-vivienda. Fuente Catastro.



Imagen oblicua de la parcela con la nave- vivienda, piscina, antena de telefonía y otras instalaciones. Fuente: Imagen Google Maps.

6) Gran parcela transversal zona norte.



Imagen oblicua de la franja rectangular de la reserva metropolitana. Fuente: Imagen Google Maps

a) Descripción:

- Es una gran parcela transversal con escala metropolitana y supramunicipal situada en la zona norte del municipio. Consiste en una franja de 500 m de ancho y de una longitud media de 1.900 metros lineales en dirección este-oeste. Al sur de la zona del Ventorro y relativamente paralela a la M-511 y colindante con la zona sur del área industrial El Ventorro. Es titularidad del Instituto de Vivienda, Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa (INVIED)

b) Datos Catastro:

- La finca colindante, prolongación de la misma, ha sido comprada por el Banco Santander, con intervenciones de mejora de calidad ambiental, está cercada con plantaciones y recorrido de ocio y recreo.

c) Parcelas:

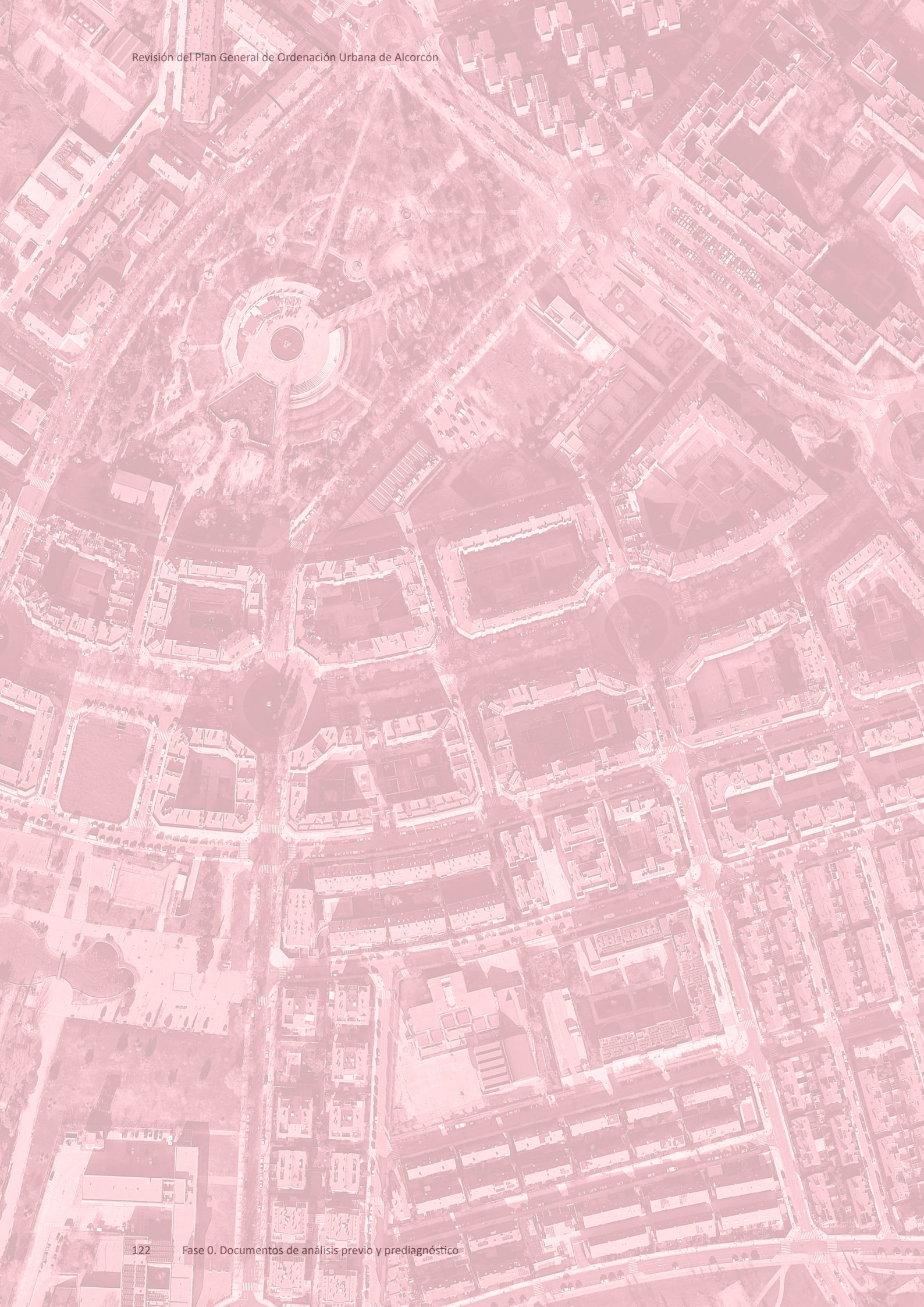
- Polígono 2 Parcela 153.
  a. Uso: Agrario.
  b. Superficie: 577.681 m2.
- Polígono 2 Parcela 6.
  c. Uso: Agrario.
  d. Superficie: 344.147 m2

d) Planeamiento:

- Clasificación de suelo PGOU vigente: Suelo No Urbanizable. Antigua reserva de suelo para ramal viario de alta capacidad.

e) Características y potenciales conflictos:

- Potencial de interés ambiental.



ALCORCÓN
Plan General de
Ordenación Urbana

2 /

ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

2.1. Estructura urbana actual

2.2.1. Evolución histórico-morfológica del medio urbano en el término municipal.

A) Momentos históricos relevantes en la estructura urbana de Alcorcón

Con el objetivo de valorar las previsiones del futuro, se analiza la historia del municipio y los condicionantes físicos que lo determinan, así como la morfología actual.

Alcorcón está situada en un pequeño alto, a 719 metros, por encima del nivel general del resto del municipio que no supera los 700 metros sobre el nivel del mar. Se asienta en un enclave de suaves lomas y cerros, entre los ríos Guadarrama y Manzanares, constituyendo un pequeño mirador por encima de sus poblaciones vecinas.

Su etimología responde a esta característica geográfica ya que su nombre viene de “alcor”, que significa colina o altozano en árabe.

Los dos cursos de agua principales son el Arroyo del Soto, en la cuenca del Guadarrama y el Arroyo Fuente del Sapo, cabecera del Butarque y cuenca del Manzanares.

De orígenes desconocidos, casi todas las fuentes datan su origen como poblamiento árabe en la baja Edad Media (s.XI-XV), aunque otros lo adelantan al s. VIII.

Su posición geográfica también se explica en la confluencia de dos rutas de comunicación:

- El Camino Real de Extremadura (eje este-oeste), futura arteria de unión de Madrid con Extremadura, que ha limitado el núcleo urbano, durante siglos, por el norte.
- La Cañada de Pozuelo (eje norte-sur), camino histórico de crecimiento del núcleo de Alcorcón, por lo que también se conoce como Cañada de Alcorcón.

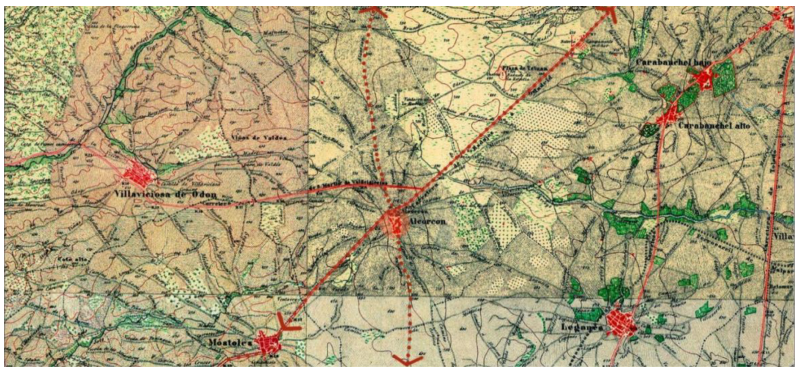


Imagen parcial del Mapa Nacional 1877-1881.

Fuente: Visor cartográfico de la Comunidad de Madrid. Esquema superpuesto de elaboración propia.

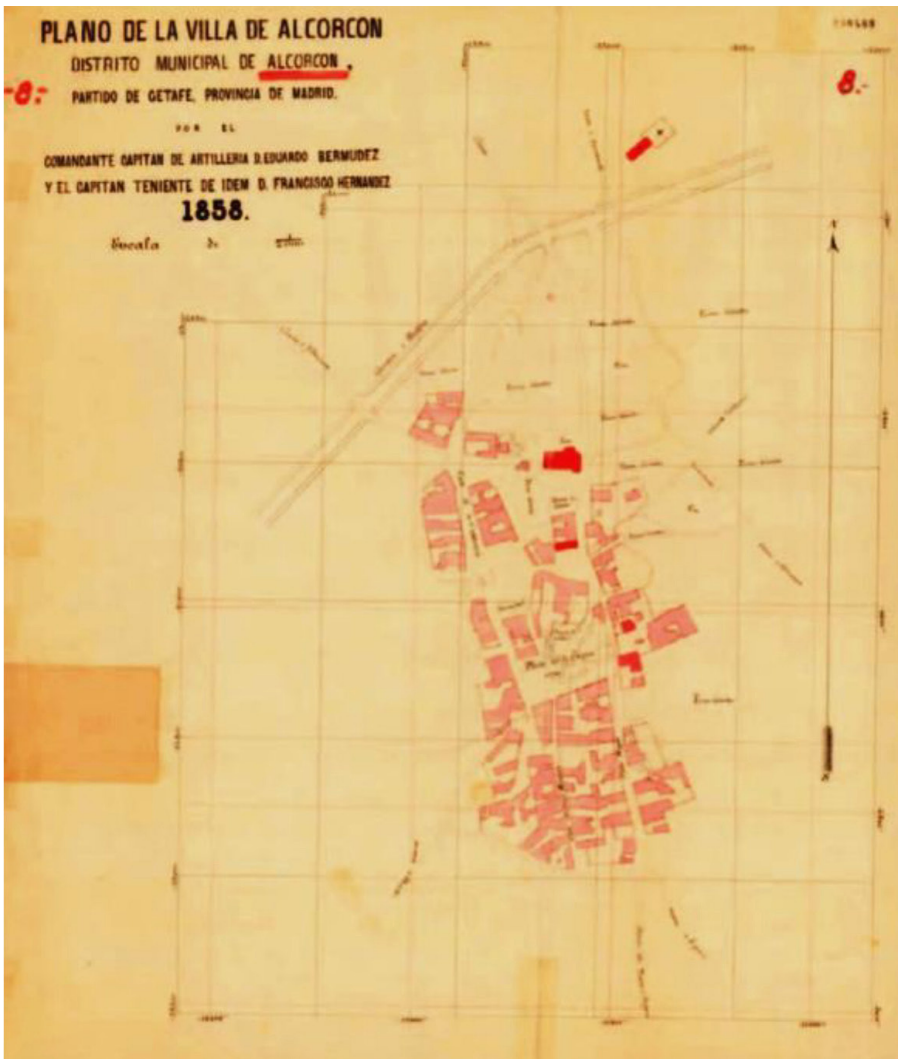
Además, estos terrenos siempre han sido ricos en aguas subterráneas lo que ha dotado de un excelente barro a sus suelos, que permitió desarrollar el trabajo de alfarería por el que siempre ha sido muy conocida la zona.

El primer documento oficial en el que aparece el nombre de Alcorcón es firmado por Alfonso VIII y determina la extensión de la jurisdicción de Segovia en julio de 1208.

La siguiente referencia documentada está en las Relaciones Topográficas de Felipe II, de 1576, donde se habla ya de las ermitas de Santo Domingo y San Sebastián y de la Iglesia de Santa María la Blanca. También se recoge que el pueblo tiene unos 170 vecinos y 140 casas bajas de tapial, así como cuatro casas de hidalgos y dos hospitales de pobres. Parece ser que la iglesia se construyó sobre una antigua mezquita medieval que demostraría la datación establecida para el origen de la villa, si bien no se ha encontrado ningún resto. De las ermitas tampoco quedan restos en la actualidad.

Durante el Siglo de Oro, Alcorcón aparece en varias obras literarias y ya en tiempos de Carlos III se cita como suministradora de alfarería y loza a la Real Cocina y a la Real Botica.

De 1858 data el primer documento gráfico del núcleo de Alcorcón. Se trata del "Plano de la Villa de Alcorcón" perteneciente a las denominadas "Hojas Kilométricas", para el Instituto Geográfico Nacional. La descripción hecha por Madoz en 1849 coincide con el pueblo de 300 vecinos, plaza central y cuatro calles que se observa en el plano.



Villa de Alcorcón 1858 (Instituto Geográfico Nacional, Archivo Topográfico nº 280588).

Fuente: Los levantamientos topográfico-parcelarios de la Junta General de Estadística en el municipio de Almería.

En la imagen se observa el trazado tangencial por el norte de la Carretera a Badajoz (sobre el Camino Real de Extremadura), futuras N-V y A-5 respectivamente.

El ferrocarril aparece poco después, con la apertura de la línea de vía estrecha Madrid-Almorox (Toledo), a finales del siglo XIX.

A principios del siglo XX, el marqués de Valderas compró unas fincas a unos 2 km al este del núcleo y comenzó a construir un conjunto de tres "castillos" en estilo sajón como residencia familiar. Durante la contienda civil, los castillos fueron utilizados como cuartel y posteriormente abandonados. Actualmente acogen el Museo de Arte de Vidrio de Alcorcón y constituyen uno de los símbolos más representativos de la ciudad.

Tras la Guerra Civil, se elaboran una serie de planes de ordenación dirigidos a reconducir el urbanismo de la capital Madrid y su entorno, por lo que Alcorcón empieza a verse influido.

En 1958 se empieza a construir el barrio de San José de Valderas, en el espacio entre el núcleo y "los Castillos" y también en varias parcelas contiguas al casco tradicional por el sur, nuevo barrio de Santo Domingo, manteniendo la trama parcelaria del mismo, así como su carácter rural e irregular.

La población, en consecuencia, fue aumentando, aunque sus características urbanas no cambian hasta principios de los años sesenta.

El año 1963 marca el inicio del proceso de influencia metropolitana de Madrid iniciado 20 años antes, siguiendo el curso de las principales carreteras entre ellas la de Extremadura. En ese año se aprueba el Plan General del Área Metropolitana en el que se asigna a Alcorcón una función casi exclusivamente residencial, lo que determina su conversión en una "ciudad dormitorio" dependiente funcionalmente de Madrid. La oferta de vivienda barata, industria y servicios fomenta un proceso de relocalización de la población madrileña hacia los pueblos satélites de su área metropolitana.



Plano de Calificación del PGOU de Madrid de 1963, donde se resalta el ámbito de Alcorcón.

Fuente: Los Planes de Ordenación Urbana de Madrid, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2006. Localización superpuesta propia.

El plano de la ilustración anterior está extraído del PGOU de 1963, reflejando la influencia de la red de carreteras en la ordenación del suelo del área metropolitana.

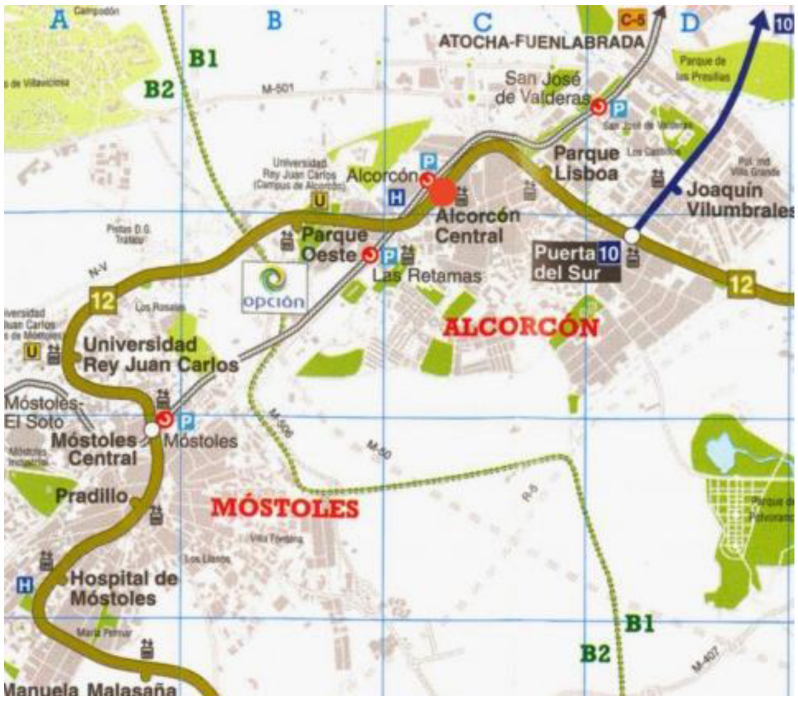
Durante las décadas de los 60 y los 70 continúa la edificación en el vacío existente entre el casco antiguo y San José de Valderas, pero modificando la tipología edificatoria original, con mayores alturas.

Con el primer PGOU de Alcorcón, de 1968, se acometieron dos objetivos básicos: dotar de abundante suelo residencial y prever de terrenos para polígonos industriales. El escaso nivel de compromiso con la planificación del entorno urbano entendía que no era necesario ir más allá de ciertas consideraciones básicas.

La modificación del territorio como consecuencia de la laxa legislación urbanística, de las expectativas especulativas y de la falta de infraestructuras básicas, implicó la alteración definitiva del tejido urbano del casco.

A partir de los años 70 la transformación territorial de Alcorcón vino acompañada de las primeras infraestructuras básicas y de la transformación de otras, en particular las de transporte: la nueva red de abastecimiento de agua, la transformación de la carretera N-V en autovía y las obras del ferrocarril suburbano Madrid-Móstoles.

La antigua línea de ferrocarril Madrid-Almorox fue sustituida en buena parte de su trazado por una línea de ancho ibérico que formaría parte desde 1980 de la red de Cercanías Madrid, incluyendo una estación situada en el eje del Paseo de Extremadura, actual Avenida Móstoles. La estación cuenta desde el principio con la posibilidad de cruzar entre ambas vías a diferente nivel, algo que no todas las estaciones de cercanías poseían en el momento de crearse la red. Dicha estación (Alcorcón Central) es un intercambiador de transportes entre la línea 12 de Metro de Madrid (Metrosur), la línea C-5 de Cercanías y varias líneas de autobuses urbanas e interurbanas que efectúan parada en su entorno.



Extracto del plano Red de Metrosur y Cercanías.

Fuente: Blog "anden 1.es".

A principios de los años 80 se colmata la edificación de todo el espacio urbano delimitado por el Plan General de 1968, constatando la urgente necesidad de equipamientos, espacios libres y aparcamientos por imprevisión en la planificación.

El PGOU de 1987 intenta compensar dichas necesidades si bien las posibilidades se reducen sólo a zonas puntuales del casco edificado donde sea posible la demolición y el cambio de uso o a nuevas áreas de crecimiento.

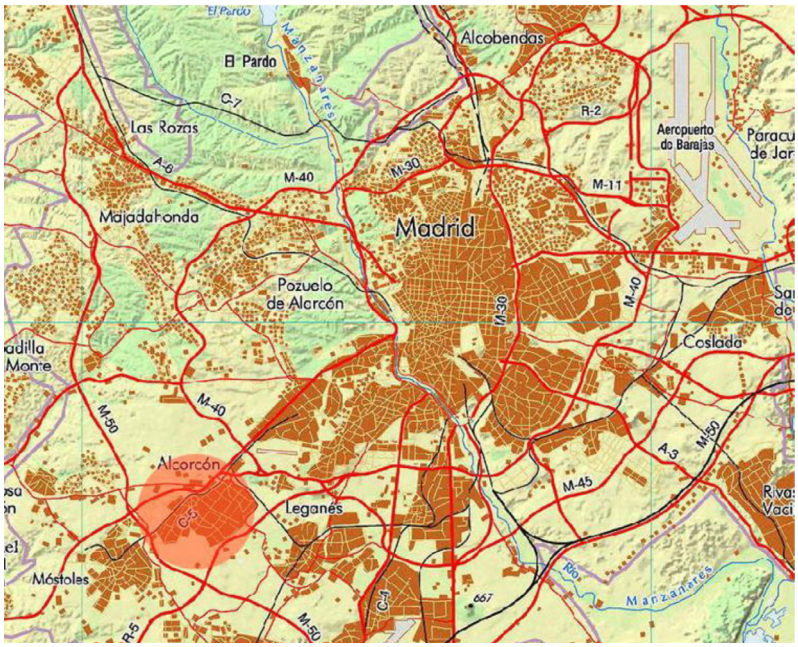
Las últimas décadas del urbanismo en Alcorcón vienen definidas por la creación de sectores planificados en torno a centros comerciales y de servicios que componen un modelo urbano discontinuo de barrios residenciales cada vez menos apoyado en la actividad industrial y cada vez más en el sector terciario. Como principales centralidades de primer y segundo orden estarían el Parque Alcorcón o Parque Oeste, en la intersección de la A-5 con la M-50 y el Centro Comercial Tres Aguas.

Se analiza por último el soporte infraestructural actual, auténtica base de las transformaciones de las últimas décadas junto con el planeamiento urbanístico.

El núcleo urbano actual de Alcorcón queda comprendido en el polígono formado por la autovía de Extremadura (A-5), la R-5, autopista de peaje del sudoeste, la M-50, quinto cinturón de Madrid, y la M-406. Los accesos a Alcorcón por carretera son:

- Autovía A5 Madrid - Extremadura (Km 13).
- Autopista de circunvalación de Madrid M-40 (Km 31 y 32).
- Carretera M-406 a Leganés.
- Carretera M-501 a San Martín de Valdeiglesias.
- Avenida de Móstoles (Antigua Carretera de Extremadura).

En la actualidad existen tres estaciones de cercanías: Las Retamas, San José de Valderas y Alcorcón, funcionando ésta última como intercambiador con el resto del transporte público, red de metrosur y líneas de autobús.



Plano topográfico actual, donde se resalta el ámbito de Alcorcón.

Fuente: Visor cartográfico de la Comunidad de Madrid

Por último, las líneas de transporte por metro son:

- Línea 12, conecta todos los municipios del sur de Madrid y tiene cuatro paradas en el casco urbano de Alcorcón: Puerta del Sur, Parque Lisboa, Alcorcón Central y Parque Oeste.

- Línea 10, conecta el casco de Alcorcón con el centro de Madrid y tiene dos paradas: Joaquín Vilumbrales y Puerta Sur, ambas en San José de Valderas.

- Línea ML-3, se trata de una línea de metro ligero o tranvía que atraviesa el término municipal por su zona norte dando servicio a Ventorro del Cano y Montepríncipe con tres paradas.

A pocos metros en la salida noreste de Alcorcón, pero fuera del término municipal, se encuentra el aeródromo de Cuatro Vientos.

2.1.2. Análisis por etapas del crecimiento urbano de Alcorcón.

El entendimiento de todas las piezas del mosaico urbano obliga al conocimiento de la evolución de Alcorcón, ya que éste permite interpretar los barrios existentes como consecuencia de las dinámicas de crecimiento de la ciudad.

La estructura orgánica del municipio de Alcorcón es un caso singular por la rapidez de los cambios sufridos, análogo a las estrategias habituales en el crecimiento reciente de las ciudades españolas. Una primera aproximación, siempre sin prejuicio sobre lo que más adelante se detallará, permite constatar que han sido sistemáticamente eliminados los rasgos del viejo poblamiento rural, con la excepción de una ínfima parte de su trama, sepultada en la actualidad, al igual que la iglesia parroquial de Santa Mª la Blanca, bajo el caos de nuevas edificaciones residenciales de los años sesenta y setenta.

Su reducido centro histórico se ha visto en pocas décadas radicalmente transformado; se han reformado alineaciones, demolido casi todos los viejos edificios de una planta y se han ido añadiendo nuevas áreas residenciales no solo por prolongación de alineaciones, sino mediante urbanizaciones dispersas, relativamente alejadas del núcleo original, para concluir en un proceso de colmatación de intersticios y densificación generalizada apurando tanto las posibilidades del PGOU como la disponibilidad de suelo vacante ubicado en posición sumamente accesible.



Estado de la urbanización de Alcorcón en 1977

Fuente: https://alcorcon-antiguo.jimdo.com/fotos-aereas/

Ninguno de estos fenómenos ni la dinámica y estrategia que los anima es exclusivo de Alcorcón. Caracteriza a la práctica totalidad de las ciudades españolas y se inician en ausencia de plan de ordenación, entre mediados de los años cincuenta y sesenta, por lo general antes de la aprobación del primer Plan General de Ordenación Urbana, que en el caso de Alcorcón data de 1968. Antes de esa fecha ya se ha producido la ocupación de uno de los bordes del municipio dando origen al barrio de San José de Valderas, iniciándose un proceso que continua, mediante renovación, en el tejido del núcleo rural tradicional añadiéndose un nuevo tipo de edificación –la vivienda en bloque abierto de cuatro crujías– a veces sobre trazados irregulares propios de la trama del casco antiguo, que generan una densidad de edificación y población muy alta. Se

añaden, de este modo, nuevos barrios como Parque Mayor, Igueldo, Ondarreta, Parque Lisboa, Torres Bellas, La Rivota o Prado de Santo Domingo, entre otros, que convierten a Alcorcón en una ciudad de alta densidad residencial, con los problemas de falta de equipamientos – que en su momento tuvieron que ubicarse contra plan, en suelo rústico, y merma de calidad que ello comporta.

Y es que, como resultado de este crecimiento acelerado, de baja calidad, que mantiene, sin integrar, pequeños fragmentos de la edificación rural tradicional, alguna de estas viejas y nuevas áreas residenciales se han visto afectadas por procesos de degradación social y urbanística hasta el punto de que dos de ellas, Santo Domingo y Parque Guadalquivir, entraban en 2006 en la categoría de barrios vulnerables.



La Plaza de España de Alcorcón en 1975, ejemplo del proceso de transformación de la ciudad tradicional en España.

Fuente: https://alcorcon-antiguo.jimdo.com/fotos-aereas/

El proceso de crecimiento de Alcorcón concluye con la urbanización y progresiva ocupación por una parte del denominado Ensanche Sur, afirmando el carácter dual –residencial/industrial– de la ocupación del borde sur del municipio; y también con la urbanización del Parque Oeste caracterizado en este caso por una mezcla de usos residenciales, comerciales y dotacionales –hospital, cementerio– parcialmente condicionados por el efecto barrera del ferrocarril de cercanías que separa la ciudad tradicional de las áreas de expansión septentrionales.

Partiendo de estos condicionantes, la estructura del núcleo de Alcorcón resulta especialmente sencilla; un pequeño centro histórico, transformado en los últimos cincuenta años, pero también relativamente envejecido y parcialmente vulnerable en alguno de sus extremos debido tanto a la obsolescencia de las infraestructuras –colectores etc.– como a la baja calidad de la edificación anterior a los sesenta todavía no renovada. A este núcleo original, en el que están sumamente desfigurados sus caracteres rurales originarios, se han ido añadiendo diversas aureolas o coronas, inicialmente de carácter residencial, surgidas al compás de la presión de la demanda y de la identidad de las tipologías edificatorias –alturas formas etc.–, sucesivamente toleradas o autorizadas en los diversos planes generales aprobados en el municipio. Fueron características comunes a todos ellos, por una parte, la relativa indiferencia por los equipamientos, que hubieron de construirse más tarde en situación excéntrica, y a veces en suelo rústico, y por otra la alta densidad edificatoria, al haberse optado por edificios de gran altura, exentos o en hilera, y habitualmente en forma de grandes bloques-pantalla, que han definido y caracterizado el paisaje vital de las últimas generaciones de vecinos del municipio.

El relativo déficit comercial-dotacional en origen se ha visto compensado mediante la conformación progresiva de un área dotacional en el norte, entre el ferrocarril de cercanías y la A-5, en la que se han ido ubicando, casi simultáneamente, un gran parque de grandes y medianas superficies, el hospital, el cementerio y el campus de la Universidad Juan Carlos Primero. Asimismo, y para reforzar este carácter comercial de este sector del municipio, entre la A-5 y la

Avenida de San Martín de Valdeiglesias, se está desarrollado una gran área comercial, Parque Lucero –Ikea, Bricomart…–, así como el ya consolidado Centro Comercial Tres Aguas, inserto en un pequeño polígono de servicios, en el que tienen asiento grandes almacenes, concesionarios de vehículos y alguna pequeña industria auxiliar.

La avenida de San Martín de Valdeiglesias constituye el límite norte del continuo edificado y la solución de continuidad con la gran superficie de suelo protegido según el PGOU vigente –rústico de diversas categorías–, salpicado por algunos usos residuales de carácter recreativo, con la sola excepción de dos pequeños enclaves al noreste del término municipal; uno de carácter industrial, compartido con el municipio de Boadilla del Monte: el polígono industrial El Ventorro del Cano. Y otro de carácter dotacional educativo, conformado de forma exclusiva por el campus de Montepríncipe, de la universidad privada San Pablo CEU. El resto del territorio entre ambos enclaves y la mencionada avenida constituye la principal –casi única– área de expansión del municipio, por lo que debe ser regulada y ordenada de forma muy imaginativa, haciendo compatible una equilibrada expansión residencial y el cuidado de los valores naturales, ambientales y culturales –vías pecuarias– del mismo.

El sector meridional del término municipal ha visto agotadas todas sus posibilidades de expansión tras haberse prácticamente completado la urbanización, y en menor medida la edificación, del Ensanche Sur; un sector que equilibra el uso industrial –Polígono Urtinsa-San José de Valderas–, que había caracterizado a este ámbito desde hace algunos años, y que es asiento de pequeña industria, naves de almacenamiento y logística y diversos establecimientos de mayoristas; presenta un perfil similar al de la pequeña área industrial del norte, junto al centro Comercial Tres Aguas, de forma que, en conjunto, no desdibujan el carácter funcional terciario y especialmente dotacional-comercial del municipio.

El resto de las recientemente ocupadas áreas residenciales del sur, en muy poco se diferencian de la tipología edificatoria desarrollada en Alcorcón en el último tercio del siglo XX, salvo por una singularidad, y es que, una menor densidad demográfica y un modelo de manzana-bloque, que prescinde del uso comercial en la planta baja, conforma un entorno en el que se maximiza una función, la comercial-ocio. Se trata de un modelo muy común en las grandes urbanizaciones de la primera década del siglo XXI, concebido para no repetir los errores del pasado que dieron lugar a las compactas e hiperdensas promociones con las que se dio respuesta al boom demográfico del periodo.



Vista del Ensanche sur de Alcorcón

Fuente: Google. Castro Sua©

Se trata, empero, de un modelo con el predominio de diversas soluciones a la clásica manzana cerrada polígono: la casi ausencia de elementos que dan sentido social a la calle. Una ausencia de los elementos pertenencia-identidad propios de un tejido urbano maduro.

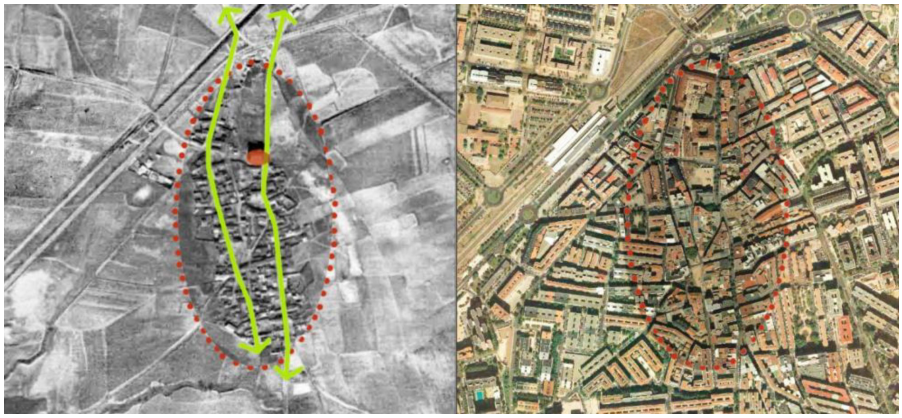
Como conclusión de este apartado, los tres grandes elementos del modelo de ciudad de Alcorcón son: hiperespecialización residencial, grandes centros comerciales y equipamientos educativos.

Se analizan a continuación más detalladamente cada una de las etapas de crecimiento:

A) Antes de 1958

Alcorcón responde a la imagen de un pequeño núcleo rural, cuya estructura urbana se corresponde con la definida por Madoz en 1849. Se compone de cuatro calles y una plaza central, donde se ubica el Ayuntamiento. Presenta un perímetro de forma sensiblemente regular y en dirección Norte-Sur. La iglesia, resaltada en rojo en la imagen inferior, se localiza en el extremo Norte, próxima a la entrada desde la carretera de Extremadura que cruza tangente al núcleo en dirección Noreste-Suroeste. Las calles son largas y estrechas, como la parcelación perpendicular a la trama viaria. La trama edificada es compacta, aunque con espacios intersticiales conformados por corrales y huertos.

En ambas ortofotografías se señala el ámbito edificado del período en cuestión, donde se observa cómo las edificaciones han variado sustancialmente si bien la red urbana original sí se conserva: actuales Paseo de Castilla y Calle Mayor respectivamente.



Comparativa Ortofoto 1956 y actual.

Fuente: Visor cartográfico de la Comunidad de Madrid con esquemas superpuestos propios.

B) Desde 1958 a 1960

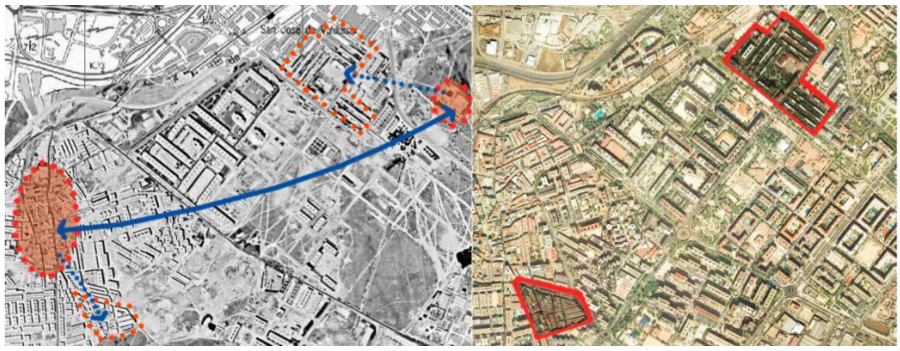
Estos tres años son decisivos en la historia urbana del núcleo puesto que implican la primera expansión urbana de Alcorcón:

- Hacia el sur, con una pequeña promoción de vivienda barata apoyada en la antigua trama parcelaria rural, el origen del barrio de Santo Domingo. Se trata de viviendas de una o dos plantas de tipo tradicional.

- A 2 km hacia el este, en el espacio comprendido entre el casco y los Castillos, el origen del barrio de San José de Valderas. Se trata de bloques lineales de cuatro alturas dejando espacio libre entre ellos.

En la imagen inferior se resalta el área edificada original (núcleo y los Castillos), en relación con estos nuevos crecimientos.

Comparativa Ortofoto 1972 y actual.



C) Años 60

A principios de los años 60 se crea la entidad administrativa destinada a gestionar la planificación urbanística del área metropolitana de Madrid en los siguientes quince años, COPLACO (Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid), aprobándose en 1963 el Plan General del Área Metropolitana. El Plan asigna para Alcorcón un uso de "ciudad de dormitorio" dependiente funcionalmente de la capital.

En principio, el crecimiento en esta década continúa sobre los dos núcleos de desarrollo, el casco y San José de Valderas.

En el casco urbano las principales actuaciones son:

- Continúa la construcción del barrio de Santo Domingo con unifamiliares de 1-2 alturas, si bien empiezan a aparecer intercalados edificios de cuatro alturas.

- Comienza a sustituirse la edificación tradicional con edificios en manzana cerrada de 3-4 alturas. Algunas de las calles son prolongación de las originales, pero otras son nuevas aperturas con tipología de bloques.

San José de Valderas continúa con su crecimiento con la misma tipología original de bloques abiertos si bien aumentando el número de plantas. Las nuevas urbanizaciones de Hogar 68 (A) y Torres Bellas (B) (señaladas en la ilustración que acompaña al apartado) de los años 70 son también de esta época.





Imágenes de nuevas construcciones de los 60 en la C/ Virgen de Iciar del centro y panorámica de San José de Valderas y los Castillos.

Fuente: web ensanchesur.com

En la imagen de la izquierda se puede observar uno de los bloques de nueva construcción de la zona centro y en la de la derecha cómo la imagen de San José de Valderas va aumentando en altura.
Ya en los primeros años de la década se comprueba que el vertiginoso crecimiento residencial iniciado es inasumible para las propias expectativas del Plan General. Así, los municipios colindantes comparten la dinámica de crecimiento presente en Alcorcón, como en el caso de la

urbanización Campodón al este de Villaviciosa de Odón iniciada en 1962, rebasando en pocos años los propios límites de su término municipal.

D) Años 70

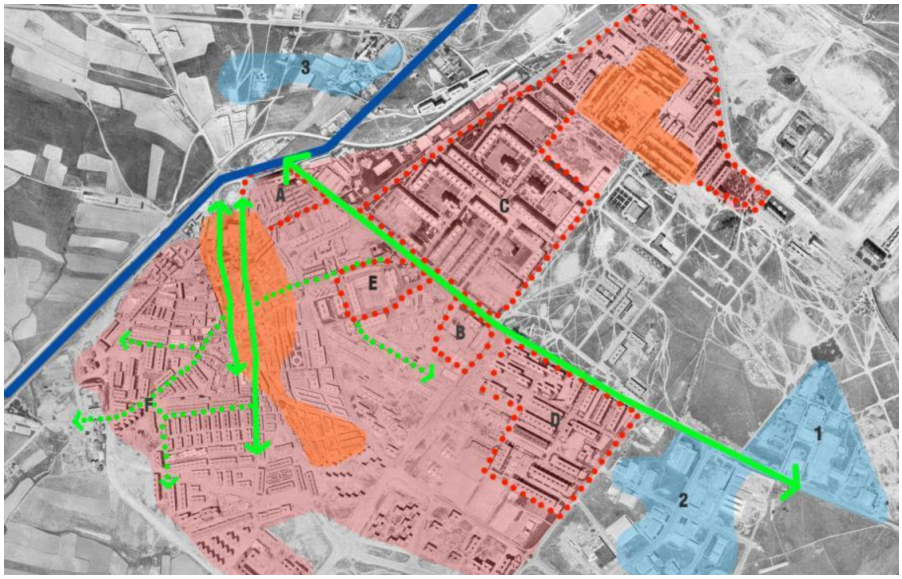
Rebasada el área de crecimiento prevista por el Plan del Área de 1963, la nueva década se rige por el primer PGOU específico para el municipio, aprobado en 1968. Los objetivos del mismo eran descongestionar la capital, clasificando suelo residencial y dotando de suelo industrial al municipio, si bien los planes parciales definidos por él (Plan Parcial Este, Plan Parcial Oeste, Montepríncipe, polígono industrial Campodón, etc.) no buscan construir una ciudad ordenada sino dar un marco legal a los promotores inmobiliarios.

Se corresponde con la época de mayor actividad edificatoria, en consonancia con el desarrollo económico del país. En respuesta al aumento del nivel de vida de la población las viviendas también aumentan de tamaño y calidad, empezando a ofrecer servicios, como calefacción, que hasta ese momento prácticamente no existían en el parque inmobiliario.

Continúa la edificación de los vacíos existentes entre el casco y el área de los Castillos, de manera que ambos barrios comienzan ya a "tocarse". La Carretera de Leganés se convierte en el principal eje estructurante entre ambos, marcando también la diferencia entre las urbanizaciones al norte y más cercanas a ella, y las de su margen sur, en el entorno del casco antiguo.

Las primeras presentan cierto nivel de dotaciones (espacios libres, zonas deportivas, alguna parroquia) y mayor calidad en la edificación. Se corresponden a las urbanizaciones de Parque Lisboa (C), Parque Grande, Parque de Ondarreta (D) y Plaza de Brasil (E) en los dos márgenes de la Avenida de Leganés.

Las segundas, en el área edificada junto al casco, continúan la tipología y características de la década anterior. Se corresponden con los edificios de la "corona" alrededor del casco que va creciendo progresivamente: al oeste, bloques del entorno de las calles Princesa, Cisneros, conformando el Parque Guadalquivir (F); al sur, bloques de las calles Virgen del Iciar, Cerrajón, Jaén; al este, bloques del entorno de las calles Jabonería y Albarracín.



Ortofoto 1975.

Fuente: Visor cartográfico de la Comunidad de Madrid con esquemas superpuestos propios.

En la imagen anterior se señala con mancha rosa la extensión edificada aproximada al final de la década de los 70, apoyada en los ejes viarios descritos anteriormente. Las barreras del ferrocarril y de la N-V siguen limitando el crecimiento por el norte.

Además del crecimiento general marcado en la imagen, existen otros crecimientos puntuales de pequeños núcleos discontinuos derivados de promociones en los términos vecinos sin el menor control municipal (de Villaviciosa: Campodón y de Boadilla del Monte: Montepríncipe) o de su inmediata accesibilidad a la red viaria metropolitana (Polígono de Industrias Especiales (3), Ventorro del Cano al sur de la urbanización Montepríncipe, los polígonos de San José de Valderas (1) y Urtinsa (2).

E) Años 80

Tras el vertiginoso crecimiento de las dos décadas anteriores, con una evidente imprevisión en la planificación, a principios de los años 80 comienzan a detectarse los principales problemas de la ciudad:

- Alcorcón se compone de un mosaico de urbanizaciones desarrolladas sin estructura de calle y con una tipología monótona y uniforme, torres o bloques de edificación abierta.

- Escasez de espacios libres, los pocos existentes son zonas residuales entre edificaciones. La ausencia de aparcamientos hace además que se vean permanentemente invadidos por los vehículos.

- Urgente necesidad de equipamientos en general, en especial de tipo educativo. Puesto que el suelo vacante previsto por el PGOU de 1968 ya estaba totalmente colmatado, y al ser éste un problema común de todo el área metropolitana madrileña, la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid aprueba un planeamiento especial que permite la edificación de equipamientos docentes en suelo rústico.

En el caso de Alcorcón se intentan compensar dichas necesidades con la edificación de varios centros educativos en el barrio de San José de Valderas (actuales IES Los Castillos, IES Ítaca, CEIP Parque de Lisboa, Centro de Educación de Personas Adultas, etc.) y en la corona sur del casco urbano (actuales IES El Pinar, CEIP Miguel Hernández, Escuela Municipal de Danza, CEIP Federico García Lorca, IES Jorge Guillén, IES Prado Santo Domingo, IES Galileo Galilei, etc.).

Para estos equipamientos escolares en San José de Valderas se pudieron aprovechar algunos de los espacios libres previstos por las recientes urbanizaciones, así como los bajos comerciales de la edificación. En el caso del área sur del casco hubo que edificar en los terrenos vacantes más allá de las últimas edificaciones.

F) Vigencia del PGOU de 1987: de 1987 a 1998

Tal y como hemos visto, en el momento de la revisión, Alcorcón estaba compuesto por dos grandes áreas, separadas por la carretera de Leganés:

- Al oeste, el casco antiguo y los primeros ensanches, con un suelo completamente colmatado, densidades elevadas y una pobre escena urbana. Concentra tanto el comercio como los servicios de la ciudad.

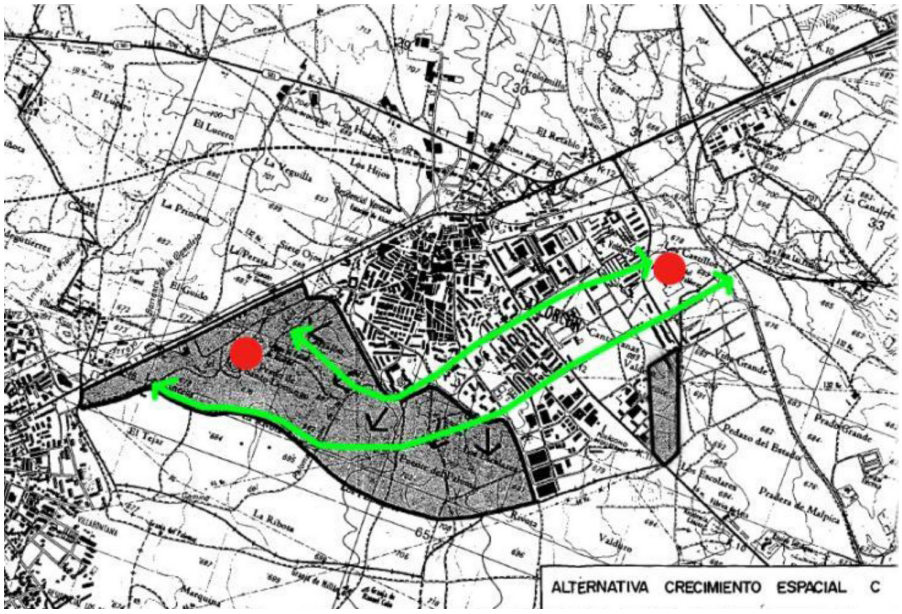
- Al este, la ciudad más nueva, la de las grandes urbanizaciones abiertas, tanto de residencial como de equipamientos.

Existe una tercera zona de uso industrial, en la corona sur de las dos anteriores y limitando con Leganés.

El esquema general de ordenación propuesto por el PGOU de 1987 consiste en recuperar la focalidad del casco antiguo peatonalizando un itinerario de calles, jerarquizando áreas de aparcamiento y liberándolo, en definitiva, con la apertura de un nuevo eje estructurante por el sur que una los Castillos y la zona multicultural contigua al polideportivo municipal. Este nuevo eje se plantea como un boulevard que articule los futuros desarrollos, siempre hacia el sur. Se califican suelos comerciales, terciarios e industriales sobre los ejes de comunicación metropolitanos y se aumenta la superficie de suelo industrial al sur, contiguo al nuevo corredor proyectado.

Este eje lineal verde podría ampliarse radialmente en un esquema ordenado si así lo exigiera el futuro crecimiento urbano en un horizonte más allá del plan.

El esquema adoptado trata por tanto de "coser" los núcleos dispersos de ciudad, continuando con el crecimiento hacia el sur, de manera que se preserve el suelo rústico del resto del término municipal.



Alternativa de crecimiento adoptada por el PGOU del 1987.

Fuente: Memoria I del PGOU de 1987, con esquemas superpuestos propios.

El área sombreada gris representa el crecimiento en el plan, que se divide en cinco sectores de suelo urbanizable programado: tres residenciales (S1: Prado de Santo Domingo, S2: La Rivota y S3: Fuente del Palomar) y dos industriales (S4: Urtinsa II y S5: San José Industrial).

Como se puede ver en la actualidad, las determinaciones del PGOU alcanzaron un grado notable de ejecución, desarrollándose a los pocos años la totalidad de los sectores previstos. Asimismo, dicho plan definió varios programas de actuación (gestión del casco antiguo, acciones dotacionales, acciones en suelo no urbanizable, etc.) que el estudio económico del PGOU de 1999 estima *"tuvo un grado de cumplimiento del 68% considerándose una proporción muy positiva".*

Pero el PGOU de 1987 no fue el único agente en la previsión de suelo hasta el año 1999. El fuerte desarrollo material y económico del Área Metropolitana de Madrid y la necesidad de modernizar el territorio para incrementar la productividad general, llevó a la elaboración por parte de la Comunidad de Madrid de un conjunto de actuaciones estratégicas en el entorno de la futura M-50, con el objetivo de "difundir la centralidad en busca del reequilibrio territorial". Una de las de mayor entidad fue precisamente el área de centralidad de Alcorcón, el actual Parque Oeste.

Se trata de una extensión de 200 ha que forma un continuo urbano con el casco por el oeste. Se localiza entre los cinturones de circunvalación M-40 y M-50, la A-5 y el propio casco (se señalan en verde las principales conexiones en la ilustración inferior).



Primera modificación del Parque Oeste correspondiente a 1994.

Fuente: Urban 10. Las actuaciones residenciales de Arpegio: entre la centralidad y la suburbanización. Esquemas superpuestos propios.

Si bien el PAU del área de centralidad y el Plan Parcial del Sector 1 del mismo fueron aprobados en 1989, las últimas modificaciones del PAU y del Plan Parcial 2 no se aprobaron hasta 1997. Este largo período de desarrollo permitió asumir otros usos necesarios (hospital, universidad, residencia…) y mejorar la integración con la ciudad (dos estaciones de Metrosur y otra estación de cercanías).



Última ordenación del Parque Oeste correspondiente a 1997

Fuente: Urban 10. Las actuaciones residenciales de Arpegio: entre la centralidad y la suburbanización.

Igualmente se aprobaron varias modificaciones del plan general que permitieron adaptar la ordenación a las necesidades y cambios de condiciones del momento.

G) Vigencia del PGOU de 1999: desde 1999

El planteamiento de la revisión del PGOU de 1999, es en general una propuesta continuista con la ordenación del PGOU de 1987, siendo sus principales objetivos:

- Preservar el suelo rústico al máximo, planteando las áreas de expansión contiguas al núcleo consolidado.

- Crecimiento residencial hacia el sur hasta llegar al límite del término con tipologías similares a las anteriores si bien buscando la mezcla de las mismas: unifamiliar adosada o pareada y edificación abierta con bloques de diversas alturas. Se trata de los PP-1 (Princesa), PP-2 (Barranco Crinche) y PP-3 (Los Palomares), señalados en rojo en la ilustración inferior.

- Complementariamente se prevé también una gran área de suelo urbanizable residencial localizada al norte de la universidad destinada a alojar un ensanche de baja densidad aprovechando una óptima accesibilidad, las Cárcavas (PP-9), señalada en rojo en la

ilustración inferior, si bien quedó anulada en el acuerdo de aprobación definitiva del propio PGOU.

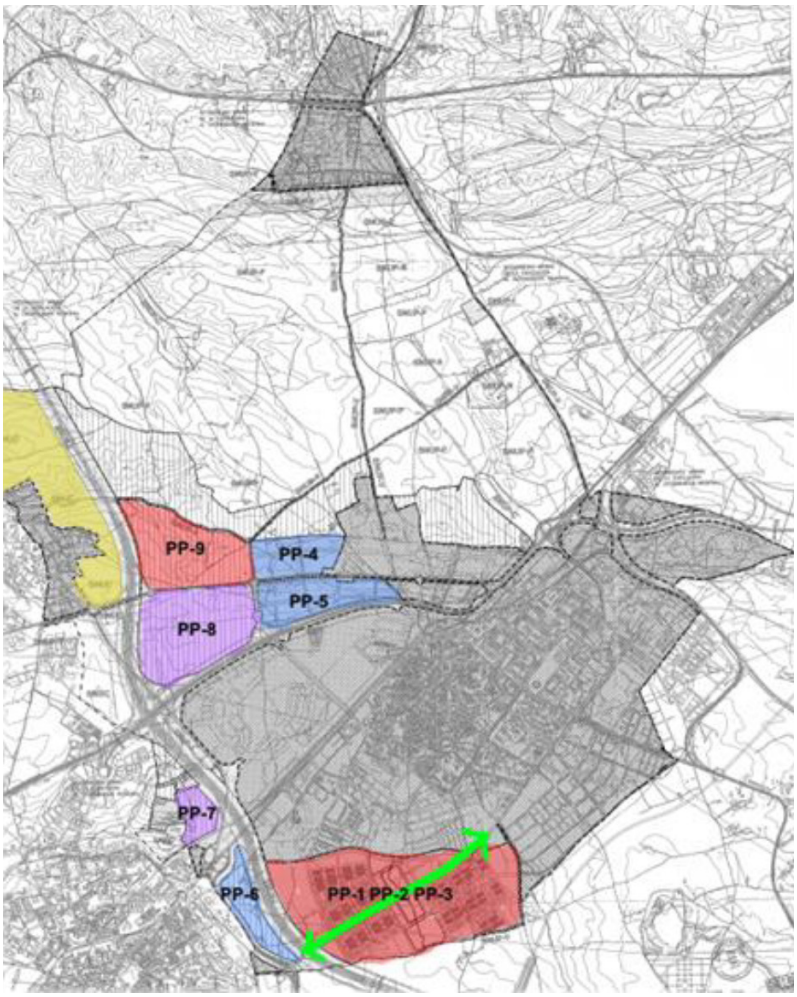
- Caracterización de una "Gran Vía Sur" que una estos crecimientos con el resto de la ciudad como gran eje de agrupación de pequeño comercio.

- Crecimiento industrial y terciario hacia el norte (rebasando la barrera de la A-5) y hacia el oeste (más allá de la M-50 y M-506) procurando beneficiarse de los nudos de comunicación existentes y previstos. Se señalan en azul los sectores industriales (PP-4 Cárcavas Este, PP-5 Carretera Villaviciosa y PP-6 La Princesa) y en morado, los sectores de uso global terciario (PP-7 Parque Ocio Universidad y PP-8 El Lucero) en la ilustración inferior.

- Integración en el plan de los proyectos sectoriales dispersos (municipales y autonómicos) aprobados a posteriori del PGOU de 1987.

Existen un total de 21 modificaciones de planeamiento general que en su Mayaría afectan a enclaves del suelo urbano, además de 7 Planes Parciales; posteriormente se desarrollaron numerosas modificaciones de los mismos, particularmente de los sectores PP-7 y PP-8.

En 2013 se aprueba el Plan de Sectorización de Retamar de la Huerta que posibilita la reclasificación como suelo residencial del ámbito entre Campodón y la M-50 e incluye su ordenación detallada (se señala en amarillo en la ilustración inferior). La ordenación plantea la mezcla de tipologías multifamiliar y unifamiliar y prevé 3500 viviendas.



Esquema de crecimientos sobre Plano de Clasificación del suelo del PGOU de 1999.
**El PP-9 quedó anulado en el acuerdo de Aprobación Definitiva del PGOU.*

Fuente: PGOU 1999. Esquema superpuesto propio.

La ambiciosa previsión de crecimiento por en el Distrito Norte, aprobada mediante acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad en 2008 (Ciudad Deportiva del Atlético de Madrid), quedó anulada por sentencia judicial.

2.1.3. Estructura urbana del núcleo de población, considerada desde un punto de vista predominantemente morfológico

El conocimiento de las etapas anteriores es determinante para identificar los ámbitos homogéneos desde un punto de vista morfológico que componen la estructura de la ciudad. A partir de este análisis evolutivo se pueden diferenciar dos niveles territoriales específicos:

1) Zonas funcionalmente mixtas (residencial de alta densidad e industrial), en el casco antiguo y en las primeras áreas de expansión en torno a éste. Se corresponden con el casco urbano y las primeras transformaciones del mismo en los años 60, 70 y primeros 80.

2) Espacios funcionalmente más homogéneos (residencial de baja densidad, pequeñas urbanizaciones discontinuas (Montepríncipe, Campodón), núcleos de terciario y equipamientos: Universidad, Hospital, centros comerciales…) con una ocupación extensiva y conformando un paisaje fragmentado y conectado por la infraestructura viaria. Se corresponden con los crecimientos de las tres últimas décadas.

Por todo ello, y en base a su naturaleza y características, se han diferenciado las siguientes **áreas homogéneas**, coincidentes con la evolución cronológica de los barrios de la ciudad descrita anteriormente. Los bloques o barrios que se describen de manera individualizada son:

1. Casco urbano.
2. San José de Valderas.
3. Prado de Santo Domingo.
4. Parque Oeste.
5. Ensanche Sur.
6. Polígonos:
    a) Polígono de Industrias Especiales.
    b) Polígonos de San José de Valderas y Urtinsa I y II.
    c) Polígono de Ventorro del Cano.

De cada una de las zonas se realiza una breve descripción de los aspectos morfológicos que contribuyen a configurar la trama urbana. En concreto se describe:

1. Apunte histórico.
2. Posición y conexiones.
3. Morfología urbana y tipos edificatorios.
4. Usos:
    a) Espacios libres: Viario y espacios libres.
    b) Equipamientos.
    5. Estado de la edificación.

**Nota: no se incluyen en este análisis algunas urbanizaciones residenciales discontinuas del núcleo urbano que tienen su origen en el proceso urbanizador de otros municipios contiguos: Boadilla del Monte (Urbanización Montepríncipe) y Villaviciosa de Odón (Urbanización Campodón).*

A) Casco Urbano

a.1. Apunte Histórico

Se trata de un espacio urbano vital y complejo, con una estructura espacial heterogénea derivada de la agrupación de un caserío variado.

El primer crecimiento del casco original se materializó al sur sobre los terrenos agrícolas contiguos, y en torno a la prolongación de uno de los caminos originarios (calle Mayor y sus prolongaciones calles de la Iglesia y Fuenlabrada). La promoción carecía de urbanización.

Tras este primer crecimiento, se multiplicó la actividad edificatoria aumentando progresivamente la altura e iniciando a la par, un fuerte proceso de renovación de las viviendas unifamiliares tradicionales. Dichas sustituciones buscaron un aprovechamiento exagerado de los suelos, aumentando la altura y colmatando vacíos sobre la misma parcelación original lo que provocó la elevada densidad edificatoria actual.

En consecuencia, aunque la edificación original se encuentra muy sustituida, las intervenciones conservaron la antigua trama urbana rural e irregular.

La carretera y el ferrocarril sirvieron de límite para el casco, lo que obligó a su crecimiento inevitable hacia el sur.

Así, durante las décadas de los 60 y 70 la Mayaría de las promociones localizadas en el Casco, fueron de dos tipos:

- Promociones unitarias nuevas, como Parque Guadalquivir, Virgen de Iciar, Torres Bellas y Hogar 68.

- Por sustitución del antiguo caserío sobre las parcelas originales, en las calles tradicionales del núcleo original.

La zona de Santo Domingo se desarrolló con promociones puntuales similares a las del Casco, pero introduciendo a veces nuevas alineaciones sobre el antiguo tejido.

El planeamiento general (PGOU 1987 y 1999) asumió las distintas tipologías en el conjunto de ordenanzas de edificación y definió varios ámbitos de gestión en forma de “enclaves”. En concreto, el PGOU de 1999 definió trece enclaves en la zona centro (EN-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 24 y 25), de los que se han ejecutado ocho.

El Centro Urbano de Alcorcón, considerando la multiplicidad de áreas urbanas que alberga, fue incluido en el Catálogo de Barrios Vulnerables de los años 2001 y 2006, realizado por el Ministerio de Fomento en el Marco de los Estudios realizados sobre Desigualdad Urbana y Barrios desfavorecidos en España.

El Ayuntamiento redactó un Plan Especial de Rehabilitación Urbana y declaró tres Áreas de Rehabilitación Integrada (entre ellas el Parque Guadalquivir) que permitió el desarrollo de distintas actuaciones de remodelación y mejora en algunas viviendas en 2012.

a.2. Posición y Conexiones

El ámbito del casco urbano, área central de la ciudad, es un amplio espacio de 180 ha., que constituye la parte más relevante del núcleo urbano.

Los límites se ajustan a realidades físicas claras al noreste y noroeste: Avenidas de Leganés y Móstoles respectivamente, y tiene unos límites menos claros en relación con el resto de los bordes: Avenida del Oeste. Hemos incluido también dentro del presente análisis del casco las zonas de Parque Ondarreta y Residencial Igueldo, acordes tipológica y cronológicamente, si bien físicamente se sitúan en la primera corona sur de crecimiento.

Como foco de la ciudad de Alcorcón, el espacio del casco urbano ha mantenido su carácter de centralidad simbólica y funcional desde el que irradian las calles que comunican el centro con los distintos barrios de la ciudad.

Dispone también, al norte, de un importante nudo de comunicaciones con el resto de la ciudad y del área metropolitana:

- Por carretera: A-5 y M-501.
- Por ferrocarril: línea C-5 de cercanías.
- Por metro: línea 12.

La Estación Central, sobre la Avenida Móstoles, funciona como intercambiador de las líneas de tren y metro.

Varias líneas de autobús urbano e interurbano atraviesan el interior del casco.

El casco de Alcorcón compone un entramado urbano de alta densidad edificatoria, apenas alterado en su sistema , pero sí en su edificación, con un tejido muy colmatado y una compleja estructura interior que dificulta notablemente su atravesamiento y conexiones, problemáticas que se agravan con la circulación rodada: congestión del tráfico, atascos, ruidos, contaminación, etc.



1. Avenida de Leganés
2. Avenida de Móstoles
3. Calle de Polvoranca
4. Calle Mayor
5. Calle Cisneros
6. Calle Cáceres
7. Calle de los Cantos
8. Avenida del Oeste
9. Avda. Alcalde José Aranda.

Esquema de accesibilidad del área.

Fuente: elaboración propia.

El diagnóstico de esta situación se ha intentado paliar con una amplia zona de acceso restringido en el centro de la ciudad con prioridad para la circulación peatonal y donde sólo se permite el acceso y estacionamiento a los vehículos autorizados.

a.3. Morfología Urbana y Tipos Edificatorios

El casco urbano de Alcorcón se estructura por medio de las avenidas de Móstoles y Leganés, que se encuentran al norte, en las proximidades de la carretera de Extremadura. Al sur de éstas y componiendo un cuadrado con la Avenida del Oeste y su prolongación la Avenida Alcalde José Aranda, que funcionan como circunvalación, se encuentra el centro, compuesto por una zona de casco antiguo de trama irregular y los siguientes desarrollos de bloques de doble crujía o torre, que se extienden hacia suroeste y sureste (Parque Guadalquivir, Santo Domingo, Hogar 68, Torres Bellas, Ondarreta, Igueldo, etc.).

A continuación, se describen las tipologías edificatorias predominantes que conforman el tejido urbano del casco de Alcorcón:

- Edificaciones alineadas a calle entre medianeras y colmatando la manzana: calles tradicionales del casco antiguo y zona de Santo Domingo.

- Bloques exentos, con distintas disposiciones (torres, lineales, en H): calles tradicionales del casco, Virgen de Iciar, Torres Bellas, Hogar 68, Ondarreta, etc.

- Tipologías singulares, generalmente en edificio exento, y que se corresponden con edificios dotacionales o comerciales, hay escasos ejemplos.

a.4. Usos

El casco urbano de Alcorcón aparece hoy como un amplio espacio urbano muy consolidado, de elevada densidad edificatoria y con cierta complejidad funcional. La concentración de diversas actividades (administrativas, sociales, educativas…) se mezcla con su vitalidad residencial. A ello se añade un elevado número de servicios comerciales y de todo tipo, accesibles peatonalmente en las plantas bajas de la edificación o en edificio exento.

En resumen, la complejidad funcional del casco urbano de Alcorcón se basa en una alta mezcla de usos y tipologías que genera problemas de accesibilidad y de adecuación para la elevada densidad edificatoria existente.

Espacio Público: viario y espacios libres

La elevada densidad residencial y de servicios en la zona centro, junto con una alta tasa de motorización conduce a una fuerte presión de aparcamiento, especialmente sobre las plazas en superficie.

Aunque la ciudad dispone de aparcamientos disuasorios y parkings privados en buena proporción existe un claro problema de aparcamiento, especialmente en la zona centro. Por un lado, porque son viviendas antiguas que no disponen de aparcamiento privado y por otro porque la sección de las calles y la intensidad del tráfico rodado genera gran cantidad de estacionamientos indebidos. En el año 2009 se puso en marcha el Plan Municipal de Aparcamientos dotó a los residentes en Alcorcón de más de 19.000 plazas repartidas en 38 parkings distribuidos por toda la ciudad. Este Plan nació con la voluntad de ofertar el acceso a una plaza de garaje a un precio asequible, inferior a la mitad del precio de mercado. Además, permitía habilitar las cubiertas de los parkings

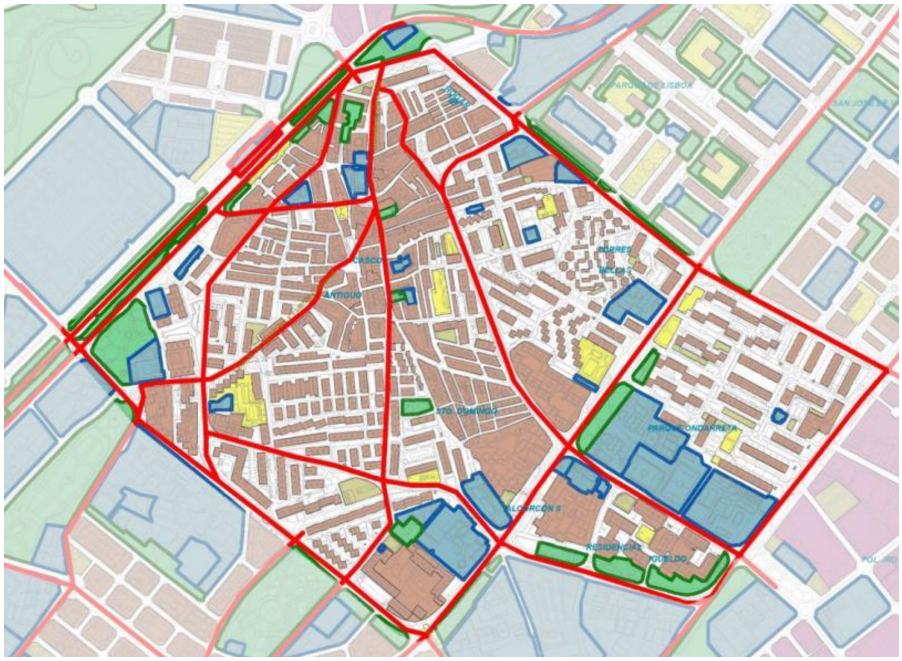
para dotar de otros servicios sociales, culturales y educativos con zonas de equipamientos como pistas deportivas, centros cívicos, escuelas infantiles y zonas de recreo.

Asimismo, las secciones reducidas de las calles, el escaso arbolado existente, así como la estética heterogénea de los bajos comerciales, genera una calidad de espacios libres bastante mejorable. Las únicas plazas de cierta entidad en la zona centro son: la Plaza de Santo Domingo, la Plaza del Tejar y la Plaza España, con una urbanización dura, sin zonas verdes; la Plaza Brasil y el Parque de los abogados de Atocha sí tienen cierta cualificación.

Equipamientos

De la notable proporción de dotaciones y equipamientos que mantiene el casco urbano de Alcorcón conviene subrayar su importancia representativa, ya que el centro alberga: el Ayuntamiento, Centro de Seguridad Social, varios centros educativos en distintos niveles, varios centros de salud, Correos, Estación Central de transportes, Polideportivo Los Cantos, Concejalía de Deportes, Teatro municipal, sede de Tráfico, etc.

En la ilustración inferior se resaltan con línea más gruesa los espacios libres (verde) y equipamientos (azul) existentes en el ámbito.



Esquema de usos del área.

Fuente: elaboración propia.

a.5. Estado de la Edificación

Según la "Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible integrado de la zona centro de Alcorcón" encargada por el Ayuntamiento en el conjunto de la Zona Centro se concentran alrededor del 33% de las viviendas existentes en Alcorcón en la actualidad. El progresivo envejecimiento de sus moradores, la reducida calidad constructiva original y la no disponibilidad de ascensor en muchos casos, obliga a continuar con políticas de rehabilitación integrada en toda la zona centro.

B) San José de Valderas

b.1. Apunte Histórico

Tal y como se ha descrito en el capítulo de evolución morfológica de Alcorcón se trata de uno de los primeros barrios de la ciudad y también de los más representativos. Su origen se vincula a la construcción por parte del Marqués de Valderas de tres edificios residenciales para su familia, los Castillos, a 2 km del casco de Alcorcón.

De manera general el barrio responde a sucesivos proyectos unitarios construidos en su Mayaría a lo largo de las décadas 60 y 70, con edificación en bloque abierto y un limitado nivel de confort térmico y habitabilidad, lo que se agravó con los años en las edificaciones más antiguas.

En 1989 entra en funcionamiento el centro comercial de San José de Valderas, el primero de los centros comerciales del municipio, lo que además posibilitó la mejora y accesibilidad de la estación.

El PGOU de 1999 definió cuatro enclaves (EN-9, 11, 19 y 25) en el interior del barrio, totalmente ejecutados en la actualidad.

El Ayuntamiento redactó un Plan Especial de Rehabilitación Urbana y declaró tres Áreas de Rehabilitación Integrada (entre ellas el ámbito más antiguo del interior del barrio, junto con un área del centro y otra en Campodón) que permitió el desarrollo de distintas actuaciones de remodelación y mejora en 405 viviendas de San José de Valderas en 2012.

b.2. Posición y Conexiones

Ocupa una superficie de aproximadamente 250 ha y se localiza al este del casco urbano componiendo en su origen dos centros inconexos ahora totalmente conectados. Comunica con el casco atravesando la Avenida de Leganés que lo delimita por el suroeste. Dispone de buenos enlaces con el resto del núcleo y con el área metropolitana a través de una salida directa por la A-5 (a la altura del centro comercial) y por la M-406 que lo limita por el norte. Cuenta además con una estación de cercanías propia (San José de Valderas) recientemente renovada, con varias paradas de las líneas de metro 10 y 12 y con varias líneas de autobús urbano e interurbano.



1. A-5
2. Línea férrea
3. Avenida de Lisboa
4. Calle Ribadeo
5. Avenida de la Libertad
6. Avenida del Pinar
7. Avenida de Leganés
8. Avenida de Circunvalación Norte

Esquema de accesibilidad del área.

Fuente: elaboración propia.

b.3. Morfología Urbana y Tipos Edificatorios

Se trata de uno de los barrios más representativos de la ciudad de Alcorcón que se ha ido conformando durante décadas hasta su estado actual.

El inicio de la edificación en el barrio aparece con los primeros bloques residenciales: lineales exentos de cuatro plantas formando conjuntos paralelos y perpendiculares entre sí y en color blanco, rojo y amarillo marcando las distintas promociones. La principal novedad es la previsión de espacios libres entre ellos, aunque de pequeñas dimensiones.

Las siguientes promociones van creciendo alrededor de las primeras con la misma tipología, pero aumentando el número de plantas hasta llegar a siete.

En la década de los 70 se edifica el Parque Lisboa al suroeste, los bloques perpendiculares a la Avenida de los Castillos y Parque Grande al sur. La tipología de partida sigue siendo la misma (bloque lineal) pero aumentando la crujía y disponiendo dos bloques lineales enfrentados que se conectan con un núcleo de comunicaciones (bloques en H) y un pequeño patio, insuficiente para la altura construida. Con el tiempo, estas construcciones comienzan a introducir cierta mejora en la calidad estética y constructiva, con un aumento en la superficie de la vivienda y disponiendo ya de calefacción. Del mismo modo los espacios libres entre bloques se amplían y cualifican, introduciendo zonas ajardinadas, deportivas, equipamientos, etc.

Las siguientes promociones graduales fueron colmatando los vacíos entre las anteriores con una tipología de bloque abierto, que va disminuyendo de densidad hacia el borde norte del barrio hasta llegar a la tipología unifamiliar (pareada y aislada). Los espacios libres pasan a ser privados y exclusivos al servicio de la manzana.

b.4. Usos

San José de Valderas es un barrio preeminentemente residencial, no obstante la cercanía del centro posibilita el rápido acceso a cualquier servicio. La proporción de usos es la siguiente:

- Residencial, con un 24% de la superficie total del suelo.

- Equipamientos tanto públicos como privados, fundamentalmente de tipo educativo y servicios sociales, distribuidos por todo el ámbito. Representan un 14% de la superficie total (no están computados los que se encuentran en los bajos de edificación residencial que representan una notable proporción).

- Terciario: se concentra en el Centro Comercial al otro lado de la línea férrea. En el resto del barrio existe una galería de alimentación en Parque Lisboa y un supermercado y un par de restaurantes en la zona sureste. Como ocurre en el caso de los equipamientos existen muchos pequeños comercios en los bajos de las edificaciones residenciales. La actividad comercial supone el 2,8% de la superficie del barrio (no están computados los que se encuentran en los bajos de edificación residencial que representan una notable proporción).

- Zonas verdes, representadas por el Parque de los Castillos al norte, el Parque de Covadonga en la zona central y el Parque de la Paz al sur.

**Nota: el cálculo de porcentajes se ha realizado a partir del análisis general de usos realizado para toda la ciudad de Alcorcón por el equipo redactor de este documento. Existen varios ámbitos, plazas y espacios libres en general (grafiados en amarillo en la ilustración inferior), que no se han computado como zonas verdes por disponer de una urbanización más dura, si bien tampoco son estrictamente viario.*

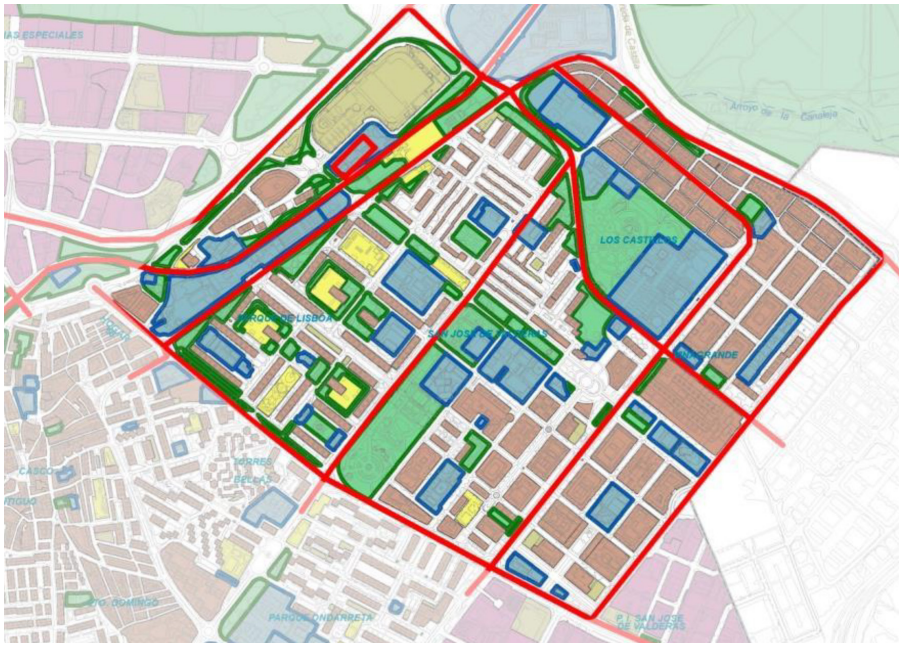
Espacio Público: viario y espacios libres

La estructura viaria presenta una organización reticular con gran proporción de vías de un solo sentido, concentrando el doble sentido en las vías perimetrales y en dos centrales (Avenida Alcalde José Aranda y Avenida de La Libertad).

Existe una gran proporción de aparcamientos a nivel de calle que es necesario reubicar y concentrar, si bien se ha desarrollado recientemente un Plan Municipal de Aparcamientos que está posibilitando dotar de aparcamientos para residentes en la zona centro y San José de Valderas.

El barrio cuenta con tres grandes parques de interés y bien posicionados en el conjunto: el Parque de La Paz al sur, el Parque de los Castillos al norte y un parque lineal transversal, Parque de Covadonga. Así como varias plazas, aunque algunas con tratamiento excesivamente duro.

La tipología residencial original del barrio, con espacios interbloques, ha posibilitado una buena proporción de espacios verdes, si bien en el caso de toda el área este, más reciente, son de uso privado.



Esquema de usos del área.

Fuente: elaboración propia.

Equipamientos

El barrio cuenta con una notable proporción de equipamientos educativos tanto públicos como privados y también de tipo social, si bien adolece de equipamientos de otro tipo.

Dispone de dos centros de salud: Doctor Pedro Laín Entralgo y Los Castillos, un centro de salud mental, centro de día, etc.

Especialmente representativo es el Museo del Vidrio situado actualmente en el Castillo Grande, al norte del barrio. Existe asimismo un proyecto cultural para ubicar en la zona de los Castillos un gran centro de artes, ampliando los edificios preexistentes con nueve edificios destinados al circo, la danza y el espectáculo. Actualmente se están terminando las obras.

En uno de los castillos “pequeños” se sitúa el centro cívico del barrio.

En el borde norte del barrio se encuentra el centro deportivo “La Canaleja” que sirve tanto al barrio como al resto de la ciudad.

En la ilustración inferior (extraída a partir del plano general de usos de Alcorcón elaborado por el equipo redactor para este documento) se resaltan con línea más gruesa los espacios libres (verde) y equipamientos (azul) existentes en el ámbito.

b.5. Estado de la edificación

El estado de conservación de la edificación ha mejorado notablemente en muchos de los bloques de viviendas del barrio. En su origen se trata de edificios de baja calidad, con ciertos problemas constructivos: en los bloques más antiguos, malas condiciones de aislamiento, poca calidad de las carpinterías, necesidad de ascensores, etc.

Si bien, la instalación de calefacción realizada a posteriori en las edificaciones más antiguas distorsiona la imagen del barrio, la calidad general de la misma ha mejorado notablemente, primero con el Plan Especial de Rehabilitación Urbana, en 2012 y actualmente se sigue mejorando con la declaración como Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural (ARRUR). La práctica totalidad del conjunto inicial de San José de Valderas (bloques blancos, amarillos y rojos) se han rehabilitado. En la actualidad se están rehabilitando energéticamente los grandes bloques de las calles Venus, Urano y Mercurio.

C) Prado de Santo Domingo

c.1. Apunte Histórico

El ámbito de Prado de Santo Domingo se corresponde con la corona sur de crecimiento promovida por la clasificación del PGOU de 1987. Se trata de un amplio espacio, de cerca de 200 ha., en el que hemos incluido para su análisis los tres sectores originales del plan (1-Prado de Santo Domingo, 2-La Rivota y 3-Fuente del Palomar), así como las dos zonas de equipamientos preexistentes ya en el momento de su desarrollo, con las que linda por el oeste (zona deportiva y educativa Santo Domingo) y por el este (zona educativa en torno al Parque La República).

La delimitación de los sectores en su momento coincidió con los límites de las parcelas catastrales.

c.2. Posición y Conexiones

Ocupa una superficie aproximada de 197 ha que limita al norte con el casco urbano, al sur con el Ensanche Sur, al este con algunas de las urbanizaciones de los años 70 (Igueldo, Ondarreta) y al oeste con la Avenida Móstoles y la línea de ferrocarril. Dispone de buenas conexiones con el resto de la ciudad:

- Con el casco y con el Ensanche Sur, a través de su red urbana interior, teniendo como eje central principal la Avenida Las Retamas (regruesada en la ilustración inferior).

- Con el Parque Oeste y el resto del área metropolitana: sendos pasos inferiores a la línea férrea, a la altura de la estación de cercanías Las Retamas y de la Avenida de Atenas respectivamente.

Respecto a transporte público, el barrio sólo dispone de recorrido de autobús urbano e interurbano en su zona central.



1. Avenida del Oeste
2. Avenida de las Retamas
3. Calle Las Hayas
4. Calle de los Institutos
5. Avenida de Móstoles
6. Calle de los Robles
7. Calle Juan Ramón Jiménez
8. Calle Alfredo Nobel
9. Calle Pablo Neruda

Esquema de accesibilidad del área.

Fuente: elaboración propia.

c.3. Morfología Urbana y Tipos Edificatorios

Se trata de un barrio con una importante concentración dotacional y de vivienda.

La idea origen para la zona de crecimiento residencial fue la creación de un gran eje central que dotase al ámbito de un carácter urbano y lograse enganchar la ciudad con la zona deportiva preexistente del Prado de Santo Domingo. La localización de la tipología de manzana cerrada con uso comercial en planta baja en torno a este eje logró reforzar dicho carácter.

Las manzanas al norte, entre la Avenida Las Retamas y la Avenida del Oeste, disponen de una tipología colectiva en bloque abierto de poca altura (2-3 plantas) que sirve de transición con la estructura de bloques del casco urbano circundante.

Hacia al sur desciende la densidad de vivienda y se dispone una primera banda de manzanas del tipo anterior, bloques abiertos de baja densidad, y a continuación hasta el borde sur del barrio, vivienda unifamiliar intensiva tipo adosado.

c.4. Usos

Prado de Santo Domingo es un barrio residencial con concentración dotacional en sus extremos y, donde la proporción de usos es:

- Dotacional con equipamientos tanto públicos como privados, representan un 31% de la superficie total del barrio.
- Residencial tanto unifamiliar como plurifamiliar, representa un 20% de la superficie del ámbito.
- Zonas verdes, un 24% de la superficie total.
- Terciario (comercial, de servicios): es escaso en el barrio y representa un 2% de la superficie total (no están computados los que se encuentran en los bajos de edificación residencial). Dicha actividad se concentra en la Avenida Las Retamas en los bajos comerciales y con dos edificios exentos, un supermercado y un pequeño centro comercial en su encuentro con la Calle Pablo Neruda.

**Nota: el cálculo se ha realizado a partir del plano general de usos realizado para toda la ciudad de Alcorcón por el equipo redactor para este documento. Los bajos comerciales no están computados.*

Espacio Público: viario y espacios libres

La ordenación del ámbito sigue la estructura viaria definida por el PGOU de 1987: un gran boulevard central (Avenida Las Retamas) que atraviesa transversalmente el área. El resto del viario forma una retícula paralela y perpendicular a dicho eje central.

Todas las calles tienen una sección suficiente que permite la circulación en los dos sentidos. Existe un carril bici alrededor del Parque Ferial que atraviesa la Calle Institutos y se prolonga por el este.

El barrio cuenta con varios parques y zonas verdes bien distribuidos dentro del conjunto, aunque faltan más zonas de juegos infantiles:

- Al oeste: Prado de Santo Domingo en torno a la zona deportiva y Parque de Las Comunidades en torno a la zona educativa.

- Al este: Parque de La República, que se prolonga con varias zonas verdes alrededor del Recinto Ferial.

- Zona central del barrio: Parque La Rivota y Parque Alfredo Nobel y de menor entidad, el Parque Los Madroños.

Equipamientos

El ámbito ya desde su origen se trataba de una zona de concentración de dotaciones ya preexistentes desde los años ochenta: área del Polideportivo y Estadio Municipales al suroeste del ámbito y varios centros escolares tanto al este como al oeste.

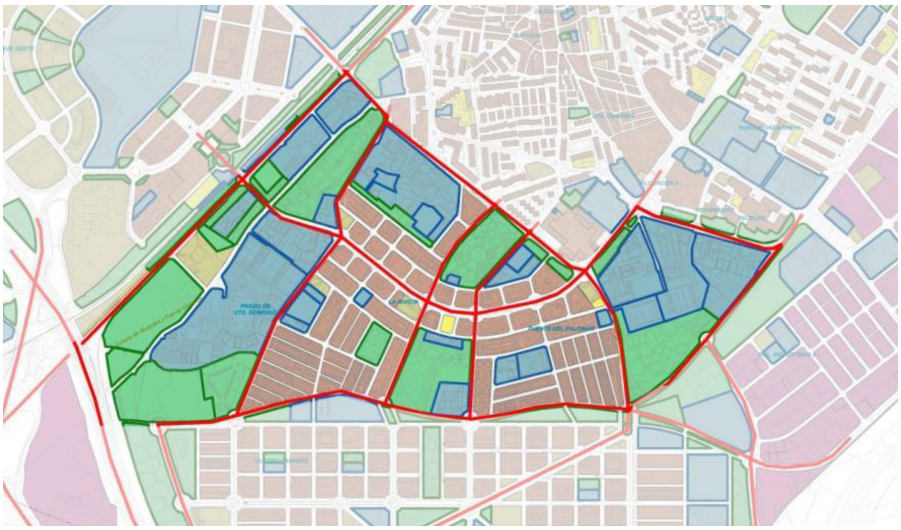
Las cesiones correspondientes a los desarrollos de los sectores han posibilitado el mantenimiento de este carácter dotacional, incorporando al conjunto varios equipamientos tanto públicos como privados:

- En la zona de Fuente del Palomar (este del barrio): el Recinto Ferial, centro de día, varios centros educativos en distintos niveles, el Centro Cultural Los Pinos.

- En la zona centro correspondiente al antiguo sector La Rivota: comisaría de policía, parque de bomberos, pistas deportivas, centro de salud, parroquia de Santo Domingo de la Calzada.

- Por último, en la zona oeste Prado de Santo Domingo: biblioteca y guardería, que se unen al conjunto polideportivo y educativo de la zona oeste.

En la ilustración inferior (extraída a partir del plano general de usos de Alcorcón elaborado por el equipo redactor para este documento) se resaltan con línea más gruesa los espacios libres (verde) y equipamientos (azul) existentes en el ámbito.



Esquema de usos del área.

Fuente: elaboración propia.

c.5. Estado de la edificación

Excepto algún pequeño solar destinado a equipamientos, el resto del ámbito está completamente colmatado y edificado.

D) Parque Oeste

d.1 Apunte Histórico

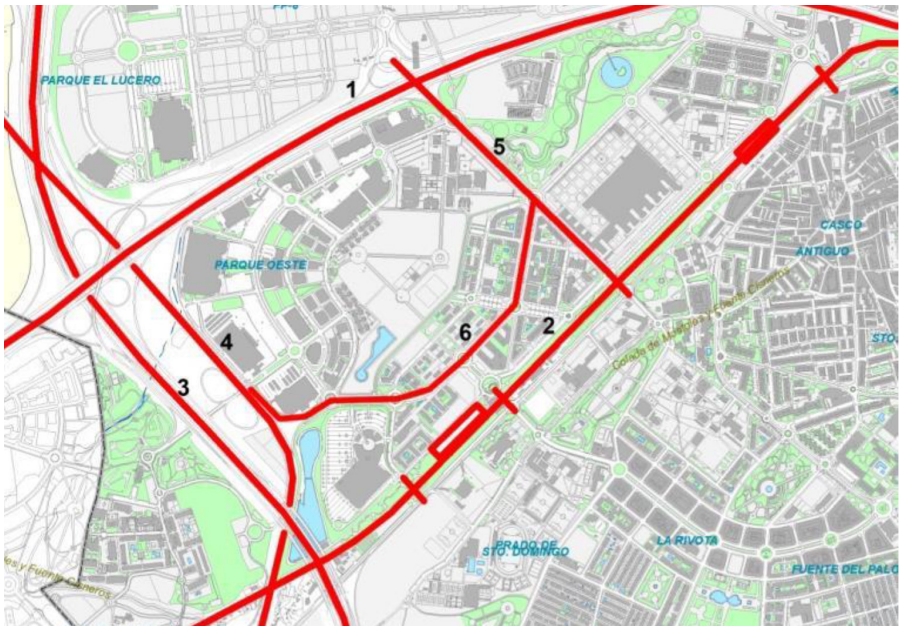
Se trata de una de las actuaciones estratégicas de mayor entidad elaboradas por la Comunidad de Madrid a principios de los años noventa con el objetivo de "difundir la centralidad en busca del reequilibrio territorial".

El programa de actuación urbanística del Parque Oeste-Alcorcón se aprobó el 28 de septiembre de 1989 a iniciativa de la Comunidad y el Ayuntamiento de Alcorcón. Las obras se desarrollaron entre 1992 y 2000, incorporándose previsiones complementarias según fueron siendo necesarias: laguna de laminación, nuevos nudos de enlace con las carreteras de acceso, pasos bajo el ferrocarril, nueva estación, etc.

Actualmente esta área está completamente urbanizada y tiene las obras recibidas por lo que ya es suelo urbano consolidado.

d.2. Posición y Conexiones

Ocupa una superficie de 170 ha y se localiza al oeste del casco urbano con el que forma un continuo separado por la Avenida de Móstoles y conectado por sendos túneles por debajo de la línea ferroviaria (a la altura de Las Retamas y el Hospital) y por dos pasarelas aéreas (en los extremos norte y sur respectivamente). Se localiza entre los cinturones de circunvalación M-50, M-40 y la autovía A-5 Carretera de Extremadura que lo limita por el norte y desde la que existe una salida directa en sentido Madrid. Cuenta además con una estación de cercanías para la línea C-5 (Las Retamas) y un aparcamiento disuasorio para 300 vehículos, lo que le da una óptima accesibilidad con el conjunto metropolitano. El barrio es atravesado por la línea 12 de metro que enlaza todos los municipios del sur de Madrid, así como por varias líneas de autobús urbano e interurbano.



1. A-5
2. Avenida de Móstoles/ Línea férrea
3. M-50
4. M-506
5. Avenida de Atenas
6. Calle Oslo

Esquema de accesibilidad del área.

Fuente: elaboración propia.

d.3. Morfología Urbana y Tipos Edificatorios

Se trata de un importante foco comercial (nuevos proyectos de centros comerciales), de equipamientos (Universidad Rey Juan Carlos y hospitales) y de vivienda.

El parque de 17 ha situado al noreste del ámbito articula la ordenación del resto, con el conjunto residencial, la universidad y el Hospital Universitario, y segrega el cementerio preexistente. Sirve además de aislamiento visual y acústico con la A-5 albergando una cadena de colinas conformada con tierra de las propias excavaciones y desbroces.

La mezcla de usos ha posibilitado la variedad en la escena urbana del barrio, así como una baja densidad (16 viviendas/ha). Aunque hay predominio de la vivienda plurifamiliar (2.575 viviendas) en las tipologías de bloque y manzana cerrada, también hay vivienda unifamiliar de tipo intensivo (125 viviendas) al sur del parque.

d.4. Usos

El Parque Oeste es un área de usos diversos que se pueden sintetizar en:

- Residencial, con 2.700 viviendas de las que el 25% son en régimen de protección.

- Terciario (comercial, empresarial, de servicios) concentrados en el parque empresarial y en el centro comercial al oeste del ámbito, en torno al campus universitario. El anterior centro comercial OPCION, cerrado en 2009, abrió sus puertas con un nuevo proyecto desde hace más de tres años, como centro comercial y de ocio X-MADRID, con gran éxito dentro y fuera del municipio. Del mismo modo la superficie de 2 hectáreas que dejó libre el edificio de Ikea al trasladarse al sector PP-8, se ha ocupado bajo el nombre Comercial ALCORA PLAZA, albergando medianas superficies comerciales y de hostelería. En los bajos de la zona residencial existe un pequeño eje comercial a lo largo de la Calle Oslo.

- Equipamientos tanto públicos como privados (hospital universitario, hospital del sur, helipuerto, centro de día, universidad, cementerio, centro cultural, etc.), distribuidos por todo el ámbito. Representan un 27% de la superficie total. Hay previsión de instalar un centro de salud para el barrio.

- Zonas verdes, representadas por el Parque Urbano, concebido como un espacio libre "blando" con mínima pavimentación. Representan un 21% de la superficie total.

Espacio Público: viario y espacios libres

El viario presenta buenas condiciones, reflejo de su reciente urbanización, con una anchura acorde a las edificaciones previstas y presencia generalizada de arbolado. La avenida de Atenas y las calles Oslo y Berlín presentan mayor anchura dado su carácter estructurante.

El barrio cuenta con dos grandes parques previstos y en posición equilibrada dentro del conjunto: el propio campus universitario y el Parque Urbano. Aunque el espacio libre del campus dispone de los viales urbanizados necesita el tratamiento de sus zonas verdes.

La singularización del Parque Urbano, proyectado independientemente del Proyecto de Urbanización general, posibilitó una construcción de mayor calidad con un diseño muy cuidado a base de vegetación autóctona y una laguna de laminación para reutilización de pluviales en la red de riego.

A lo largo de la calle Berlín, en paralelo a la línea férrea, existe un corredor verde al que se podría dotar de mayor calidad ambiental.

Equipamientos

El barrio cuenta con una notable proporción de equipamientos tanto públicos como privados, bien distribuidos a lo largo del ámbito.

En la ilustración inferior (extraída a partir del plano general de usos de Alcorcón elaborado por el equipo redactor para este documento) se resaltan con línea más gruesa los espacios libres (verde) y equipamientos (azul) existentes en el ámbito.



Esquema de usos del área.

Fuente: elaboración propia.

d.5. Estado de la edificación

La práctica totalidad de las parcelas se encuentran edificadas (a excepción de la parcela dotacional junto a la calle Viena); al ser reciente las edificaciones tienen buen estado.

E) Ensanche Sur

e.1. Apunte Histórico

El Ensanche Sur es una de las actuaciones más recientes de promoción municipal para 7000 viviendas protegidas. El origen de la actuación se sitúa en 1999, tras la aprobación definitiva del Plan General y los posteriores instrumentos de desarrollo y gestión: proyecto de expropiación, plan parcial y proyecto de urbanización.



Plano de ordenación del Plan Parcial del Ensanche Sur.

Fuente: Jornada sobre Ecociudades. Web: www.upv.es

Aunque la intención de definir unos criterios medioambientales para el área fue adoptada posteriormente por la Corporación Municipal, el punto de partida del planeamiento era ya bueno: orientación norte-sur de las parcelas, redes separativas, ordenanzas flexibles, red de itinerarios peatonales y de carril bici, etc. En todo caso, se contrataron varias asesorías técnicas para perfilar la actuación urbanística con los siguientes criterios: reducir el consumo energético, reducir la emisión de CO2, reducir la contaminación ambiental generada por la edificación (ruido, materiales, etc.), mejorar la habitabilidad de las viviendas y la calidad del espacio urbano.

Actualmente esta área está completamente urbanizada y tiene las obras recibidas por lo que ya es suelo urbano consolidado.

El PGOU del 99 planteaba también bajo la Gran Vía Sur central del ámbito, el proyecto de un nuevo eje ferroviario (Madrid-Móstoles-Ciudad Loranca) buscando dotar de alta accesibilidad también a la zona sur de Alcorcón. Dicha propuesta no se ha desarrollado.

e.2. Posición y Conexiones

El barrio tiene una extensión de 200 ha situadas en la corona sur de Alcorcón. Se desarrolla en continuidad con los crecimientos anteriores de la ciudad y lindando con el límite del propio término municipal. Topográficamente la zona es plana y tiene orientación suroeste.

La conexión con el resto de la ciudad de Alcorcón es buena, dispone de una salida propia desde la M-506 y la M-50 que conecta con las dos vías estructurantes del barrio:

- Avenida Primero de Mayo, vía diagonal que atraviesa el ámbito con tres carriles por sentido separados por un bulevar.

- Ronda Naciones Unidas, circunvalación que rodea todo el barrio y libera el tráfico del centro del mismo.

La conexión interior con los barrios limítrofes por el norte se resuelve con un sistema de rotondas desde la ronda, que "enganchan" en las calles los Robles, Juan Ramón Jiménez, Alfredo Nobel y Pablo Neruda, comunicando con el parque de la Ciudad Deportiva de Santo Domingo por el oeste, con el Parque de la Ribota por el centro y con el Parque de la República por el este respectivamente.

Respecto a transporte público, el barrio sólo es recorrido por las líneas de autobús 511, que lo comunica con Madrid, y la línea 2 Ondarreta-Prado de Santo Domingo con el resto de la ciudad de Alcorcón.



1. M-50
2. Ronda de las Naciones Unidas
3. Avenida 1º de Mayo
4. Calle del Parque Ferial
5. Calle Pablo Neruda
6. Calle Alfredo Nobel
7. Calle Juan Ramón Jiménez
8. Calle de los Robles

Esquema de accesibilidad del área.

Fuente: elaboración propia.

e.3. Morfología Urbana y Tipos Edificatorios

El origen de la ordenación planteada por el PGOU del 99 fue un criterio de crecimiento en continuidad con las áreas ya consolidadas situadas al norte: Prado de Santo Domingo, La Rivota y Fuente del Palomar.

Se trata de un barrio predominantemente residencial, con una densidad media de 40 viviendas/ha y predominio de la edificación colectiva.

La estructura del barrio sigue un trazado en retícula según los cuatro puntos cardinales, de manera que la orientación predominante de los edificios es Norte-Sur. Durante su ordenación se realizó un estudio de la altura máxima de cada edificio y de la sección mínima de cada calle con objeto de asegurar las óptimas condiciones de soleamiento en todo el ámbito.

Desde la ordenación se buscó una propuesta estructurada, pero de gran variedad tipológica mediante la definición de un modelo de células mixtas donde fueran posibles distintas variantes tipológicas. Así, las tipologías principales de edificación son:

- Multifamiliar en manzana y bloque abierto, pero con disposiciones muy variadas fruto de unas condiciones de ocupación, volumen y forma muy abiertas planteadas por el planeamiento. Representa la tipología para vivienda protegida mayoritaria del barrio. Excepto seis manzanas destinadas a alquiler, el resto están íntegramente ejecutadas.

- Unifamiliar de tipo intensivo, asignado a las manzanas en régimen de venta libre. Sólo se han ejecutado tres de las dieciocho hileras previstas.

e.4. Usos

El Ensanche Sur es un barrio claramente residencial, si bien con unos amplios usos dotacionales reservados para espacios libres y equipamientos. Aunque su ejecución aún no es completa, en los últimos años está experimentando un notable ritmo de desarrollo.

El uso comercial planteado en la ordenación no definió un centro comercial al uso, sino varias pequeñas parcelas "escaparate" hacia la vía diagonal principal. A los inicialmente instalados: Mercadona Burger King, se han ido sumando el centro comercial ALCAMPO, con una amplia zona de hostelería, y otro centro comercial en el que desarrollan su actividad ALDI, TEDI y actividad de hostería. También hay una farmacia en el barrio.

Espacio Público: viario y espacios libres

La existencia de un viario muy jerarquizado ha permitido minimizar el impacto de la circulación rodada si bien esto también responde a la limitada ocupación del barrio.

En continuidad con el criterio medioambiental adoptado, existen 50 Ha calificadas como espacios libres, lo que representa un 25% de la superficie de la actuación. Como elementos representativos, hay que destacar dos:

- Parque central: atraviesa el barrio de norte a sur por su área centro. Está completamente urbanizado y dispone de varias zonas de juegos infantiles.

- Vía parque: ronda de borde de 6 km de longitud, urbanizada con un continuo de espacio verde y carril bici que rodea el perímetro del nuevo barrio. Las zonas verdes deben ser recualificadas y tratadas para alcanzar su carácter de corredor verde.

Equipamientos

El barrio cuenta con una notable proporción de equipamientos previstos (32 ha.) si bien en la actualidad sólo existen dos colegios, una escuela infantil y un gimnasio. Hay previsión de instalar un centro de salud y otro colegio en el barrio.

En la ilustración inferior (extraída a partir del plano general de usos elaborado por el equipo redactor para este documento) se resaltan con línea más gruesa los espacios libres (verde) y equipamientos (azul) existentes en el ámbito.



Esquema de usos del área.

Fuente: elaboración propia.

e.5. Estado de la edificación

En los últimos años se ha llegado a la construcción de prácticamente todas las edificaciones residenciales de promoción libre previstas por el planeamiento. Todas ellas son recientes y por tanto se encuentran en perfecto estado. Hay que destacar la existencia de un elevado número de viviendas protegidas en proceso de edificación (ya finalizadas dos promociones), pertenecientes al Plan VIVE; en concreto.

- Parcela 11.2.2: 134 viviendas
- Parcela 20.3.2: 134 viviendas
- Parcela 15.3.2: 140 viviendas
- Parcela 15.1.2: 140 viviendas
- Parcela 13.1.2: 134 viviendas
- Parcela 2.1.2: 140 viviendas

Los solares sin edificar se corresponden en buena medida con las parcelas destinadas a equipamientos aún por ejecutar.

F) Polígonos Industriales

f.1. Apunte Histórico

Se incluyen en este último apartado tres ámbitos:

1. Polígono de Industrias Especiales, situado al norte del casco y de la A-5.
2. Polígono industrial de San José de Valderas (que se prolonga posteriormente en el término de Leganés) y Urtinsa (I y II) situados al sureste del casco urbano y al norte de la R-5.
3. Polígono industrial Ventorro del Cano, al norte del municipio y en torno a la carretera M-501. Se prolonga al oeste en el término municipal de Boadilla del Monte.

La primera generación de los polígonos procede de los años 60-70 y carecía de una ordenación muy programada, más bien buscaba sanear la trama urbana de las pequeñas actividades y almacenes ya existentes en ubicaciones conflictivas de la zona residencial.

Se trataba de crecimientos puntuales de pequeños núcleos discontinuos derivados de su inmediata accesibilidad a la red viaria metropolitana: carretera a San Martín de Valdeiglesias (polígono de Industrias Especiales), antigua Carretera de Leganés (polígono de San José de Valderas y Urtinsa I y II), Vereda de los Barros (polígono industrial de Ventorro del Cano).

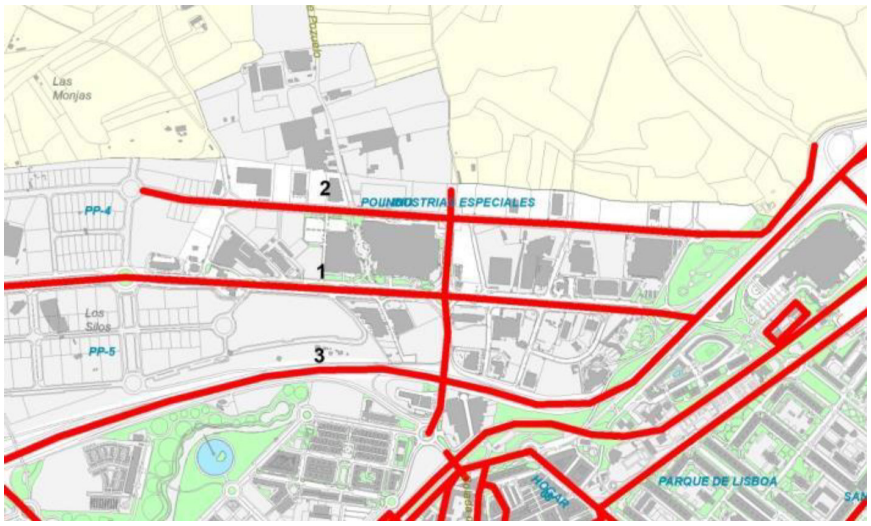
El PGOU de 1968, definió unas áreas industriales con una ordenanza muy laxa, que desarrollaron los planes parciales (Urtinsa I, Industrias Especiales y Ventorro del Cano). El PGOU de 1987 asumió dichas ordenaciones, resolviendo sus indeterminaciones y planteando un nuevo crecimiento en San José de Valderas y Urtinsa (sectores S4: Urtinsa II y S5: San José Industrial).

f.2. Posición y Conexiones

Aunque el origen de los tres ámbitos aparece vinculado a una carretera o vía de acceso, sólo el desarrollo del polígono de Industrias Especiales sigue dependiendo fuertemente de ésta en forma de “corredor industrial”.

Respecto al transporte público, el polígono de Industrias Especiales dispone de varias líneas interurbanas sobre la Avenida a San Martín de Valdeiglesias; los polígonos de San José de Valderas y Urtinsa disponen de la línea 12 de MetroSur que recorre la Avenida de Leganés y una línea de autobús interurbano entre Urtinsa I y II; por último, Ventorro del Cano dispone de varias líneas de autobús que bordean el polígono si bien sólo la línea 3 de metro ligero o tranvía lo recorre internamente.

El carril bici bordea el polígono de Urtinsa, en el frente de las Calles Institutos y Olímpico Francisco Fernández Ochoa.



1. Avenida de San Martín de Valdeiglesias
2. Avenida de América
3. A-5

A. Polígono de Industrias Especiales.

Esquema de accesibilidad de los distintos polígonos.

Fuente: elaboración propia.



1. Avenida de Leganés
2. Avenida de Polvoranca
3. Calle del Parque Ferial
4. Calle las Industrias
5. Calle de los Ebanistas
6. Calle Laguna

B. Polígonos de San José de Valderas y Urtinsa

Esquema de accesibilidad de los distintos polígonos.

Fuente: elaboración propia.



1. Calle Vereda de los Barros
2. Calle Loeches
3. Calle Labradores

C. Polígono de Ventorro del Cano

Esquema de accesibilidad de los distintos polígonos.

Fuente: elaboración propia.

f.3. Morfología Urbana y Tipos Edificatorios

La localización inicial aislada se apoyaba en las carreteras de acceso y fuera del control del planeamiento urbanístico. Una vez afianzados los primeros asentamientos industriales, otras empresas y particulares aprovecharon estas iniciativas desencadenando un efecto multiplicador que terminó por desarrollar un modelo lineal más o menos compacto.

1. El polígono de Industrias Especiales presenta una trama reticular muy referenciada a la carretera de acceso y con su paralela, la Avenida América, en su desarrollo posterior. Ocupa una extensión aproximada de 80 ha.

2. El conjunto de los tres polígonos supone 130 ha. dentro del término municipal, (San José de Valderas se extiende en el término de Leganés). La retícula es muy clara, tanto en San José de Valderas como en los dos polígonos de Urtinsa, aunque generando manzanas diversas y con parcelaciones y formas de ocupación muy diferentes. Esta diversidad tipológica es más manifiesta en los polígonos Urtinsa, desde la nave extensa con retranqueos en la parcela, hasta las naves entre medianeras ocupando la totalidad de la parcela y de la manzana.

3. Ventorro del Cano presenta una trama ortogonal con diversidad de manzanas. En general se van haciendo más grandes en los desarrollos posteriores al norte del polígono. Su extensión se acerca a las 70 ha.

La tipología predominante es la nave, generalmente de más fondo que frente y en distintas disposiciones: adosadas, nido y exentas con una parcelación más o menos intensiva en función de esto. En el caso de San José de Valderas y Urtinsa, el gran tamaño del polígono permite observar una gran variedad de soluciones, existiendo ciertas edificaciones singulares de más calidad en el segundo.

f.4. Usos

Presentan un uso industrial predominante, en combinación con algunos otros.

1. El polígono de Industrias Especiales combina la actividad industrial con la comercial (centro comercial Tres Aguas, supermercados y cines) y con cierta prestación de servicios (gasolineras, hotel, ITV).

2. Urtinsa y San José de Valderas son predominantemente industriales si bien la extensión y los años de desarrollo han introducido bastantes servicios. Los usos industriales (fábricas y almacenes de venta mayorista) se combinan con otros de carácter terciario (bares, restaurantes, alguna oficina bancaria). Disponen también de supermercados, una residencia de ancianos, dos guarderías, una juguetería, un centro de empresas de servicios, un centro de ITV, varias gasolineras, un centro deportivo, varios puntos limpios, etc.

3. El viario del polígono de Ventorro del Cano da continuidad a las tramas urbanas de Madrid, Boadilla del Monte y las industrias del norte de Alcorcón. El sistema de espacios libres se articula, fundamentalmente un en amplio eje arbolado de norte a sur del polígono con otros espacios libres conectados. Se completa el espacio público con áreas de aparcamientos arboladas entre la Vereda de los Barros y la avenida Arroyomolinos.

Espacio Público: viario y espacios libres

Todas las calles presentan una urbanización dura o de carácter industrial, con la sección dominada por la circulación rodada y con una ausencia casi total de arbolado.

1. El polígono de Industrias Especiales dispone de varias manzanas calificadas como espacio libre pero que todavía no están urbanizadas.

2. El viario presenta diferencias entre San José de Valderas y Urtinsa I por un lado y Urtinsa II por otro: las zonas más antiguas cuentan con un viario adecuado para el tráfico rodado, pero de aceras escasas y de poco atractivo ambiental, además de que en muchos puntos se evidencia el deterioro con pavimentos levantados y mal estado de la urbanización. El viario de Urtinsa II presenta unas condiciones de sección y ambientales mejores con introducción de un amplio espacio libre, aunque poco cualificado, en el entorno de las pistas deportivas, a modo de continuo con el Parque de la República.

3. El viario del polígono de Ventorro del Cano da continuidad a las tramas urbanas de Madrid, Boadilla del Monte y las industrias del norte de Alcorcón. El sistema de espacios libres se articula, fundamentalmente un en amplio eje arbolado de norte a sur del polígono con otros espacios libres conectados. Se completa el espacio público con áreas de aparcamientos arboladas entre la Vereda de los Barros y la avenida Arroyomolinos.

Equipamientos

Los equipamientos quedan restringidos dentro de los polígonos a los escasos ejemplos descritos anteriormente:

1. El polígono de Industrias Especiales no dispone de equipamientos propiamente si bien tiene una considerable actividad terciaria.

2. En la zona norte de Urtinsa II se concentran los principales equipamientos: Pistas deportivas, punto limpio, residencia de ancianos y el centro de empresas.

3. El polígono de Ventorro del Cano dispone de un solar destinado a equipamiento que no está ejecutado.

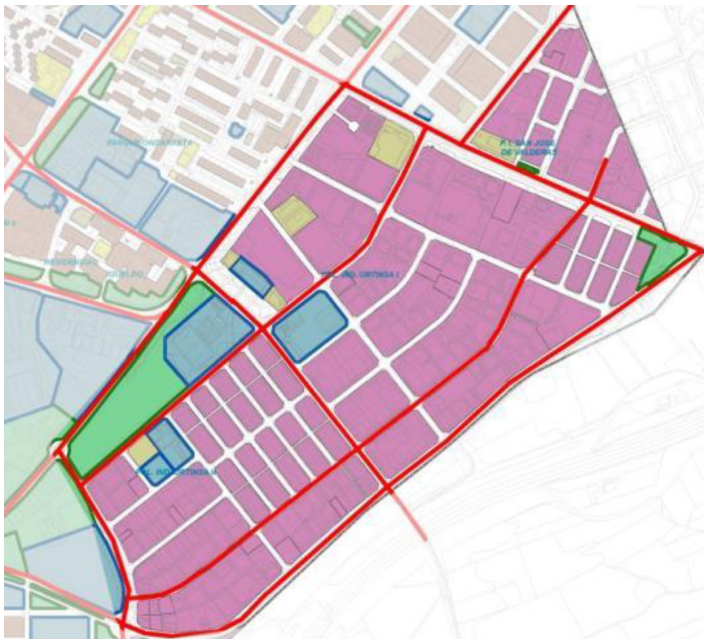
En la ilustración inferior (extraída a partir del plano general de usos elaborado por el equipo redactor para este documento) se resaltan con línea más gruesa los espacios libres (verde) y equipamientos (azul) existentes en el ámbito.



Polígono de Industrias Especiales.

Esquema de usos de las áreas industriales.

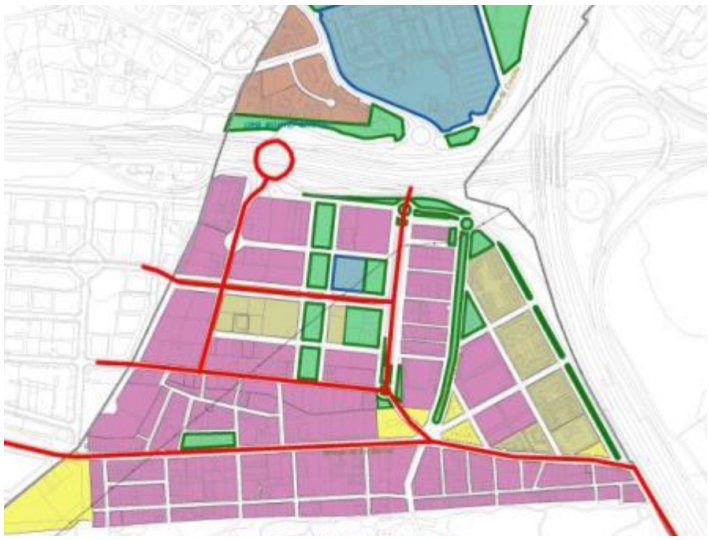
Fuente: elaboración propia.



Polígonos de San José de Valderas y Urtinsa.

Esquema de usos de las áreas industriales.

Fuente: elaboración propia.



Polígono de Ventorro del Cano.

Esquema de usos de las áreas industriales.

Fuente: elaboración propia.

f.5. Estado de la edificación

Las naves más antiguas de los polígonos presentan cierto deterioro, por el contrario, las naves rehabilitadas o nuevas presentan una condición mejor.

La disponibilidad de solares en el polígono de San José de Valderas - Urtinsa es actualmente muy limitada, mientras que en los polígonos de Industrias Especiales y Ventorro del Cano sí existen bastantes solares en el frente de la Avenida de América y al norte de la Vereda de los Barros respectivamente.

2.1.4. Análisis detallado de las áreas industriales

Una potente actividad industrial es fundamental en términos generales para asegurar un crecimiento económico y laboral en un territorio, por lo que el análisis de su evolución, localización y caracterización de sus actividades es fundamental para llevar a cabo una estrategia en este sentido.

Como se ha explicado anteriormente, el sector industrial no tiene una gran trascendencia en Alcorcón ni en peso económico, ya que supuso en 2020 tan solo el 11,34% de la riqueza del municipio, inferior a la media de la Zona Sur Metropolitana, ni en número de trabajadores, un 8% del total de afiliados a la Seguridad Social en 2023, por debajo de nuevo de los datos de la Zona Sur Metropolitana.

Esta realidad solo se puede entender si se conocen los cambios que ha sufrido la actividad industrial en las ciudades durante los últimos años, caracterizados por el viraje de los espacios industriales tradicionales hacia actividades que podríamos ubicar mejor en el límite entre el sector productivo industrial y el sector servicios. Poco queda en ellos de las actividades industriales que se llevaban a cabo en los primeros polígonos industriales que se construyeron en España, no obstante, en muchos de ellos sí que se sigue manteniendo la morfología edificatoria.

Alcorcón no ha estado al margen de esta dinámica, por lo que quizás sería conveniente hablar de espacios productivos o áreas industriales en lugar de polígonos industriales.

La actividad industrial en el municipio de Alcorcón empezó a implantarse entre las décadas de los 60 y 70 del siglo pasado, no de forma planificada, sino de forma espontánea. La localización primigenia de estos enclaves industriales no atendía a ningún tipo de lógica más allá de la localización estratégica en los márgenes de grandes ejes de comunicaciones, consiguiendo de esta manera unas buenas conexiones en el entramado metropolitano de Madrid. Posteriormente los diferentes instrumentos de planeamiento fueron ordenando estos enclaves industriales y dotándoles de una urbanización con una lógica más regular.

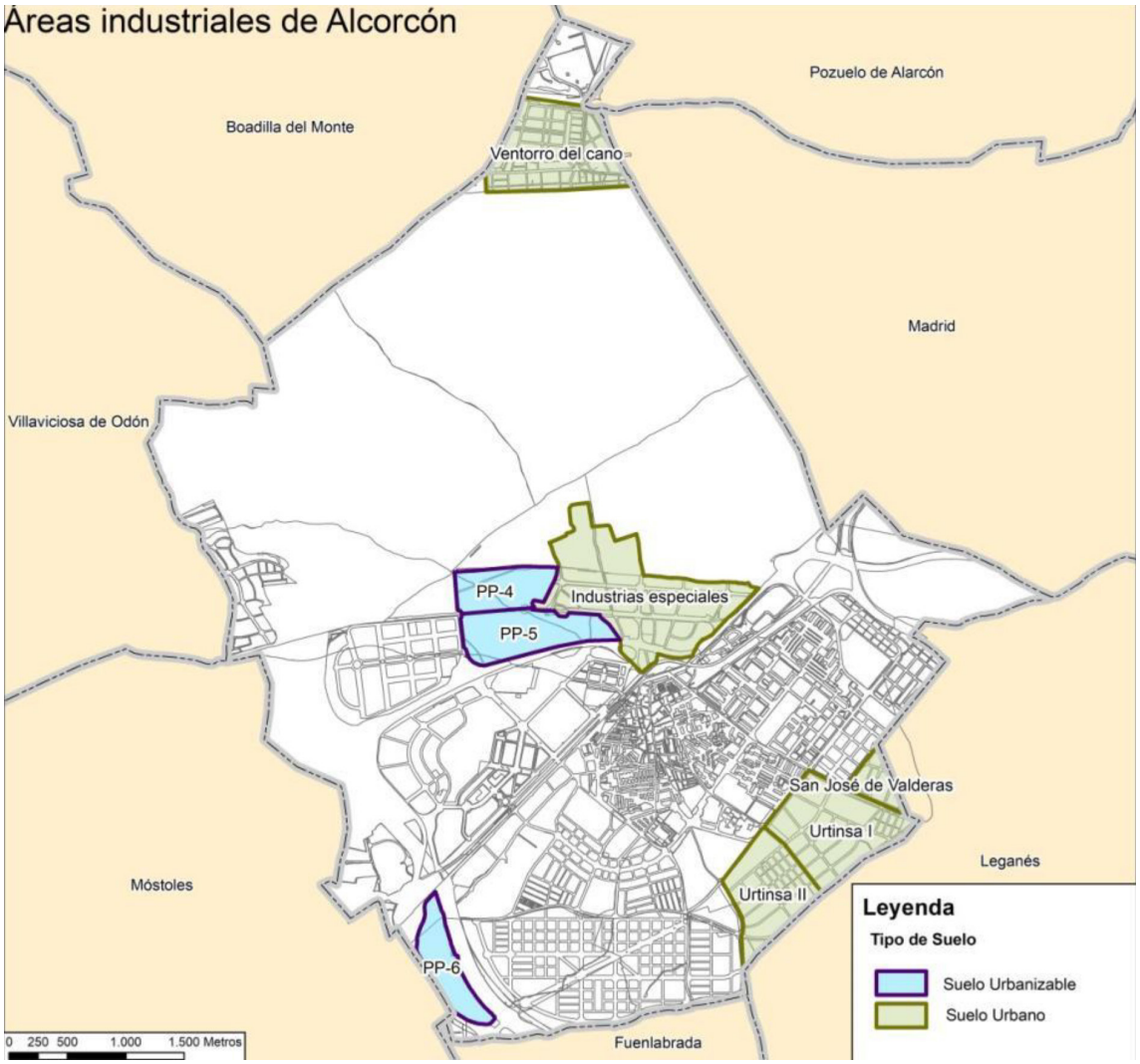
En concreto, el PGOU de 1968 definió unas áreas industriales con una ordenanza muy laxa, que se desarrollaron en los planes parciales (Urtinsa I, Industrias Especiales y Ventorro del Cano). El PGOU de 1987 asumió dichas ordenaciones, resolviendo sus indeterminaciones y planteando un nuevo crecimiento en San José de Valderas y Urtinsa (sectores S4: Urtinsa II y S5: San José Industrial).

Por otro lado, el incremento poblacional de Alcorcón, y por ende su gran crecimiento urbanístico, ha provocado que hoy en día estas áreas periféricas originales ya no se encuentren alejadas de las áreas residenciales, sino que limitan con ellas, facilitando la implantación actual de actividades más tercializadas que las propiamente industriales.

Los lugares donde se llevan a cabo estas actividades, los denominados tradicionalmente como polígonos industriales, ascienden a un total de cinco en funcionamiento, más tres planificados en los que se pretende huir del concepto tradicional de polígono industrial en favor de actividades productivas mixtas o áreas industriales-terciarias. Caracterizados todos ellos por su uso global: el industrial.

Como idea general, en cuanto a la vocación de usos, cabe destacar que los polígonos de Urtinsa I y II, Ventorro del Cano, San José de Valderas y PP-6 tienen una vocación más "industrial" según la acepción tradicional del término, apoyado además en su carácter periférico. Pese a ello, en el PP-6 se ha llevado a cabo una propuesta de sectorización (de iniciativa privada) que prima el uso característico Terciario. Frente al grupo anterior, se encuentran las áreas industriales de Industrias especiales, PP-4 y PP-5 cuyo carácter más céntrico y su situación estratégica junto a la autovía A-5 dota a estos enclaves de una vocación más terciaria, siendo un foco atractor tanto para el propio municipio de Alcorcón, como a escala metropolitana por su buena comunicación.

Como se puede observar en el siguiente mapa adjunto, es importante especificar las áreas industriales que se localizan en Suelo Urbano, es decir aquellas que ya están desarrolladas, y las áreas industriales que se encuentran en Suelo Urbanizable Sectorizado, en las cuales tienen que ejecutarse las tareas de desarrollo a través de los correspondientes Planes Parciales.



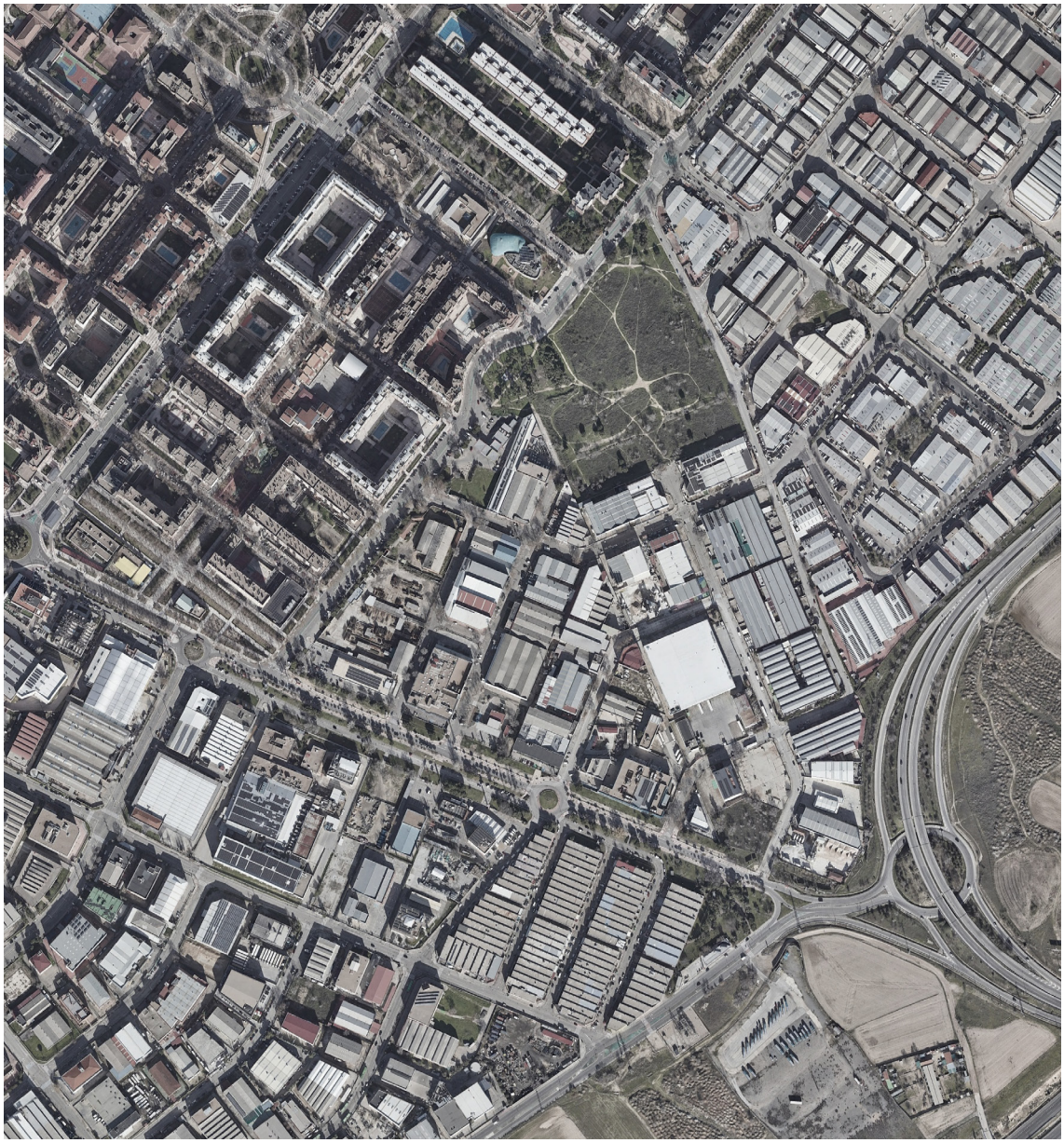
Localización de las áreas industriales en el municipio de Alcorcón.
Fuente: elaboración propia.

A) Polígono Industrial San José de Valderas

Polígono industrial situado en el extremo sudeste del municipio de Alcorcón, extendiéndose de manera continua hacia el municipio aledaño de Leganés. Es uno de los primeros polígonos industriales del municipio caracterizado hoy en día por estar ocupado en su práctica totalidad (tan solo el 2% de su superficie construida está vacante) y dedicado fundamentalmente al uso industrial, especialmente en su vertiente de naves de almacenaje.

Al ser uno de los más antiguos y de menor tamaño, se encuentran en él con menor intensidad aquellas actividades productivas más terciarias (comercio, oficinas…) destacando la ausencia de equipamientos.

En cuanto a la tipología edificatoria destacan a lo largo de todo el polígono las naves adosadas.



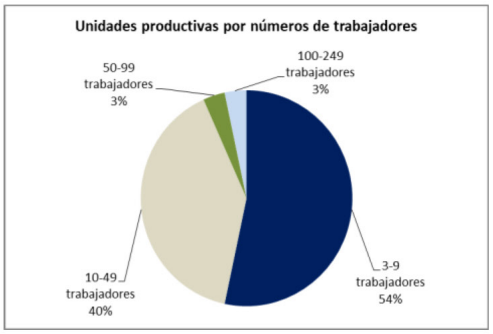


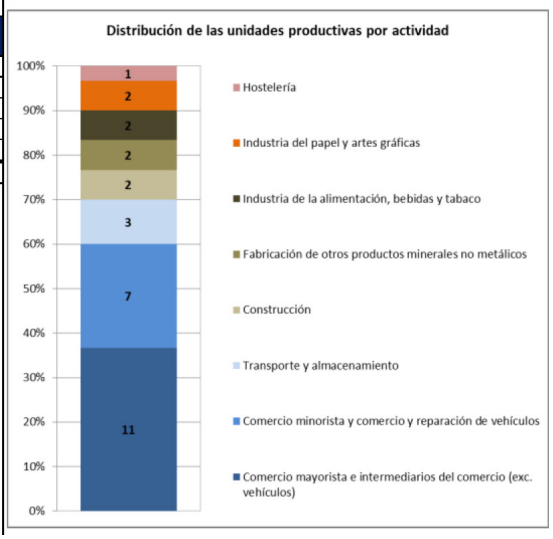


DATOS					
Situación y ámbito					
Polígono industrial situado en el Sudeste del municipio de Alcorcón, entre la Avenida de Leganés y la carretera R-5. Limita con el término municipal de Leganés, hacía donde se extiende de manera continua el tejido industrial. Este polígono forma parte junto a los polígonos colindantes Urtinsa I y II de un importante corredor industrial al sudeste del municipio. Este polígono, concretamente las zonas más volcadas hacia la actual Avda. Leganés, es una de las primigenias áreas donde se estableció la actividad industrial.					
Superficie total (m²)		136.811			
Superficie construida (m²)		95.911			
Superficie por usos					
Productivo/industrial		m² Ocupados	m² Vacantes	% Ocupados	% Vacantes
Almacenaje		70.926	1.872	74%	2%
Producción		16.918		18%	
Terciario					
Comercio/Ocio		5.674		6%	
Oficinas		0		0%	
Equipamientos					
Administrativos		0		0%	
Culturales		0		0%	
Deportivos		0		0%	
Educativos		0		0%	
Sanitarios		0		0%	
Otros		0		0%	
Zonas verdes		518		1%	
Residencial		0		0%	



Unidades productivas del polígono San José de Valderas por número de trabajadores en 2017 (Avance)	
3-9 trabajadores	16
10-49 trabajadores	12
50-99 trabajadores	1
100-249 trabajadores	1
>250 trabajadores	0
TOTAL	***30***





Ficha Polígono Industrial San José de Valderas.
Fuente: datos de unidades productivas "nomecalles.com" y elaboración propia.

B) Polígono Industrial Urtinsa I

Polígono industrial de grandes dimensiones al sur de Alcorcón. Conforma la primera fase de lo que años después sería el gran polígono industrial de Urtinsa. Es un área industrial con un porcentaje alto de parcelas ocupadas, vinculado de nuevo a la actividad productivo industrial, destacando el almacenaje como uso pormenorizado dominante.

En esta área industrial se empiezan a encontrar una mayor incursión de usos terciarios de oficinas y sobre todo comercial, con la aparición de grandes hipermercados.

En cuanto a la tipología edificatoria, este polígono muestra una mayor variedad, destacando las naves exentas en la mayor parte del polígono mezcladas con naves-nido localizadas en el cuadrante noreste del polígono y en el extremo sur del mismo.







DATOS

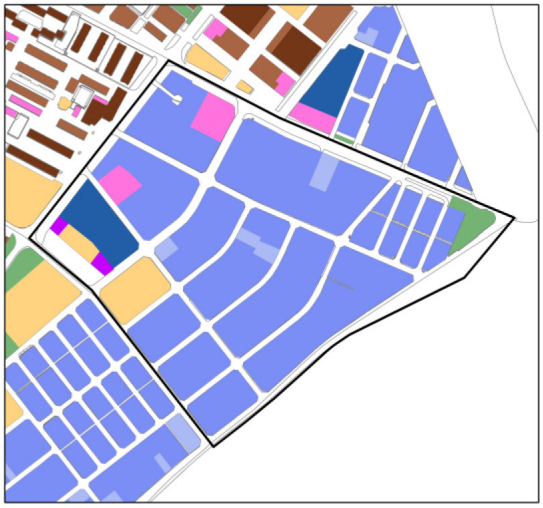
Situación y ámbito

Primera fase del gran polígono industrial de Urtinsa. Esta situado en el sudeste del municipio limitando al sur con la carretera R-5 y al norte con la calle Olímpico Francisco Fernández Ochoa, una de las arterias de la ciudad. Colinda al este con el Polígono Industrial San José de Valderas, formando parte del importante entramado industrial del sur de la ciudad. Este enclave industrial fue otro de los primeros a los que se trasladó la actividad industrial, sobre todo volcada hacia el eje de la Avda. Leganés.

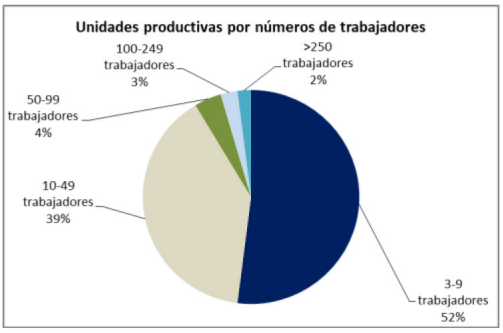
Superficie total (m²)	694.087
Superficie construida (m²)	502.556

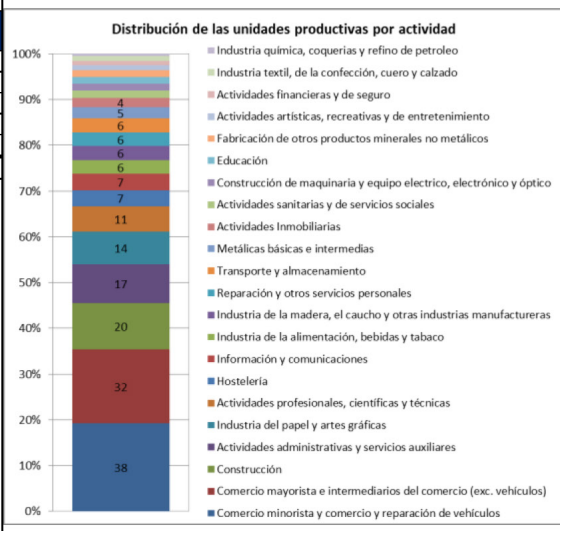
Superficie por usos

Productivo/industrial	m² Ocupados	m² Vacantes	% Ocupados	% Vacantes
Almacenaje	435.861	11.889	87%	2%
Producción	23.767	0	5%	0%
Terciario				
Comercio/Ocio	17.045	0	3%	0%
Oficinas	3.426	0	1%	0%
Equipamientos				
Administrativos	0	0	0%	0%
Culturales	0	0	0%	0%
Deportivos	0	0	0%	0%
Educativos	0	0	0%	0%
Sanitarios	0	0	0%	0%
Otros	25.116	0	5%	0%
Zonas verdes	9.149	0	2%	0%
Residencial	0	0	0%	0%



Unidades productivas del polígono Urtinsa I por número de trabajadores en 2017 (Avance)	
3-9 trabajadores	103
10-49 trabajadores	78
50-99 trabajadores	8
100-249 trabajadores	5
>250 trabajadores	4
TOTAL	***198***



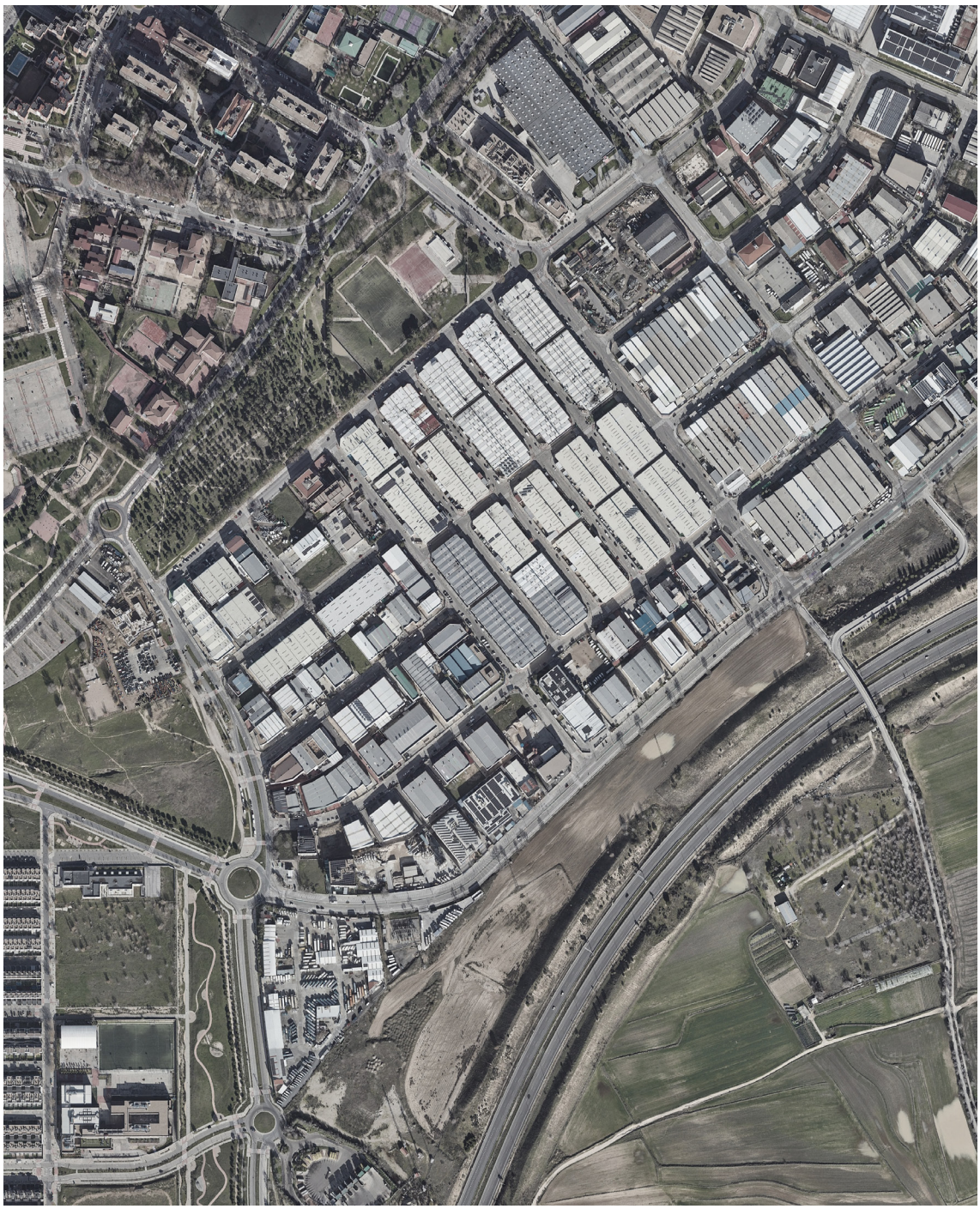


Ficha Polígono Industrial Urtinsa I.
Fuente: datos de unidades productivas "nomecalles.com" y elaboración propia.

C) Polígono Industrial Urtinsa II

Polígono industrial que culmina el corredor industrial del sur del municipio. Es un área productiva con un alto porcentaje de ocupación, destacando en él de nuevo el uso de almacenaje y contando con un mayor peso de los espacios verdes debido a la zona arbolada situada al norte del polígono.

En cuanto a tipología edificatoria también se encuentra en él una mayor variedad, apareciendo tres áreas bien diferenciadas: la franja sur del polígono donde dominan las naves exentas, la mitad este del área industrial con naves tipo nido, y la mitad oeste con naves adosadas.



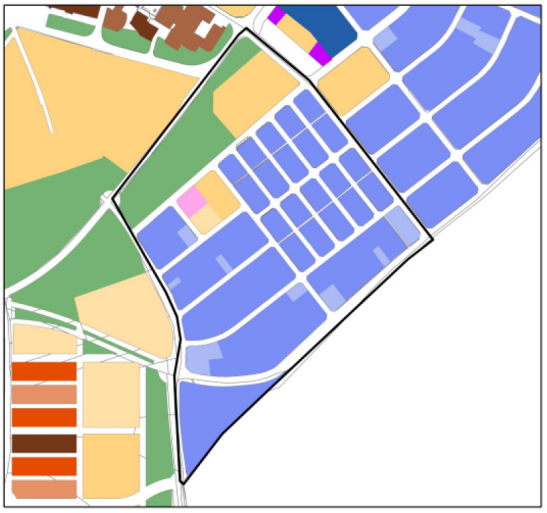




DATOS

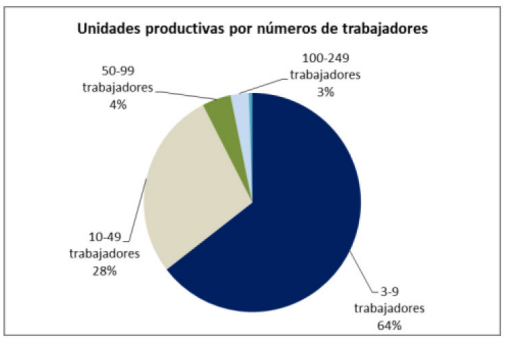
Situación y ámbito

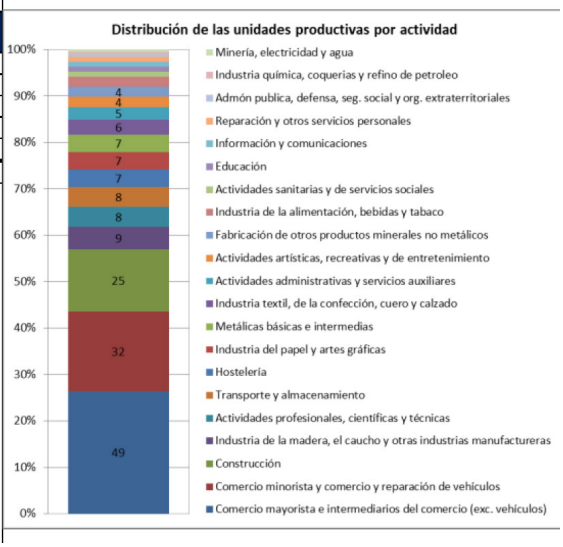
Polígono industrial situado al sur del municipio entre la R-5 y la calle Institutos y colindante con la gran promoción de viviendas del sur de Alcorcón denominada Ensanche Sur. Se encuentra en el extremo occidental del continuo industrial que se encuentra aquí, y colindando con el ensanche sur residencial. Este polígono moderno es la segunda fase del gran polígono de Urtinsa y colmata el gran corredor industrial del sur del municipio.



Superficie total (m²)	512.617			
Superficie construida (m²)	385.976			
Superficie por usos				
Productivo/industrial	m² Ocupado	m² Vacantes	% Ocupados	% Vacantes
Almacenaje	266.209	20.011	69%	5%
Producción	0	0	0%	0%
Terciario				
Comercio/Ocio	4.013	0	1%	0%
Oficinas	0	0	0%	0%
Equipamientos				
Administrativos	0	0	0%	0%
Culturales	0	0	0%	0%
Deportivos	29.565	0	8%	0%
Educativos	0	0	0%	0%
Sanitarios	0	0	0%	0%
Otros	8.374	4.062	2%	1%
Zonas verdes	53.739	0	14%	0%
Residencial	0	0	0%	0%

Unidades productivas del polígono Urtinsa II por número de trabajadores en 2017 (Avanace)	
3-9 trabajadores	120
10-49 trabajadores	52
50-99 trabajadores	8
100-249 trabajadores	5
>250 trabajadores	1
TOTAL	***186***





Ficha Polígono Industrial Urtinsa II.
Fuente: datos de unidades productivas "nomecalles.com" y elaboración propia.

D) Polígono Industrial Industrias Especiales

Polígono industrial situado al norte del núcleo urbano de Alcorcón, localizado en un enclave estratégico al estar comunicado directamente con la autovía A-5.

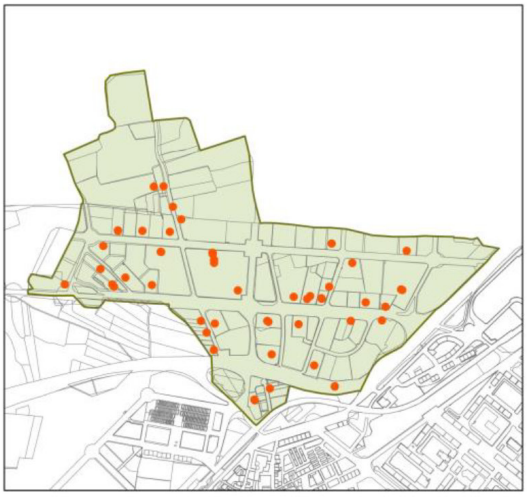
Es el área industrial más grande del municipio y uno de los primeros enclaves industriales cuya ubicación se debió a su cercanía con la antigua N-5 actual A-5. Ha sido objeto de un desarrollo más desordenado por la aparición de edificaciones discontinuas con baja homogeneidad entre ellas provocando que, en apariencia, no tenga una estructura tan ordenada como el resto de polígonos o áreas industriales del municipio, presentando muchos vacíos discontinuos.

En cuanto a usos cabe destacar como en el resto de áreas industriales la importancia del almacenaje, teniendo no obstante un peso el uso comercial/ocio muy importante impulsado por la presencia del centro comercial Tres Aguas, que le otorga un fuerte carácter terciario y supone un foco de atracción de población.

En cuanto a la tipología edificatoria destaca en su totalidad la nave exenta.







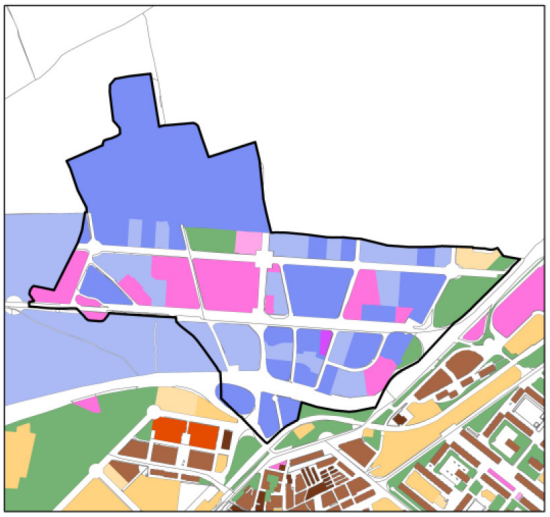
DATOS

Situación y ámbito

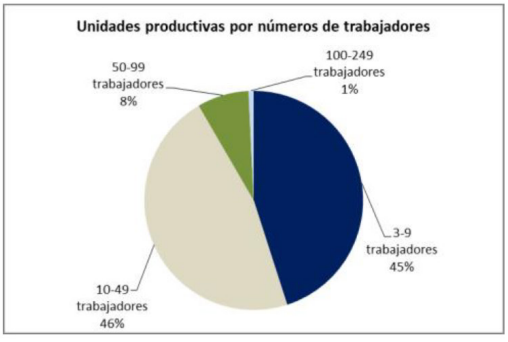
Área industrial localizada al norte del núcleo urbano de Alcorcón, limitando al norte con el Suelo Rústico del municipio y al sur con la autovia A-5 que conecta Madrid con Extremadura. Es el área industrial con mayor extensión en el municipio de Alcorcón, y otro de los focos donde aparecieron los primeros enclaves industriales, volcados en este caso especialmente hacia la Avda. San Martín de Valdeiglesias y a la A-1, pero con un caracter disperso, que hoy en día sigué presente con los vacios discontinuos que se pueden observar.

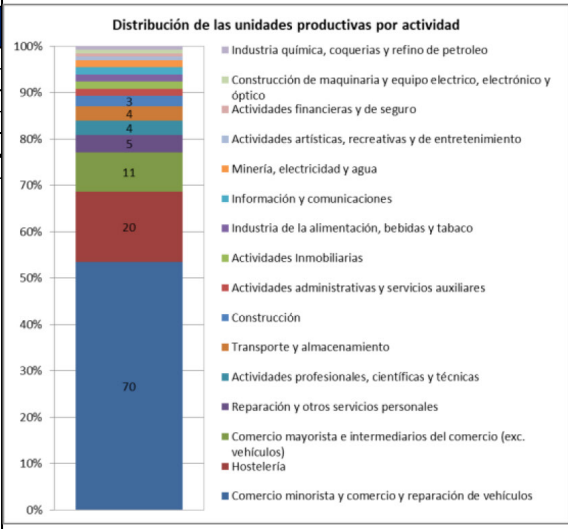
Superficie total (m²)	1.156.913
Superficie construida (m²)	910.920

Superficie por usos				
Productivo/industrial	m² Ocupado	m² Vacantes	% Ocupados	% Vacantes
Almacenaje	515.358	172.549	57%	19%
Producción	0	0	0%	0%
Terciario				
Comercio/Ocio	174.108	8.808	19%	1%
Oficinas	0	3.555	0%	0%
Equipamientos				
Administrativos	0	0	0%	0%
Culturales	0	0	0%	0%
Deportivos	0	11.145	0%	1%
Educativos	0	0	0%	0%
Sanitarios	0	0	0%	0%
Otros	0	0	0%	0%
Zonas verdes	55.182	0	6%	0%
Residencial	0	0	0%	0%



Unidades productivas del polígono Industrias Especiales por número de trabajadores en 2017 (Avance)	
3-9 trabajadores	59
10-49 trabajadores	61
50-99 trabajadores	10
100-249 trabajadores	1
>250 trabajadores	0
TOTAL	***131***





Ficha Polígono Industrial Industrias Especiales.
Fuente: datos de unidades productivas "nomecalles.com" y elaboración propia.

E) Polígono Industrial Ventorro del Cano

Polígono situado en el extremo norte del municipio de Alcorcón. Esta situación tan alejada del núcleo urbano de Alcorcón hace que aparentemente sea el que menos relación mantiene con la población local. La realidad industrial en este punto se extiende de manera continua sobre el municipio aledaño de Boadilla del Monte, donde se localiza el polígono Prado del Espino.

En esta área industrial encontramos tres zonas bien delimitadas tanto en uso como en tipología edificatoria, que responden a los diferentes momentos de desarrollo.

La primera y más antigua hace referencia a la franja sur del polígono y el pequeño reducto de naves industriales que se extienden por la calle Colada del Monte, donde destaca el uso de almacenaje y una tipología edificatoria de naves tipo nido.

Otra área destacable es la mitad este del polígono, en el que encontramos una hilera de edificaciones con uso terciario de oficinas que responde a una tipología edificatoria de bloques terciarios abiertos.

Por último, el área localizada en la mitad Oeste del polígono, en contacto con el área industrial de Boadilla del Monte. Ésta se caracteriza por el uso de almacenaje, especialmente a lo largo de la calle Vereda de los Barros donde se establece una tipología edificatoria de naves adosadas, mientras que en el resto del polígono destaca la cantidad de parcelas vacantes.

No obstante, en esta área industrial se encuentra el mejor ejemplo de un fenómeno que se está produciendo actualmente en algunas áreas industriales. Este fenómeno es el de la efectiva materialización del uso residencial en áreas industriales a través de los popularmente conocidos como "*lofts*", que en el caso de Ventorro del Cano se produce especialmente en los tres bloques más orientales del área industrial, que en la ficha anterior se han categorizado como uso de oficinas. Esto supone un problema debido a las deficiencias en materia de dotaciones de servicios que tiene la población residente en este espacio; será por tanto necesario estudiar las posibles opciones de adecuación de este uso con las debidas contraprestaciones para la colectividad.



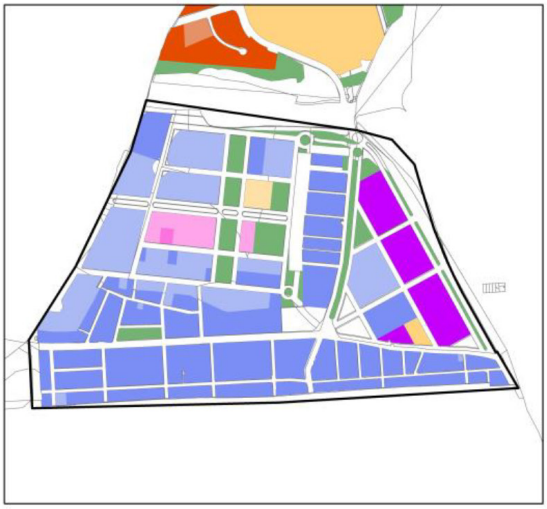




DATOS

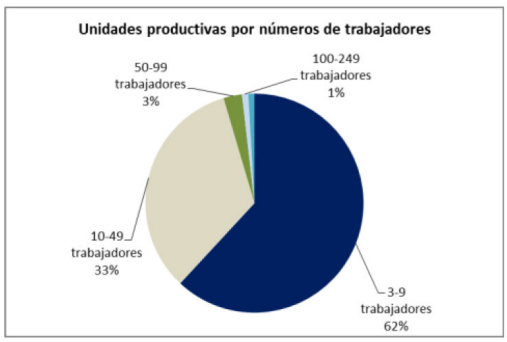
Situación y ámbito

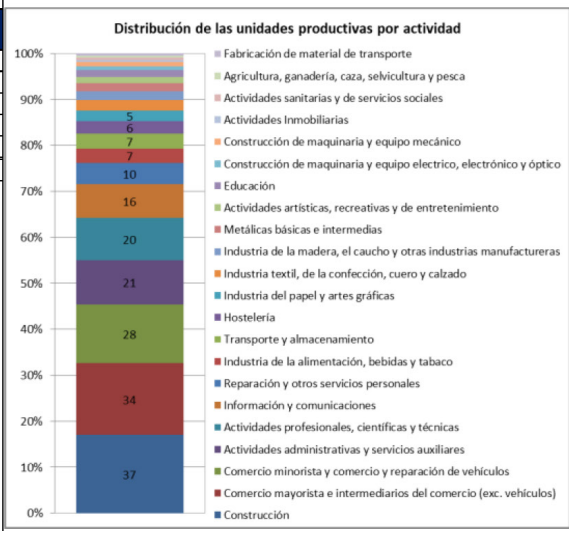
Área industrial situada al Norte del término municipal, colindando al este con la circunvalación M-50, que separa en este punto el termino municipal de Alcorcón con el de Madrid, al norte con la carrtera M-511 y al oeste con el término municipal de Boadilla del Monte, hacia donde se extiende el continuo industrial. Las industrias primigenias que aparecieron en este enclave industrial se localizaron a lo largo de la Vereda de los barros desde donde se expandió hasta llegar a la situación actual.



Superficie total (m²)	733.056			
Superficie construida (m²)	480.896			
Superficie por usos				
Productivo/industrial	m² Ocupado	m² Vacantes	% Ocupados	% Vacantes
Almacenaje	229.395	118.356	48%	25%
Producción	0	0	0%	0%
Terciario				
Comercio/Ocio	1.403	16.028	0,3%	3%
Oficinas	42.934	0	9%	0%
Equipamientos				
Administrativos	0	0	0%	0%
Culturales	0	0	0%	0%
Deportivos	0	0	0%	0%
Educativos	0	0	0%	0%
Sanitarios	0	0	0%	0%
Otros	2.865	5.184	1%	1%
Zonas verdes	44.822	0	9%	0%
Residencial	0	0	0%	0%
Sin Uso	16.892		4%	

Unidades productivas del polígono Ventorro del Cano por número de trabajadores en 2017 (Avance)	
3-9 trabajadores	135
10-49 trabajadores	73
50-99 trabajadores	6
100-249 trabajadores	2
>250 trabajadores	2
TOTAL	***218***

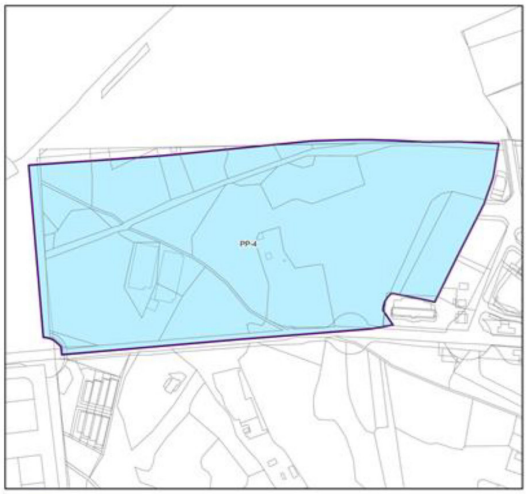




Ficha Polígono Industrial Ventorro del Cano.
Fuente: datos de unidades productivas "nomecalles.com" y elaboración propia.

F) Área Industrial PP-4 (Cárcavas Este)





DATOS				
Situación y ámbito				
Área industrial localizada al Norte del núcleo poblacional principal de Alcorcón, colindando al Este con el Polígono Industrial Industrias Especiales y al Sur con la Avda. Martín de Valdeiglesisas y el Plan de desarrollo industrial Carretera de Villaviciosa (PP-5), también aplazdo.				
Fases				
Plan parcial			SÍ	
Proyecto de reparcelación			PENDIENTE	
Proyecto de urbanización			SÍ	
Superficie total (m²)	290.001			
Edificabilidad total (m²)	118.900			
Superficie por usos				
	m² Previstos	m² Vacantes	% Previstos	% Vacantes
Productivo/industrial	116.522		98%	
Terciario - Comercial	2.378		2%	
Equipamientos	N/D		0%	
Zonas verdes	N/D		0%	
Residencial	0		0%	



Ficha Área Industrial PP-4 Cárcavas Este.
Fuente: planeamiento urbanístico Ayuntamiento de Alcorcón y elaboración propia.

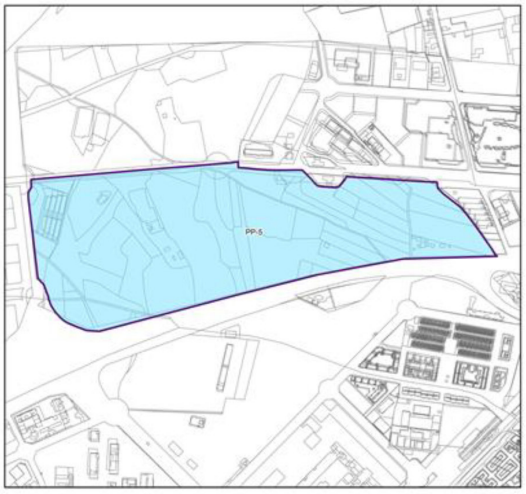
Área industrial/comercial prevista en el Norte del núcleo de población de Alcorcón, colindante con el polígono industrial Industrias Especiales.

La clasificación de acuerdo con el PGOU es Suelo Urbanizable Programado. Cuenta con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado, Junta de Compensación constituida, Proyecto de Reparcelación pendiente de aprobación. Los Sistemas generales están pendientes.

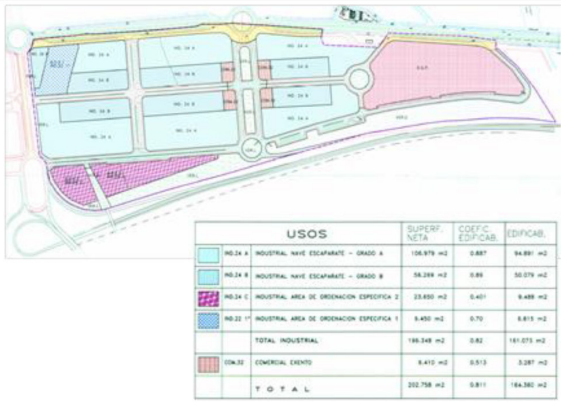
Esta área industrial/comercial está previsto que tenga un importante peso de uso global industrial con incursiones comerciales, no obstante, existe un elevado interés por parte de los propietarios para modificar el uso global del sector hacia actividades terciarias. Actualmente existen algunas construcciones aisladas pero el proyecto de desarrollo está aplazado.

G) Área Industrial PP-5 (Carretera de Villaviciosa)





DATOS				
Situación y ámbito				
Área industrial localizada al Norte del núcleo de poblamiento principal de Alcorcón, colindando al Norte con el polígono Industrias Especiales y el PP-5, y por el Sur con la carretera radial A-5.				
Fases				
Plan parcial			SÍ	
Proyecto de reparcelación			PENDIENTE	
Proyecto de urbanización			SÍ	
Superficie total (m²)	400.877			
Edificabilidad total (m²)	164.630			
Superficie por usos				
	m² Previstos	m² Vacantes	% Previstos	% Vacantes
Productivo/industrial	161.073		98%	
Terciario - Comercial	3.287		2%	
Equipamientos	N/D		0%	
Zonas verdes	N/D		0%	
Residencial	0		0%	



Ficha Área Industrial PP-5 Carretera de Villaviciosa.
Fuente: planeamiento urbanístico Ayuntamiento de Alcorcón y elaboración propia.

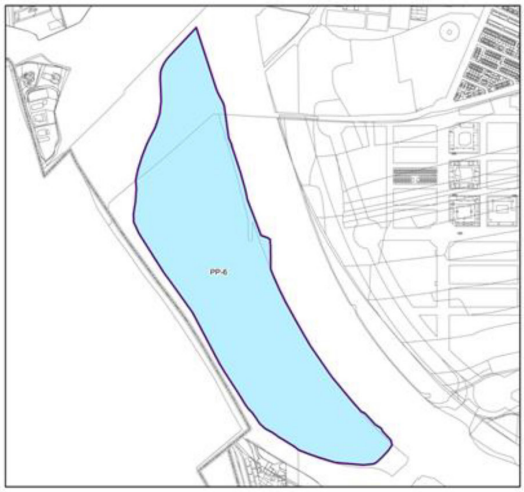
Área industrial proyectada en el margen Norte de la Autovía de Extremadura (A-5), colindando con el polígono de Industrias Especiales y con el PP-4, formando un continuo de sectores industriales en desarrollo, siendo este sector el más grande previsto.

La clasificación de acuerdo con el PGOU es Suelo Urbanizable Programado. Cuenta con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado, Junta de Compensación constituida, Proyecto de Reparcelación pendiente de aprobación. Los Sistemas generales están pendientes.

En esta área industrial está previsto un uso global industrial, aunque con una gran importancia de las actividades terciarias por su localización, de hecho existe un elevado interés por parte de los propietarios para modificar el uso global del sector hacia actividades terciarias. Actualmente existen algunas construcciones aisladas pero el proyecto de desarrollo está aplazado.

H) Área Industrial PP-6 (Centro de Transportes La Princesa)





DATOS				
Situación y ámbito				
Área indusrial prevista situada al Suroeste del término municipal entre la circunvalación M-50 y el término municipal de Móstoles.				
Fases				
Plan de sectorización			SÍ	
Plan parcial			NO	
Proyecto de reparcelación			NO	
Proyecto de urbanización			NO	
Superficie total (m²)	282.372			
Edificabilidad total (m²)	50.000			
Superficie por usos pormenorizados				
	m² Previstos	m² Vacantes	% Previstos	% Vacantes
Productivo/industrial	35.000		70%	
Terciario	15.000		30%	
Sistemas Generales	84.075		0%	
Residencial			0%	

SIN ZONIFICACIÓN DE USOS

Ficha Área Industrial PP-6 Centro de Transportes "La Princesa".
Fuente: planeamiento urbanístico Ayuntamiento de Alcorcón y elaboración propia.

Área industrial en el Sur del municipio proyectada en el margen occidental de la M-50. Actualmente cuenta con un importante número de actividades productivas no regladas en su ámbito que deberán de ser solventadas para el desarrollo del plan parcial, además de una especial incidencia de edificaciones ilegales.

La clasificación de acuerdo con el PGOU es Suelo Urbanizable No Programado. Cuenta con un Plan de Sectorización aprobado inicialmente. Los Sistemas Generales están pendientes.

Se prevé un peso importante de los usos industriales, aunque con mayor participación del uso terciario. Se reservan 84.075 metros cuadrados para Sistemas Generales.

2.2. Morfología y tejido urbano

2.2.1. Inmuebles urbanos considerados desde un punto de vista predominantemente morfológico

Con el objetivo de analizar el parque edificado se realiza un análisis morfológico, tipológico y funcional de este. El fin último de este análisis es ordenar la edificación, los usos y las parcelas de Alcorcón en zonas urbanas diferenciadas.

Si bien, se entiende dicha labor intensiva de zonificación como un proceso necesario para la adecuada elaboración del contenido informativo, se independizan los análisis morfológico, tipológico y funcional, obteniéndose así distintas zonas urbanas.

Para ello se entiende la ciudad como una mezcla de todas estas zonas componiendo un tejido urbano: la tradicional zonificación urbana de grandes usos y tipos edificatorios semejantes ha dado paso a una mezcla mayor, un grano más fino, pero sin que ello suponga homogeneidad. Para que la zonificación permita un adecuado diagnóstico y sobre todo una adecuada ordenación, es conveniente subdividir el espacio urbano en diferentes barrios o vecindades, y cada una de éstas en otras piezas menores, en zonas características diferenciadas, es decir, categorías parcelarias, tipos edificatorios y usos específicos.

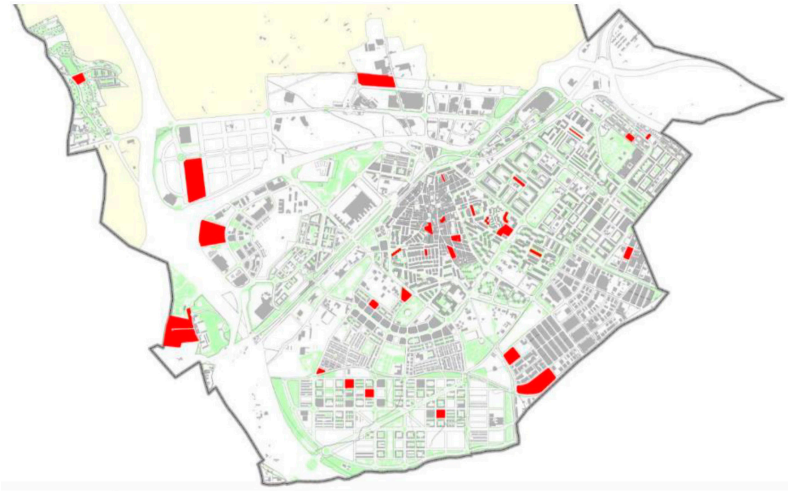
Para conseguir el objetivo propuesto se elaboran planos por zonas diferenciadas en cuanto a morfología, tipología y usos, a partir de los que se realiza el plano general de áreas homogéneas del suelo, que servirá en las siguientes fases del trabajo para la definición y distribución en zonas de ordenanza en base a las ya propuestas por el PGOU vigente.

Según el punto VIII del *Preámbulo* de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley de Suelo), y del art.37 *Determinaciones sobre la división del suelo* también de esta Ley, la totalidad del suelo urbano consolidado deberá dividirse en áreas homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano. El Plan General establecerá la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado de forma individual para cada una de las parcelas o bien de forma conjunta para un grupo de parcelas. Es decir, se asigna el uso pormenorizado, la ocupación, la edificabilidad y la asignación de la tipología edificatoria, sin que se superen los niveles característicos de la zona, con el objetivo de conseguir zonas con distinto carácter.

2.2.2. Análisis morfológico de la base parcelaria actual y su evolución reciente

A) Identificación y caracterización de las categorías parcelarias y sus variantes. Fichas parcelarias

En la caracterización de las parcelas en el medio urbano de Alcorcón se estudian manzanas en ubicaciones diferentes, abarcando el mayor tipo de categorías parcelarias, extrapolando así los datos al resto del ámbito. Los criterios utilizados en la elección de las manzanas han atendido al estudio tipológico de la edificación que se realizará en el punto 3.2 siguiente, dado que las características histórico-morfológicas de las parcelas son determinantes para el tipo edificatorio que se implante en las mismas.



Áreas de estudio de manzanas. Fuente: elaboración propia.



Áreas de estudio de manzanas. Ventorro del Cano

De esta forma se han estudiado las siguientes áreas o zonas urbanas:

1. Zona 1. Área de Casco.
2. Zona 2. Parque de Lisboa – Parque de Ondarreta.
3. Zona 3. San José de Valderas.
4. Zona 4. Ensanche Sur.
5. Zona 5. Prado de Santo Domingo.
6. Zona 6. Áreas Industriales.
7. Zona 7. Parque Oeste.
8. Zona 8. Parque de Actividades El Lucero (zona recepcionada del PP-8).
9. Zona 9. Campodón.
10. Zona 10. Fuente Cisneros.

a.1. Área del Casco Urbano

La trama histórica de la ciudad presenta dos manzanas, una regular, en la que la edificación ha sido completamente sustituida y otra más irregular en la que todavía se conservan edificaciones tradicionales.

Manzana 99664. Manzana de Casco de morfología regular:

Manzana situada entre la calle La Huerta, la calle San Pedro, calle Santo Domingo y calle Fuenlabrada, en la zona sur del Casco Antiguo de Alcorcón.

Se trata de una manzana de gran tamaño, de unos 40 m de fondo y 120 m de longitud, dividida en 18 parcelas de superficie variable entre 138 m2 y 915 m2, con una media de 258 m2. Las parcelas tienen mayoritariamente un fondo de unos 19 o 20 m siendo parcelas de un solo frente, con la excepción de la parcela nº 7 que es pasante y por tanto da frente a dos calles, y de las parcelas de esquina. La altura de las edificaciones es de 5 plantas de media, existiendo alguna edificación de 3 y 4 plantas, y cerrando la manzana en la esquina noroeste una edificación de 5 plantas con remate en esquina de 7 plantas.

La superficie ocupada en planta tiene una media del 91%, apareciendo patios interiores para iluminación y ventilación. De acuerdo con los datos de Catastro de superficie de parcela (total y edificada) y de altura se obtiene una edificabilidad media de 4 m2/m2.



Imagen de la Manzana 99664.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata por tanto de una manzana muy densa compuesta por parcelas de un solo frente, que da origen a una manzana de frente continuo a calle con edificaciones de alturas variables, con edificaciones construidas en su mayor parte en el año 1965.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	915	52,8-28,5	20	4.546	91,82	7 (B+6)-5 (B+4)	4,97
2	260	22,7	19,2	1.092	100,00	5 (B+4)	4,20
3	167	8,7	19,2	482	100,00	4 (B+3)	2,89
4	356	18,5	19,2	1.454	100,00	5 (B+4)	4,08
5	192	10	19,2	492	61,96	4 (B+3)	2,56
6	162	8,46	19,2	423	100,00	3 (B+2)	2,61
7	339	8,66	39,2	1.504	87,91	5 (B+4)	4,44
8	181	9,4	19,2	504	79,94	3 (B+2)	2,78
9	196	9,4	20,8	656	87,46	3 (B+2)	3,35
10	169	8,8	19,2	820	97,56	5 (B+4)	4,85
11	190	9,4-19,2	19,2-9,4	941	100,00	5 (B+4)	4,95
12	276	14,4-19,4	19,4-14,4	1.394	91,64	5 (B+4)	5,05
13	157	8,1	19,4	682	87,17	5 (B+4)	4,34
14	138	7,2	19,4	686	88,43	5 (B+4)	4,97
15	148	7,6	19,4	583	89,54	5 (B+4)	3,94
16	544	28	19,4	2.452	98,49	5 (B+4)	4,51
17	178	9,2	19,4	738	89,19	5 (B+4)	4,15
18	70	8,88-15,52	3,5-12,6	321	88,93	5 (B+4)	4,59

Análisis de la manzana 99664.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 97683. Manzana de Casco Antiguo de morfología irregular.

Manzana situada en el Casco Antiguo, dando frente por el norte a la plaza de las Fraguas y a calle del Nuncio, por el este a la calle Colón y, por el oeste a la calle Los Alfares.

La superficie de la manzana es de 4.467 m2, compuesta por 20 parcelas de tamaño variable, entre 12 m2 la más pequeña y 544 m2 la de mayor dimensión, con una media de 223 m2. Los frentes varían entre los 8 m y los 27,7 m de la parcela 25 y los fondos entre los 4 m de la parcela 19 y los 39,5 m de la parcela 9.

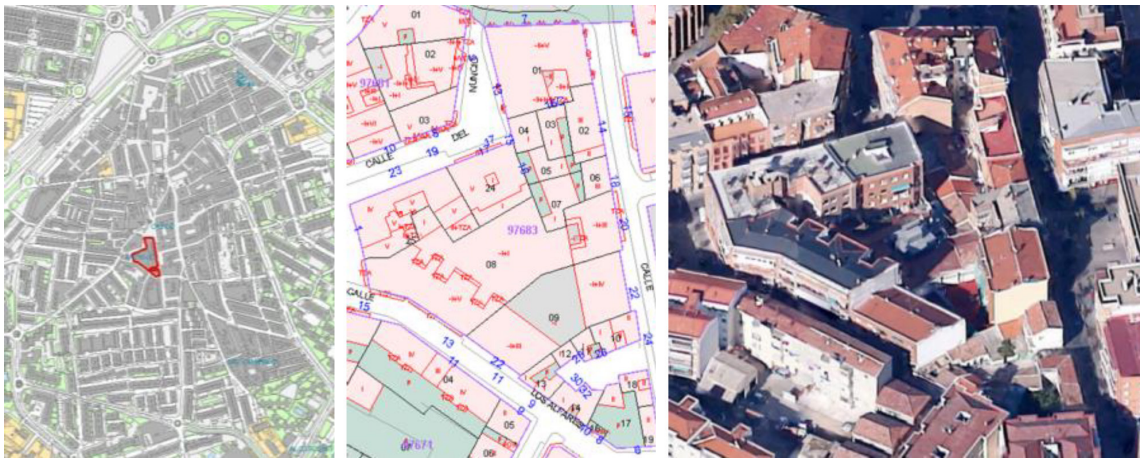


Imagen de la Manzana 97683.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

La superficie ocupada en planta es del 100% en 10 de las parcelas, del 19% en la parcela 17, siendo en el resto de parcelas superior al 60%, no dependiendo la ocupación del tamaño de la parcela. La edificabilidad media, obtenida con los datos de Catastro de superficie de parcela total y edificada (incluyendo edificación bajo rasante) y de altura, es de 4,50 m2/m2.

Destaca en esta manzana la parcelación al sur, parcelas 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17 y 18, y la parcelación al norte, parcelas 3, 4, 5 y 7, en las que la edificación no ha sido sustituida conservando edificaciones tradicionales de una y dos plantas. El resto de las parcelas están edificadas con edificaciones de 4 y 5 plantas.

Se trata por tanto de una manzana con parcelación muy irregular en forma, dimensión y disposición, heredada del núcleo primigenio, pudiéndose encontrar parcelas que dan a un frente, a dos e incluso dispuestas en el interior de la manzana. Esta irregularidad se plasma en la morfología de la manzana y en la variedad de tipologías constructivas que la componen. Las edificaciones datan de los años 30, 70, 75, 80 y la más reciente (la parcela 25) del 2009.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	527	16,0-25,0	27,7-25,7	2.400	98,25	4 (B+3)	4,55
2	160	19,5-20,5	8,5-8,7	443	100,00	3 (B+2)	2,27
3	99	13,8	7,4	73	74,39	1 (B)	0,74
4	75	9,5	7,7	75	100,00	1 (B)	1,00
5	98	8,7-4,0-4,5	7,6-6,6-14,6	59	59,96	1 (B)	0,60
6	70	9,4-10,2	7,1-7,6	210	100,00	3 (B+2)	3,00
7	142	8,0-4,5-13,39	14,5-5,4-6,4	95	66,51	1 (B)	0,67
8	1.253			4.377	100,00	5 (B+4)	3,49
9	703	17,9-17,3	21,0-39,5	2.144	62,26	4 (B+3)	3,05
10	95	8,9	7,3	151	100,00	2 (B+1)	1,59
11	43	9,0-12,0	6,8-8,1	35	80,12	1 (B)	0,81
12	27	6,2	4,4	28	100,00	1 (B)	1,04
13	75	9,7-4,4-3,5	11,0-1,8-6,5	55	73,83	1 (B)	0,73
14	91	12,4-10,7	6,5-10,6	84	92,18	1 (B)	0,92
16	12	2	5,6	Suelo sin edificar	-	-	-
17	164	11,9-3,5	12,2-17,7	64	19,27	2 (B+1)	0,39
18	56	9,5-4,7-4,5	7,7-3,3-4,0	112	100,00	2 (B+1)	2,00
19	44	10,5	4,1	88	100,00	2 (B+1)	2,00

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
24	293	17,2	16,6	1263	100,00	5 (B+4)	4,31
25	441	27,7	15,23	1.838	100,00	4 (B+3)	4,17

Análisis de la manzana 97683.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 00670. Polvoranca Hispanidad:

Manzana situada entre la calle Matadero y la calle Aranjuez.



Imagen de la Manzana 00670.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

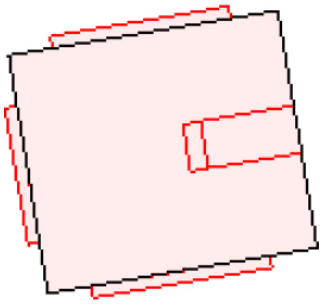
La manzana tiene 4.111 m2 de superficie y se encuentra dividida en 7 parcelas. Seis de las parcelas forman parte de un bloque lineal en forma de L de 10 plantas de altura y la parcela 7 alberga una edificación de uso comercial de dos plantas de altura.

Se trata por tanto de una manzana mixta en la que conviven dos tipologías edificatorias y usos diferentes.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	467	23	20,3	4.934	100	10 (B+9)	10,57
2	400	20	20,3	3.536	100	10 (B+9)	8,84
3	400	20	20,3	3.536	100	10 (B+9)	8,84
4	356	16	22	3.637	100	10 (B+9)	10,22
5	333	15	22	3.354	100	10 (B+9)	10,07
6	655	29,5	22	6.832	100	10 (B+9)	10,43
7	1.500	52,82	28,31	4.385	78,09	2 (B+1)	2,92

Análisis de la manzana 00670.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.
**Nota: en el cómputo de la edificabilidad se han tenido en cuenta las plantas bajo rasante.*

Las parcelas del bloque de viviendas tienen una superficie media de 522 m2, con frentes entre 23 m y 15 m. Las parcelas se ocupan en su totalidad en planta baja, apareciendo en el resto de plantas un patio interior de ventilación debido a que el fondo es mayor de 20 m.



La edificabilidad media de parcela según datos del Catastro es de 11,8 m2/m2 en el uso residencial y de 2,82 m2/m2 en el uso comercial.

Se trata de una manzana de uso mixto, pero donde los diferentes usos no están mezclados sino que se disponen en edificaciones independientes dentro de la misma manzana. La edificación data de 1965.

Manzana 05686. Torres Bellas:

Manzana situada en la Avenida Alcalde José Aranda, contiene un Colegio Público y una Escuela Infantil.



Imagen de la Manzana 05686.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

La manzana tiene una superficie total de 10.216 m2 y una ocupación media del 41%. Se encuentra dividida en dos parcelas, la 1 alberga el Colegio Público y la 2 la Escuela Infantil. La edificabilidad según datos de Catastro es de 0,72 m2/m2 en la parcela del colegio y de 0,50 m2/m2 en la parcela de la escuela infantil. El colegio data del año 1970 y la escuela infantil del año 1986.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	8.204	89,38	85	5.885	30,01	3 (B+2)	0,72
2	2.012	41,6	40,3	996	51,30	1 (B)	0,50

Análisis de la manzana 05686.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 99697. Casco Antiguo:

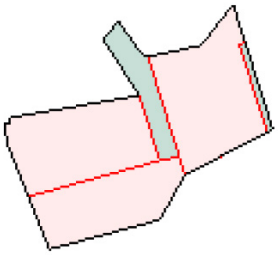
Manzana situada en la trama urbana del Casco Antiguo, entre la calle Soria y la calle Nueva.

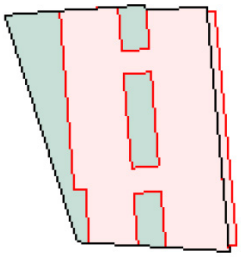


Imagen de la Manzana 99697.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana irregular dividida en 9 parcelas de superficie variable entre los 1.198 m2 y los 276 m2, en la que aparecen usos dotacionales integrados con la edificación tradicional.

Las parcelas dotacionales son la 9 y la 10, ubicándose en planta baja de la parcela 10 comercio. El resto de parcelas se ocupan con edificaciones de tipología bloque entre medianeras con 4 y 5 plantas y patios interiores de ventilación.





La parcela 9 alberga un colegio, tiene una superficie de 1.198 m2 y un frente a calle de 4,20 metros. La parcela se encuentra casi en su totalidad en el interior de la manzana, ocupando el 23% de la superficie total de la manzana.

El resto de parcelas de la manzana contienen edificaciones residenciales entre medianeras con plantas bajas comerciales. Son edificaciones de 4 y 5 plantas con una edificabilidad media según datos de Catastro de 4 m2/m2 y un 90% de ocupación. Los frentes de parcela varían entre los 4,20 m (acceso a la parcela 9), y los 50,4 m de la parcela 3. Los fondos son menos variable encontrándose entre los 12,28 m y los 52,13 m.

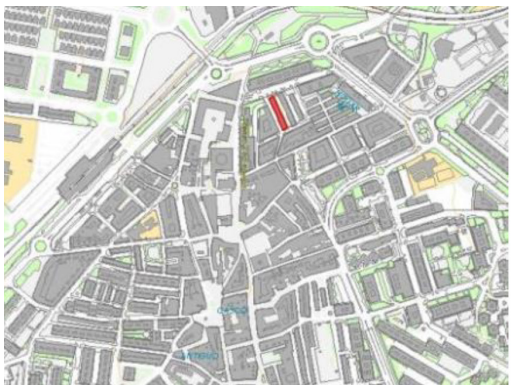
Se trata por tanto de una manzana mixta con variedad tipológica, parcelaria y de usos con edificaciones construidas en distintos períodos, desde el año 1960 al año 2006.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (M2/m2)
1	514	25,6	32,4	2.140	95,98	5(B+4)	4,16
2	631	30,15	21,62	2.277	70,42	5(B+4)	3,61
3	771	50,4	20,23	3.711	100,00	5(B+4)	4,81
4	474	33,25	52,13	1.860	100,00	4(B+3)	3,92
5	276	32,2	16,35	1.594	91,14	5(B+4)	5,78
6	507	27,7	18,75	1.808	66,47	4(B+3)	3,57
7	475	46,58	12,28	2.440	100,00	4(B+3)	5,14
9	1.198	4,20	34,50	1.432	88,92	2 (B+1)	1,20
10	320	22,7	15,1	1.060	99,93	5 (B+4)	3,31

Análisis de la manzana 99697.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 99736. Hogar 68:

Manzana lineal situada entre la calle Virgen de los Remedios y la calle Polvoranca.





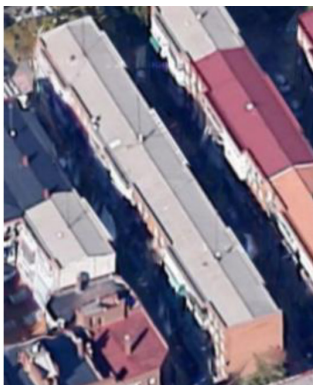
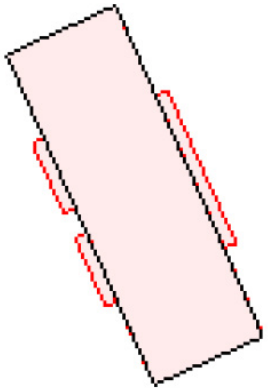


Imagen de la Manzana 99736.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana lineal perteneciente a un grupo de manzanas denominado “Hogar 68” construidas en el año 1968, que se disponen paralelamente con poco espacio interbloque, unos 10 metros de ancho de calle.



La manzana tiene unos 72 m de longitud y 19 de fondo y está dividida en 3 parcelas, la 2 y la 3 iguales y la 1 de la mitad de tamaño. Son parcelas con dos y tres frentes y de forma rectangular. La superficie de la parcela es de 267 m2, con frente de 28,3 m y 9,3 m de fondo, con viviendas con fachada un solo frente. La ocupación es del 100% en todas las parcelas.

La altura de la edificación es de 5 plantas en todas las parcelas. De acuerdo con los datos de superficie de parcela total y edificada (incluyendo edificación bajo rasante) y de altura se obtiene una edificabilidad según datos de Catastro de 5,2 m2/m2 por parcela.

Se trata por tanto de una manzana lineal segregada conformada por una sucesión de parcelas concatenadas y dispuestas longitudinalmente, con fondos de 9 m lo que genera viviendas exteriores sin necesidad de patio interior.

Número de parcela	Superficie media de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	137	14,3	9,3	715	100	5 (B+4)	5,22
2	267	28,3	9,3	1.385	100	5 (B+4)	5,19
3	267	28,3	9,3	1.385	100	5 (B+4)	5,19

Análisis de la manzana 99736.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 01703. Área Jabonería-San José:

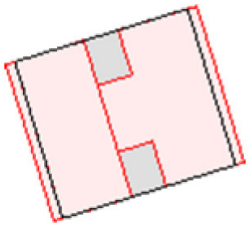
Manzana lineal situada entre la calle San José y la plaza de Brasil, perteneciente a un conjunto con la manzana 02701 situada de forma perpendicular a esta.



Imagen de la Manzana 01703.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

La manzana tiene unos 100 m de longitud y 19 de fondo y está dividida de forma regular por 6 parcelas de las mismas dimensiones y características. Son parcelas con dos frentes y de forma rectangular. La superficie de la parcela es de 336 m2, con frente de 17,4 m y 19,3 m de fondo, lo

que produce viviendas con fachada a calle y a patio interior. La ocupación es del 89% en todas las parcelas. La altura de la edificación es de 4 plantas en todas las parcelas. De acuerdo con los datos de superficie de parcela total y edificada (incluyendo edificación bajo rasante) y de altura se obtiene una edificabilidad según datos de Catastro de 4,42 m2/m2 por parcela.



Se trata por tanto de una manzana lineal segregada conformada por una sucesión de parcelas concatenadas y dispuestas transversalmente, esto es, de modo que el fondo presenta una dimensión mayor que el frente, hecho que favorece la disposición de una tipología edificatoria con patios interiores construida en el año 1970.

Número de parcela	Superficie media de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/ m2)
1-2-3-4-5-6	336	17,4	19,3	1.486	88,66	4 (B+3)	4,42

Análisis de la manzana 01703.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 03695. Torres Bellas:

Manzana perteneciente al conjunto de Torres Bellas, situado al este del casco urbano. La urbanización "Torres Bellas" se compone de varias tipologías edificatorias y de manzana, combinando la tipología de bloques lineales y torres. En este estudio se ha elegido la tipología de torre. Se construyeron en el año 1963.

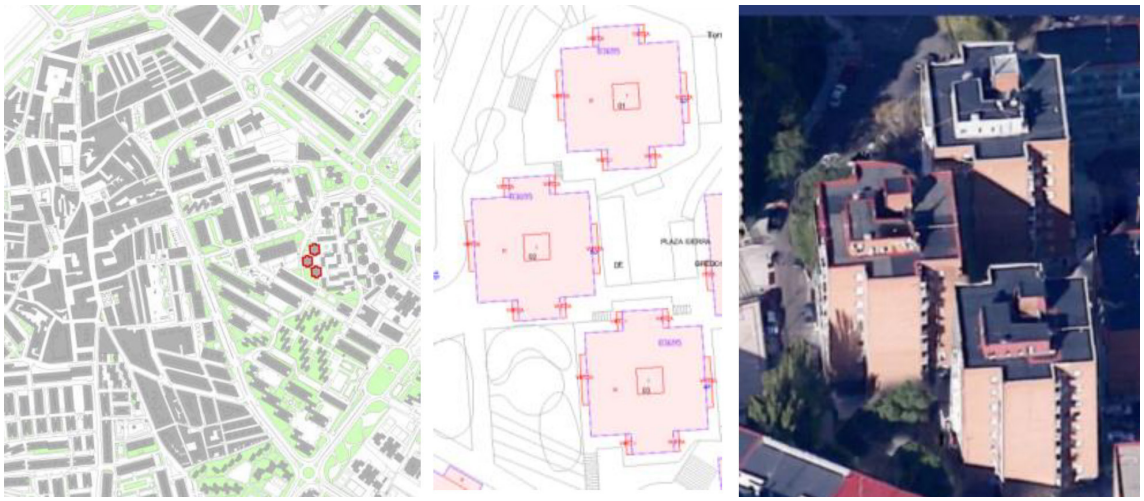
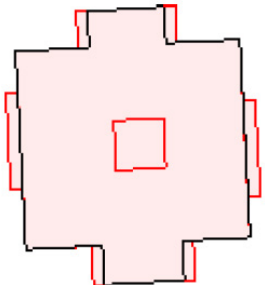


Imagen de la Manzana 03695.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).



La manzana objeto del estudio está formada por tres parcelas exentas, de forma cuadrada y cuatro frentes de 20,5 metros. Constan de un patio interior ocupado en planta baja, por lo que la ocupación es del 100%. La edificación tiene 9 plantas de altura, y una edificabilidad según datos de Catastro de 8,78 m2/m2, calculada con los datos de superficie de parcela total y edificada y de altura. La disposición de las parcelas es al tresbolillo lo que genera espacios libres entre los bloques.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	418	20,5	20,5	3.668	100	9(B+8)	8,78

Análisis de la manzana 03695.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 05697. Plaza del Peñón:

Manzana situada en la plaza del Peñón, junto a Torres Bellas, construida en el año 1970.



Imagen de la Manzana 05697.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana en forma de L compuesta por una única parcela, de 2.638 m2 de superficie, con un fondo de unos 22 metros en cada uno de los brazos. La ocupación es del 91% ya que debido al gran fondo se generan patios interiores en la parcela. La edificación tiene 10 plantas de altura, y 9 m2/m2 de edificabilidad calculada con los datos de superficie de parcela total y edificada y de altura obtenidos de Catastro.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	2.638	150	22	3.198	87,94	10(B+9)	9,09

Análisis de la manzana 05697.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 97655. Zona al sur del casco Antiguo:

Manzana situada entre la calle Álava y la calle Guadalajara, perteneciente a un grupo de cinco manzanas dispuestas paralelamente.

La manzana, de 57 m de longitud y 19,2 m de fondo se encuentra dividida de forma regular en cuatro parcelas, dos de ellas con dos frentes y las parcelas de esquina con tres frentes. Las parcelas que cierran la manzana, la 1 y la 4, tienen mayor ocupación en planta ya que al dar frente a calle el patio no se hace necesario para la ventilación de las viviendas, cerrando con edificación ambos frentes. La altura de la edificación es de 5 plantas en todas las parcelas, obteniendo una edificabilidad, de acuerdo con los datos de Catastro de superficie de parcela total y edificada (incluyendo edificación bajo rasante) y de altura, de 5,80 m2/m2 para las parcelas de esquina y de 5,11 m2/m2 para las parcelas interiores. La edificación fue construida en el año 1975.



Imagen de la Manzana 97655.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1-4	272	14,3	19,2	1.361	91,17	5 (B+4)	5,00
2-3	269	13,9	19,2	1.374	82,12	5 (B+4)	5,11

Análisis de la manzana 97655.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

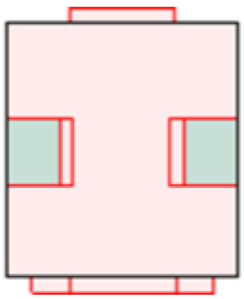
Se trata de una variación sobre la anterior manzana en la que los laterales se cierran con edificación.

Manzana 94665. Parque Guadalquivir:

Manzana perteneciente al conjunto residencial Parque Guadalquivir, situada entre la calle Cáceres y calle Cerrajón, al suroeste del Casco Antiguo, construido entre 1975 y 1980.



Imagen de la Manzana 94665.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.)



Se trata de una manzana conformada por una sucesión de parcelas regulares, concatenadas y desplazadas con respecto las contiguas, de manera que se consiguen cuatro frentes a calle en cada parcela y una mayor interrelación con el espacio público que lo rodea.

La manzana se divide en cinco parcelas iguales, con frente de 18 m y fondo de 20 m, una ocupación en planta del 87%. La edificación es de 10 plantas

de altura, con una edificabilidad obtenida con los datos de Catastro de superficie de parcela total y edificada y de altura, de 9,09 m2/m2.

La edificación data del año 1977.

NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	FRENTE DE PARCELA (m)	FONDO DE PARCELA (m)	SUPERFICIE EDIFICADA DE PARCELA	OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)	EDIF. (m2/m2)
1,2,3,4,5	352	18	20	3.198	87,94	10(B+9)	9,09

Análisis de la manzana 94665.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

a.2. Parque de Lisboa – Parque de Ondarreta

Se trata de dos barrios de tipología edificatoria y de trama urbana muy similar, construidos en el mismo periodo de expansión del casco urbano hacia el este (finales de los años 60 y principios de los años 70), aunque el primero en construirse es el Parque de Lisboa, con mayor densidad edificatoria por manzana, pero que se puede equiparar con el barrio de Parque de Ondarreta al presentar este último una trama urbana más densa.

Manzana 06735. Parque de Lisboa.

Manzana situada en el Parque de Lisboa, entre la calle Porto Cristo y la Plaza Príncipes de España en la que se ubica la iglesia de San Saturnino, construida en el año 1973.

Se trata de una manzana lineal compuesta por 3 parcelas, que forma parte del conjunto de bloques y torres construidas a finales de los años 60 y principios de los 70, con alturas de 11 plantas en los bloques lineales y de 14 o 15 plantas en las torres, tratándose de un barrio de gran densidad de población colindante con el barrio de San José de Valderas.



Imagen de la Manzana 06735.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

La edificación se ajusta a la manzana, disponiendo de patios interiores ya que el fondo es de 24 metros con una ocupación media del 92%.

Las parcelas 2 y 3 tienen 836 m2 de superficie y constan de 79 viviendas cada una, y la parcela 1 tiene 1.276 m2 de superficie y consta de 117 viviendas, por lo que la manzana tiene 2.948 m2 de superficie, 275 viviendas y una edificabilidad media muy elevada de 11,35 m2/m2, según datos obtenidos de Catastro.

NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	FRENTE DE PARCELA (m)	FONDO DE PARCELA (m)	SUPERFICIE EDIFICADA DE PARCELA	OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)	EDIF. (m2/m2)
1	1.276	57,56-38,58	24	14.401	92,16	11(B+10)	11,29
2	836	38,58	24	9.355	90,43	11(B+10)	11,19
3	836	39,88-38,58	24	9.678	92,82	11(B+10)	11,58

Análisis de la manzana 06735.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 08651. Parque Ondarreta.

Manzana situada en el Parque de Ondarreta, entre la calle Olimpiada y zona ajardinada entre bloques, construida en el año 1975.

Se trata de una manzana lineal compuesta por 3 parcelas, que forma parte del conjunto de bloques lineales construidos en los cinco primeros años de los años 70, con alturas entre 8 y 10 plantas.



Imagen de la Manzana 8651.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

La edificación se ajusta a la manzana, disponiendo de patios interiores ya que el fondo es de 25 metros, con una ocupación media del 85%.

Las parcelas 1 y 3 tienen 766 m2 de superficie y constan de 68 viviendas cada una, y la parcela 2 tiene 1.148 m2 de superficie y consta de 101 viviendas, por lo que la manzana tiene una superficie total de 2.680 m2, 237 viviendas y una edificabilidad media de 8 m2/m2, según datos obtenidos de Catastro.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	766	25-34,937	25	6.148	84,84	11(B+10)	8,03
2	1148	52,097	25	8.841	84,83	11(B+10)	7,70
3	766	25-34,32	25	6.148	84,83	11(B+10)	8,03

Análisis de la manzana 08651.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

a.3. Zona de San José de Valderas

Manzana 12771. Zona de San José de Valderas:

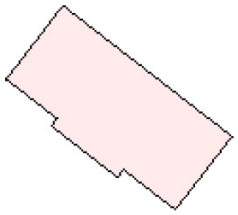
Manzana lineal perteneciente a un grupo de tres manzanas situadas en el barrio de San José de Valderas, dando frente al suroeste a la calle Cambados y al noreste a un parque público delimitado por los propios bloques.



Imagen de la Manzana 12771.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

La manzana tiene unos 160 m de largo y casi 8 m de fondo, se divide de forma regular en nueve parcelas, desplazándose cada tres parcelas 1,60 m.

Se analiza una de las nueve parcelas que componen la manzana ya que son prácticamente iguales, producto de una segregación por portales de un bloque lineal original.



Se trata de parcelas con dos frentes y de forma rectangular. La superficie de la parcela es de 138 m2, con un frente de 17,5 m y un fondo de casi 8 m, produciendo dos viviendas por planta con frente a las dos fachadas, ocupándose la planta baja con vivienda. Se ocupa toda la parcela, siendo los espacios libres exteriores públicos. La edificación consta de 5 plantas y una edificabilidad de 4,8 m2/m2, obtenida con los datos de Catastro de superficie de parcela total y edificada (incluyendo edificación bajo rasante) y de altura.

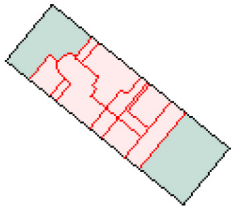
Se trata por tanto de una manzana lineal segregada, conformada por una sucesión de parcelas regulares, de poco fondo, que dan a dos frentes o vías principales, construida en el año 1950.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1,2,3,4,5,6,7,8,9	138	17,5	7,9	662	100	5 (B+4)	4,80

Análisis de la manzana 12771.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 19770. Los Castillos:

Manzana situada en el barrio de Los Castillos, en la calle las Margaritas.



Manzana rectangular de 52 m de frente y 25 m de fondo, dividida en 6 parcelas iguales excepto las de esquina que son mayores ya que la edificación se retranquea del frente lateral. Cada parcela alberga una vivienda unifamiliar adosada, con patrio delantero y posterior. Se analizan los parámetros de una parcela tipo, la parcela 2.

Parcela con superficie de 191 m2, 8 m de frente y 25 m de fondo, con una ocupación del 58% y 3 plantas de altura. La edificabilidad según datos de Catastro es de 1,51 m2. Se trata por tanto de parcelas de pequeño tamaño y de mayor densidad edificatoria que la ocupada con viviendas pareadas del caso anterior.

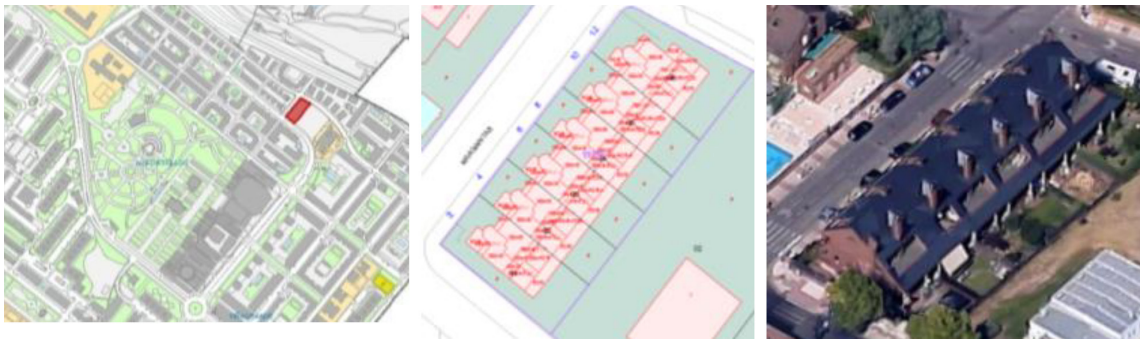


Imagen de la Manzana 19770.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
2	191	8	25	288	57,74	3 (B+2)	1,51

Análisis de la manzana 19770.

Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 17778. Los Castillos:

Manzana situada frente al Parque de los Castillos en la calle Los Lirios.

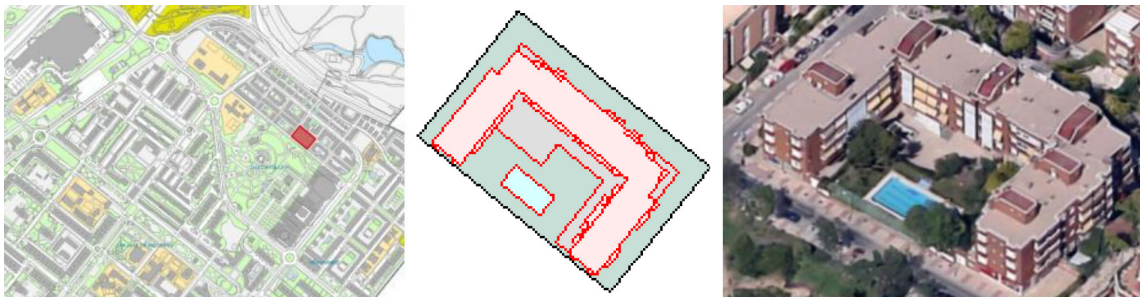


Imagen de la Manzana 17778
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana rectangular no segregada en parcelas con una superficie de 3.491 m2, frentes de 74 y 47 m, en los que la edificación en forma de U se sitúa retranqueada de la línea exterior de la manzana, formando un patio interior ajardinado y con piscina privada. La densidad edificatoria es baja, con una ocupación del 34%, y una edificabilidad de según datos de Catastro de 1,9 m2/m2.

Forma parte de un conjunto de manzanas en las que las edificaciones en forma de U se colocan de forma que se abren hacia el Parque de los Castillos en la hilera sur y hacia la calle Los Nardos en la hilera norte, quedando una calle peatonal entre medias, a la que da frente el lado cerrado de las manzanas.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	3.491	73,7	47,4	6.662	33,69	4(B+3)	1,91

Análisis de la manzana 91512.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

En el cómputo de la edificabilidad se han tenido en cuenta las plantas bajo rasante.

a.4. Zona Ensanche Sur

A continuación, se analizan tres manzanas del denominado “Ensanche Sur”, construidas entre los años 2008 y 2010.

Manzana 89529. Cuatro Caminos:

La manzana se sitúa en el barrio de Cuatro Caminos, entre la calle José Saramago y la calle 8 de Marzo.

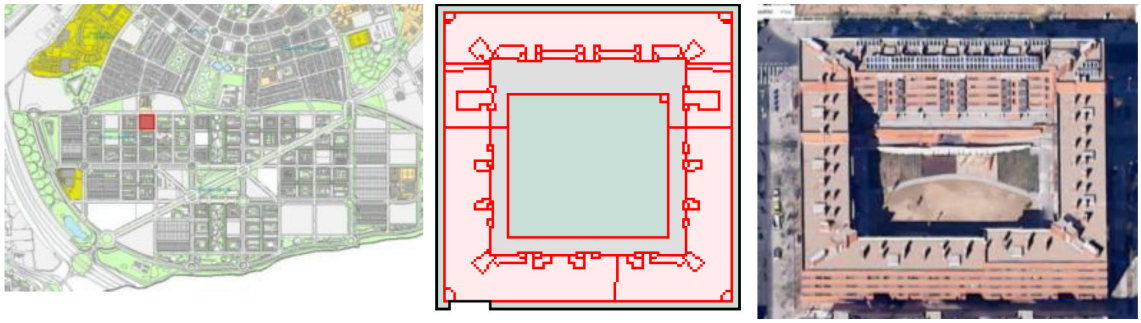


Imagen de la Manzana 89529.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana de grandes dimensiones, de 6.379 m2 de superficie, que no ha sido segregada en parcelas, donde la edificación se sitúa alineada a vial cerrando la manzana de manera que genera un gran patio de manzana interior. La edificación ocupa el 59% de la parcela, con 5 plantas de altura y 3 m2/m2 de edificabilidad calculada con los datos de superficie de parcela total y edificada y de altura obtenidos de Catastro.

La manzana forma parte de una urbanización con tipología de ensanche en las que las manzanas conforman un tejido reticular con calles de 20 metros de ancho.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif.* (m2/m2)
1	6.379	79,9	79,9	19.639	58,71	5(B+4)	3,08*

Análisis de la manzana 89529.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 98494. Ensanche Sur:

Manzana situada en el Ensanche Sur, en la calle Pablo Picasso, de morfología similar a la anterior, en la que varía la tipología edificatoria implantada, edificando en este caso en bloques abiertos alineados en dos frentes paralelos de la parcela, creando un gran patio de parcela abierto en sus otros dos frentes.

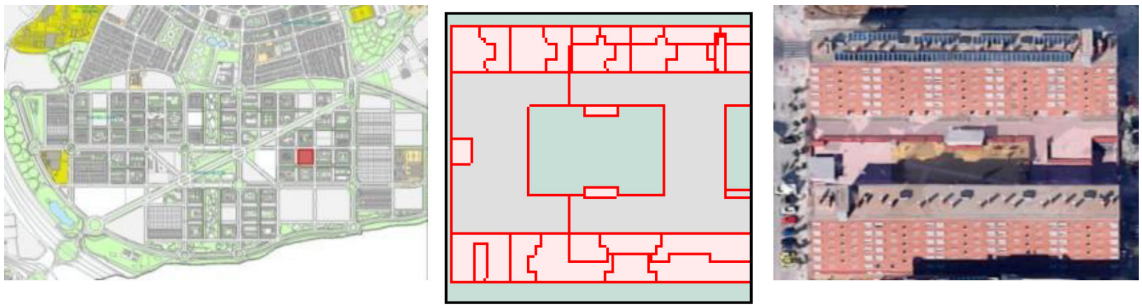


Imagen de la Manzana 98494.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana de grandes dimensiones, de 6.060 m2 de superficie, que no ha sido segregada en parcelas, donde la edificación se sitúa paralela a los dos viales enfrentados generando un gran patio de manzana abierto por dos de sus lados. La edificación ocupa el 37% de la parcela, con 6 plantas de altura y 3 m2/m2 de edificabilidad calculada con los datos de superficie de parcela total y edificada y de altura obtenidos de Catastro.

La manzana forma parte de una urbanización con tipología de ensanche en las que las manzanas conforman un tejido reticular con calles de 20 m de ancho.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	6.060	76	76	17.429	36,67	6(B+5)	2,88

Análisis de la manzana 98494.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 91512. Cuatro Caminos:

Manzana situada en Cuatro Caminos entre la calle 8 de Marzo y la calle Víctimas del Terrorismo.

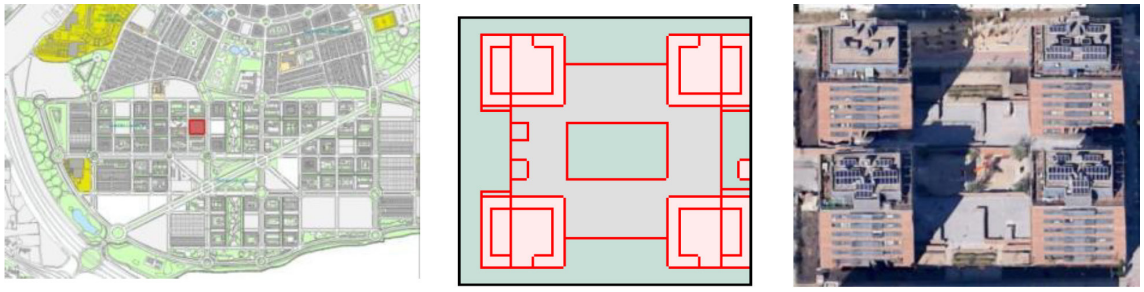


Imagen de la Manzana 91512.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana de ensanche de similares características a las dos anteriores diferenciándose fundamentalmente en la disposición de la edificación en la parcela, agrupando la edificabilidad en las esquinas de manera que se crea una manzana muy abierta, la baja ocupación, un 29%, se compensa con una mayor altura de la edificación, 7 plantas, dando lugar a una edificabilidad, según datos de Catastro, de 2,94 m2/m2 muy similar a los casos anteriores.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif (m2/m2)
1	5.880	80	74	1.712,40	29,12	7 (B+6)	2,94

Análisis de la manzana 91512.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

En el cómputo de la edificabilidad se han tenido en cuenta las plantas bajo rasante.

a.5. Prado de Santo Domingo

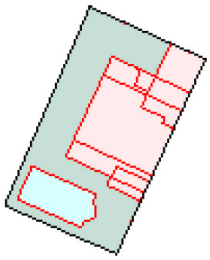
Manzana 86534. Prado de Santo Domingo:

Manzana en esquina situada en Prado de Santo Domingo, entre la calle Robles y Las Hayas.



Imagen de la Manzana 86534.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana construida en el año 1998.



Manzana de forma triangular y 2.480 m2 de superficie, segregada en 10 parcelas con edificaciones pareadas y un único frente a calle, excepto en las parcelas situadas en esquina que tienen dos y tres frentes a calle. Se estudia la parcela 2 como tipo dentro de la manzana. La superficie de la parcela es de 193 m2, con un frente de 10,7 m y un fondo de 18,2 m. La ocupación de la parcela es del 42%. La edificación es de tipología unifamiliar pareada, retranqueada del fondo y laterales de parcela y adosándose a uno de ellos, con altura de 3 plantas y una edificabilidad media, según datos de Catastro, de 1,06 m2/m2 en las parcelas edificadas.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
2	193	10,7	18,2	205	41,75	3 (B+2)	1,06

Análisis de la manzana 86534.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 91606. La Rivota:

Manzana situada en la calle Las Palmeras en el barrio La Rivota, situada al norte del anillo de manzanas de la Avenida Retamas.

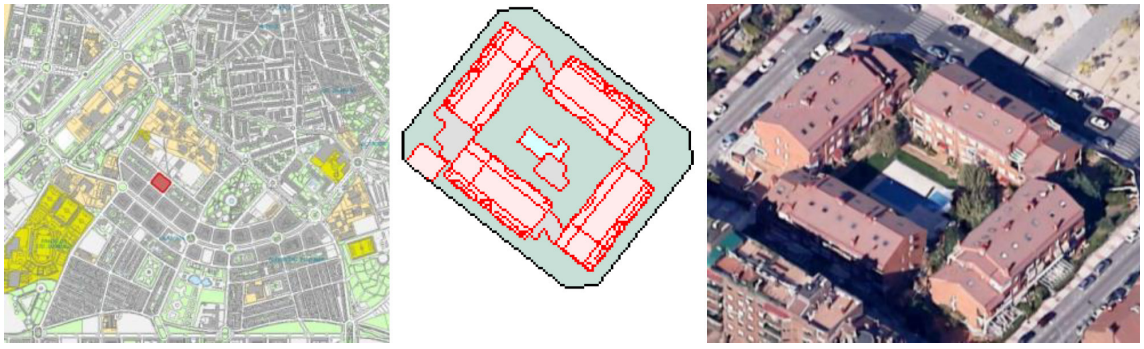


Imagen de la Manzana 91606.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana rectangular con las esquinas en chaflán de 4.818 m2 de superficie, con frentes de 63 y 78 m. La ocupación es de un 33%, colocándose la edificación en bloques lineales paralelos a cada lado de la parcela, de manera que se crea un patio de parcela donde se ubica un jardín y piscina privada. La densidad edificatoria es baja, con 4 plantas de altura y un 1,9 m2/m2 de edificabilidad obtenida según datos de Catastro. La edificación data del año 1995.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	4.818	63	78	8.351	48,79	3(B+2)	1,73

Análisis de la manzana 91606.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

En el cómputo de la edificabilidad se han tenido en cuenta las plantas bajo rasante.

Manzana 94617. Parque del Oeste:

Manzana situada frente al Parque del Oeste al sur de la Avenida del Oeste.



Imagen de la Manzana 94617.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana irregular con forma triangular con chaflán en uno de sus lados que no está segregada en parcelas. La superficie de la parcela es de 7.854 m2, con frentes de 1.200 y 95 m. La ocupación es del 58% ya que parte del patio se ocupa con garaje. La densidad edificatoria es baja, con 3 plantas de altura y un 1,8 m2/m2 de edificabilidad obtenida según datos de Catastro. La edificación data del año 1995.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	7.854	1200	95	14.283	58,32	3 (B+2)	1,82

Análisis de la manzana 94617.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

En el cómputo de la edificabilidad se han tenido en cuenta las plantas bajo rasante.

a.6. Áreas Industriales

Manzana 92822. Polígono Industrias Especiales:

Manzana situada en el Polígono Industrias Especiales en la Avenida de América.

Manzanas regulares, segregadas en parcelas de tamaño medio, con frente a una calle, sobre las que se asientan construcciones de tipo industrial, con ocupación parcial del solar y retranqueadas con respecto a los linderos. En la manzana analizada el 30% de la superficie se encuentra sin

edificar, encontrándose el resto de la manzana edificada con naves de tipología aislada, de 2 o 3 plantas de alturas y una edificabilidad media según datos de Catastro de 0,8 m2/m2.

Se trata de una manzana de baja densidad edificatoria debido a la tipología de manzana y a no encontrarse colmatada,

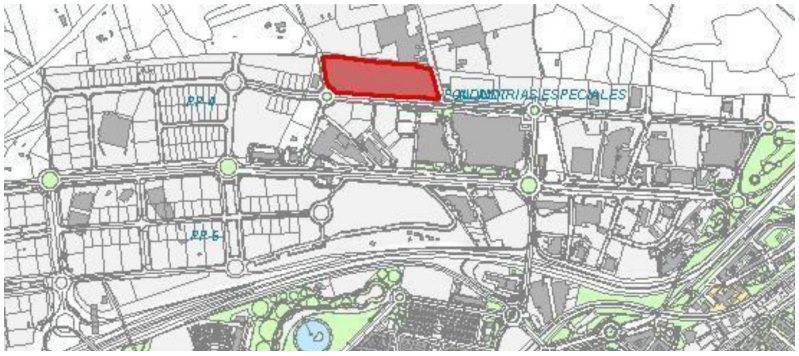


Imagen situación de la Manzana 92822.

Fuente: elaboración propia



Imagen de la Manzana 92822.
Fuente: Catastro (izda.) y Goolzoom mapas (dcha.).

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	15.205	1.300-1.500	1.100	8.978	39,55	3 (B +2)	0,59
3	5.727	52	1.100	Suelo sin edificar	-	-	-
4	6.004	55	100	5.664	36,85	2 (B+1)	0,94
5	5.604	53	100	Suelo sin edificar	-	-	-
6	5.447	70-42,84	1.000	4.752	39,83	2 (B+1)	0,87

Análisis de la manzana 92822.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 17651. Polígono Industrial San José de Valderas:

Manzana situada en el Polígono Industrial San José de Valderas, entre la calle Las Naves y la calle del Mazo. El Polígono pertenece en su mayor parte a Leganés y en una pequeña proporción a Alcorcón.

Se trata de una manzana de forma regular, con frente de 120 m y fondo de 54 m. Se encuentra segregada en 11 parcelas, con una superficie media de 585 metros, con un solo frente a fachada excepto la parcela 3 que es pasante. La ocupación es del 100% en todas las parcelas con tipologías de naves industriales adosadas. La edificabilidad media, según datos de Catastro, es de 1,27 m2/m2 variando según la altura de la nave ya que nos encontramos con alturas de 1, 2 y 3 plantas.



Imagen de la Manzana 17651.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	819	29,7	27	827	100	1 (B)	1,01
2	819	29,7	27	827	100	1 (B)	1,01
3	829	15	54	808	100	1 (B)	0,97
4	511	18,5	28	506	100	1 (B)	0,99
5	510	18,3	27	671	100	2 (B+1)	1,32
6	466	17	27	597	100	2 (B+1)	1,28
7	509	18	27	502	100	1 (B)	0,99
8	468	17	27	758	100	3 (B+2)	1,62
9	502	18,5	27	806	100	3 (B+2)	1,61
10	502	18,3	27	806	100	3 (B+2)	1,61
11	502	18	27	806	100	3 (B+2)	1,61

Análisis de la manzana 17651.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 92199. Polígono Industrial Ventorro del Cano:

Se trata de un Polígono industrial situado al norte de Alcorcón, en el que varias de sus manzanas apoyadas en la Avenida M-40, contienen edificios destinados a despachos profesionales.

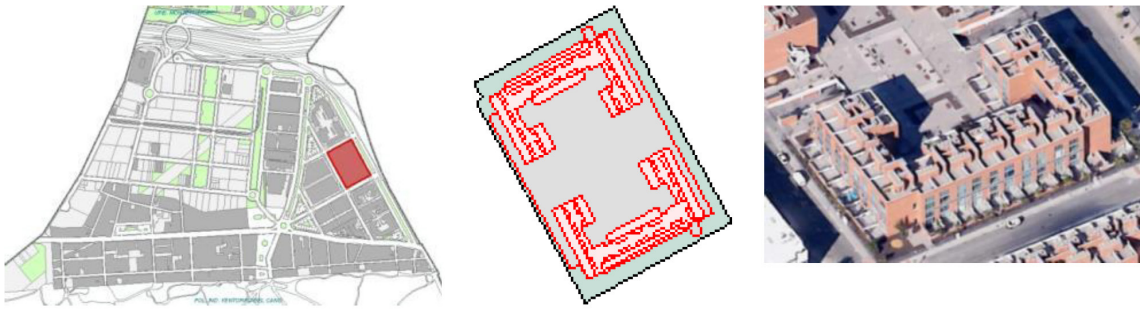


Imagen de la Manzana 92199.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Manzana rectangular no segregada, de grandes dimensiones, con frentes de 90,4 m y 131,8 m y superficie de 19.568 m2. La parcela se ocupa con dos edificaciones de tipología de bloque abierto destinada a oficinas de 75 m2, ocupando el 46% de la parcela y con una edificabilidad de 1,69 m2/m2, calculada de acuerdo con los datos de superficie de parcela (total y edificada) y de altura obtenidos de Catastro.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
4	11.601	90,4	131,8	19.568	45,60	2 (B+1)	1,69

Análisis de la manzana 92199.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

En el cómputo de la edificabilidad se han tenido en cuenta las plantas bajo rasante.

Manzana 05559. Polígono Industrial Urtinsa II:



Imagen de la Manzana 05559.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana de morfología regular, de 15.165 m2, segregada en 23 parcelas, que se ocupan con naves de tipología adosada con patio delantero y trasero, con una ocupación que varía entre el 46% y el 80%. La edificabilidad, según datos de Catastro, varía entre 0,58 m2/m2 y 1,15 m2/m2 encontrándose únicamente sin edificar tres de las 23 parcelas. La mayor parte de las naves se edificaron en el año 2002.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	574	19	33,4	398	54,83	1 (B)	0,69
2	847	15	54,8	515	46,70	1 (B)	0,61
3	862	15,4	56,7	855	79,53	1 (B)	0,99
4	878	15	61,8	773	68,49	1 (B)	0,88
5	894	15	59	515	44,28	1 (B)	0,58
6	580	18,5	32,5	432	53,60	2 (B+1)	0,74
7	533	16,3	32,5	478	67,10	2 (B+1)	0,90
8	532	16,2	32,5	608	69,07	2 (B+1)	1,14
9	531	16,3	32,5	608	69,46	2 (B+1)	1,15
10	539	16,6	32,5	-	-	-	-
11	532	16,4	32,5	-	-	-	-
12	575	18	32,5	-	-	-	-
13	895	15	58,7	546	46,91	2 (B+1)	0,61
14	898	15	59,2	810	71,03	2 (B+1)	0,90
15	902	15,4	59	810	70,73	1 (B)	0,90
16	905	15	59	546	46,42	1 (B)	0,60
17	800	19,6	42	614	58,54	1 (B)	0,77
18	612	15	40,3	580	65,88	1 (B)	0,95
19	590	15	38,6	544	68,12	1 (B)	0,92
20	567	15	37	510	71,08	1 (B)	0,90
21	544	15	35,6	485	69,32	1 (B)	0,89
22	534	15	34,4	467	66,76	1 (B)	0,87
23	42	9,8	3,8	29,66	70,62	1 (B)	0,71

Análisis de la manzana 05559.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

Manzana 07526. Polígono Industrial Urtinsa II:

Manzana situada en el polígono de Urtinsa II, colindante al término municipal de Leganés, entre las calles Laguna y Electrónica.



Imagen de la Manzana 07526.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana de grandes dimensiones, 46.838 m2, segregada en 21 parcelas con superficies mayores de 1.000 m2, en las que se ubican naves industriales exentas, retranqueadas generalmente de todos los linderos, excepto en las parcelas 2, 4, 15, 17, 18 y 28 en las que las naves se adosan a uno de los linderos. La edificabilidad media en las parcelas construidas, obtenida según datos de Catastro, es de 1 m2/m2. Las naves se construyeron entre el año 1994 y el 2009.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	1.135	30,5	38,2	-	-	-	-
2	1.126	26,6	39,4	2141	43,86	3 (B+2)	1,90
3	1.520	32,8	43,1	-	-	-	-
4	1.630	30,7	50	1892	51,77	2 (B+1)	1,16
5	3.406	55,3	60	2240	55,98	2 (B+1)	0,66
8	3.223	49	65,5	2217	56,59	2 (B+1)	0,69
14	1.574	31,3	50	-	-	-	-
15	1.579	31,4	50	204	10,11	1 (B)	0,13
16	1.685	34,3	50	769	18,00	3 (B+2)	0,46
17	1.373	29,2	50	2931	48,71	4 (B+3)	2,13
18	1.649	25	66	2037	53,79	3 (B+2)	1,24
20	5.176	75,1	69,5	6150	62,30	2 (B+1)	1,19
25	2.608	47,8	72,8	92	3,53	1 (B)	0,04
26	2.751	48,7	63,3	442	12,05	1 (B)	0,16
27	2.114	37,6	55,5	-	-	-	-
28	1.859	39,3	47,7	4289	54,60	3 (B+2)	2,31
29	1.279	31	41	-	-	-	-
30	1.075	33,6	36	470	43,71	3 (b+2)	0,44
32	3.650	49,5	73,5	8500	62,49	3 (B+2)	2,33
33	3.181	49,5	64,6	1488	34,32	1 (B)	0,47
34	3.245	50,1	64,3	2198	56,21	2 (B+1)	0,68

Análisis de la manzana 07526.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

a.7. Parque Oeste

Manzana 75679. Parque Oeste:

Manzana situada en el eje de la zona comercial Parque Oeste. Se trata de un gran polígono de grandes superficies. En este caso se ha elegido la parcela que alberga el Centro Comercial Parque Oeste construido en el año 1994.



Imagen de la Manzana 00670.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una gran manzana de 50.867 m2 de superficie, formada por cuatro parcelas y con una edificabilidad, según datos de Catastro, de 2,43 m2/m2. Las parcelas 2 y 4 están destinadas a aparcamiento en superficie, y la parcela 3 resuelve el acceso peatonal al Centro Comercial. La parcela 1 es la que se encuentra edificada ocupando dentro de su parcela un 63% y en el total de la manzana un 46%.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	37.501	2.300	1.600	91.047	62,67	1 (B)	2,43
2	4.908	87-51	82-57	-	-	-	-
3	3.303	23	87	-	-	-	-
4	5.155	56-94	91-56	-	-	-	-

Análisis de la manzana 75679.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

a.8. Parque de Actividades El Lucero

Manzana 74723. Parque de Actividades “El Lucero”.

Manzana ubicada en el Parque El Lucero, perteneciente a un subsector del PP-8 Parque de Actividades El Lucero, recepcionado en 2016.



Imagen de la Manzana 74723.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

Se trata de una manzana de 68.648 m2 de superficie, donde su parcela principal, la número 9, está ocupada por una nave de la empresa “Ikea”, ocupando un 37% de la manzana, con dos plantas de altura. La edificabilidad es de 2 m2/m2 según los datos extraídos de Catastro.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
9	68.433	422,4	175,8	139.001	37,6	2(B+1)	2,03

Análisis de la manzana 74723.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

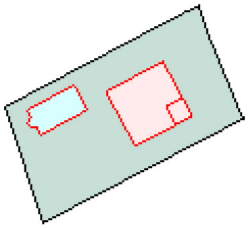
a.9. Campodón

Manzana 63836. Campodón:

Manzana situada en Campodón, en la Avenida Castillo-Villaviciosa.



Imagen de la Manzana 63836.
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).



La manzana tiene una superficie de 7.893 m2 y se compone de seis parcelas de superficie variable entre 2.000 m2 y 1.086 m2, con un frente de parcela o dos si se sitúan en esquina, variables entre 24,6 m y 39 m. La ocupación media es del 17% en las parcelas edificadas. La edificación es de tipología unifamiliar aislada, retranqueada de todos sus frentes, con altura de 2 plantas y una edificabilidad media, según datos de Catastro, de 0,41m2/m2 en las parcelas edificadas.

Forma parte morfológicamente a una urbanización residencial del término municipal de Villaviciosa de Odón.

Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	2002	39- 30	63,4-52,3	1106	25,22	2 (B+1)	0,55
2	1195	26,2-30,3	43,9-40,7	452	18,05	2 (B+1)	0,38
3	1086	24,6-24,7	43,7-45,3	517	15,00	2 (B+1)	0,48
4	1239	28,8-28,4	45,7-41,5	Suelo sin edificar	-	-	-
5	1105	25,3-28,4	42,4-39,5	279	12,65	2 (B+1)	0,25
6	1266	30,5-24,7	42,3-52,1	512	16,30	3 (B+2)	0,40

Análisis de la manzana 63836.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

a.10. Fuente Cisneros

Manzana 72574. Fuente Cisneros:

Manzana situada en el barrio de Fuente Cisneros, situado al oeste de Alcorcón, limitado por el noreste con la M-50 y la M-506, y por el oeste con el Parque Prado Ovejero, perteneciente al municipio de Móstoles.

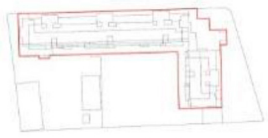
Se trata de una manzana de grandes dimensiones, de 71.467 m2, que se compone de 8 grandes parcelas distribuidas en las que se ubican usos dotacionales y residenciales. Las parcelas 3 y 7 tienen uso dotacional educativo y la 8 con uso de aparcamiento para residentes bajo rasante y plaza pública sobre rasante, única conexión con el Parque Prado Ovejero. La parcela 4 actualmente sin edificar se utiliza como aparcamiento. El resto de parcelas edificadas, parcelas 2, 5, 6 y 7, tienen uso residencial con dimensiones variables entre 2.637 m2 de la parcela 2, y 21.551 m2 de la parcela 7.



Imagen de la Manzana 72574
Fuente: elaboración propia (izda.), Catastro (centro) y Goolzoom mapas (dcha.).

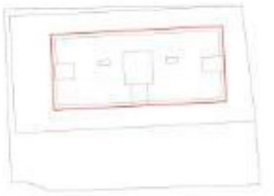
Número de parcela	Superficie de parcela (m2)	Frente de parcela (m)	Fondo de parcela (m)	Superficie edificada de parcela	Ocupación (%)	Altura máxima (nº plantas)	Edif. (m2/m2)
1	51	-	6	Suelo sin edificar	-	-	-
2	2.637	61,2	43,6	10.725	29,56	10 (B+9)	4,07
3	19.160	205,6-75,9	105,6-221,8	16.754	24,13	3(B+II)	0,87
4	2.931	135,728	22,752	Suelo sin edificar	-	-	-
5	4.999	97,8-51,4	52,064	20.325	39,89	10 (B+9)	4,06
6	17.374	67,3-71,3	129,4-204,8	52.482	23,23	10(B+9)	3,02
7	21.551	69,1	166,9	17.995	36,9	4(B+III)	0,83
8	2.764	16,5	51,2	7.571	1,4	1 (I)	2,74

Análisis de la manzana 72574.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.



Parcela 5

La ocupación media de las parcelas dotacionales es del 30% y la ocupación de las parcelas residenciales varía entre 23% de la parcela 6 y el 37% de la parcela 7. La edificabilidad media, según datos de Catastro, de 3,78m2/m2 en las parcelas residenciales y de 0,85 m2/m2 en las dotacionales.



Parcela 2

Las edificaciones residenciales son de tipología de bloque lineal de 10 plantas de altura, disponiéndose la edificación de forma que se crean patios comunes abiertos en el interior de la parcela o bien patios al frente como en el caso de la parcela 2, en la que la edificación se retranquea respecto de la calle creando un patio al frente.

La manzana, según datos de Catastro, alberga 457 viviendas en total que fueron construidas entre los años 2005 y 2009.

B) Clasificación de las parcelas en categorías. Fichas de manzana.

A partir del análisis anterior del parcelario se pueden agrupar las parcelas que cumplen las mismas características, por manzanas y por áreas, dando lugar a nuevas categorías, esta vez por manzanas. En el siguiente análisis pormenorizado por grupos de manzanas se incluyen las analizadas en el apartado anterior por considerarse representativas de cada uno de los grupos.

De esta manera se han identificado los siguientes grupos o tipologías de manzanas:

1. Manzanas cerradas del centro urbano.
2. Manzanas de bloque exento.
3. Manzanas de bloque abierto.
4. Manzanas de ensanche.
5. Manzanas de unifamiliar.
6. Manzanas de equipamientos.
7. Manzanas de industria.

b.1. Manzanas cerradas del centro urbano

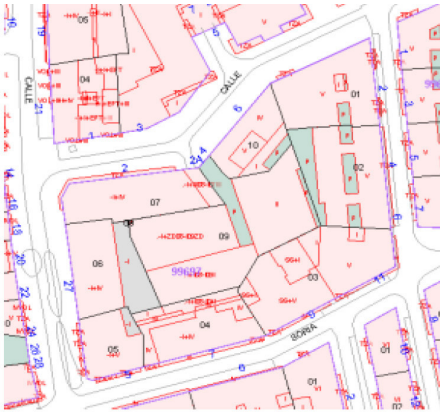
Se analizan varias de las manzanas del centro urbano eligiendo para ello tres tipos diferentes; una manzana del barrio de Santo Domingo (manzana 99664), con edificación entre medianeras y distintas tipologías parcelarias construida en los años 60, una manzana en la que todavía se conservan edificaciones tradicionales de los años 30 (manzana 97683) y una manzana con bloques de viviendas de los años 80 (manzana 99697).



Manzana 99664



Manzana 97683



Manzana 99697

Manzanas 99664, 97683, 99687.
Fuente: Catastro.

Se trata de manzanas cerradas con un alto grado de segregación en parcelas generalmente con un solo frente a calle, en la que la edificación es de tipología entre medianeras con una media de 5 plantas y con un alto grado de ocupación, conviviendo en varias manzanas construcciones populares de 1 o 2 plantas con bloques de viviendas de 5 o más plantas.

Como se aprecia en el cuadro de abajo la edificabilidad de las manzanas varía en función del grado de sustitución de la edificación.

Número manzana	Superficie manzana (M2)	Número parcelas	Trituración (nº parcelas/ ha)	Superficie media parcela (m2)	Frente medio parcela	Fondo medio parcela	Superficie edificada manzana	Ocupación (%)	Alt. Máx edificación	Edif. (m2/m2)
99664	4.638	18	38,81	257,67	14,53	20,14	19.770	91,11	5 (B+4)	4,07
97683	4.467	20	44,77	248,17	11,08	11,3	13.594	81,34	(1 a 5)	1,89
99697	5.166	9	12,42	574	30	21	18322	90,32	5 (B+4)	3,94

Manzanas del Casco Urbano. Fuente: elaboración propia.

b.2. Manzanas de bloque exento

Esta tipología de manzana es la más extendida en la ciudad de Alcorcón, las primeras manzanas edificadas fueron las de San José de Valderas, del año 1950 (manzana 12771), y el resto de manzanas del período entre el año 68 y el año 77.



Manzana 12771



Manzana 99736



Manzana 01703



Manzana 03695



Manzana 05697



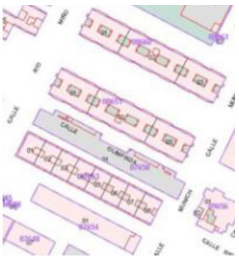
Manzana 97655



Manzana 94665



Manzana 06735



Manzana 08651

Manzanas 12771, 99736, 01703, 03695, 05697, 97655, 94665, 06735, 08651.
Fuente: Catastro.

Para el estudio se emplean manzanas que albergan distintos tipos de bloques exentos, ya que la morfología de la manzana es coincidente con la edificación al no contener espacios libres ni retranqueos de fachada.

Dentro de este grupo se pueden distinguir manzanas segregadas (manzanas 12771, 99736, 01703, 97655, 94665, 06735 y 08651), en las que la superficie media de parcela varía entre los 138 m2 y los 983 m2, con edificabilidades obtenidas según datos de Catastro, variables entre los 4,42 m2/m2 y los 9,09 m2/m2 de las torres de la manzana 94665, hasta llegar a los 11,35 m2/m2 de la manzana 06735 perteneciente al Parque de Lisboa. La altura predominante en este tipo de manzanas es de 5 plantas, llegando en algunos casos a 9, 10 y 11 plantas de altura.

Número manzana	Superficie manzana (m2)	Número parcelas	Trituración (nº parcelas/ ha)	Superficie media parcela (m2)	Frente medio parcela	Fondo medio parcela	Superficie edificada manzana	Ocupación (%)	Alt. Máx edificación	Edif. (m2/m2)
12771	1.242	9	72,46	138	17,5	7,9	662	100	5(B+4)	4,80
99736	671	3	44,71	224	23,6	9,3	3.485	100	5(B+4)	5,2
01703	2.016	6	29,76	336	17,4	19,3	8.916	89	4(B+3)	4,42
03695	418	1	23,92	418	20,5	20,5	3.668	100	9(B+8)	8,78
05697	2.638	1	3,79	2.638	150	22	3.198	88	10(B+9)	9,09
97655	1.082	4	36,97	270,5	14,1	19,2	5.470	87	5(B+4)	5,00
94665	1.760	5	28,41	352	18	20	15.990	88	10(B+9)	9,09
06735	2.948	3	10,18	983	45	24	33.434	92	11(B+10)	11,35
08651	2.680	3	11,19	893	40	25	21.137	85	11(B+10)	7,92

Manzanas del Casco Urbano.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

La relación de la manzana con el espacio libre que le rodea es otra característica que puede dar lugar a una subclasificación de esta tipología de manzana
La manzana 12771 pertenece al conjunto de edificios construidos en las primeras etapas de crecimiento de Alcorcón ámbito de San José de Valderas, en los que se introducen mejoras de habitabilidad al reducir densidades y permitir la vivienda pasante (dos viviendas pasantes por rellano). Estos bloques se ubican paralelos y muy separados entre sí (de 23 a 25 m) de manera que se generan espacios libres entre ellos.

La manzana 99736 pertenece a la promoción “Hogar 68”, edificada con características similares en alturas y dimensiones a la anterior de San José de Valderas, se diferencia fundamentalmente de ésta por la relación que se establece con el espacio libre. En este caso los bloques se separan unos 9,5 m careciendo de zonas verdes alrededor.

La manzana 01703 pertenece al área Jabonería de San José del año 1970, con edificación en bloque en H de 4 plantas de altura, se ubica en torno a la plaza de Brasil, manteniendo una relación con el espacio libre exterior adecuada.

La manzana 97655 pertenece al conjunto de promociones de Virgen de Iciar del año 1975, con espacios interbloque de 13 m y una tipología de bloque en H con 5 plantas de altura, en la que la densidad edificatoria se acompaña de viarios con aceras estrechas y sin cualidad ambiental.

La manzana 03695 pertenece a Torres Bellas, construida en el año 1963, con un mayor número de plantas que las anteriores, 9 plantas, y tipología de bloque exento, colocadas al tresbolillo de manera que se generan espacios libres (plaza Sierra de Gredos).

La manzana 94665, en el Parque del Guadalquivir de 1977, se trata de una variante entre el bloque de gran altura y la torre que produce una mejor relación con el exterior.

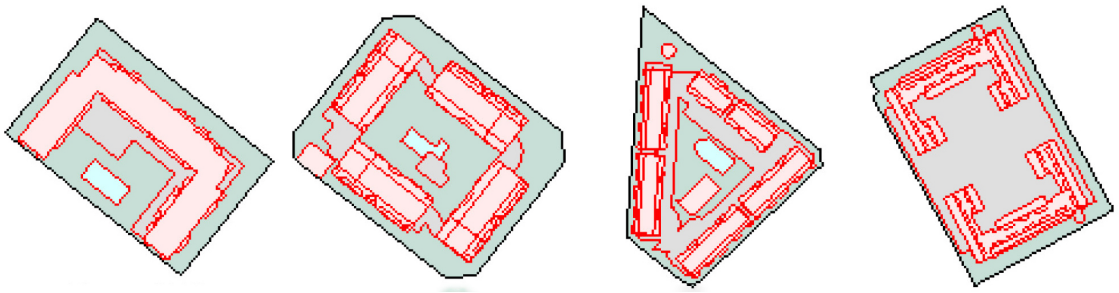
Por último las manzanas 06735 y 08651, pertenecientes respectivamente al Parque de Lisboa y al Parque de Ondarreta, barrios edificados a finales de los años 60 y principios de los 70, con mayor altura que los anteriores (11 plantas) y una tipología de bloque en H con buenas calidades en las viviendas, tanto constructivas como de superficie, barrios pensados para población con recursos económicos y diseñados como conjuntos residenciales con zonas ajardinadas, deportivas, espacios abiertos, pero con una gran densidad de población.

b.3. Manzanas de bloque abierto

En esta tipología de manzana se incluyen bloques abiertos de baja densidad de alturas entre 3 y 4 plantas, en las que no hay segregación en parcelas y la edificación se coloca retranqueada de los linderos, formando espacios privados abiertos hacia el espacio público. En las manzanas

residenciales (manzanas 17778, 91606 y 94617), la superficie media de parcela varía entre los 3.491 m2 y los 7.854 m2. Se trata de manzanas construidas entre el año 1993 y 1998.

La manzana 92199 de uso terciario, construida en el año 2006, es de mayor tamaño que el resto, la altura es de 2 plantas, aunque la altura real es mayor debido a que se trata de plantas con doble altura interior.



Manzana 17778 *Manzana 91606* *Manzana 94617* *Manzana 92199*

Manzanas 17778, 91606, 94617 y 92199.
Fuente: Catastro.

Número manzana	Superficie manzana (m2)	Número parcelas	Trituración (nº parcelas/ ha)	Superficie media parcela (m2)	Frente medio parcela	Fondo medio parcela	Superficie edificada manzana	Ocupación (%)	Alt. Máx edificación	Edif. (m2/m2)
17778	3.491	1	2,86	3.491	73,7	47,4	6.662	33,7	4(B+3)	1,9
91606	4.818	1	2,08	4.818	63	78	8.351	48,79	3(B+2)	1,7
94617	7.854	1	1,27	7.854	1200	95	14.283	58	3(B+2)	1,82
92199	11.601	1	0,86	11.601	90,4	131,8	19.568	45,60	2(B+1)	1,69

Manzanas de bloque abierto.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

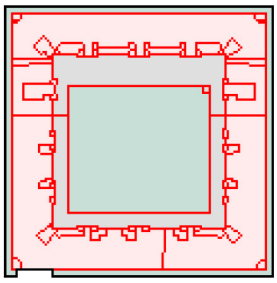
b.4. Manzanas de ensanche

Se analizan para esta tipología de manzana tres manzanas del Ensanche Sur, construidas entre los años 2008 y 2010. Se trata de manzanas de grandes dimensiones y forma cuadrada, con una media de 6.106 m2, en los que la edificación se dispone de forma libre produciendo un tejido muy regular en el trazado de las calles, pero con cierto movimiento gracias a las diferentes relaciones entre el espacio interior generado y el exterior. Las alturas de las edificaciones también varían según la forma de ocupación de la manzana obteniendo edificios de 5, 6 y 7 plantas de altura. La edificabilidad media, según datos de Catastro, es de 3 m2/m2.

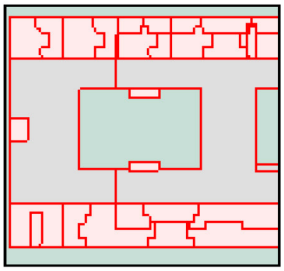


Imagen del plano de tipologías edificatorias.
Fuente: elaboración propia.

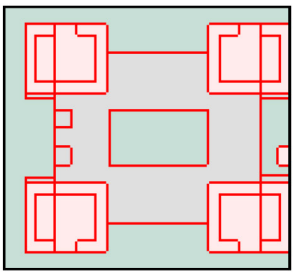
Esta forma libre de ocupación de la edificación en la manzana genera distintas tipologías edificatorias, encontrando bloques cerrados y por tanto manzanas cerradas, bloques abiertos alineados a dos calles paralelas y torres situadas en las esquinas de la manzana.



Manzana 89529



Manzana 98494



Manzana 98494

Manzanas 89529, 98494 y 91521.
Fuente: Catastro.

Número manzana	Superficie manzana (m2)	Número parcelas	Trituración (nº parcelas/ ha)	Superficie media parcela (m2)	Frente medio parcela	Fondo medio parcela	Superficie edificada manzana	Ocupación (%)	Alt. Máx edificación	Edif. (m2/m2)
89529	6.379	1	1,57	6.379	79,9	79,9	19.639	59	5(B+4)	3,08
98494	6.060	1	1,65	6.060	76	76	17.429	37	6(B+5)	2,88
91521	5.880	1	1,70	5.880	80	74	1.712,4	29	7(B+6)	2,94

Manzanas de ensanche.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

b.5. Manzanas de unifamiliares

Se analizan tres manzanas que contienen viviendas unifamiliares de tres tipologías, unifamiliar aislada (manzana 63836), unifamiliar pareada (manzana 86534) y unifamiliar adosada (manzana 19770).

Se observa que el tamaño de manzana y de parcela aumenta según disminuye la densidad edificatoria, siendo la parcela media de la vivienda unifamiliar adosada de 221 m2, la de la pareada de 248 m2 y la de la aislada de 1.315 m2. Con la ocupación de parcela ocurre lo mismo. La altura de la edificación es de 3 plantas en la manzana con vivienda unifamiliar adosada y pareada y de 2 plantas en la de vivienda unifamiliar aislada.

La manzana de las viviendas unifamiliares adosadas se encuentra a su vez adosada a otra manzana, al contrario, las otras dos manzanas son exentas.



Manzana 19770



Manzana 86534



Manzana 63836

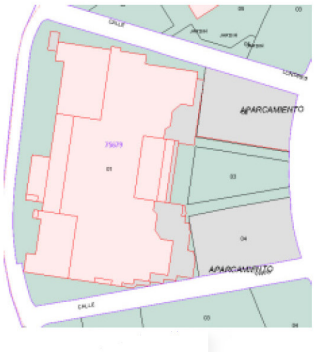
Manzanas 19770, 86534 y 63836.
Fuente: Catastro.

Número manzana	Superficie manzana (m2)	Número parcelas	Trituración (nº parcelas/ ha)	Superficie media parcela (m2)	Frente medio parcela	Fondo medio parcela	Superficie edificada manzana	Ocupación (%)	Alt. Máx edificación	Edif. (m2/m2)
19770	1.326,28	6	45,24	221	8	25	1.728	58	3(B+2)	1,51
86534	2.484	10	40,26	248,4	11	18,5	2.050	42	3(B+2)	1,06
63836	7.893	6	7,60	1.315,5	27	42	2.866	17	2(B+1)	0,34

Manzanas de unifamiliares.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

b.6. Manzanas de equipamientos

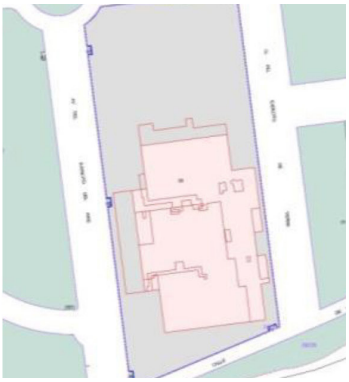
Se analizan tres manzanas, una con equipamiento comercial, que contiene el Centro Comercial Parque Oeste (manzana 75697), otra con equipamiento educativo, el Colegio Daniel Martín y una Escuela de educación infantil y la tercera la parcela del Parque de Actividades El Lucero donde se ha instalado IKEA. Dos manzanas por tanto de equipamiento comercial y una manzana de equipamiento dotacional. Se trata de manzanas muy diferentes en su uso, tipología edificatoria y ubicación.



Manzana 75697



Manzana 05686



Manzana 74723

Manzanas 75697 y 05686.
Fuente: Catastro.

La manzana del Centro Comercial Parque Oeste tiene 50.867 m2 de superficie y una ocupación del 46%. La edificación se retranquea de todos sus lados, dejando espacio libre en el frente de la manzana para acceso y aparcamiento en superficie. La manzana de IKEA tiene 68.648 m2 y un 38% de ocupación y al igual que la otra manzana comercial deja espacio libre en el frente para aparcamiento en superficie.

La manzana del equipamiento educativo tiene una superficie de 10.216 m2, y está dividida en dos parcelas, una pertenece al Colegio y otra a la Escuela Infantil. La ocupación es del 41% y la edificabilidad del 0,61.

La manzana de equipamiento educativo se encuentra integrada en la trama residencial de la ciudad de Alcorcón mientras que las dos manzanas comerciales pertenecientes a la urbanización Parque Oeste y al Parque de Actividades El Lucero, se ubican en áreas comerciales periféricas.

Número manzana	Superficie manzana (m2)	Número parcelas	Trituración (nº parcelas/ ha)	Superficie media parcela (m2)	Frente medio parcela	Fondo medio parcela	Superficie edificada manzana	Ocupación (%)	Alt. Máx edificación	Edif. (m2/m2)
75679	50.867	4	0,79	12.717	435	329	91.047	46	1(B)	2,43
74723	68.648	1	0,146	68.433	422	176	139.000	37,6	2(B+2)	2,03
05686	10.216	2	1,96	5.108	65	63	6.881	40,5	3(B+2)	0,61

Manzanas equipamiento.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

b.7. Manzanas de industria

Las manzanas reúnen características que permiten analizar los cuatro tipos de manzanas según la tipología edificatoria que alberga, nave aislada, adosada y nido.



Manzana 92822



Manzana 17651



Manzana 05559



Manzana 07526

Manzanas 17778, 91606, 94617 y 92199.
Fuente: Catastro.

Las superficies de las manzanas varían en función de la tipología que albergan, las manzanas de mayor dimensión se edifican con naves aisladas (manzana 92822 y 07526) y la más pequeña (manzana 17651) se ocupa al 100% con naves adosadas.

Las edificabilidades, obtenidas según datos de Catastro, varían entre 0,48 m2/m2 de la manzana 92822 del Polígono de Industrias Especiales y 1,27 m2/m2 de la manzana 17651 del Polígono Industrial de San José de Valderas.

Número manzana	Superficie manzana (m2)	Número parcelas	Trituración (nº parcelas/ ha)	Superficie media parcela (m2)	Frente medio parcela	Fondo medio parcela	Superficie edificada manzana	Ocupación (%)	Alt. Máx edificación	Edif. (m2/ m2)
92822	37.987	6	1,58	7.597	55	110	19.394	39	3(B+2)	0,48
17651	6.437	11	17,09	585	19,82	29,54	7.914	100	3(B+2)	1,27
05559	15.166	23	15,17	659	16	42	11.124	55	2(B+1)	0,73
07526	46.838	21	4,48	23.419	40	55	17.417	32	3(B+2)	0,76

Manzanas industria.
Fuente: elaboración propia con datos de Catastro.

C) Delimitación de áreas homogéneas desde el punto de vista del parcelario

El análisis de parcelaciones existentes realizado en los apartados 3.1.1 y 3.1.2 del bloque del medio urbano, ha permitido obtener algunos patrones comunes en la disposición y densidad de las edificaciones dentro de las manzanas y en las dimensiones de éstas dentro de la ciudad. En general tiende a cumplirse que las manzanas centrales son de menores dimensiones y presentan mayores porcentajes de ocupación.

No obstante, lo anterior, de forma general la variedad es la norma en cuanto a tamaños y formas, tanto de las parcelas como de las manzanas, si bien pueden distinguirse áreas homogéneas si comparten unas mismas características desde el punto de vista morfológico.

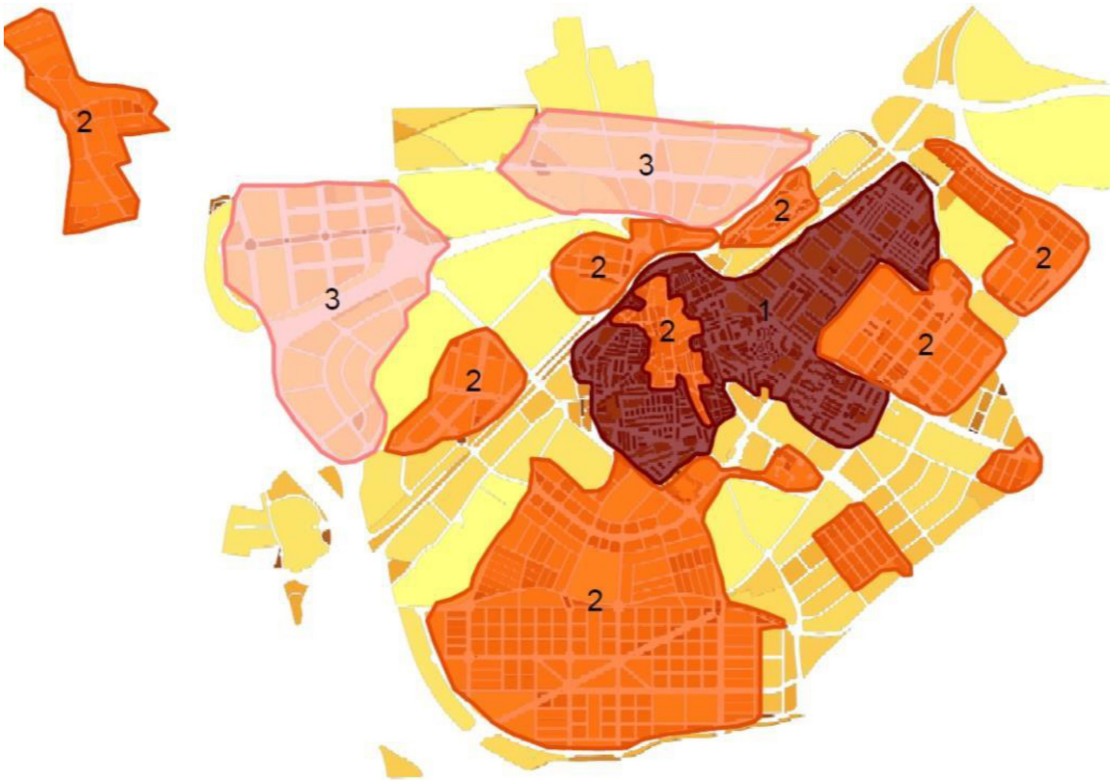
c.1. Áreas homogéneas según superficie de manzana:

En la imagen de abajo se introduce un plano realizado en base a la superficie de las manzanas, donde las más oscuras son las de menor tamaño y las más grandes son las más claras.



Superficies de manzanas.
Fuente: elaboración propia.

En base a este plano se distinguen las siguientes áreas homogéneas coloreadas para una mejor comprensión.



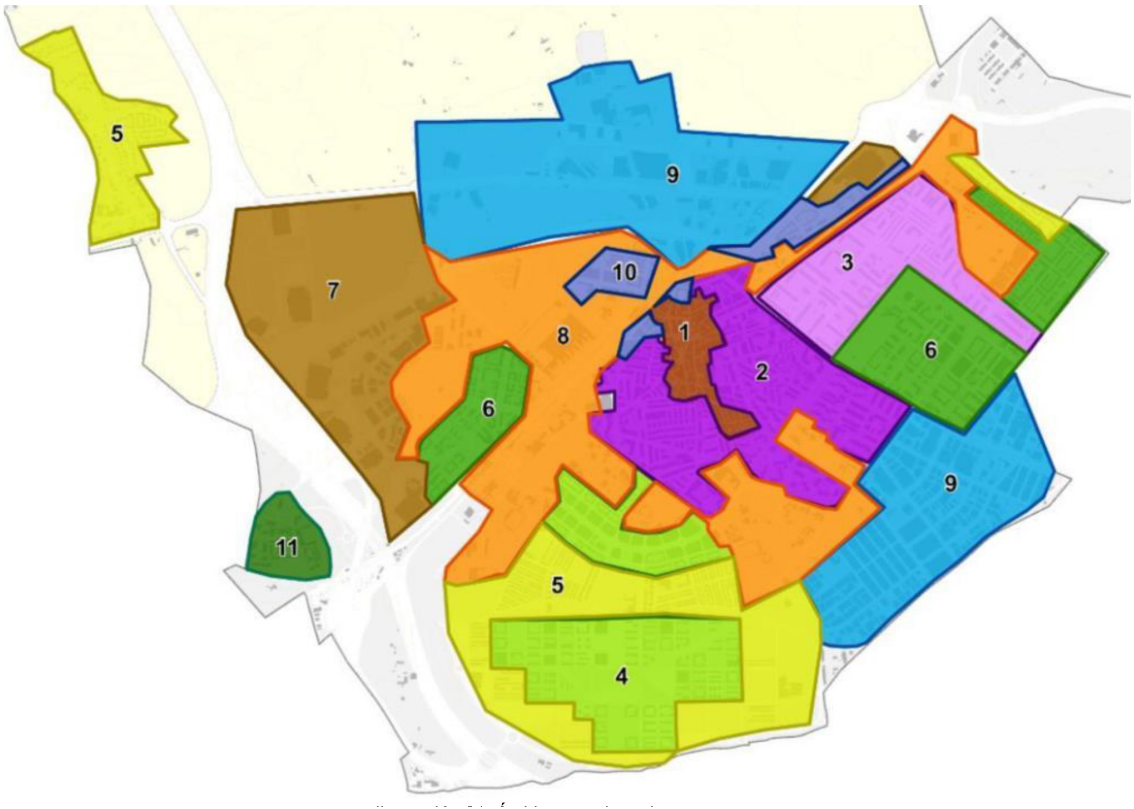
Superficies de manzanas.
Fuente: elaboración propia.

Se han grafiado unas áreas sobre el plano de superficies de manzanas en el que se delimita: en color marrón (1) el área con manzanas de menor tamaño, en color naranja (2) las manzanas de tamaño medio, y en color rosa (3) las manzanas tamaño grande. El resto del ámbito contiene manzanas de mayor tamaño que los anteriores por lo que sería otra área homogénea.

c.2. Áreas Homogéneas según parámetros morfológicos – tipológicos y de intensidad y uso:

Se establece otra delimitación de ámbitos en función de características comunes de las manzanas, esto es atendiendo a diferentes parámetros desde el punto de vista morfológico, tipológico, de intensidades y de usos:

1. Área de manzanas cerradas casco.
2. Área de manzanas bloque exento intensivo.
3. Área de manzanas bloque exento de baja densidad.
4. Área de manzanas ensanche.
5. Área de manzanas de baja densidad.
6. Área de manzanas abiertas.
7. Área de manzanas comerciales.
8. Área de manzanas de equipamientos.
9. Área de manzanas de industria.
10. Área con mezcla de tipologías de manzana.



Ámbitos por tipos de manzanas.
Fuente: elaboración propia.



Ámbitos por tipos de manzanas. Ventorro del Cano.

Fuente: elaboración propia.

Las diferentes zonas tienen las siguientes características:

Zona 1. La morfología de las manzanas en el casco denominado "antiguo" (zona 1) está íntimamente ligada a la trama urbana preexistente, a su parcelación y a las edificaciones del viejo caserío. Las manzanas se configuran con pequeños edificios entre medianeras de 4 o 5 plantas que sustituyeron a las edificaciones tradicionales anteriores a los años 50. De esta forma nos encontramos en la zona del Casco Antiguo con manzanas cerradas con altos índices de ocupación y edificabilidad, en una trama urbana de calles estrechas y con escasos espacios libres de calidad.

Zona 2. Los crecimientos contiguos al casco antiguo (zona 2) se realizan con manzanas de bloques exentos, pero a diferencia con las edificaciones coetáneas de la zona 3, cuentan con escaso espacio libre, lo que genera una trama urbana más densa.

Zona 3. Los crecimientos de la ciudad de Alcorcón fueron discontinuos, por lo que en la misma época se construyeron edificaciones de similar tipología constructiva pero diferente tipología edificatoria en función del tipo de manzana en la que se implantasen. De esta forma, en el Casco Antiguo la edificación se inserta en la manzana en parcelaciones irregulares y promociones independientes, y en los nuevos crecimientos, fuera de la trama urbana histórica (zona 3), los edificios se implantan en tramas urbanas más regulares y esponjadas, con promociones únicas, pero con la misma tipología edificatoria en imagen que en el Casco Antiguo, dando lugar a espacios urbanos amplios con mayores posibilidades de recualificación. De esta forma nos encontramos con densidades similares en el casco y en la periferia construida en los primeros años, pero que, al estar más esponjadas en los barrios periféricos, generan una trama menos densa y mejor cualificada.

Zona 4. Este ámbito incluye la zona de ensanche construida entre los años 2008 y 2010, caracterizada por una tipología de manzana cerrada o abierta, de morfología cuadrada y prácticamente mismas dimensiones, unos 6.000 m2, orientadas de norte a sur, con una trama viaria muy regular, pero con una variedad tipológica y de alturas de la edificación, consecuencia de un Plan Parcial con una ordenanza flexible que tiene como objetivo crear un espacio urbano más complejo y variado.

Zona 5. Se trata de pequeños ámbitos que incluyen manzanas de tipologías unifamiliares y por tanto de muy baja densidad edificatoria.

Zona 6. El ámbito delimitado para esta zona contiene manzanas generalmente de tipología abierta con grandes espacios libres privados, que generan una densidad edificatoria baja. Se encuentran incluidas en un trazado urbano regular producto de los nuevos crecimientos generados a partir de los años 90 en la ciudad. Se trata de una zona muy similar a la zona 4, diferenciándose sobre todo en el tipo de traman urbana, que, aunque también muy regular, se orienta noreste-noroeste, y produce manzanas rectangulares de diferentes tamaños y morfologías.

Zona 7. Se trata de ámbitos destinados a uso comercial, empresarial y de servicios, en concreto parte del Parque Oeste y el Parque de Actividades El Lucero, el primero prácticamente colmatado y el segundo recientemente recibido parcialmente, pero similar en el uso, la tipología edificatoria y la morfología de las manzanas.

Zona 8. La carencia de equipamientos en las zonas 1, 2 y 3 analizadas se solucionó en los años 80 mediante unas bolsas de suelo rústico en parcelas de grandes dimensiones, creando un anillo de manzanas de equipamiento (zona 8) que bordea las zonas residenciales 1 y 2, separándolas de los nuevos crecimientos al sur (zonas 4 y 5).

Zona 9. Este ámbito engloba dos áreas de uso industrial de distinta morfología, la situada al sureste de Alcorcón (Urtinsa) de trazado regular y con mayor densidad edificatoria, y la situada al norte (Industrias Especiales) de trazado irregular y muy poco densificado.

Zona 10. Se trata de pequeñas bolsas de manzanas residenciales de diferentes tipologías edificatorias que se encuentran en el interior del anillo dotacional de la zona 8.

Zona 11. Barrio de Fuente Cisneros. Se considera una zona diferenciada del resto por tratarse de un barrio discontinuo en la trama urbana de Alcorcón, y con una tipología particular de grandes manzanas con usos mixtos dotacionales y residenciales.

A partir del análisis realizado podemos extraer varias conclusiones relativas a la morfología de la base parcelaria y tejido urbano que conforman:

Zona 1: manzanas cerradas heredadas de la primera ocupación de Alcorcón, con alto índice de ocupación y edificabilidad, producto de la sustitución generalizada a partir de los años 60, con tipologías edificatorias sobre una trama urbana que no fue pensada para albergar la densidad edificatoria actual, provocando un ámbito poco cualificado y con problemas derivados de la intensidad edificatoria existente.

Zona 2: manzanas que corresponden a la ampliación más próxima de la zona 1 donde se insertan tipologías exentas, de similar ocupación y densidad edificatoria que la zona 1 aunque con mayor amplitud viaria, pero que no llega a ser suficiente para obtener un espacio público cualificado.

Zona 3: edificaciones coetáneas a la Zona 1 y de similares características tipológicas, pero construidas sobre un trazado urbano ya pensado para la tipología que alberga creando espacios interbloques de calidad y con múltiples posibilidades de mejora.

Zona 4: manzanas de ensanche en una trama urbana muy ordenada, que responde a los estándares urbanísticos actuales, donde la regularidad se rompe con una ordenanza que permite variedad tanto en la ocupación de la manzana como en las tipologías edificatorias y alturas de edificación, pero que no consigue tener un espacio urbano cualificado al carecer todavía de las dotaciones proyectadas, y donde los espacios libres, aunque bien dimensionados, carecen de atractivo. Por tanto, se trata de una zona que, aunque muy nueva y bien diseñada, tiene muchas posibilidades de mejora y recualificación.

Zona 5: se trata de un anillo que bordea la Zona 4, con manzanas rectangulares pensadas para viviendas unifamiliares con jardín interior, muchas de ellas sin edificar, por lo que la zona en la actualidad es mayoritariamente un ámbito de solares urbanizados a falta de construir, con los problemas derivados de esta situación.

Zona 6: aunque como se indicaba en el descripción de la zona se trata de un ámbito muy similar a la Zona 4 pero edificado dos décadas antes, cuenta con un espacio público de mayor calidad, muy aJardínado, por lo que podría usarse como referente para la recualificación de la Zona 4.

Zona 7: posibilidades de mejora de la ordenación en el Área del Parque de Actividades El Lucero al tratarse de un ámbito en el que sólo se ha urbanizado la primera fase, estando edificados y en funcionamiento los centros comercial IKEA, OBRAMAT y BAUHAUS.

Zona 8: se trata de un ámbito muy extenso de manzanas de uso dotacional construido en las primeras fases de desarrollo de la ciudad y con espacios urbanos cualificados, en el que apenas quedan vacíos para la ejecución de nuevas dotaciones pero que se pueden considerar como oportunidades dotacionales para la ciudad de Alcorcón por tratarse de un ámbito muy próximo al casco urbano.

Zona 9: en el área del Polígono de Urtinsa destaca la falta de cualificación del espacio público, ya que el arbolado existente se sitúa en el interior de las manzanas y las aceras son estrechas y se encuentran en mal estado, lo que impide la circulación peatonal en buenas condiciones. La situación es similar en el Polígono de Industrias Especiales, agravada en este caso por la gran cantidad de parcelas sin construir.

Zona 10: no se observan problemáticas en esta zona debido a la buena conexión tanto con la zona dotacional como con la zona del casco urbano.

Zona 11: el barrio de Fuente Cisneros, de reciente construcción situado a las afueras de Alcorcón y colindante con Móstoles, está pensado para los desplazamientos en coche, tiene grandes oportunidades de conexión con el Parque Prado Ovejero perteneciente al municipio de Móstoles lo que mejoraría la permeabilidad con este municipio.

2.2.3. Propiedad del suelo periurbano no desarrollado

A) Estructura de la propiedad del suelo. Caracterización general

Alcorcón es un término municipal de una superficie total de 3.358 Has, situado en el extremo occidental de la denominada “Corona metropolitana Sur” del área metropolitana de Madrid.

Desde un punto de vista catastral el 41% del suelo es hoy suelo rústico (lo que implica que no está clasificado como suelo urbano ni urbanizable en el planeamiento urbanístico).

El suelo rústico, según datos del parcelario desagregado, comprende un conjunto de 803 parcelas, con una superficie total de 1.403,86 Has. Reseñar que se trata de suelo rústico de secano, y un aspecto relevante: en un porcentaje significativo no está cultivado. Para su análisis se ha trabajado con la cartografía oficial de Catastro a fecha mayo 2017.

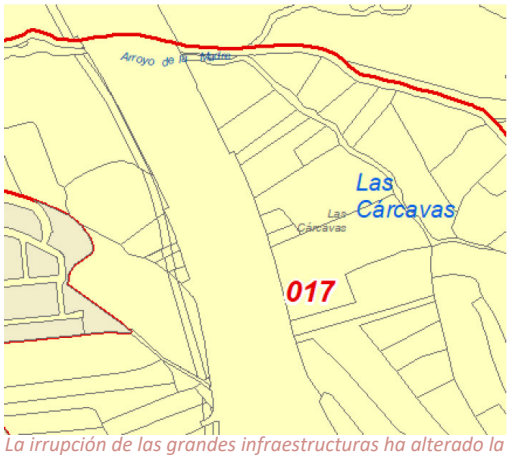


Magnitud del suelo no cultivado

Se diferencian las parcelas de color más pardo que no parecen cultivadas, frente a las de color más claro que parecen estar en explotación. Fuente: Ortofoto PNOA.

La estructura parcelaria se apoya en un sistema de caminos y vías pecuarias que reflejan la ocupación histórica del territorio, sobre el que se ha impuesto otras lógicas de ocupación (la mayor parte de las cuales son muy recientes). Se diferencian los siguientes elementos:

a.1. Un sistema de infraestructuras (viarios de alta capacidad y ferrocarril).



La irrupción de las grandes infraestructuras ha alterado la estructura parcelaria y territorial previa.

Fuente: cartografía catastral.

Excepto las primeras infraestructuras de caminos, que conforman una lógica tradicional histórica territorial, las primeras infraestructuras relevantes son el sistema de carreteras nacionales y posteriormente las vías de alta capacidad. Las primeras se ubican sobre la misma traza histórica, sin embargo, las segundas se implantan con una lógica ajena al parcelario y a la estructura del suelo rústico previa.

a.2. La transformación del rústico por el proceso de urbanización.

Se diferencian dos lógicas: la del crecimiento “natural” no planificado, y la derivada de la planificación urbanística moderna.

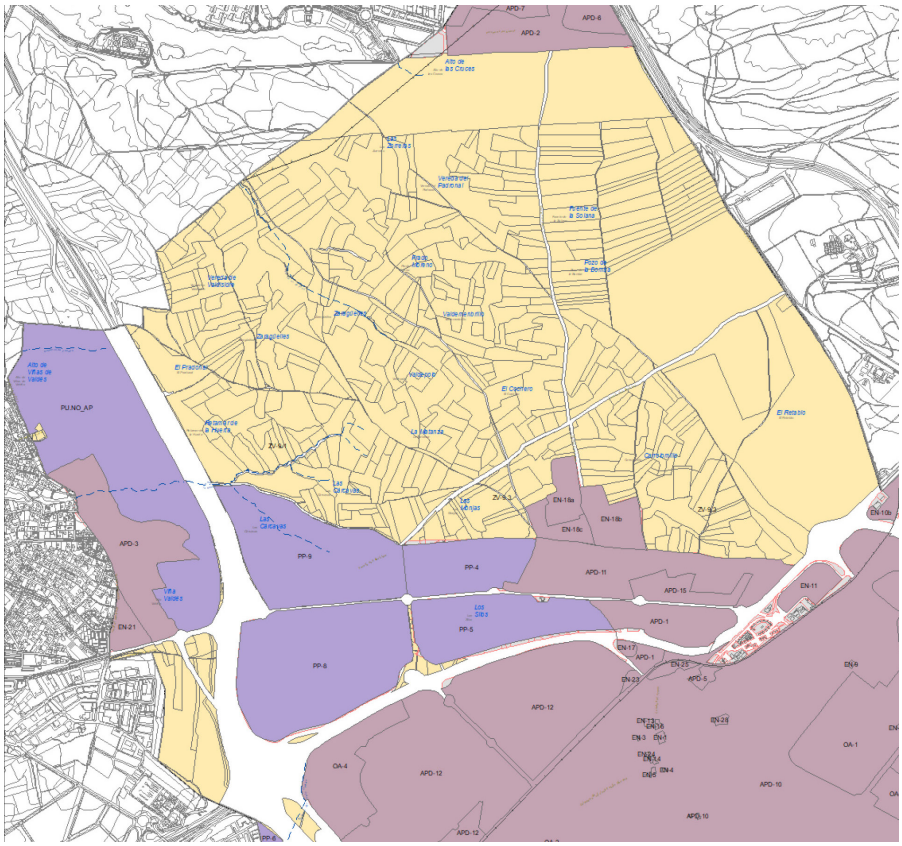
Por una parte, un procedimiento basado en una ocupación que se apoya en el sistema formado por el parcelario los caminos, las vías de comunicación y coherente con los límites de parcela. Este sistema se percibe en el suelo urbano residencial del núcleo central de Alcorcón, y en la implantación de algunas actividades productivas o de almacenaje, apoyadas en el primer sistema viario.



Los procesos de planificación reglados en muchos casos han sido ajenos a la estructura parcelaria y territorial previa.

Fuente: cartografía catastral.

Sin embargo, en los instrumentos de planificación más recientes, el proceso de transformación se ha realizado mediante la definición de ámbitos de planeamiento y de gestión de forma ajena tanto al sistema de caminos como a los límites de parcelas. Estos procedimientos, si bien parecen atender a exclusivamente a la lógica de la ordenación final resultante, generan problemas de coherencia y continuidad en las estructuras del suelo rústico.



Parcelario catastral rústico.

Fuente: Elaboración propia. Fuente datos Dirección General de Catastro.

a.3. Análisis del tamaño de las parcelas.

La superficie media por parcela rústica es de 1,75 Has; sin embargo, los rangos de tamaño de parcelario son muy variables. Se sintetizan en la tabla adjunta:

TAMAÑO DE PARCELA CATASTRO RÚSTICO					
	Nº de parcelas	Superficie total (Ha)	%	Agregados Ha	%
de más de 10 Ha	14	388,76	28%		
de 5 a 10 Ha	23	148,70	11%	537,46	38%
de 2 a 5 Ha	146	421,07	30%	958,53	68%
de 1 a 2 Ha	188	265,40	19%	1.223,93	87%
de 0,5 a 1 Ha	181	131,58	9%	1.355,51	97%
menos de 0,5 Ha	251	48,35	3%	1.403,86	100%
total	803	1.403,86	100%		

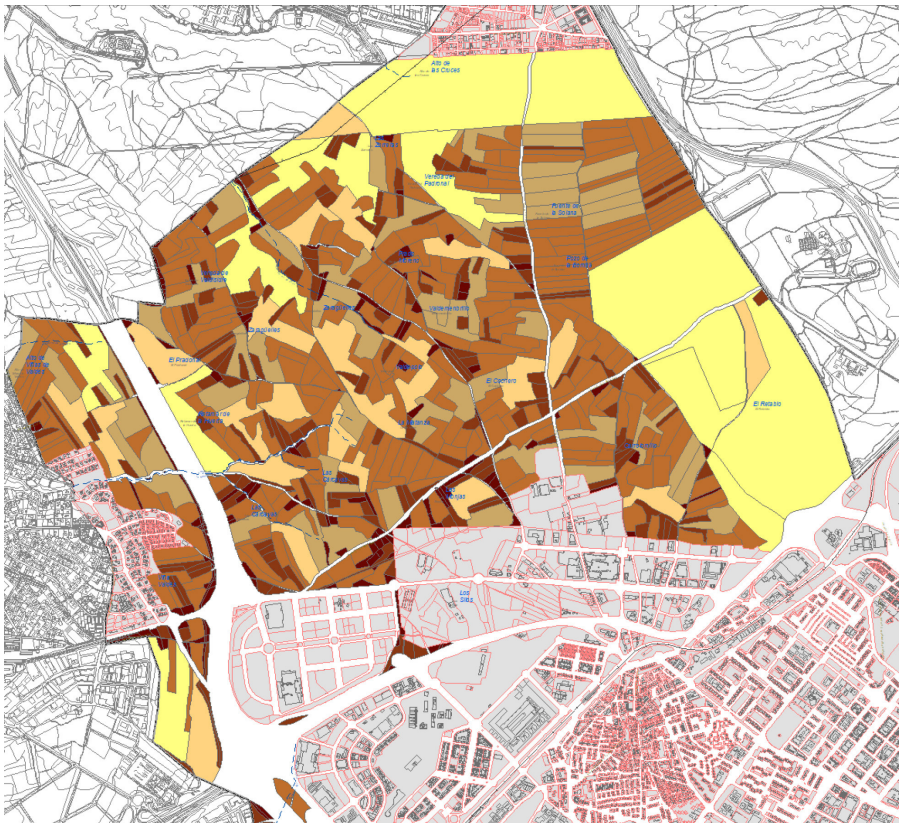
Análisis de tamaños de parcelas rusticas.
Elaboración propia. (Fuente datos: Dirección General de Catastro).

Es destacable que existen 14 parcelas de más de 10 Ha de superficie, lo que supone que un 28% del suelo rústico del municipio está formado por grandes parcelas. Si incluimos las parcelas de más de 5 Ha tenemos un total de 37 parcelas con una superficie total de más de 537 has que suponen un 38% del total del suelo rústico.

La superficie media del parcelario rústico es de casi 1,75Has, y las parcelas de más de 2 Ha de superficie suman el 68% del total del suelo rústico del municipio.

Se trata por lo tanto de un parcelario rústico con una estructura de superficie muy variada, en el que conviven parcelas con dimensiones muy diferentes en condiciones de proximidad.

En la imagen adjunta se grafía la estructura catastral rústica y las parcelas en función de su superficie.



Parcelario rústico. Graduación de color en función de la superficie de las parcelas rústicas.

Fuente: Elaboración propia. Fuente datos Dirección General de Catastro.

B) Identificación y caracterización de los condicionantes de tipo urbanístico que se deriven de la estructura de la propiedad del suelo.

El suelo rústico de Alcorcón ha sufrido importantes presiones inmobiliarias en las últimas décadas. La posición de la gran bolsa de suelo rústico al norte del núcleo urbano y del término municipal, dentro de un municipio inserto en el entorno metropolitano de Madrid, y sus grandes dimensiones (12,3 millones de metros cuadrados), ha tenido múltiples avatares ligadas en varias ocasiones a grandes intervenciones.

Como hemos visto se trata de prácticamente una bolsa continua y compacta de suelo, sobre la cual se han experimentado varios proyectos de alguna forma sucesivos: el denominado "Parque del Milenio" diseñado en 1999 por el "Foro Ciudad", posteriormente el proyecto denominado "Distrito Norte", y la iniciativa más reciente de *Eurovegas*.

El proceso urbanístico que reclasificaba 12,3 millones de metros cuadrados en 2008, gestionado a iniciativa del grupo *Ciudad Norte* (que incluía al Club Atlético de Madrid) fue anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en mayo de 2012 y confirmada por el Tribunal Supremo el 7 del 11 de 2014.

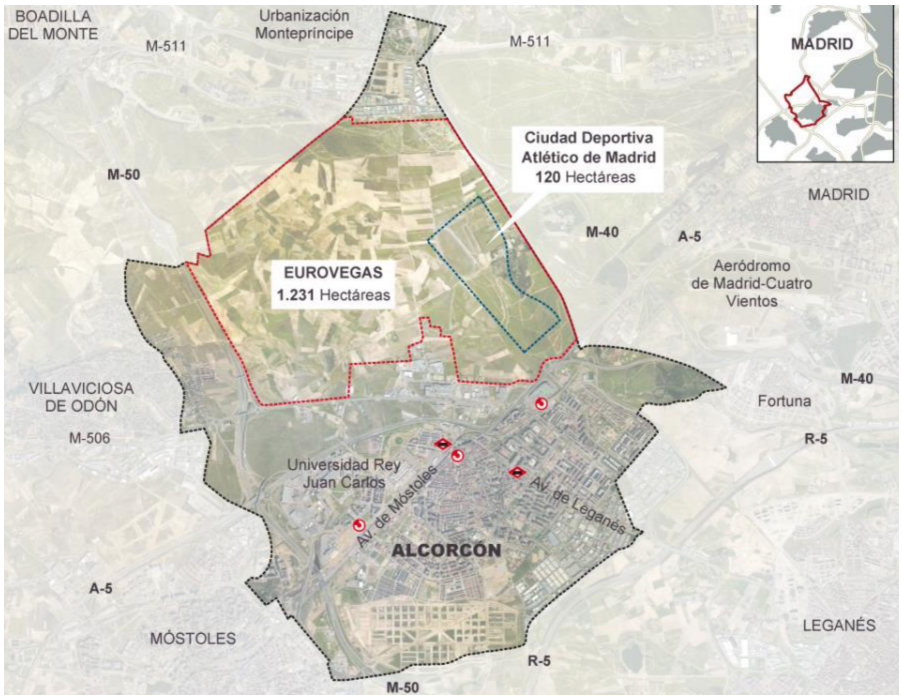
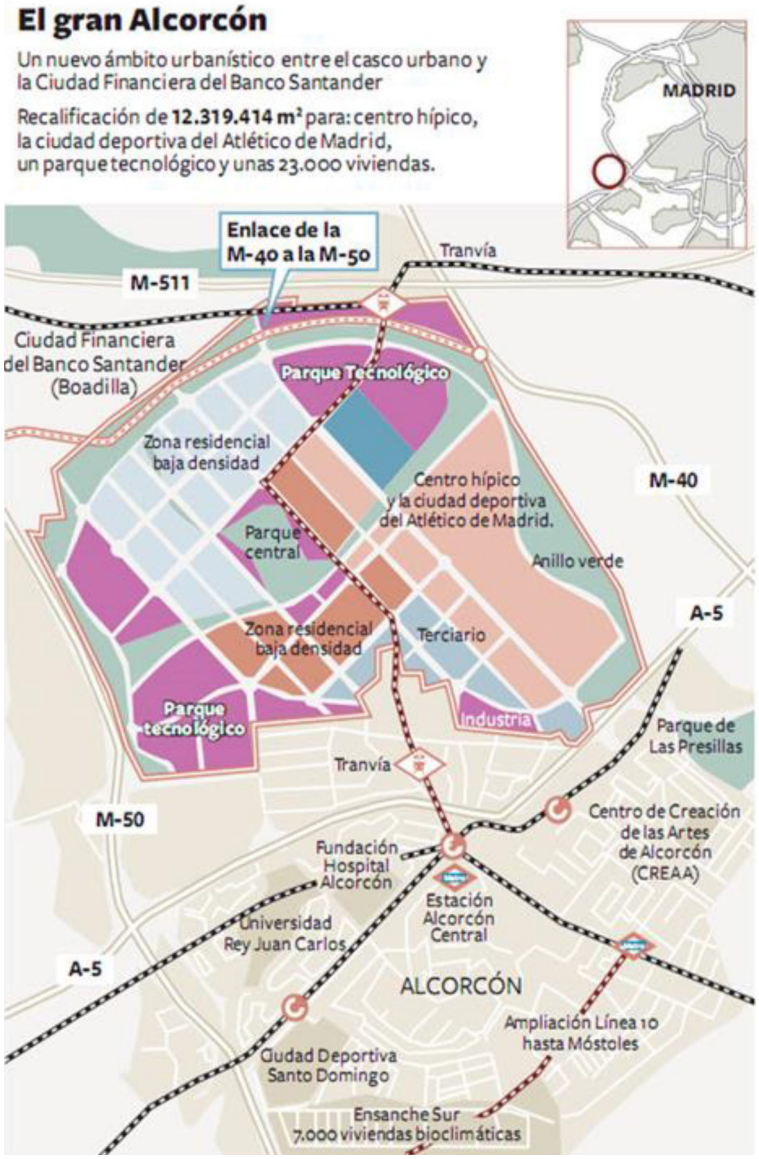


Ilustración del ámbito.

Fuente: Prensa Online

En el punto anterior 5.1.1. "Estructura de suelo rústico", se ha estudiado la estructura de las parcelas catastrales, señalando las superficies y tamaños de las mismas. Sin embargo, es importante realizar un reconocimiento de la agrupación de las mismas por parte de los diferentes propietarios (el Ayuntamiento de Alcorcón no es propietario de suelo alguno en esta zona). Para profundizar se ha trabajado con datos de la estructura de la propiedad actual orientado a evaluar el grado de concentración.

De forma complementaria es señalable que en los últimos años de la década de los 90 y primeros del siglo XXI la inmobiliaria Metrovacesa se ha hecho con una parte importante de ese suelo rústico; referencias de prensa citan que Metrovacesa incluye entre sus activos terrenos en Alcorcón que ocupan un total de 619.693 m2, y que la compañía los valora en 105 millones de euros. Asimismo, parece que el Banco de Santander es propietario de alguna superficie relevante.



Esquema de la propuesta Distrito Norte con despliegue de nuevo transporte público

Fuente: http://es.globedia.com

Las diferentes y sucesivas iniciativas de transformación de ese suelo (*Distrito Norte, Eurovegas*, etc.) – están sin duda detrás de esta titularidad de suelo rustico por parte de agentes inmobiliarios que se han hecho con la titularidad de suelo.

C) Análisis de la tenencia de suelo

De forma complementaria al análisis anterior, y a partir de los datos suministrados sobre la titularidad del suelo desde el Ayuntamiento, se ha realizado un análisis del grado de concentración del suelo rústico del municipio.

Existe un conjunto de propiedades que están ligadas a infraestructuras (Canal de Isabel II y la red viaria principal dependiente del Ministerio de Fomento (M-40, M-50 y otras vías de alta capacidad); se excluyen de este estudio esas parcelas. El resto del suelo rústico está en manos de un total de 169 propietarios.

Con objeto de hacer un análisis más aproximado del grado de concentración de la propiedad, se han diferenciado los propietarios por grupos en función de la cuantía global de la superficie que poseen cada uno de ellos.

INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA			
RANGO DE SUPERFICIE ACUMULADA POR PROPIETARIO	TOTAL DE SUPERFICIE ACUMULADA (ha)	PORCENTAJE DE ACUMULACIÓN	NÚMERO DE PROPIETARIOS
> 90 ha	429,14	33%	3
50 - 20 ha	489,37	38%	15
20 - 5 ha	194,21	15%	19
5 - 0,6 ha	162,92	13%	79
< 0,6 ha	13,66	1%	53
	1.289,30		169

Se han establecido cinco umbrales:

1. **Propietarios que poseen individualmente más de 90 has de suelo:**

   - Son tres propietarios, uno de ellos es el INVIED (Ministerio de Defensa), los otros dos son sociedades promotoras e inmobiliarias.
   - Acumulan 420 ha, lo que supone un tercio del suelo rústico del municipio.
   - En el plano adjunto se grafían sus propiedades.

2. **Propietarios que poseen individualmente entre 20 y 50 ha.**

   - Son 15 propietarios; excepto cuatro que aparecen como particulares, el resto son sociedades de naturaleza inversora o inmobiliarias.
   - Acumulan casi 490 ha, lo que supone 38% del suelo rústico del municipio.
   - En el plano adjunto se grafían sus propiedades.

3. **Los propietarios que poseen individualmente entre 20 y 5 ha**

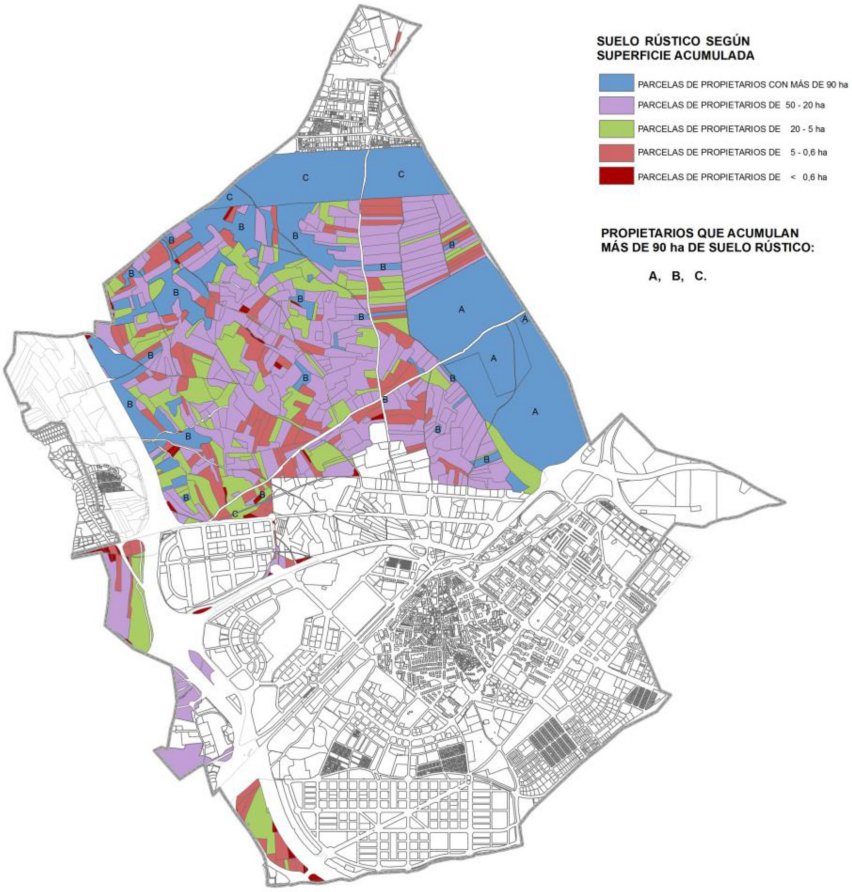
   - Son 19 propietarios.
   - Acumulan casi 194 ha, lo que supone un 15% del suelo rústico del municipio.
   - En el plano adjunto se grafían sus propiedades.

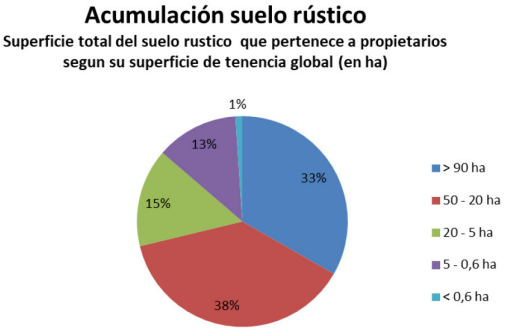
4. **Los propietarios que poseen individualmente entre 0,6 y 5 ha**

   - Son 79 propietarios.
   - Entre todos ellos disponen de 163 ha, lo que supone un 13% del suelo rústico del municipio.
   - En el plano adjunto se grafían sus propiedades.

5. **Los propietarios que poseen individualmente menos de 0,6 ha**

   - Son 53 pequeños propietarios.
   - Entre todos ellos disponen de algo más de 13 ha, lo que supone un 1% del suelo rústico del municipio.
   - En el plano adjunto se grafían sus propiedades.





La lectura síntesis que se desprende de este análisis es que la titularidad del suelo rústico municipal está muy concentrada por un conjunto muy pequeño de propietarios (apenas 18 titulares), que son en la práctica totalidad sociedades de tipo inmobiliario o inversor, y que acumulan el 71% del suelo rústico de municipio.

2.2.4. Análisis de las características físicas (sistema constructivo, antigüedad y estado de conservación) de la edificación urbana existente y su evolución reciente

Se evalúa la evolución de las tipologías edificatorias con el paso del tiempo, cuáles eran las tipologías predominantes en cada época establecida, que tipo de áreas las conformaron y que características constructivas definían cada una. Todo ello presenta una percepción de la evolución de Alcorcón a lo largo de los años.

A) Identificación y caracterización de las categorías fundamentales y sus variantes.

Se han establecido una serie de periodos, concretamente seis. Todos ellos, menos el primero, abarcan una horquilla de tiempo que varía de diez a veinte años e intentan explicar la evolución

que ha experimentado el municipio durante los últimos 70 años, es decir, desde la segunda mitad del siglo XX, época en la que se produjo el gran crecimiento urbanístico.

El primer periodo, que abarca hasta los años 1950, engloba aquellas edificaciones remanentes en la actualidad que son anteriores al crecimiento urbano, es el periodo más amplio y el que consta de menos edificaciones.

Categoría 1: Edificaciones anteriores al año 1950

Esta categoría engloba todas aquellas edificaciones anteriores al crecimiento poblacional que comienza a producirse en el núcleo a mediados del siglo XX (años sesenta y sucesivos). A pesar de que se trata de la horquilla de tiempo más amplia de todas, es la que engloba un menor número de edificios, incluyéndose en este rango de tiempo edificaciones consideradas de "carácter singular", por su antigüedad y tipología, de las que se hablará posteriormente, y todas aquellas construcciones de vivienda popular o tradicional, que componían el núcleo originario y que en la actualidad han sido reemplazadas en su gran Mayaría por bloques entre medianeras erguidos a partir de los años 60.

Estas construcciones populares se localizan por tanto en el llamado casco urbano o casco antiguo, sobre manzanas de edificación compacta y morfología irregular que conforman un tejido urbano irregular.

Categoría 2: Edificaciones entre los años 1950-1961.

Constituye la fase inicial de desarrollo, antesala del gran crecimiento que experimentaría Alcorcón en las décadas siguientes. En este periodo se comienza a edificar en una zona aledaña al núcleo primitivo, en el "Barrio de Santo Domingo" con construcciones aún de vivienda popular de 1 o 2 plantas como máximo. Paralelamente, se produce ya sí, un desarrollo urbanístico emergente en un área localizada a unos 2 km del núcleo, San José de Valderas, con una tipología de vivienda plurifamiliar de bloques lineales. Son los primeros bloques exentos residenciales, de 4 plantas de altura, con fachadas enfoscadas y pintadas, pero carentes de ascensor y de garaje privado para uso de los vecinos. Se encuentran dispuestos de forma paralela y perpendicular entre sí generando calles corredor y espacios entre ellos.

Categoría 3: Edificaciones entre los años 1961-1968.

El crecimiento urbanístico comienza a hacerse latente, pero prosigue la dicotomía tipológica de la etapa anterior, ya que por un lado se siguen realizando viviendas de carácter unifamiliar y popular en las zonas aledañas al núcleo (barrio de Santo Domingo) mientras surgen desarrollos urbanos paralelos con tipologías de bloques lineales de mayor altura. En San José de Valderas, se levantan bloques lineales de hasta 7 plantas, y surgen las urbanizaciones de "Hogar 68" y "Torres Bellas", con una nueva tipología edificatoria, el bloque en altura o torre.

Por otra parte, es en esta etapa cuando se comienzan a reemplazar las casa populares del núcleo primigenio, introduciéndose así los bloques entre medianeras de vivienda plurifamiliar, de mayor altura, y con una volumetría, composición, y material que contrasta con la edificación popular, creando un gran impacto visual y compositivo que distorsiona la imagen de casco antiguo.

Categoría 4: Edificaciones entre los años 1968-1975

Se trata de la época de mayor actividad edificatoria. El Plan General de Ordenación Urbana se aprueba en el año 1968 y con él surgen nuevas áreas de desarrollo urbano como son, en el área de San José de Valderas, el Parque de Lisboa, los bloques perpendiculares a los Castillos, en el Oeste del núcleo y los bloques que conforman la Plaza del Sol, al Este Campo Grande.

Se dejan de construir edificaciones de carácter popular, prosiguiendo con las tipologías anteriormente enunciadas de bloques entre medianeras, torres y bloques lineales, ahora de mayor calidad constructiva y prestando mayor atención a la estética del exterior (fachada) e interrelación del entorno. Se producen así grandes dicotomías entre los estándares de calidad que se encuentran en las construcciones localizadas a uno y otro lado de la carretera de Leganés. Mientras que la zona de Parque de Lisboa y Torres Bellas presenta bloques de mayor calidad, los aledaños al núcleo siguen careciendo de calefacción, ascensor, garaje privado…

Categoría 5: Edificaciones entre los años 1975-1985

En esta etapa comenzaron a desarrollarse conjuntos residenciales periurbanos de Alcorcón; zonas de densidad edificatoria media – baja, con abundantes zonas verdes y equipamientos. Surgen así, áreas como Urbanización los Alpes, el conjunto de grandes hábitats de San José de Valderas, parte del Parque Ondarreta, Parque Guadalquivir, etc. Los estándares de calidad de las construcciones son más altos que en las etapas anteriores y cada vez más edificios constan de ascensor, acabados de calidad en fachada, garaje…

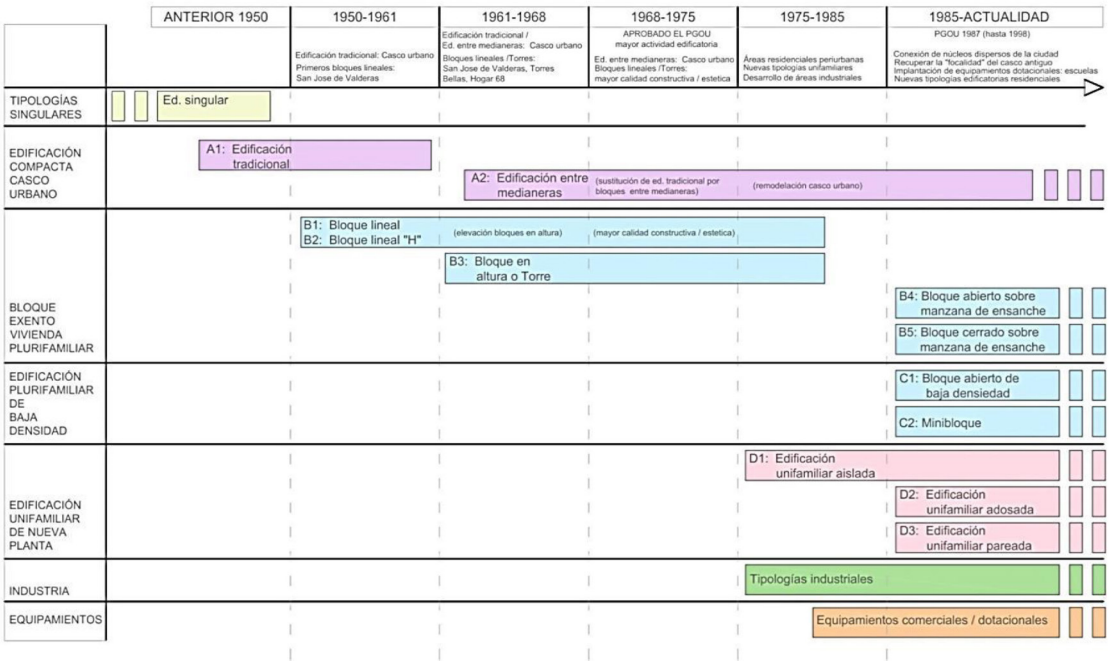
Se comienzan a construir viviendas unifamiliares aisladas, en las actuales urbanizaciones de Campodón y Montepríncipe y las áreas industriales tanto del Norte como del Sur del núcleo (polígono de Urtinsa, polígono de San José de Valderas) empiezan a desarrollarse rápidamente.

Es en esta época cuando se construyen equipamientos dotacionales de tipo sobre todo educativo-deportivo, ligados a estas nuevas urbanizaciones y áreas residenciales y cuando se comienza la tarea de devolver la “focalidad” del casco antiguo del núcleo, así como de emprender su remodelación.

Categoría 6: Edificaciones entre los años 1985-actualidad.

Corresponde a la última época de desarrollo del municipio establecida, que abarca hasta el momento actual. Se prosiguen los desarrollos y planes de la etapa anterior; remodelación del casco antiguo, desarrollo de áreas residenciales periurbanas, crecimiento y desarrollo de la zona industrial, (polígonos industriales del sur (Urtinsa y San José de Valderas), zonas industriales del Norte (Industrias Especiales) y el polígono de Ventorro del Cano, aún sin muchas industrias establecidas. Ligadas a estas zonas se diseñan áreas ligadas al sector terciario, fundamentalmente destinadas a equipamiento comercial exento colindantes a estas zonas de carácter industrial.

Es el periodo en el que surgen nuevas tipologías edificatorias de carácter residencial, ubicadas en zonas homogéneas tipológicas de carácter periurbano: tipologías de bloque abierto y cerrado sobre manzana de ensanche, pareados, adosados, bloques de baja densidad, minibloques plurifamiliares, etc.



B) Clasificación de las edificaciones con arreglo a tales categorías

Tras plantear las categorías en relación con la antigüedad de la edificación, es necesario hacer una aproximación gradual hasta encuadrar las construcciones en su contexto temporal. Para ello se ha hecho una segunda clasificación en función de la categoría principal de la edificación, ya que la evolución de las necesidades de los distintos usos ha sido muy distinta, sobre todo a partir de la mitad del siglo XX, momento en el que Alcorcón experimentó el gran desarrollo urbanístico ya citado.

En el cuadro que se incluye a continuación se representa de forma sintética este sistema de estructuración de las edificaciones. En la primera columna se muestran las etapas establecidas para encuadrar las edificaciones en un contexto temporal. En la segunda columna se muestra la segunda clasificación según las categorías principales y a continuación se disgregan los subtipos presentes en cada etapa, englobados en dichas categorías utilizando para ello las mencionadas tipologías edificatorias procedentes del capítulo correspondiente al análisis tipológico. Por último, se incorpora una última columna en la que se refleja la localización principal del donde se localizan la Mayaría de los edificios de cada tipología edificatoria dentro del municipio.

Antigüedad	Categorías	Tipologías		Ubicación principal
Edificaciones anteriores a 1950	Edificación compacta casco urbano	A1	Edificación tradicional	Casco Antiguo
	Tipologías singulares		Edificación singular	
1950-1961	Edificación compacta casco urbano	A1	Edificación tradicional	Casco Antiguo, Barrio Santo Domingo
	Bloque exento vivienda plurifamiliar	B1	Bloque lineal	San José de Valderas
1961-1968	Edificación compacta casco urbano	A2	Edificación entre medianeras	Casco Antiguo, Barrio Santo Domingo
	Bloque exento vivienda plurifamiliar	B1	Bloque lineal	San José de Valderas, urbanizaciones Torres Bellas, Hogar 68
		B2	Bloque lineal “H”	
		B3	Bloque en altura o torre	

Antigüedad	Categorías	Tipologías		Ubicación principal
1968-1975	Edificación compacta casco urbano	A2	Edificación entre medianeras	Casco Antiguo
	Bloque exento vivienda plurifamiliar	B1	Bloque lineal	Campo Grande, Parque de Lisboa, área perpendicular a Avda. Los Castillos, Plaza del Sol
		B2	Bloque lineal "H"	
		B3	Bloque en altura o torre	"Parque de Lisboa", zona sur casco urbano
1975-1985	Edificación compacta casco urbano	A2	Edificación entre medianeras	Casco Antiguo
	Edificación unifamiliar de nueva planta	D1	Edificación unifamiliar aislada	Urbanizaciones Montepríncipe, Campodón
	Industria	1-2-3	Naves industriales	Polígono Urtinsa, San José de Valderas
	Equipamientos	a	Comerciales /dotacionales	
1985-Actualidad	Edificación compacta casco urbano	A2	Ed. entre medianeras	Casco Antiguo
	Bloque exento vivienda plurifamiliar	B4	Bloque abierto sobre manzana de ensanche	Ensanche Sur, Parque la Rivota, San José de Valderas
		B5	Bloque cerrado sobre manzana de ensanche	
	Edificación plurifamiliar baja densidad	C1	Bloque abierto baja densidad	Barrio La Rivota, Prado Santo Domingo, San José de Valderas, Parque Oeste 2
		C2	Minibloque	
	Edificación unifamiliar de nueva planta	D1	Edificación unifamiliar aislada	Urbanizaciones Montepríncipe, Campodón
		D2	Edificación unifamiliar adosada	Ensanche Sur, barrio La Rivota, San José de Valderas, urbanización Campodón
		D3	Edificación unifamiliar pareada	
	Industria	1-2-3	Naves industriales	Polígono Urtinsa, San José de Valderas, Industrias Especiales, Ventorro del Cano
	Equipamientos	a	Comerciales /dotacionales	Parque Oeste, área del Noroeste, zonas periurbanas

C) Valoración del grado de adecuación de las edificaciones a los estándares actuales

La clasificación de las edificaciones que componen el municipio de Alcorcón, prestan atención a dos criterios:

- El primero de ellos, exclusivamente formal, en el que se clasificaron las edificaciones por tipologías. Esto permitió posteriormente visualizar ámbitos conformados por edificios que compartían las mismas características tipológicas.

- El segundo apartado, relacionando las tipologías establecidas con la evolución cronológica del núcleo urbano. Se establecen para ello unas etapas determinadas y se estudiaron las tipologías predominantes en cada una de ellas, así como el área en el que se ubicaban.

Desde el punto de vista constructivo y de conservación los edificios, se valora el grado de adecuación de las edificaciones a los estándares actuales de las tipologías construidas hasta el año 1985, ya que se ha considerado este periodo el de mayor problemática tanto por el envejecimiento del parque inmobiliario como por la inadecuación a los estándares actuales. De esta forma, como criterio de estudio, se han seleccionado solo aquellas tipologías de edificación residencial más antiguas, es decir, que pertenecen a más de un periodo de estudio, y que por lo tanto presentan diferencias a nivel constructivo y compositivo entre sus etapas iniciales (edificios más antiguos) y las más recientes.

Estas tipologías son:

- A1. Edificación tradicional del Casco Urbano.
- A2. Edificación entre medianeras del Casco Urbano.
- B1. Bloque lineal.
- B2. Bloque lineal en “H”.
- B3. Edificación en altura o Torre.

A1. Edificación tradicional del Casco Urbano

Categoría
Edificación Compacta casco urbano

Subtipo
A1- Edificación tradicional



Etapa
1-Anterior 1950

Descripción general de las características constructivas

Se trata de las construcciones anteriores al crecimiento urbanístico de Alcorcón, que constituían el núcleo original. La mayor parte de ellas datan de los años 30. Se trata de viviendas molineras, con estructura de muros de carga. Fachadas lisas, carentes de ornamentación, acabados exteriores enfoscados pintados, cubierta generalmente a una o dos aguas de teja canal y cobija, y 1 o 2 plantas de altura como máximo.



Etapa
2-Edificaciones entre 1950-1961

Descripción general de las características constructivas

Constituyen el primer tipo edificatorio con el que el municipio comenzó su expansión. Componían el barrio de “Santo Domingo”, primera área de crecimiento ubicada al sur del núcleo original. Presentan las mismas características que el tipo anterior tanto a nivel constructivo como a nivel compositivo.

Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** El estado de estas edificaciones es muy diverso, conviviendo casos en los que el edificio presenta un importante aspecto de abandono, casos en los que se han llevado a cabo trabajos de acondicionamiento de cubierta y fachadas, junto con casos en los que se ha sustituido la construcción tradicional por una nueva, respetando o no la imagen del núcleo rural.

- **Patologías detectadas:** Estas edificaciones presentan las patologías propias de los materiales. Por regla general aquellos edificios en los que se ha realizado un mantenimiento adecuado de la cubierta no presentan a simple vista problemas estructurales.

  Los elementos de fachada en los que se ha utilizado madera sin tratar (aleros, dinteles, cuerpos volados y carpinterías), reflejan el deterioro natural provocado por el envejecimiento del material.

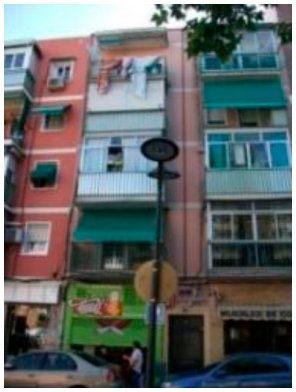
- **Adecuación técnica CTE:** La adopción de los niveles técnicos que se establecen en el Código Técnico de la Edificación es compleja, al no tratarse de edificaciones de nueva construcción. Por otro lado, para este tipo de categoría no será necesario el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad, mientras mantengan su uso de vivienda unifamiliar.

- **Adecuación de uso:** Si bien la estructura de la parcelación y el volumen construido suelen ser adecuados para un uso actual, las carencias técnicas y los cambios en el programa tradicional de la vivienda suelen hacer necesarias reformas importantes de los inmuebles para la adecuación del uso a las exigencias actuales.

A2. Edificación entre medianeras del Casco Urbano

Categoría
Edificación Compacta casco urbano

Subtipo
A2- Edificación entre medianeras



Etapa
1- Edificaciones entre 1961-1968

Descripción general de las características constructivas

Son los primeros bloques de vivienda plurifamiliar que comenzaron a sustituir a las construcciones tradicionales en los años 60. Presentan una altura de 3- 6 plantas, estructura de pilares y forjados de hormigón, acabados de fachada de ladrillo caravista y forjados vistos en muchos de los casos. Composición en fachada de ventanas con balcones que en muchas ocasiones han sido transformados en galerías. En su concepción carecían de instalación de calefacción, ascensor, garaje privado

Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** El estado general de la edificación es regular, salvo aquellas edificaciones que han sido rehabilitadas en los últimos años.

- **Patologías detectadas:** Para los edificios sin rehabilitar, además de patologías derivadas del paso del tiempo, como el deterioro de los cerramientos de ladrillo y cubiertas, presentan patologías intrínsecas a sus características constructivas, el paso de forjado visto puede dar lugar a puentes térmicos y las galerías pueden generar condensaciones o goteras al ser espacios habilitados por los propios vecinos.

- **Adecuación técnica CTE:** Los edificios sin rehabilitar pueden tener problemas de adecuación técnica en varios aspectos: instalaciones, aislamiento término y acústico, seguridad de uso, ahorro energético, accesibilidad al carecer de ascensor en la mayor parte de los edificios.

- **Adecuación de uso:** Un problema fundamental es la carencia de garaje de estas edificaciones, lo que acrecienta el problema de estacionamiento en el casco urbano. La Mayaría de ellas además carecen de ascensor en su diseño original, algo problemático al tratarse de un edificio de viviendas.



Etapa

2- Edificaciones entre 1968-1975

Descripción general de las características constructivas

Los bloques de esta etapa presentan unas características muy similares a los construidos entre 1961-1968. Altura de 3- 6 plantas, estructura de pilares y forjados de hormigón, acabados de fachada de ladrillo caravista y forjados vistos en muchos de los casos. Composición en fachada de ventanas con balcones que en muchas ocasiones han sido transformados en galerías. En su concepción carecían de instalación de calefacción, ascensor, garaje privado

Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** El estado general de la edificación es regular en los edificios sin rehabilitar.

- **Patologías detectadas:** Para los edificios sin rehabilitar, además de patologías derivadas del paso del tiempo, presentan aquellas intrínsecas a sus características constructivas: el paso de forjado visto puede dar lugar a puentes térmicos, las galerías pueden generar condensaciones o goteras al ser espacios habilitados por los propios vecinos.

- **Adecuación técnica CTE:** Los edificios sin rehabilitar pueden tener problemas de adecuación técnica en varios aspectos: instalaciones, aislamiento término y acústico, seguridad de uso, ahorro energético, accesibilidad (aquellos que carecen de ascensor)

- **Adecuación de uso:** Un problema fundamental es la carencia de garaje de estas edificaciones, lo que acrecienta el problema de estacionamiento en el casco urbano. La Mayaría de ellas además carecen de ascensor en su diseño original, algo problemático al tratarse de un edificio de viviendas.



Etapa
3- Edificaciones entre 1975-1985

Descripción general de las características constructivas

En esta etapa comienza a haber diferencias entre las características constructivas y estándares de calidad de los bloques. Mientras que en unos siguen teniendo características iguales a las de etapas anteriores, otros, presentan acabados y materiales de mayor calidad a nivel estético, compositivo y constructivo. Estando dotados de ascensor, calefacción y en ocasiones de garaje privado. Se comienza así a remodelar el casco antiguo con edificaciones más estéticas visualmente.

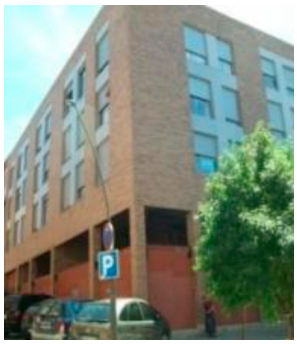
Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** Debido a las diferencias en cuanto a calidad constructiva de las edificaciones realizadas en esta época, encontramos edificios de calidad en buen estado de conservación, y edificios en estado regular, debido a problemas ocasionados por sus características intrínsecas.

- **Patologías detectadas:** Además de aquellas ocasionadas por el paso del tiempo, aquellos edificios con características similares a los de etapas anteriores presentan problemas de eficiencia energética, accesibilidad, posibles puentes térmicos en fachada, etc.

- **Adecuación técnica CTE:** Aquellos edificios que no constan de ascensor pueden tener problemas de accesibilidad. La carencia de garaje privado en la Mayaría de los casos es una tónica general que se repite también en esta etapa.

- **Adecuación de uso:** Un problema fundamental es la carencia de garaje de estas edificaciones, lo que acrecienta el problema de estacionamiento en el casco urbano.



Etapa
4- Edificaciones entre 1985-Actualidad

Descripción general de las características constructivas

Se trata de bloques con prestaciones que se adaptan a los estándares exigidos en la actualidad. Tienen estructura de pilares y forjados de hormigón, empleando técnicas constructivas que no solo se limitan al forjado tradicional de vigueta y bovedilla, Sus fachadas suelen ser de ladrillo visto, pero con acabados de calidad, adecuado nivel de aislamiento y acondicionamiento térmico, sistema de calefacción. Están dotados de ascensor y en ocasiones de garaje privado subterráneo si la disposición del edificio lo permite.

Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** El estado general de estas edificaciones es bueno.

- **Patologías detectadas:** No se detectan patologías de relevancia.

- **Adecuación técnica CTE:** Al tratarse de edificaciones relativamente recientes tienen unos niveles de acondicionamiento técnico aceptables para las exigencias actuales, estructura, salubridad, seguridad de uso, accesibilidad, etc.

  Otros puntos de más reciente consideración, como el ahorro energético, pueden presentar alguna carencia de relativa importancia.

- **Adecuación de uso:** Son edificios adecuados a su uso, y las carencias que pueden presentar con respecto a otros edificios del mismo uso son motivadas en gran medida por su situación en el casco urbano, donde hay gran problema de tráfico debido a la ausencia de garajes privados.

B1. Bloque Lineal

Categoría
Bloque exento vivienda plurifamiliar

Subtipo
B1- Bloque lineal



Etapa
1- Edificaciones entre 1950-1961

Descripción general de las características constructivas

Se trata de los primeros bloques de esta categoría. Los pertenecientes a esta etapa se comenzaron a construir en "San José de Valderas" en los años 50. Se tratan de edificaciones longitudinales conformadas por bloques lineales con estructura de hormigón, sin patios interiores y vivienda con ventilación transversal, que carecen de ascensor y de garaje privado. La fachada, de enfoscado pintado, está compuesta por ventanas y galerías que los vecinos han cubierto en la mayor parte de ocasiones.

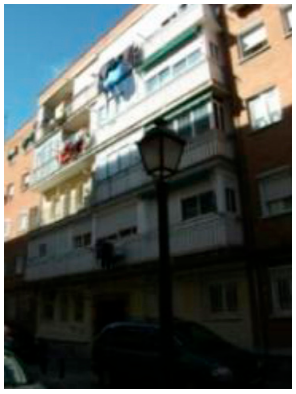
Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** Son edificaciones de baja calidad, construidas en los años 50, en las que no se han realizado rehabilitaciones integrales.

- **Patologías detectadas:** Además de patologías derivadas del paso del tiempo, como el deterioro de los enfoscados y cubiertas, presentan patologías intrínsecas a sus características constructivas, el paso de forjado visto puede dar lugar a puentes térmicos y las galerías pueden generar condensaciones o goteras al ser espacios habilitados por los propios vecinos.

- **Adecuación técnica CTE:** Pueden tener problemas de adecuación técnica en varios aspectos: instalaciones, aislamiento término y acústico, seguridad de uso, ahorro energético, accesibilidad al carecer de ascensor.

- **Adecuación de uso:** Un problema fundamental es la carencia de garaje de estas edificaciones, lo que acrecienta el problema de estacionamiento en el casco urbano. Carecen de ascensor en su diseño original, algo problemático al tratarse de un edificio de viviendas.



Etapa
2- Edificaciones entre 1961-1968

Descripción general de las características constructivas

Pertenecen a esta segunda etapa aquellos ubicados en el área Hogar 68. Se trata de una promoción de edificaciones con estándares de calidad similares a los de la etapa anterior. Estructura de hormigón, fachadas de ladrillo caravista con ventanas y galerías acondicionadas por los vecinos, carentes de garaje en sótano y de ascensor en el núcleo de comunicación. La diferencia radica en que en este caso las viviendas no presentan ventilación cruzada si no que dan a un único frente de calle.

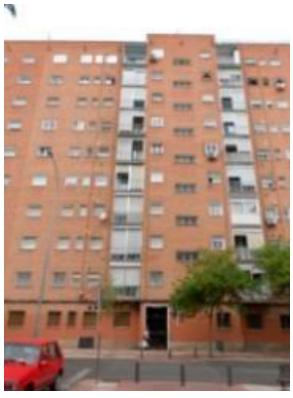
Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** Son edificaciones de baja calidad, construidas en los años 60, en las que se han realizado actuaciones de mejora sobre todo en cubierta y en bajantes, con apenas actuaciones en fachada.

- **Patologías detectadas:** Además de patologías derivadas del paso del tiempo, como el deterioro de los cerramientos de ladrillo y cubiertas, presentan patologías intrínsecas a sus características constructivas, la baja calidad de las carpinterías y los cierres de las galerías pueden generar condensaciones o goteras al ser espacios habilitados por los propios vecinos.

- **Adecuación técnica CTE:** Pueden tener problemas de adecuación técnica en varios aspectos: instalaciones, aislamiento término y acústico, seguridad de uso, ahorro energético, accesibilidad al carecer de ascensor.

- **Adecuación de uso:** Debido a la inexistencia de patios junto con unos viarios estrechos y la necesidad de implantar los ascensores en vía pública, conlleva una transformación de la imagen del barrio, carencia de garaje.



Etapa
3- Edificaciones entre 1968-1975

Descripción general de las características constructivas

En esta etapa, comienza a haber diferencias entre las características constructivas y estándares de calidad de los bloques. Los más recientes presentan una altura mayor que los anteriores, (7,8 plantas) en una composición de fachada más reglada, pero conformadas por cerramientos que emplean un material (acabado) similar a los anteriores. Al presentar una altura considerablemente mayor, están dotados de ascensor, pero siguen sin tener en la mayor parte de los casos garaje privado, lo que genera problemas debido al gran número de vecinos que los habitan.

Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** Son por lo general edificaciones de baja calidad, en las que sí que se ha realizado un mantenimiento por parte de los usuarios.

- **Patologías detectadas:** Además de patologías derivadas del paso del tiempo, como el deterioro de los cerramientos de ladrillo y cubiertas, presentan patologías intrínsecas a sus características constructivas, la baja calidad de las carpinterías y los cierres de las galerías pueden generar condensaciones o goteras al ser espacios habilitados por los propios vecinos.

- **Adecuación técnica CTE:** Pueden tener problemas de adecuación técnica en varios aspectos: instalaciones, aislamiento térmico y acústico, seguridad de uso, ahorro energético, accesibilidad para aquellas edificaciones que carecen de ascensor.

- **Adecuación de uso:** Edificaciones con gran número de viviendas y carentes de garaje en su Mayaría.



Etapa

4- Edificaciones entre 1975-1985

Descripción general de las características constructivas

Se trata de una tipología no muy abundante. Se trata de bloques con prestaciones que se adaptan a los estándares exigidos en la actualidad. Tienen estructura de pilares y forjados de hormigón, empleando técnicas constructivas que no solo se limitan al forjado tradicional de vigueta y bovedilla. Sus fachadas suelen ser de ladrillo visto, pero con acabados de mayor calidad, adecuado nivel de aislamiento y acondicionamiento térmico, sistema de calefacción. Están dotados de ascensor.

Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** Los estándares de calidad de la edificación van aumentando, aunque en determinados tipos se observan instalaciones en fachada y cerramientos de galerías sin un criterio compositivo único.

- **Patologías detectadas:** Además de patologías derivadas del paso del tiempo, como el deterioro de los cerramientos de ladrillo y cubiertas, presentan patologías intrínsecas a sus características constructivas, la baja calidad de las carpinterías y los cierres de las galerías pueden generar condensaciones o goteras al ser espacios habilitados por los propios vecinos.

- **Adecuación técnica CTE:** Pueden tener problemas de adecuación técnica en varios aspectos: instalaciones, aislamiento término y acústico, seguridad de uso, ahorro energético, accesibilidad para aquellas edificaciones que carecen de ascensor.

- **Adecuación de uso:** Edificaciones con gran número de viviendas y carentes de garaje en su Mayaría.

B2. Bloque Lineal en “H”

Categoría
Bloque exento vivienda plurifamiliar

Subtipo
B2- Bloque lineal en “H”



Etapa
1- Edificaciones entre 1961-1968

Descripción general de las características constructivas

La tipología de bloque lineal en “H” comienza a desarrollarse y a implantarse en el contexto urbano en esta etapa. Al comienzo, al igual que los bloques lineales sin patios interiores, presentan una altura de 3, 4 plantas, con acabados de ladrillo visto, balcones transformados en galerías por los propios vecinos, y en la gran Mayaría de ocasiones, con ausencia de aparcamiento privado en sótano.

Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** Son edificaciones de baja calidad, construidas en los años 60, por lo que si no han sido rehabilitadas presentaran un estado general de conservación regular. Por lo general son construcciones en las que se han ido realizando modificaciones en cerramientos y carpinterías.

- **Patologías detectadas:** Además de patologías derivadas del paso del tiempo, como el deterioro de los cerramientos de ladrillo y cubiertas, presentan patologías intrínsecas a sus características constructivas, la baja calidad de las carpinterías y los cierres de las galerías pueden generar condensaciones o goteras al ser espacios habilitados por los propios vecinos.

- **Adecuación técnica CTE:** Pueden tener problemas de adecuación técnica en varios aspectos: instalaciones, aislamiento término y acústico, seguridad de uso, ahorro energético, accesibilidad al carecer de ascensor.

- **Adecuación de uso:** La carencia de ascensor, al tratarse de una tipología que consta de patios interiores, puede solventarse de una forma más sencilla al no tener que instalarse este en vía pública ni modificar los espacios comunes del edifico. La mayor parte de tipos carece de garaje.





Etapa
2- Edificaciones entre 1968-1975

Descripción general de las características constructivas

En esta etapa comienza a haber diferencias entre las características constructivas y estándares de calidad de los bloques. Los más recientes presentan una altura mayor que los anteriores, (7,8 plantas) en una composición de fachada más reglada, pero conformadas por cerramientos que emplean materiales similares a los anteriores. Al presentar una altura considerablemente mayor, están dotados de ascensor, pero siguen sin tener en la mayor parte de los casos garaje privado, lo que genera problemas debido al gran número de vecinos que los habitan.

Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** Son edificaciones de baja calidad, por lo que si no han sido rehabilitadas presentarán un estado general de conservación regular.

- **Patologías detectadas:** Además de patologías derivadas del paso del tiempo, como el deterioro de los cerramientos de ladrillo y cubiertas, presentan patologías intrínsecas a sus características constructivas, cantos de forjados vistos, la baja calidad de las carpinterías y los cierres de las galerías pueden generar condensaciones o goteras al ser espacios habilitados por los propios vecinos.

- **Adecuación técnica CTE:** Pueden tener problemas de adecuación técnica en varios aspectos: instalaciones, aislamiento término y acústico, seguridad de uso y ahorro energético.

- **Adecuación de uso:** En este periodo y para este tipo edificatorio, ya empiezan a aparecer ejemplos de edificaciones con garajes comunes.



Etapa
3- Edificaciones entre 1975-1985

Descripción general de las características constructivas

Se trata de bloques con prestaciones que se adaptan a los estándares exigidos en la actualidad. Se encuentran en las zonas residenciales de Alcorcón más recientes como el área de San José de Valderas próxima al parque de los Castillos. Tienen estructura de pilares y forjados de hormigón, empleando técnicas constructivas que no solo se limitan al forjado tradicional de vigueta y bovedilla. Sus fachadas suelen ser de ladrillo visto, pero con acabados de mayor calidad, adecuado nivel de aislamiento y acondicionamiento térmico, sistema de calefacción. Están dotados de ascensor.

Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** El estado de esta tipología de edificios en este periodo es en general bueno.

- **Patologías detectadas:** Estructuralmente no se reflejan patologías de consideración, las patologías serán derivadas de un aislamiento térmico en fachadas y cubiertas, así como baja calidad de las carpinterías que no sean sustituidas.

- **Adecuación técnica CTE:** Pueden tener problemas de adecuación técnica en varios aspectos: instalaciones, aislamiento térmico y acústico, seguridad de uso, ahorro energético.

- **Adecuación de uso:** En este periodo y para este tipo edificatorio, ya empiezan a aparecer ejemplos de edificaciones con garajes comunes.

B3. Bloque en altura o torre

Categoría
Bloque exento vivienda plurifamiliar

Subtipo
B3- Bloque en altura o torre



Etapa
1- Edificaciones entre 1961-1968

Descripción general de las características constructivas

Esta tipología comienza a construirse en Alcorcón en los años 60. Las torres pertenecientes a esta etapa se encuentran en el ámbito de "Torres Bellas". Se trata de edificaciones exentas de hasta 9, 10 pisos de altura, con núcleo de comunicación vertical central (dotado de ascensor) y viviendas dispuestas al rededor en cada planta. Presentan estructura de hormigón. Su fachada, al igual que las tipologías anteriores, tiene acabados de ladrillo cara vista, galerías que los vecinos han acondicionado, y no presentan garaje, algo muy problemático en este tipo edificatorio en particular.

Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** Son edificaciones de baja calidad, por lo que si no han sido rehabilitadas presentarán un estado general de conservación regular.

- **Patologías detectadas:** Además de patologías derivadas del paso del tiempo, como el deterioro de los cerramientos de ladrillo y cubiertas, presentan patologías intrínsecas a sus características constructivas, la baja calidad de las carpinterías y los cierres de las galerías pueden generar condensaciones o goteras al ser espacios habilitados por los propios vecinos.

- **Adecuación técnica CTE:** Pueden tener problemas de adecuación técnica en varios aspectos: instalaciones, aislamiento térmico y acústico, seguridad de uso y ahorro energético.

- **Adecuación de uso:** Son edificaciones que presentan ascensor debido a su gran altura, pero siguen careciendo de estacionamiento privado, algo problemático en este tipo edificatorio en particular.



Etapa

2- Edificaciones entre 1968-1975

Descripción general de las características constructivas

Son bloques exentos de gran altura localizados en la zona sur del casco antiguo y en Parque de Lisboa. Presentan las mismas características que los englobados en la etapa anterior. Alturas de hasta 11 y 12 pisos, con núcleo de comunicación vertical central (dotado de ascensor) y viviendas dispuestas al rededor en cada planta. Presentan estructura de hormigón. Su fachada al igual que las tipologías anteriores tiene acabados de ladrillo cara vista, galerías que los vecinos han acondicionado y no presentan garaje, algo muy problemático en este tipo edificatorio en particular.

Valoración del grado de adecuación

- **Estado general:** Son edificaciones de baja calidad, por lo que si no han sido rehabilitadas presentaran un estado general de conservación regular.

- **Patologías detectadas:** Además de patologías derivadas del paso del tiempo, como el deterioro de los cerramientos de ladrillo y cubiertas, presentan patologías intrínsecas a sus características constructivas, la baja calidad de las carpinterías y los cierres de las galerías pueden generar condensaciones o goteras al ser espacios habilitados por los propios vecinos.

- **Adecuación técnica CTE:** Pueden tener problemas de adecuación técnica en varios aspectos: instalaciones, aislamiento térmico y acústico, seguridad de uso y ahorro energético.

- **Adecuación de uso:** Esta área Parque de Lisboa sí que consta de estacionamientos privados destinados a satisfacer las necesidades de aparcamiento de los vecinos.



2.2.5. Usos del suelo y de la edificación en el medio urbano considerados desde un punto de vista predominantemente funcional

A) Análisis funcional del parque inmobiliario (suelo y edificación) existente y su evolución reciente

a.1. Identificación y caracterización de las categorías fundamentales y sus variantes

El análisis funcional del municipio se realiza, en primer lugar, desagregando mediante los usos globales su distribución por el municipio; posteriormente se han tenido en cuenta, además de los usos existentes, los propuestos por el planeamiento urbanístico, con objeto de contrastar la zonificación propuesta por el PGOU.

Desde el punto de vista funcional, el municipio se organiza con un esquema territorial de lectura clara y muy especializado. Esta zonificación se corresponde, en gran medida, con la secuencia de la historia reciente de Alcorcón, de su intenso crecimiento, así como de los diferentes papeles territoriales que ha ido asumiendo a lo largo de las últimas décadas el municipio en el entorno metropolitano de Madrid.

Como modo de simplificación y visualización de su evolución asignamos a ese proceso la siguiente secuencia de hitos: pueblo “manchego”, ciudad dormitorio, localización industrial periurbana, ciudad equipada, ubicación comercial del complejo periurbano, ciudad con equipamientos escala metropolitana, y ciudad articuladora de la Corona Metropolitana Sur.

a.2. Clasificación y delimitación de ámbitos homogéneos

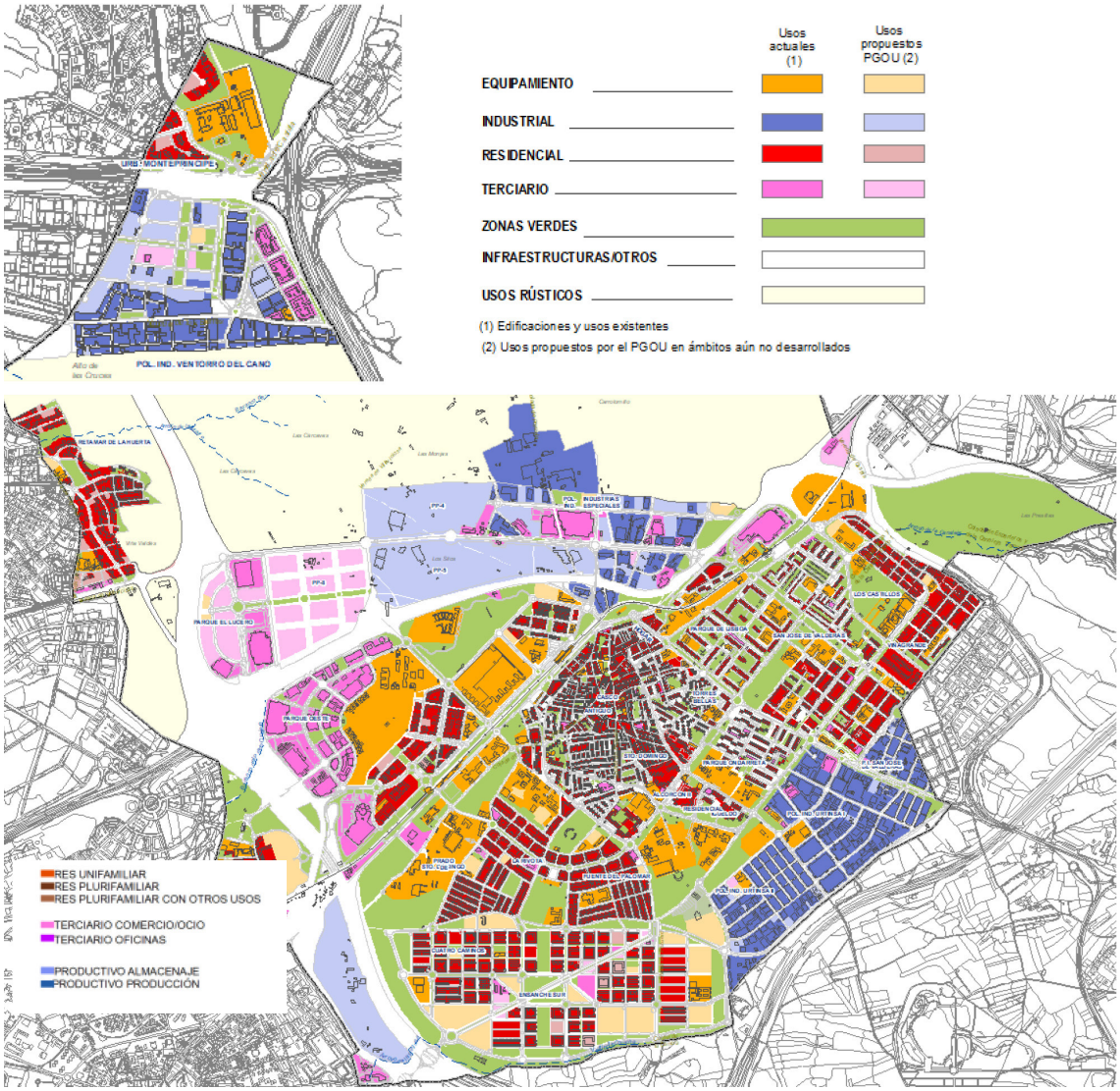
Los usos urbanos existentes en el municipio se estructuran con una clara división funcional territorial con estas características:

- Las áreas residenciales: que se estructuran entre sí mediante un sistema de espacios libres y equipamientos.
- Las áreas industriales: que se ubican en las zonas más periféricas del municipio en el borde sureste (Polígono Industrial de San José de Valderas y Urtinsa), al norte de la A-5 sobre el eje de la M-504, y en el extremo norte junto a la M-501 en el Polígono Industrial de El Ventorro).
- Por ultimo las zonas de **predominio terciario y comercial**: que se han generado en el entorno de los puntos de contacto entre la M-50 y la A-5.



Plano de usos existentes

A partir de los datos de usos existentes, se ha elaborado un plano sintético con el esquema global de zonificación de usos actual cuya imagen se adjunta y en el que se visualiza la ciudad actual.



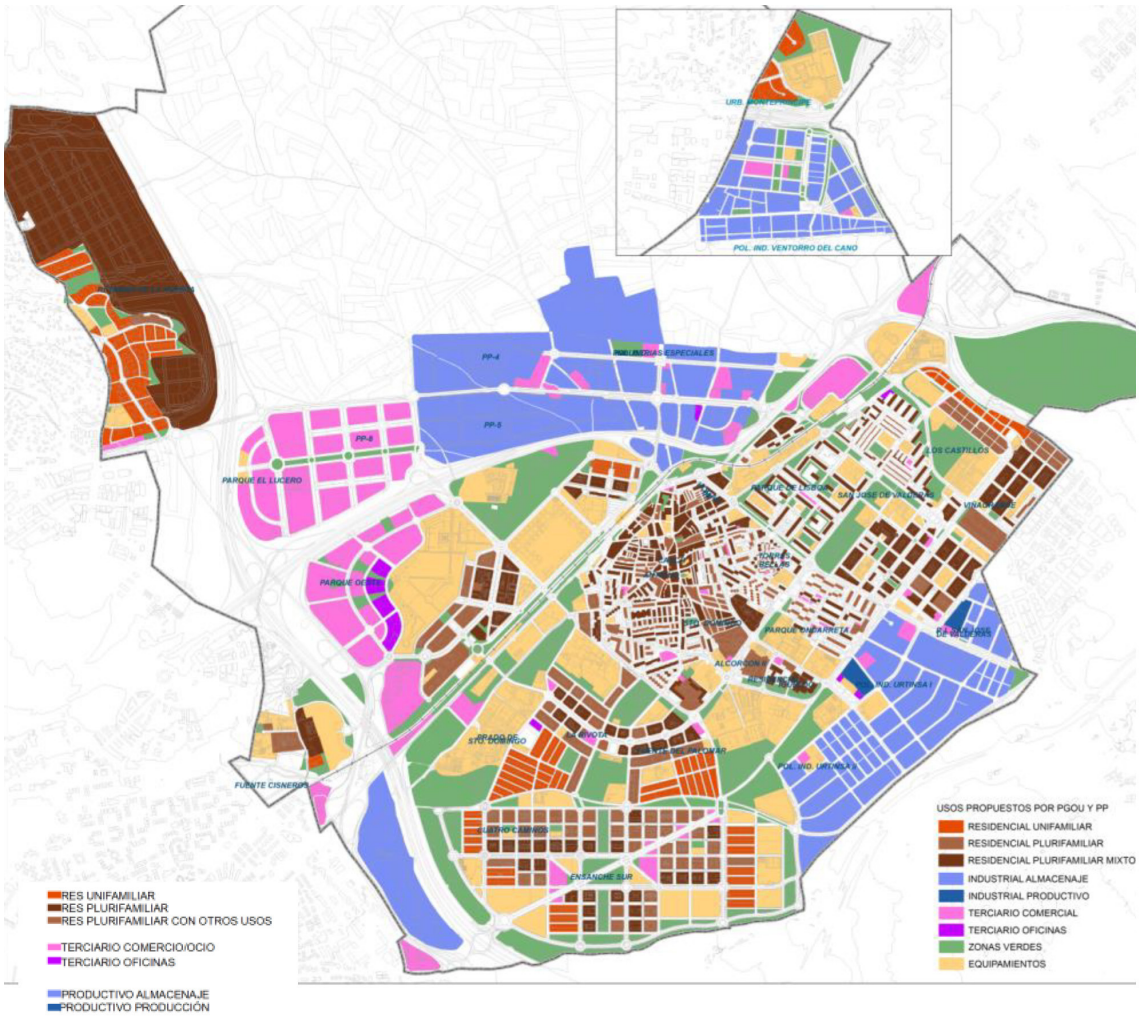
Plano global de usos. Usos actuales
Fuente: elaboración propia.

Plano de usos existentes y usos propuestos por el PGOU

Sobre el plano de zonificación de usos actual elaborado se han implementado las propuestas de desarrollo del planeamiento urbanístico.

El resultado con la zonificación propuesta de futuro es coherente con los usos ya desarrollados, y efectivamente acentúa el carácter de especialización funcional del suelo. Propone grandes desarrollos de suelo especializado de uso terciario y comercial, así como la compleción de zonas de uso industrial, ambos al norte de la A-5.

Como veremos en muchos aspectos se trata de una zonificación que se orienta más a la lógica de oferta de suelo (productivo, comercial y terciario) al ámbito metropolitano, que a la de equilibrio urbano propio de una ciudad de esta magnitud.



Plano global de usos. Usos propuestos por el planeamiento (PGOU vigente).
Fuente: elaboración propia a partir del PGOU.

Veamos la distribución de usos urbanos en el municipio con una perspectiva histórica de los mismos.

Zonas de uso Residencial

Las áreas residenciales se organizan en torno al núcleo inicial del Alcorcón y a los sucesivos crecimientos y ensanches en contigüidad, tan sólo separados por importantes bolsas de suelo de equipamientos y espacios libres (ver informe correspondiente).



Alcorcón año 1929.

Fuente: Centro Cartográfico y Fotográfico del Ejercito del Aire.

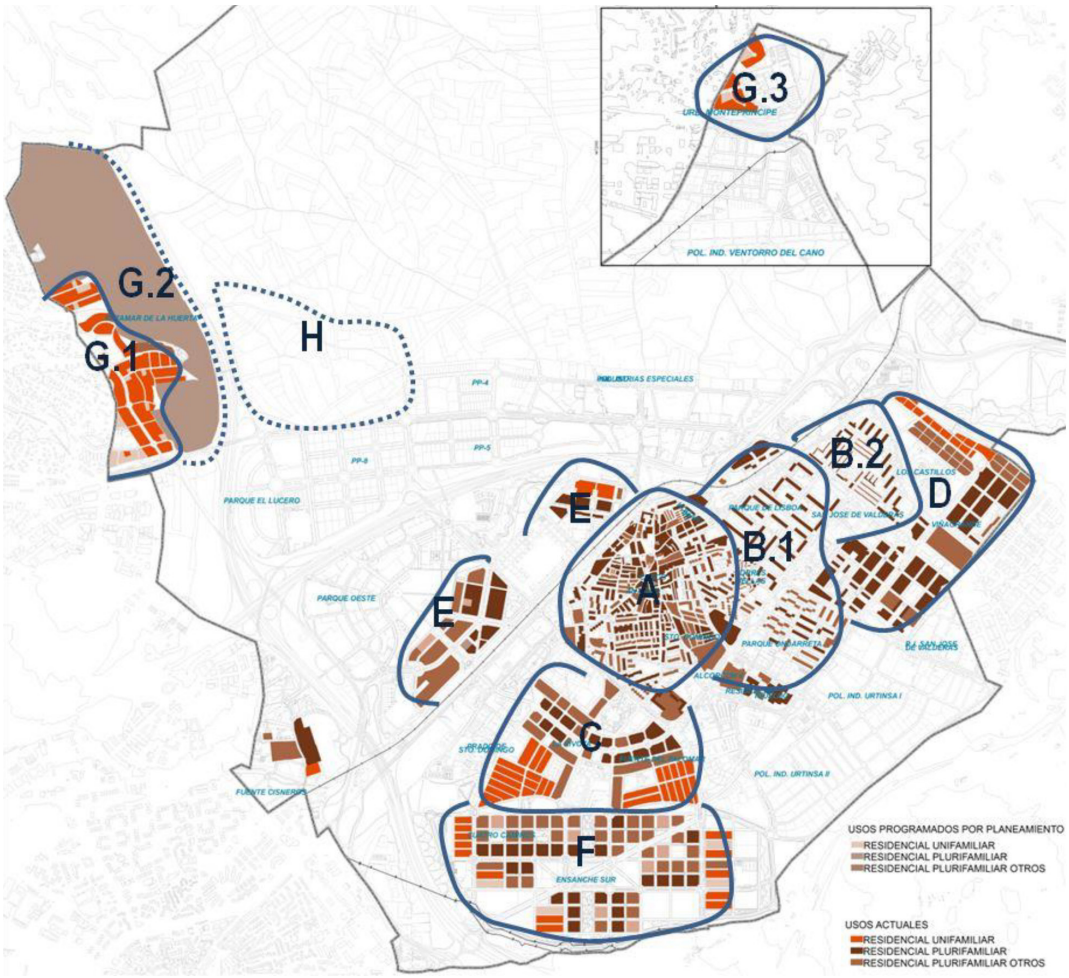
El Alcorcón residencial se generó a partir de un pequeño núcleo rural desarrollándose posteriormente unas importantes barriadas residenciales. Dentro de las funciones básicas de la ciudad del movimiento moderno (herencia de la zonificación) se diferencia un nodo central residencial (con edificaciones de cierta edificabilidad).

En la imagen adjunta se han grafiado las zonas residenciales significativas, de acuerdo con el proceso de construcción urbana y ubicación:

A. Casco Antiguo y barrio de Santo Domingo.
B. Torres Bellas, Parque Ondarreta, Parque de Lisboa.
C. La Rivota, Fuente del Palomar.
D. San José de Valderas, Los Castillos, Viñagrande.
E. Entorno Hospital.
F. Ensanche Sur.
G.1. Campodón.
G.3. Urbanización Montepríncipe.

Además, se ha incluido la oferta residencial más reciente o incluso en procesos incipientes de desarrollo:

G.2. Plan Parcial el Lucero.
H. Previsión sector (planteado por el PGOU, pero en suspenso según acuerdo de aprobación definitiva del PGOU).



Distribución del uso residencial. Procesos sucesivos de ocupación. Definición de ámbitos de crecimiento con características específicas. Fuente: Centro Cartográfico y Fotográfico del Ejercito del Aire.

Las zonas de uso industrial

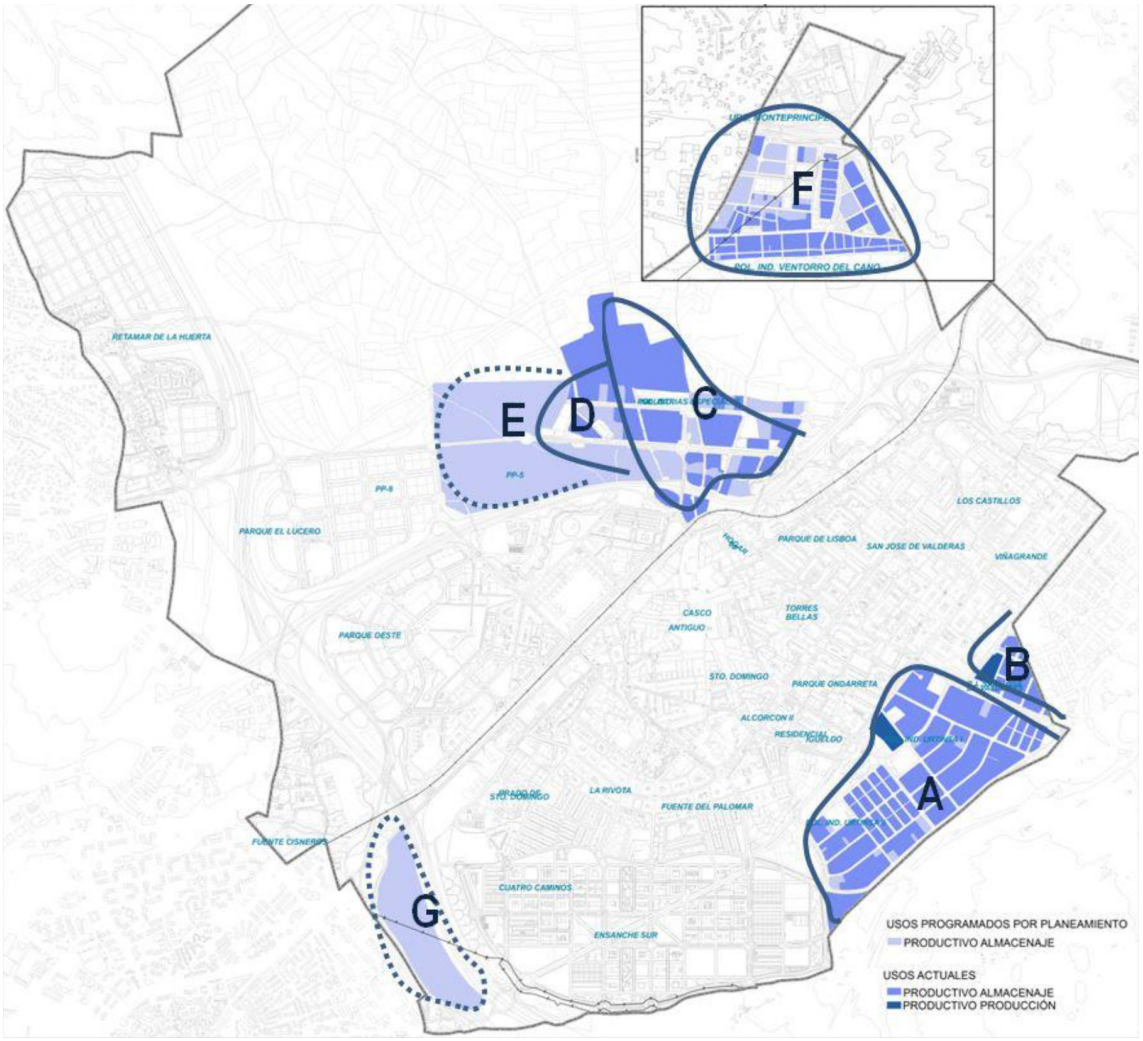
Se han identificado las siguientes áreas

Ya desarrolladas y ocupadas:

A. Polígono Industrial Urtinsa.
B. Polígono Industrial San José de Valderas.
C. y D. Polígono Industrial Industrias Especiales (parcialmente ocupada).
F. Polígono Industrial Ventorro del Cano.

Áreas propuestas:

E. Plan Parcial 5.
G. Entorno de la M-50.

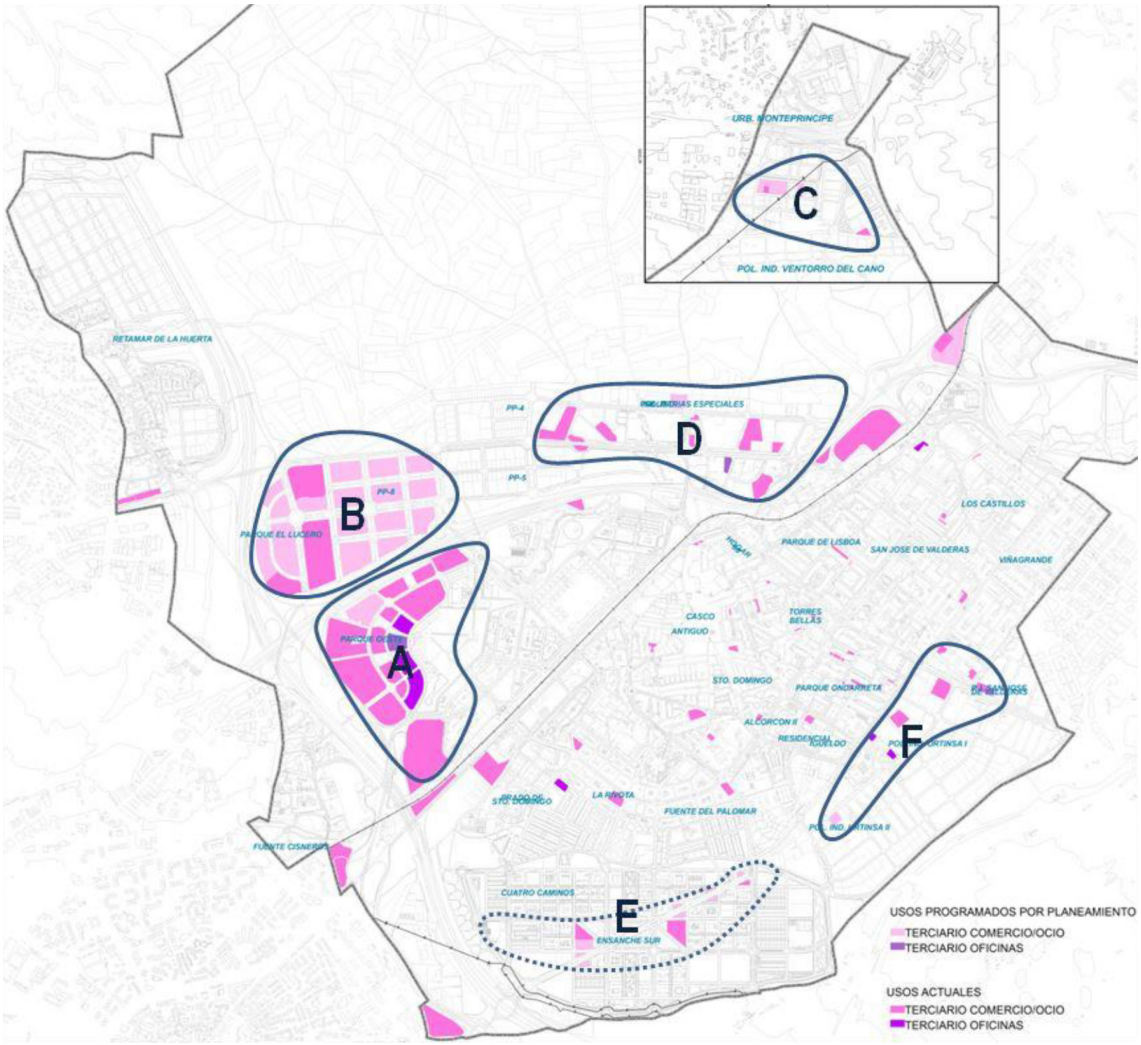


Distribución del uso industrial. Procesos sucesivos de ocupación, y suelo vacante con ese uso asignado.
Fuente: elaboración propia.

Las zonas de uso terciario o comercial

Se han identificado las siguientes áreas diferenciadas:

A. Parque Oeste.
B. Parque el Lucero. (parcialmente ejecutada)
C. Ventorro del Cano.
D. Polígono Industrias Especiales (en proceso de ocupación)
F. Polígono Industrial Urtinsa (intervenciones puntuales).
E. Ensanche Sur. (urbanizadas y parcialmente ocupadas)



Distribución del uso terciario o comercial, existente y propuesto por el PGOU. Definición de ámbitos específicos.
Fuente: elaboración propia.

a.3. Identificación y descripción de la problemática urbanística relacionada con los usos del suelo y la edificación

Problemática del uso comercial

- El comercio es una actividad económica, pero también es una dotación de intercambio: la importancia de la interrelación entre los usos comerciales en proximidad y los residentes vs la macro oferta comercial de carácter metropolitano. Ubicación de bajos comerciales frente a parcelas especializadas. Dimensiones. Distancias y la necesidad de gran accesibilidad territorial.

- La oferta comercial en el municipio es muy amplia e intensa. Asimismo, los tipos de establecimientos son variados (pequeño, comercio, supermercados, grandes establecimientos comerciales monomarca, centros comerciales mixtos, etc.).

- La disponibilidad en relativa proximidad de grandes establecimientos tiene un impacto muy intenso sobre el pequeño comercio. En entornos urbanos en los que la movilidad de los ciudadanos es muy intensa (localización de residencia, trabajo, educación, etc., se produce con mayor regularidad e intensidad una compra realizada con desplazamiento motorizado.

- En Alcorcón se produce la paradoja de que el término municipal tiene una alta dotación comercial, pero que este es en muchos casos difícilmente accesible de forma no motorizada a una parte significativa de la población. Fundamentalmente por estar ubicada en zonas periféricas y por ser de grandes formato, únicamente diseñados para su acceso en vehículo privado desde las grandes vías.

Problemática del uso residencial

- Alcorcón se ubica en una posición de interés respecto al mercado inmobiliario de la corona sur de Madrid. De acuerdo con los factores de potencial demanda de vivienda. En gran medida por la existencia y proximidad de equipamientos, y la disponibilidad en proximidad de un transporte público de alta calidad. La oferta que no ofrezca estos aspectos con calidad perderá algunos de los factores relevantes.

Problemática del uso industrial

- Los polígonos industriales más maduros tienen problemas de congestión y de transformación. Estos aspectos se describen con mayor detalle en el punto 4.3.1. La ubicación de ciertos usos, la congestión que soportan algunas zonas por exceso de actividad y escasa dimensión del viario, se contrarresta con los procesos de transformación con actividades más avanzadas que se dan sobre determinados ejes.

- En el Polígono del Ventorro del Cano se ha desarrollado un modo de edificación no previstoa en el planeamiento. Son varias edificaciones que bajo la denominación comercial de “loft”, formalizan una tipología de uso residencial con vivienda de pequeña superficie a modo de apartamento –con un espacio de doble altura y un altillo-, orientadas hacia actividades profesionales o comerciales. Con esa tipología se han edificado tres manzanas aparentemente orientadas a un uso residencial (así se publicitan). Las tres manzanas tienen asignado en el PGOU un uso “Terciario industrial” (Clave 25). Una lectura sesgada del uso autorizable de vivienda en dicha ordenanza produce la consolidación de usos residenciales de cierta magnitud en zonas industriales o terciarias, que alteran características previstas en el PGOU. El uso residencial exige la proximidad de determinados equipamientos (educativos, sanitarios, sociales, etc.) que un sector comercial o industrial no contiene. Este uso residencial -que aparentemente está permitido de forma complementaria– no es el esperado por la planificación, y genera nuevos problemas de futuro, tanto a sus residentes como –a posteriori– al Ayuntamiento, en base a las exigencias de ciertos servicios de proximidad.

B) Valoración, identificación y delimitación de los terrenos susceptibles de una remodelación edificatoria intensa

b.1. Áreas industriales y sus transformaciones

Los usos de las áreas industriales (polígonos industriales) han evolucionado, en gran medida por las transformaciones de las actividades que pueden englobarse en lo productivo. Los procesos industriales de producción se han especializado, en muchos casos deslocalizado, y ya no son frecuentes en ámbitos planificados con parcelas medias o pequeñas. Por otra parte, las necesidades de almacenaje y logística se han incrementado; sin embargo, uno de los cambios más significativos es el incremento de actividades comerciales o terciarias que se está produciendo.

Asimismo, las ubicaciones de los polígonos industriales históricos, en espacios de borde urbano en su creación, se han modificado de forma relativa. Los crecimientos residenciales y de otros usos los han absorbido y se producen nuevas situaciones de contacto. Los usos residenciales próximos presionan hacia usos de mayor valor añadido, como son las actividades comerciales.

Es una transformación que puede ser positiva y oportuna: la proximidad de los servicios terciarios e incluso productivos con lo residencial es positiva si se garantiza su compatibilidad (riesgos, ruidos, etc.): la mixticidad de usos permite reducir los desplazamientos y la integración en los servicios urbanos por su proximidad.

Sin embargo, los procesos de transformación no son sencillos, pueden exigir una recualificación del espacio de viario, que por sus dimensiones y diseño orientado a grandes vehículos y por su natural envejecimiento -en ocasiones abandono-, deben ser renovados. Por otra parte, la convivencia de construcciones y actividades más o menos obsoletas y su proceso de transformación no es sencilla. Se puede realizar bien por la secuencia del propio mercado, bien de forma incentivada desde la administración mediante una planificación de la regeneración, adaptación de usos, recualificación de los espacios públicos y ajuste volumétrico.

Esa vía de transformación sucesiva se está efectuando, en el tramo de la Avda. Leganés en los frentes de los polígonos industriales de **San José de Valderas y Polígono Industrial Urtinsa**. En ellos han ido apareciendo edificios de oficinas, equipamientos comerciales, concesionarios de coches recualificados, etc., y se va consolidando un eje de actividad urbana.

De la misma forma en la calle Olímpico Francisco Fernández Ochoa, y de forma menor en las manzanas colindantes hasta la calle Industrias, se han ido posicionando edificios terciarios de oficinas junto con establecimientos comerciales de gran tamaño, si bien se convive -en armonía- con edificios productivos y centros asistenciales.

Otros ejes viarios visibles desde vías de alta capacidad -como la calle Laguna- sirven de ubicación a edificios terciarios, apoyándose en su visibilidad territorial.

Asimismo ésta área industrial tiene dos zonas de naves nido, con muy alta densidad constructiva y de usos y actividad, y con un espacio público de escasas dimensiones para esa actividad; el trasiego de vehículos es intenso y hay problemas de aparcamiento. Sin embargo la unidad de proyecto ofrece una cierta calidad y orden, y el arbolado existente aporta calidad ambiental.

Por último las zonas más maduras están formadas por instalaciones de diferente tipo y estado de mantenimiento con mayor sensación de degradación.

La diversidad tipológica global que aporta el polígono es muy positiva de cara a su capacidad de irse adaptando a las transformaciones.

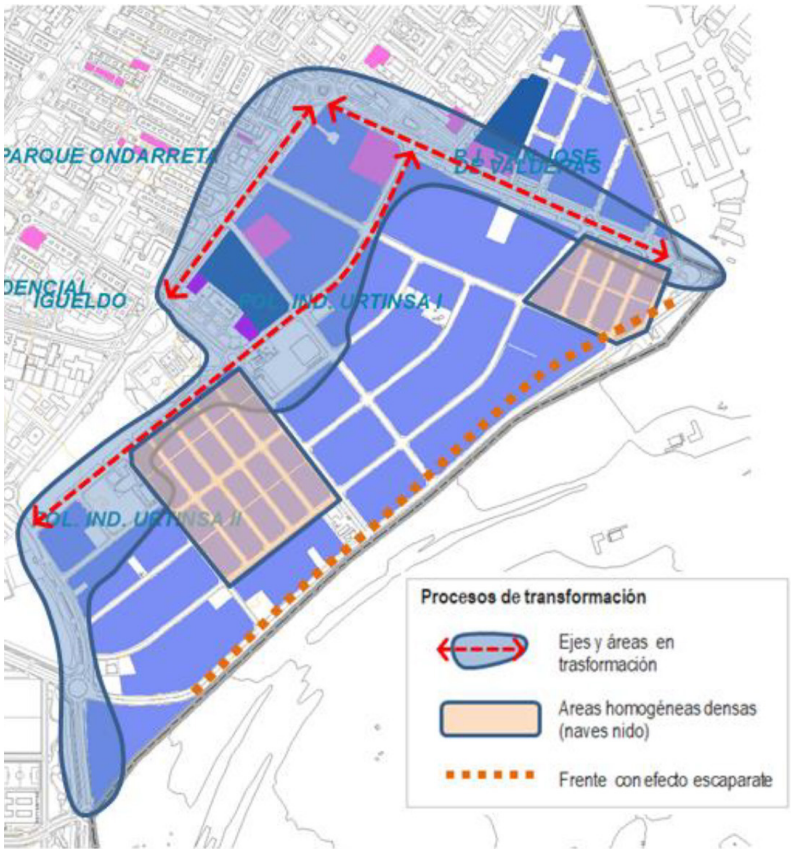


Convivencia de centros productivos industriales con áreas de servicios en un contexto urbano
Fuente: vista oblicua de Google Maps. Frente en transformación y tercerización la Avda. Fernández Ochoa.



Áreas de naves nido con gran actividad económica en el Polígono Industrial Urtinsa

Fuente: vista oblicua de Google Maps.



Polígono Industrial Urtinsa y San José de Valderas. Procesos de transformación en marcha: ejes de transformación, zonas homogéneas y ámbitos diferenciados.

Fuente: elaboración propia.

El **Polígono Industrias Especiales** se ubica al norte de la A-5 sobre el eje de la actual Avda. de San Martín de Valdeiglesias (M-505). Es consecuencia de la consolidación y ordenación de un área industrial informal en la que se fueron ubicando empresas sobre el eje de la carretera. La UA 15 está atravesada en dirección este- oeste por una línea de alta tensión (LAT) de 132 Kw titularidad de Unión Fenosa. La actual Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y el RD 223/2008[1] establece criterios, servidumbres y limitaciones de uso generadas por las LAT que afectan a varias parcelas de esta UA.

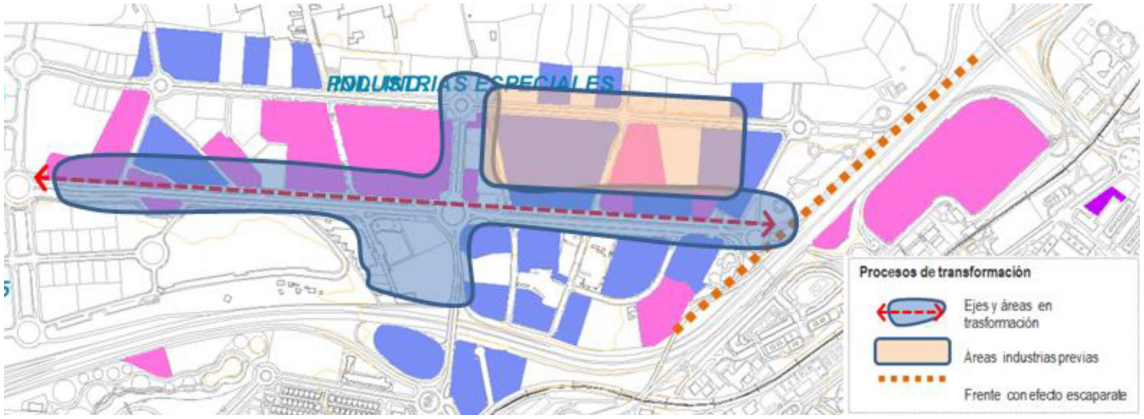
Esta Avenida de San Martín de Valdeiglesias hoy está asumiendo un papel más urbano y en ella se están incorporando usos comerciales (Centro Comercial Tres Aguas) y terciarios de mayor centralidad, si bien su accesibilidad directa desde la A-5 (salida 11) los orienta como oferta más metropolitana que urbana. No obstante, la irregularidad de su origen y la diversidad de actividades y situaciones, hacen conveniente alguna orientación, especialmente en sus nodos.



Ortofoto 1991. Ubicación de empresas sobre el eje de la carretera. Fuente: Google Maps.



El denominado Polígono Industrias Especiales. El eje de la Avda. de San Martín de Valdeiglesias está asumiendo un papel que incide en su transformación. Fuente: Google Maps.



Polígono Industrial Industrias Especiales y eje de la Avda. de San Martin de Valdeiglesias. Procesos de transformación en marcha: ejes de transformación, zonas homogéneas y ámbitos diferenciados. Fuente: elaboración propia.

En la zona de **Ventorro del Cano,** con una posición muy autónoma respecto al núcleo de Alcorcón, pero anclada en el enlace con la M-40, se han desarrollado usos productivos, dándose a su vez un proceso de tercerización. Incuso han aparecido bajo la figura de "lofts" tipologías no previstas con usos residenciales que la Revisión del PGOU deberá analizar.

El área de **Parque Oeste** (y de forma análoga la incipiente área de **El Lucero**) tiene un uso terciario y específicamente comercial con alto grado de desarrollo y ocupación. En el área confluyen un conjunto relevante de operadores comerciales de grandes establecimientos comerciales. Su ubicación y características fueron concebidas para el mercado del área metropolitana y supuso una de las primeras ofertas planificadas de esa escala en el entorno metropolitano de Madrid.

[1] *Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.*

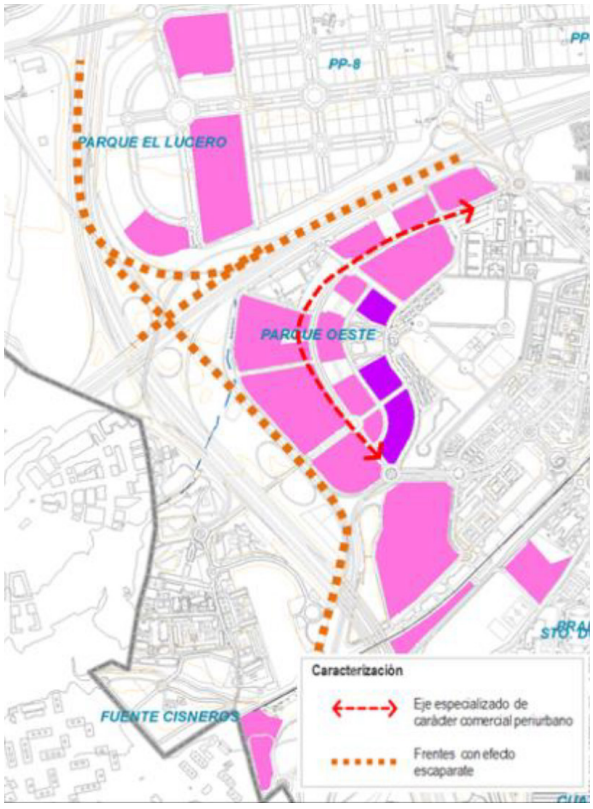
Este dato se deriva de su posición de alta visibilidad metropolitana en la encrucijada de la M-50 con la A-5, por el tipo de equipamientos y por las características y magnitudes de los mismos.

Es un área relativamente segregada de las zonas residenciales del municipio y muy especializada. Sus características hacen que responda con dificultades a los residentes locales: la proximidad relativa y el entorno urbano incentiva que los desplazamientos deban ser motorizados. La Avenida de Europa (eje central del área comercial) es un paisaje periurbano donde la presencia de las zonas de aparcamiento muestra su carácter funcional. La calle Roma sin embargo, de escala más urbana, está formada por un frente de traseras de equipamientos comerciales.



Área comercial de Parque Oeste.

Fuente: vista oblicua Google Maps.



Esquema del área comercial de Parque Oeste.

Fuente: elaboración propia.

b.2. Parque residencial

El parque de viviendas del área central (como se describe de forma más detallada en otros apartados de esta memoria) ha sido construido en gran medida en el periodo 60-90. Las características de ese parque de viviendas existente, su ubicación y el régimen de tenencia, no propician actuaciones de transformación intensa (remodelación urbana). Las características tipológicas (vivienda plurifamiliar en división horizontal) acogen la gran diversidad de situaciones sociales y económicas de sus respectivos vecinos.

Esto no significa que no sea importante prestar mucha atención a los procesos de transformación social que se estén produciendo. Hay que actuar detectando de forma anticipada la convergencia de una degradación y abandono de la edificación, con un deterioro socioeconómico, siempre parejos. En esas situaciones el despliegue de medidas de apoyo público a la renovación y actualización de las condiciones de habitabilidad de las edificación son muy necesarias.

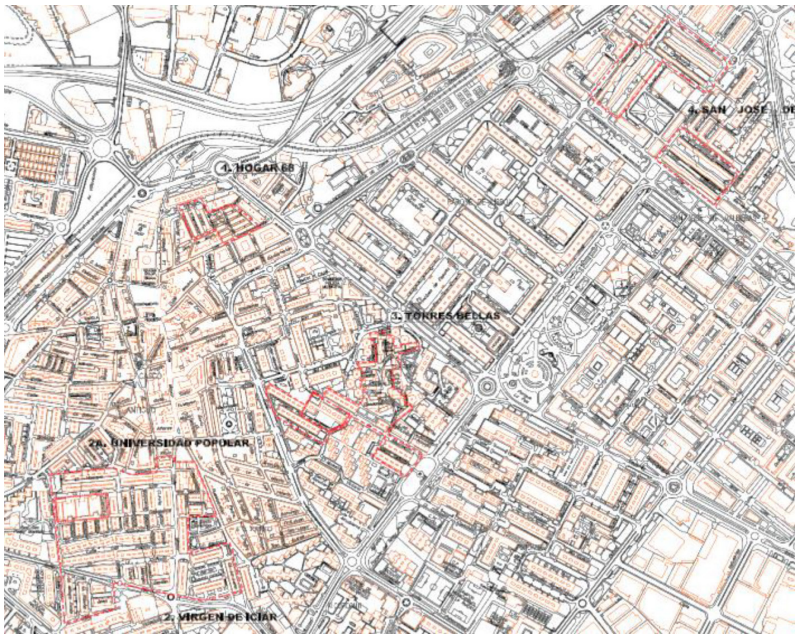
Áreas de interés para actuaciones de rehabilitación urbana

El estudio realizado por encargo del Ayuntamiento de Alcorcón en 2007 "Diagnóstico de las deficiencias de la Edificación, como base para el Plan de rehabilitación de viviendas de barrios antiguos", es un documento aún de interés – sin perjuicio de las mejoras que se hayan realizado en los últimos 10 años- para localizar y encuadrar las áreas urbanas que puedan necesitar actuaciones de rehabilitación o mejora. Este Plan, diseñado en mayo de 2023, tiene el objetivo de rehabilitar 200 edificios y 100 viviendas para 2027.

Este documento identifica el parque de viviendas que ofrecen problemas de accesibilidad (entendidos como viviendas en bloque de cierta altura sin ascensor), de confort, como deficiencias serias en el aislamiento térmico y acústico, y de instalaciones obsoletas.

A partir de un análisis del proceso de construcción de la ciudad se identifican unos grupos de viviendas con esas características. El periodo de construcción refleja unas bajas exigencias de accesibilidad, aislamiento e instalaciones. En base a ello el Estudio identifica varias áreas que se corresponden con promociones. Las áreas señaladas son las siguientes:

- Hogar 68.
- Virgen de Iciar.
- Torres Bellas (dos ámbitos).
- San José de Valderas (tres supermanzanas).



Plano con delimitación de las áreas de intervención.

Fuente: Plano extraído del "Diagnóstico de las Deficiencias de la edificación " Ayuntamiento de Alcorcón.

En los ámbitos citados (Hogar 68, Virgen de Iciar, Torres Bellas y San José de Valderas) las actuaciones de mejora realizadas han sido en su mayor medida de mantenimiento o pequeñas mejoras. En algunos casos ha habido intervenciones municipales de mejora del espacio público; pero con carácter general no se han realizado mejoras en los paramentos exteriores ni mejoras en las fachadas para la mejora de la eficiencia energética y confort térmico y acústico, ni

intervenciones de recualificación del paisaje urbano (tendederos, etc.) si bien se han realizado algunas mejoras en la recualificación del espacio público.

Sin embargo, en el ámbito "Virgen de Iciar", una parte significativa de los bloques han procedido a la ejecución de ascensores (especialmente en aquellos en los que la tipología en H con patios de ciertas dimensiones y accesos directos a los descansillos de planta era especialmente sencilla).

En el resto de zonas residenciales señaladas (Hogar, 68, Torres Bellas, y San José de Valderas), a pesar de las cinco plantas de altura media, apenas se han realizado ese tipo de intervenciones. Las grandes dificultades (económicas, técnicas y de gestión) en la introducción de ascensores no lo han hecho posible.

No obstante, muchas de estas promociones se sitúan en barrios con tipologías de bloques de construcción abierta con un ratio de espacio público generoso, en los que el arbolado aporta calidad, por lo que el potencial de mejora de los mismos es alta, si bien requieren un impulso público tanto en la financiación como en apoyo de gestión a los vecinos.

Las ayudas existentes de la Comunidad de Madrid son significativas, pero parece necesario hacer un esfuerzo de apoyo a la gestión importante. En ese sentido se han asignado "subvenciones a la rehabilitación edificatoria de vivienda en la Comunidad de Madrid", convocadas mediante Orden de 11 de abril de 2017; en su convocatoria de 2017, al menos a 27 comunidades de vecinos de Alcorcón se les concedió importantes ayudas.

Mediante Orden de 20 de octubre de 2023, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras[2], se convocaron, para el año 2023, subvenciones al programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas. También existe un Plan de Ayudas a las actuaciones de rehabilitación energética de edificios residenciales y viviendas - PRTR que se prolongará hasta 2026[3].

Parece necesario el refuerzo de las subvenciones de forma concertada con las ayudas de la Comunidad, así como un apoyo activo técnico y de gestión para su mejora de forma concertada, no sólo en accesibilidad sino en eficiencia energética y renovación o mejora de las instalaciones.

2.3. Análisis de la tipología de la edificación

2.3.1. Caracterización de las categorías tipológicas fundamentales y sus variantes

En el estudio de la morfología urbana mediante el análisis de las tipologías edificatorias, se considera que la arquitectura de Alcorcón está compuesta mayoritariamente por edificios de vivienda plurifamiliar levantados a partir de los años 60, década que supuso un punto de inflexión para este núcleo de población que pasó de tener en torno a 800 habitantes en los años 50, a 46.000 en la década de los 70, para aumentar hasta los 140.000 en 1980. Este crecimiento repentino se plasmó en la estructura del tejido urbano emergente (carente de Plan General de Ordenación hasta el año 1968) y en las tipologías edificatorias que lo conforman, con predominio de bloques de vivienda plurifamiliar, que o bien remplazaron a las casas populares (de 1 o 2 plantas de tipo rural) del Alcorcón primitivo o bien se erguían como bloques exentos (lineales, cerrados, abiertos..) configurando un tejido urbano de nueva planta que crecía vehemente en las inmediaciones del núcleo inicial.

[2] *Fuente: https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/vivienda/rehab2023_orden_conv_accesibilidad.pdf*
[3] *Fuente: https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/ayudas-actuaciones-rehabilitacion-energetica-edificios-residenciales-viviendas-prtr*

Tras el análisis de la edificación existente en la actualidad y teniendo en cuenta factores como la morfología urbana (tipo de manzana, parcelación…) sobre la que se asientan las construcciones, que bien puede ser preexistente (manzanas que conforman el "casco antiguo") o de nueva planta, el uso predominante al que se destinan los edificios, la fecha de construcción, así como características constructivas, morfológicas y compositivas, se han identificado los siguientes tipos edificatorios con sus correspondientes subtipos y variaciones.

Residencial.

1. Edificación compacta casco urbano.

    a. Subtipo A1: Edificación tradicional.
    b. Subtipo A2: Edificación entre medianeras.

2. Bloque exento de vivienda plurifamiliar:

    a. Subtipo B1: Bloque lineal.
    b. Subtipo B2: Bloque lineal en "H".
    c. Subtipo B3: Bloque en altura o torre.
    d. Subtipo B4: Bloque abierto sobre manzana de ensanche.
    e. Subtipo B5: Bloque cerrado sobre manzana de ensanche.

3. Edificación plurifamiliar de baja densidad:

    a. Subtipo C1: Bloque abierto de baja densidad.
    b. Subtipo C2: Minibloque.

4. Edificación unifamiliar de nueva planta:

    a. Subtipo D1: Edificación Unifamiliar aislada.
    b. Subtipo D2: Edificación Unifamiliar adosada.
    c. Subtipo D3: Edificación Unifamiliar pareada.

Industrial / Terciario.

1. Nave aislada.
2. Nave adosada.
3. Nave nido.

Equipamiento.

1. Equipamiento comercial:

    a. Equipamiento comercial exento.
    b. Equipamiento comercial integrado.

2. Equipamiento dotacional (docente, sanitario-asistencial. socio-cultural, deportivo, servicios públicos):

    a. Equipamiento dotacional exento.
    b. Equipamiento dotacional integrado.

Tipologías singulares.

A continuación, se describes detalladamente de las características generales, tanto a nivel tipológico como a nivel constructivo, compositivo o de implantación, de las construcciones englobadas bajo las categorías anteriormente enunciadas.

A) Residencial

a.1. Edificación compacta casco urbano

Se trata de la edificación presente en las manzanas de morfología irregular del casco antiguo de Alcorcón. Como se ha explicado en el apartado anterior, estas manzanas presentan un alto grado de segregación en parcelas de trazado irregular generalmente de poco frente y mucho fondo, heredada del tejido urbano del núcleo originario.

Son manzanas con una gran densidad edificatoria, conformada por dos tipologías muy diferentes en dimensión, composición, época y construcción, que generan un espacio urbano muy condicionado por el contraste formal que presentan.

Está compuesta por:

Subtipo A1: Edificación tradicional

Este tipo edificatorio está compuesto por construcciones populares de vivienda unifamiliar correspondiente al núcleo original. La mayor parte de ellas datan de los años 30, es decir de la primera mitad del siglo XX, siendo anteriores al gran crecimiento demográfico que experimentó la ciudad décadas más tarde. Actualmente se conservan pocos ejemplos de este tipo de construcciones y los que perviven se encuentran “encajados” entre los bloques residenciales entre medianeras que empezaron a construirse en los años 60.

Estas edificaciones respetan los parámetros de parcelación originarias y presentan unas características formales, de altura, volumen y materiales propias del núcleo rural primitivo. Están localizadas en manzanas que conforman las calles del llamado “casco urbano” del que también forma parte el Barrio de Santo Domingo, primera área de expansión, anterior a 1960.

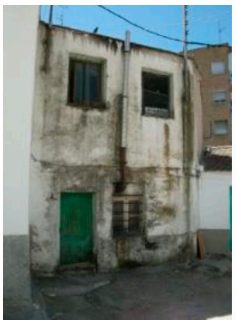
Se trata de construcciones tradicionales molineras, modestas tanto en el plano compositivo como en el constructivo, presentando fachadas lisas, carentes de todo tipo de ornamentación, con acabados exteriores de enfoscados pintados, de dos plantas como máximo. La cubierta, generalmente a una o dos aguas, presenta un pequeño desarrollo de alero y se compone de teja árabe a canal y cobija.



Fecha construcción 1930. C/ Colón.



Fecha construcción 1930. C/ Colón.



Fecha construcción 1930. C/ Los Alfares.



Fecha construcción 1930. C/ Colón.

Subtipo A1. Edificación tradicional. Fuente: Catastro.

Subtipo A2: Edificación entre medianeras

A partir de la segunda mitad del siglo XX, Alcorcón comienza a experimentar un crecimiento poblacional brusco, que se plasmó en el diseño y construcción de nuevas tipologías edificatorias plurifamiliares cuya finalidad era solventar la necesidad de vivienda de la población venidera, de una forma rápida con el menor coste posible. Se comienzan a levantar así bloques residenciales plurifamiliares, que a partir de la década de los 60 reemplazan a las construcciones populares del Alcorcón primigenio durante las primeras fases de su expansión.

Este tipo de construcciones se asientan por lo tanto en las manzanas que componen el casco urbano, en el que se incluye el Barrio de Santo Domingo, no respetando los parámetros de parcelación y características de las edificaciones populares anteriores, en un proceso que se produce en muchos casos sin la regulación de un Plan General de Ordenación, al no ser este aprobado hasta el año 1968.

Tipológicamente, contrastan con la construcción anterior en altura, (constando de 4, 5, 6 o más plantas) volumen y materiales, presentando cerramientos realizados en la mayor parte de casos con ladrillo cara vista, (o enfoscado en alguno de los casos) basados en una composición en la que se entremezclan los balcones con galerías. En los bloques más antiguos estás galerías son acondicionadas en la Mayaría de ocasiones por los propios vecinos, lo que genera posibles problemas de condensaciones, humedades por filtración y puentes térmicos, al no estar el cerramiento correctamente ejecutado. Los bloques de mayor antigüedad no constan de garaje privado, lo que contribuye a potenciar el problema de estacionamiento presente en el tejido del núcleo antiguo. Las construcciones más recientes presentan una mayor calidad en cuanto a acabados, materiales constructivos y en su diseño original está contemplado la instalación de ascensor en el núcleo de comunicación vertical. Los bajos de estos bloques alternan locales comerciales, bares/restaurantes u oficinas con viviendas, dependiendo del caso.



Fecha construcción 1965.
C/ Fuenlabrada.



Fecha construcción 1975
C/ Colón.



Fecha construcción 1988
C/ Fuenlabrada.



Fecha construcción 2009
Travesía Nuncio.

Subtipo A2. Edificación entre medianeras.
Fuente: Catastro.

a.2. Bloque exento de vivienda plurifamiliar

En este grupo se engloban bloques de una gran diversidad tipológica, datados en un rango de fechas constructivas muy amplio, que comparten la condición de estar “exentos” en la manzana en que se ubican, esto es, no adosados a otro tipo edificatorio. Se procede a realizar una clasificación más exhaustiva de las edificaciones aquí englobadas, teniendo en cuenta para ello las características tanto tipológicas del edificio considerado como morfológicas de la manzana sobre la que se asienta.

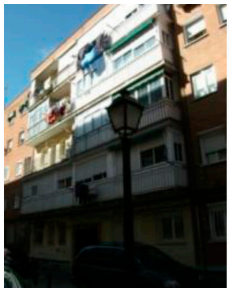
Subtipo B1: Bloque lineal

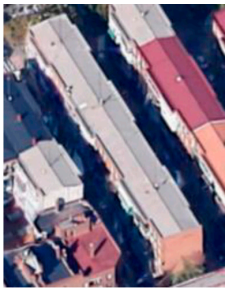
Se trata de un tipo edificatorio lineal, de gran desarrollo longitudinal, conformado por una sucesión de bloques residenciales compactos, esto es, sin patio interior, concatenados, que presentan fachada a dos frentes de calle, de aspecto homogéneo en composición, distribución y materiales.





"San José de Valderas" Tipo con ventilación cruzada. (Año 1950), C/ Cambados,





"Hogar 68" Tipo sin ventilación cruzada. (Año 1968), C/ Virgen de los Remedios,

Subtipo B1. Bloque lineal.
Fuente: Catastro

El tipo de manzana sobre el que se asientan estos bloques es por tanto longitudinal, estando estas segregadas en parcelas seriadas, de trazado regular, que dan a dos frentes de calle.

Encontramos ejemplos de este tipo de edificaciones desde las primeras fases de expansión de Alcorcón (años 50, 60, 70) estando ubicados generalmente en las inmediaciones del núcleo original, *Hogar 68* y en el ámbito denominado *San José de Valderas*. que surgió como núcleo de nuevo desarrollo localizado a dos kilómetros del casco estando conformado en sus primeros años mayoritariamente por bloques exentos de cuatro plantas, dispuestos entre sí de forma paralela / perpendicular, lo que configura calles corredor con espacio libre entre los bloques.

Constructivamente, se trata de edificios con estructura de hormigón, fachada de ladrillo cara vista o enfoscado pintado, que alternan en su composición ventanas, balcones y galerías, acondicionadas en muchos casos por los propios vecinos. En función de la dimensión del fondo de la manzana, pueden presentar una configuración de:

- Vivienda a dos frentes de calle, es decir, con ventilación cruzada y núcleo de comunicación central.
- Viviendas a un único frente de calle y núcleo de comunicación a fachada.

En cualquiera de estos dos casos, la mayor parte de estos edificios presentan un diseño que no contempla ascensor en el núcleo de comunicación vertical, no constan de garaje y en su planta baja pueden encontrarse viviendas o locales comerciales, de restauración u oficinas dependiendo de zonas.

Subtipo B2: Bloque lineal en "H"

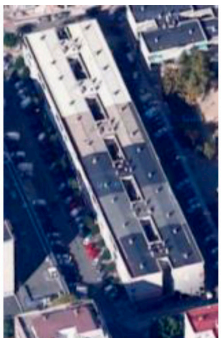
Al igual que el tipo anterior se trata de edificaciones de desarrollo longitudinal, ubicadas sobre manzanas lineales, segregadas en parcelas seriadas, de trazado regular que dan a dos frentes de calle. La diferencia con el subtipo B1 radica en la tipología de los bloques que los conforman, presentando éstos una forma en "H", esto es, con patios interiores concatenados y con núcleo de comunicación central localizado entre ambos, en uno de los lados normales a la fachada longitudinal.

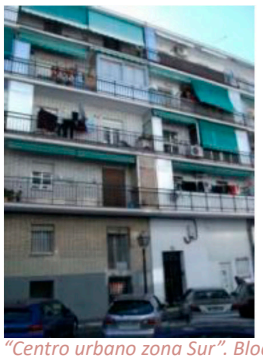
Este tipo de bloques datados generalmente de los años 60 y 70, se localizan en su gran Mayaría en las inmediaciones del casco antiguo de Alcorcón zona sur, así como en áreas desarrolladas durante estas décadas como son “Torres Bellas”, “Parque de Lisboa”, “Parque de Ondarreta” y “Plaza de Brasil” al Este y “Parque del Guadalquivir” al Oeste, zonas en las que predomina esta tipología edificatoria.

Distributivamente, la tipología en “H” permite ubicar viviendas en ambos laterales del bloque, con fachada a frente de calle y a patio interior, respectivamente, localizadas a ambos lados del núcleo de comunicación central, a modo de enlace. En el plano constructivo, se trata de edificios con estructura de hormigón, con acabados de fachada de ladrillo cara vista o enfoscado, con una composición en la que se alternan las ventanas, con balcones y galerías. Al ser por lo general, bloques de etapas constructivas más recientes, algunos de ellos están dotados de estacionamiento en sótano o semisótano, presentando locales comerciales (restauración. oficinas) o vivienda en las plantas bajas dependiendo del caso particular. En función de la época de la que datan se producen diferencias en términos de calidad constructiva, compositiva y en la implantación del bloque en el contexto urbano, generando espacios de menor o mayor calidad, con mayor o menor presencia de zonas verdes.

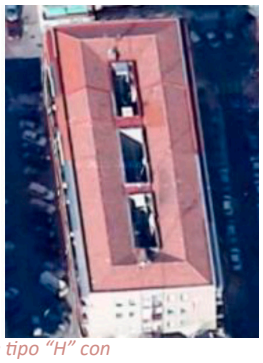


“Plaza de Brasil” Bloque tipo “H” con extremos abiertos. (Año 1970). C/ San José.





“Centro urbano zona Sur”. Bloque tipo “H” con extremos cerrados. (Año 1975). C/ Álava.



Subtipo B2. Bloque lineal en “H”
Fuente: Catastro.

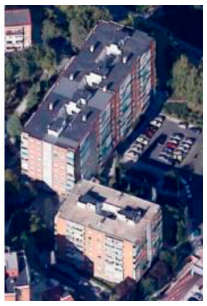
Englobados bajo la denominación de bloque lineal, se recogen algunos edificios cuya morfología supone una variación al desarrollo estrictamente lineal de los dos subtipos anteriores, introduciendo una serie de modificaciones en el espacio urbano circundante, así como en la interacción de este espacio con el edificio. Se trata de edificaciones situadas en áreas como “Parque Mayor”, “Residencial Igueldo”. “Parque de Lisboa”, “Parque del “Guadalquivir” que datan de épocas más recientes, lo que se plasma en la altura de los bloques, que aumenta paulatinamente, llegándose a alcanzar en alguno de los casos las 9 y 10 plantas.

- Bloque lineal desfasado, variante de los subtipos anteriores en el que, debido a la disposición de las parcelas, desplazadas una con respecto a la anterior, los bloques presentan 4 frentes a espacio exterior. Con esta disposición se logra una mayor interrelación entre el entorno y el edificio, favoreciéndose la creación de zonas verdes y espacios de recreo.

- Bloque en “L”, variante de los subtipos anteriores en el que el desarrollo longitudinal, se “dobla” en forma de “L”, evitando en una parte crear largas calles de frentes continuos ininterrumpidos, y por otra, enriqueciendo el espacio, generando nuevos ámbitos de carácter público, semiprivado o privado para disfrute de los vecinos.




"Parque Guadalquivir" Bloque tipo desfasado. (Año 1977).
C/ Cisneros.

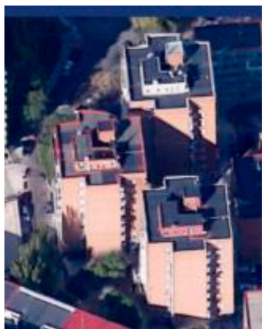



"Torres Bellas"". Bloque tipo "H" en "L". (Año 1970).
Pza. del Peñón.

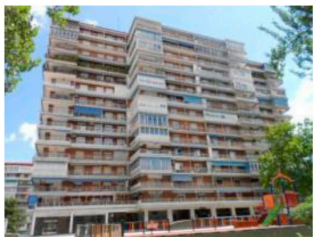
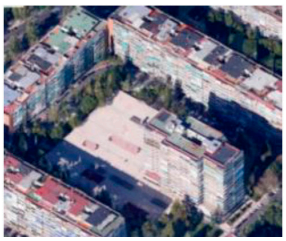
Variaciones al bloque lineal.
Fuente catastro.

Subtipo B3: Bloque en altura o torre

Es un subtipo poco frecuente entre las tipologías edificatorias de Alcorcón, encontrándose casi exclusivamente en la zona Este y Sur de expansión en ámbitos como "Torres Bellas" y "Parque de Lisboa", zonas de elevada densidad edificatoria, cuyo desarrollo se produjo en las décadas de los años 60 y 70.

"Torres Bellas" (Año 1963).
Pza. Sierra de Gredos.

"Parque de Lisboa" (Año 1972).
Pza. La Coruña.

Subtipo B3: Bloque en altura o torre.
Fuente Catastro.

Se engloban en este subtipo edificaciones plurifamiliares aisladas, de gran altura en relación con su superficie, de alta densidad de ocupación, compuestas por bloques que no presentan desarrollo longitudinal, con núcleo de comunicaciones central y viviendas ubicadas alrededor del mismo que dan a frente de calle. Este tipo de bloque se ubica sobre manzanas irregulares, donde no siempre se identifica su morfología con el tipo edificatorio que alberga, esto se debe a que en algunos casos las manzanas disponen de espacios comunes de interrelación alrededor de los edificios

Al ser edificios datados generalmente de los años 60 y 70, sus características a nivel constructivo, compositivo y estético, son muy similares a los ejemplos citados en las subcategorías anteriores, tratándose de edificios con estructura de hormigón, fachadas de ladrillo cara vista en las que se alternan ventanas, con balcones y galerías acondicionadas en muchas ocasiones por los propios vecinos, en muchos casos sin estacionamiento privado, lo que puede resultar problemático debido al gran número de vecinos que los habitan.

Subtipo B4: Bloque abierto sobre manzana de ensanche

Nos adentramos con este subtipo en una nueva etapa del desarrollo urbanístico de Alcorcón, con una tipología presente mayoritariamente en el ámbito englobado bajo la denominación de "Ensanche Sur" correspondiente a la corona sur de crecimiento. También encontramos esta tipología en las zonas de desarrollo más recientes de "San José de Valderas", Parque de la Paz, Parque de Covadonga y en las nuevas áreas de desarrollo situadas al Oeste "Parque Oeste de Alcorcón". Todas estas zonas citadas tienen en común presentar una menor densidad edificatoria, que se haya en interrelación con espacios verdes en un entorno de mayor calidad urbanística que consta de espacios de recreación con equipamientos diversos.

Se trata de una tipología edificatoria que se asienta sobre manzanas regulares por lo general poco segregadas o no segregadas, que albergan edificación de vivienda plurifamiliar alineada a vial, configurando un tejido urbano reticular, a base de calles corredor o espacios públicos exteriores diferenciados del espacio interior privado o semiprivado (en función del grado de cerramiento de la edificación).

En este subtipo en particular, el bloque no presenta un frente continúo que delimita la manzana, pudiendo presentar una tipología de:

- Bloque lineal, que se extiende longitudinalmente a lo largo de uno de los frentes de la manzana, generalmente enfrentado con otro de similares características. Configuran espacios interiores semiprivados a modo de calles "casi corredor" en las que existe una interrelación con el espacio público exterior.

- Bloques exentos o torres, que se ubican en las esquinas de la manzana dejando libre el resto del espacio, configurando un espacio interior de manzana muy abierto.

- Construcciones en "U", que cierran 3 de los frentes de la manzana, configurando un espacio interior delimitado perimetralmente por el edificio, pero abierto en uno de sus lados

Al ser construcciones datadas de las fases más recientes de desarrollo, presentan unos estándares altos de calidad a nivel constructivo, compositivo y de relación con el espacio exterior, contando con zonas verdes ajardinadas en áreas con equipamientos dotacionales, garaje privado en sótano / semisótano, etc.



"Ensanche Sur" Bloque abierto en bandas sobre manzana ensanche.
(Año 2010) C/ Gabriela Mistral



Fecha construcción 2010. "Ensanche Sur" Bloque exento o torres sobre manzana de ensanche.
(Año 2010) C/ Mestizaje.



"Parque de la Paz. San José de Valderas" Bloque en "U" sobre m. de ensanche.
(Año 1992) C/ Parque del Teide.

Subtipo B4: Bloque abierto sobre manzana de ensanche.
Fuente: Catastro.

Subtipo B5: Bloque cerrado sobre manzana de ensanche



Subtipo B5: Bloque cerrado sobre manzana de ensanche. Fuente: Catastro (Año 2008) C/ Mediterráneo.

De similares características al tipo anterior, se trata de una tipología edificatoria propia de nuevas áreas de desarrollo como el "Ensanche Sur" o los barrios de "La Rivota" y "Prado de Santo Domingo" (sectores de suelo urbanizable programado en el PGOU 1987), con edificaciones de tipo unifamiliar y plurifamiliar de baja densidad, entre los que se encuentran concentrados conformando un "anillo". Este "anillo" abraza zonas verdes con equipamiento dotacional como son el "Parque La Rivota", y el "Parque Alfredo Nobel" ubicados al Norte y al Sur del cinturón y separados por el mismo.

Se trata de edificaciones plurifamiliares que, al igual que en el caso anterior, se asientan sobre manzanas de "ensanche;" manzanas regulares por lo general poco segregadas o no segregadas, que configuran un tejido urbano reticular, a base de calles corredor o espacios públicos exteriores diferenciados del espacio interior. La diferencia con el subtipo anterior radica en que esta tipología edificatoria presenta un frente continuo alineado a vial que abarca la totalidad del perímetro de la manzana, configurando así un espacio interior a modo de patio comunitario de carácter privado, separado del espacio público exterior.

Como en el caso anterior, al tratarse de construcciones datadas de las fases de desarrollo más recientes de Alcorcón, presentan unos estándares de calidad constructiva, compositiva altos, configurando áreas homogéneas, ordenadas urbanísticamente, con gran presencia de espacios verdes y de equipamientos al servicio de los vecinos.

a.3. Edificación plurifamiliar de baja densidad

Constituye una nueva categoría dentro de la edificación residencial, conformada por construcciones de carácter plurifamiliar de baja densidad, condición que se plasma tanto en la morfología de la manzana como en la volumetría de la edificación; configurada por construcciones de menor altura y longitud, que ocupan la manzana de forma extensiva, dejando espacios sin edificar de carácter privado, propiedad de la comunidad de vecinos.

Subtipo C1: Bloque abierto de baja densidad

Subtipo conformado por edificaciones de carácter plurifamiliar asentadas sobre manzanas regulares, poco o nada segregadas en parcelas, que configuran un tejido urbano reticular. Los bloques que se ubican alineados a vial no presentan un frente continuo que delimita perimetralmente el espacio interior de la manzana. Este subtipo posee una tipología muy similar al denominado "Bloque abierto sobre manzana de ensanche" siendo la principal diferencia con este, la dimensión, tanto de los bloques de vivienda, de menor altura y longitud, como de la manzana sobre la que se asientan, normalmente con forma rectangular. La consecuencia de ello es el número de viviendas que contienen, considerablemente menor al de otros tipos edificatorios.

Se ubican en áreas residenciales de densidad baja-media, de nuevo desarrollo, normalmente colindantes a zonas verdes, como la zona que delimita perimetralmente el Parque de los Castillos o el Parque del Oeste. Al igual que los bloques abiertos pueden presentar formas diversas con distintas disposiciones sobre la manzana; en bandas continuas o segregadas, dispuestos de forma longitudinal / transversal, en forma de "U"…) Al tratarse de construcciones diseñadas durante las fases más recientes de crecimiento de Alcorcón, presentan unos estándares altos de calidad

a nivel constructivo, compositivo y funcional, estando dotados en la mayor parte de los casos de estacionamiento privado y zonas de ocio y recreación con instalaciones de carácter comunitario.



"Parque de los Castillos" Bloque en "U" de baja densidad Manzana no segregada en parcelas.
(Año 1993) C/ Lirios.



Bloque de baja densidad en bandas. Manzana segregada en parcelas.
(Año 1997) C/ la Alegría.



Bloque de baja densidad en "L". Manzana no segregada en parcelas.
(Año 1996) Av. de Las Flores.

Subtipo C1: Bloque abierto de baja densidad.
Fuente: Catastro.

Subtipo C2: Minibloque

Constituyen otro subtipo de la categoría "Edificación plurifamiliar de baja densidad" conformado por bloques de pequeñas dimensiones y escasa altura (máximo 2 o 3 plantas) cuya volumetría y composición formal se asemeja a edificaciones de carácter unifamiliar, tipologías de adosados y pareados, siendo esta su principal diferencia con respecto al subtipo C1 ("Bloque residencial de baja densidad").

Se localizan conformando un anillo situado entre "La Rivota" y "Prado de Santo Domingo" áreas pertenecientes a las fases de desarrollo urbano más recientes (sectores de suelo urbanizable programado en el PGOU 1987) con edificaciones de tipo unifamiliar y plurifamiliar de baja densidad.

En general se trata de conjuntos residenciales conformados por bloques seriados de pequeña dimensión, ubicados perimetralmente en manzanas regulares que conforman un tejido urbano reticular. Formalmente presentan una composición similar a la del tipo "adosado" con cubierta a dos aguas, acceso y núcleo de comunicación individualizado e independiente por bloque, en una composición que presenta acabados de ladrillo, con ventanas y pequeñas galerías /terrazas en fachada. Los bloques abrazan un espacio privado situado en el interior de la manzana con instalaciones de carácter comunitario.





Fecha construcción 1995. C/ Los Pinos.





Fecha construcción 1998 Avda. Oeste.

Subtipo C2: Minibloque
Fuente: Catastro.

a.4. Edificación unifamiliar de nueva planta

Se engloban en esta categoría edificaciones residenciales de tipo unifamiliar, incluidas en las áreas de desarrollo más recientes de Alcorcón, situadas en el alfoz del núcleo. Zonas próximas al Parque de los Castillos, Ensanche Sur y urbanizaciones Campodón y Montepríncipe localizadas al Noroeste y al Norte del núcleo respectivamente.

Subtipo D1: Edificación Unifamiliar aislada

Subtipo conformado por edificación unifamiliar exenta, es decir sin edificación adosada, retranqueada con respecto a los límites de la parcela en la que se ubica, generalmente de gran tamaño y morfología irregular. Encontramos esta tipología en zonas residenciales de carácter periurbano de baja densidad edificatoria, como son las urbanizaciones citadas anteriormente de Retamar de la Huerta donde constituye el tipo de edificación predominante y Montepríncipe. Áreas compuestas principalmente por edificación de tipo unifamiliar, escasos ejemplos de plurifamiliar de baja densidad y equipamientos dotacionales, generalmente educativos, para cubrir las necesidades de las familias jóvenes que allí habitan.

Formalmente se trata de edificios de poca altura, (máximo de 2, 3 plantas sobre rasante), generalmente con cubierta inclinada, aunque cuyas características y estilo, dependen del propietario en cada caso. Están construidas en parcelas valladas, con acceso, garaje e instalaciones de carácter individual. Las características en cuanto a calidad /materiales/ diseño son propias de las etapas más recientes del crecimiento urbanístico de Alcorcón.





"Campodón". (Año 1970-actualidad).

Subtipo D1: Edificación unifamiliar aislada. Fuente: Catastro.



"Montepríncipe" próximas a Equipamiento educativo. ((Año 1970-actualidad).

Subtipo D2: Edificación Unifamiliar adosada

Subtipo conformado por edificación unifamiliar ubicada en parcelas estrechas, de poco frente y seriadas, cuyos laterales hacen medianería con las propiedades colindantes, de similares características, constituyendo un conjunto uniforme y compacto de frente continúo. Se encuentran ubicadas en zonas residenciales de nuevo desarrollo y baja densidad edificatoria, como las localizadas en el área Ensanche Sur, barrios Fuente del Palomar, La Rivota y Prado de Santo Domingo al Sur del núcleo; la zona residencial colindante al "Parque de los Castillos" al Noreste y en la urbanización Campodón.

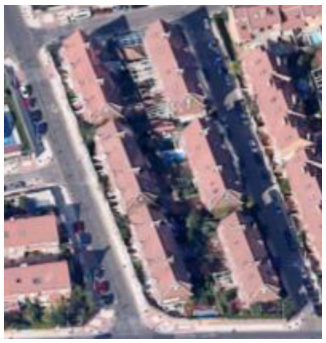
Las manzanas ligadas a esta tipología suelen ser regulares, de forma rectangular, segregadas en parcelas de pequeña dimensión, de poco frente y mucho fondo, que generan un tejido reticular con calles corredor de aspecto homogéneo en las que se suceden viviendas de poca altura (máximo de 2, 3 plantas sobre rasante) y con características en cuanto a calidad /materiales/ diseño propias de las etapas más recientes del crecimiento urbanístico de Alcorcón.




Zona Noreste Alcorcón (Año 1995). C/ Margaritas.




Urb. Campodón (Año 1990). Av. De la Caza.




Fuente del Palomar (Año 2000). C/ Gabriela Mistral.

Subtipo D2: Edificación unifamiliar adosada. Fuente: Catastro.

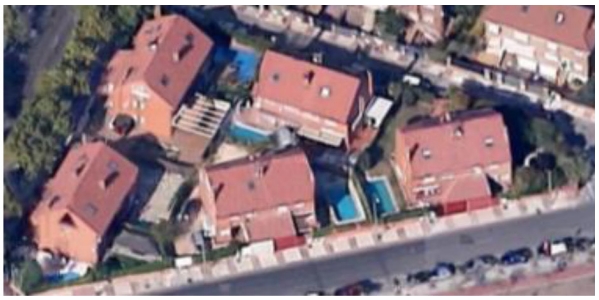
Subtipo D3: Edificación Unifamiliar pareada

De similares características al tipo anterior, se trata de viviendas unifamiliares con edificación adosada de iguales características (en cuanto a composición, volumetría, distribución) en uno de sus laterales, quedando exentos los otros 3, constituyendo ambas un conjunto homogéneo y simétrico No hay muchos ejemplos de este tipo edificatorio, encontrándose únicamente en el Noroeste del núcleo (zona residencial de baja densidad próxima al Parque de los Castillos), área constituida por manzanas de vivienda adosada y pareada.

Son viviendas de poca altura, (2 o 3 plantas como máximo) retranqueadas con respecto a vía pública en parcelas de propiedad privada, con acceso individual y características en cuanto a calidad /materiales/ diseño propias de las etapas más recientes del crecimiento urbanístico de Alcorcón. Una diferencia con respecto al tipo anterior es que las manzanas en las que se ubican, generalmente regulares de forma rectangular, no siempre se hallan segregadas en parcelas.




Manzana no segregada. Zona Noreste Alcorcón. (Año 1993). C/ Los Nardos.





Manzana segregada en parcelas. "Prado Santo Domingo". (Año 1998). C/ Olivos.

Subtipo D3: Edificación unifamiliar pareada. Fuente: Catastro.

B) Industrial / Terciario

El sector industrial o secundario ha desempeñado un papel crucial en el desarrollo de Alcorcón, disponiendo el municipio de 3 grandes áreas de carácter industrial localizadas:

- Al Sur del núcleo; “Polígono de Urtinsa” y “Polígono San José de Valderas”, comprendido entre los términos municipales de Alcorcón y Leganés.
- Al Norte, “Polígono Industrial Industrias Especiales” área de carácter industrial y comercial.
- Polígono Ventorro del Cano” colindante a la urbanización “Montepríncipe” en el Norte del término municipal.

Analizando estas 3 grandes áreas establecidas, se obtienen las siguientes tipologías de nave industrial descritas a continuación:

b.1. Nave exenta

Se engloban en esta categoría aquellas naves industriales exentas de tamaño medio o grande, generalmente retranqueadas con respecto a los límites de la parcela y con ocupación parcial del solar. También ser recogen aquí aquellas que se encuentran adosadas a uno de los linderos de la parcela, quedando exentos el resto de sus laterales

Esta tipología de naves suele ubicarse sobre manzanas irregulares morfológicamente, segregadas en parcelas de gran tamaño, de trazado también irregular. Encontramos ejemplos de esta categoría en las tres áreas anteriormente descritas estando presente en los polígonos industriales “Urtinsa” (del que es la tipología de nave mayoritaria) ubicado al Sur, “Polígono Ventorro del Cano” e “Industrias Especiales” (único tipo de nave que presenta) al Norte.



Manzana nave industrial exenta en Polígono Urtinsa.



Manzana nave industrial exenta en Polígono Industrias especiales.



Manzana nave industrial exenta en Polígono Ventorro del Cano.

Nave exenta.
Fuente: Catastro.

b.2. Nave adosada

Categoría a la que pertenecen naves industriales de tamaño medio con posibilidad de adosamiento a lindero, haciendo sus laterales medianería con las naves colindantes y con ocupación parcial del solar, generalmente retranqueadas con respecto a la vía pública. Estas naves se ubican en manzanas regulares, muy segregadas en parcelas seriadas de pequeño tamaño y forma también regular, de más fondo que frente.

Esta tipología está presente en el polígono industrial de “Urtinsa”, en el de “San José de Valderas” y en el “Polígono Ventorro del Cano”.



Manzana nave industrial adosada en Polígono Urtinsa.



Manzana nave industrial adosada en Polígono San José de Valderas.



Manzana nave industrial adosada en Polígono Ventorro del Cano.

Nave adosada.

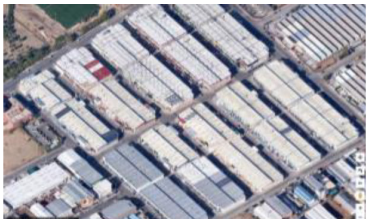
Fuente: Catastro.

b.3. Nave nido

Quedan incluidas bajo esta categoría aquellas naves industriales adosadas de pequeño tamaño con ocupación intensiva de solar. Esta tipología se asienta sobre manzanas regulares morfológicamente, muy segregadas en parcelas de pequeño tamaño, de forma también regular, de más fondo que frente. Es un tipo muy similar al de la nave adosada, pero de dimensiones considerablemente menores y no retranqueada con respecto a la vía pública, debido a que ocupa la totalidad del solar en el que se ubican.

Se localizan exclusivamente en el polígono industrial de Urtinsa al sur del núcleo.







Manzana nave industrial nido en Polígono Urtinsa.
Fuente: Catastro.

C) Equipamiento

En este ámbito incluimos las tipologías clasificadas como equipamiento comercial exento, equipamiento comercial integrado, equipamiento dotacional exento y equipamiento dotacional integrado.

c.1. Equipamiento comercial

El equipamiento comercial, en función de si se trata de equipamiento exento o integrado, se localiza en zonas muy diferenciadas entre sí:

- El equipamiento comercial exento se halla en grandes áreas periurbanas, situadas por lo generalmente al Norte, como son el “Parque del Oeste” o el polígono industrial “Ventorro el Cano”.
- El equipamiento comercial integrado se localiza en el núcleo urbano, tejido consolidado, ubicado junto con otras tipologías edificatorias generalmente de tipo residencial.

Equipamiento comercial exento

Se engloban aquí grandes construcciones exentas, ubicadas en manzanas de gran tamaño, poco o nada segregadas, destinadas bien al uso comercial exclusivamente, (hipermercados, grandes

superficies comerciales) o bien al comercio combinado con el sector del ocio (centros comerciales que ofrecen servicios integrados de comercio, restauración, entretenimiento, etc.).



Parque Oeste (Año 1994). Avda. Europa. Fuente: Catastro.

Estas construcciones, en ocasiones de tipología similar a la de "nave industrial", sobre todo si se trata de superficies comerciales exclusivamente, se localizan retranqueadas con respecto a los límites de la parcela, dejando libre espacio destinado a estacionamiento de vehículos, carga y descarga, u otro tipo de instalaciones necesarias para el abastecimiento y funcionamiento de la empresa.

Equipamiento comercial integrado



"Núcleo urbano" (Año 1965). C/ Espada. Fuente: Catastro.

Se trata de edificios, o parte de edificios, generalmente exentos o vinculados a edificaciones con otros usos (sobre todo residenciales). Su localización es dentro del núcleo urbano, siendo lo más normal que formen parte de los polígonos o conjuntos residenciales de las tramas urbanas de la segunda mitad del siglo pasado. Se trata de ámbitos urbanos en los que las construcciones y usos comerciales y dotacionales se integran en el trazado junto con los edificios residenciales y los espacios libres.

En Alcorcón esta tipología se suele dar en edificaciones de una o dos plantas, separadas de la edificación residencial o en bloque. Algunas veces formando parte de la misma parcela, e incluso unido en parte de la planta baja a esa edificación principal y, en otros casos en parcela propia, pudiendo estar alineado a la calle o con tipología edificatoria exenta dentro de la parcela.

El uso comercial al que estuvieron destinados en su inicio, en algunos casos ha ido variando con el paso del tiempo, a usos vinculados al ocio, supermercados de pequeña o mediana superficie, etc.

En algunos de los casos más recientes, y en los que ocupan parcela propia, presentan pequeñas zonas de aparcamiento.

c.2. Equipamiento dotacional (docente, sanitario-asistencial. Socio-cultural, deportivo, servicios públicos)

Son edificaciones que generalmente se ubican en zonas residenciales del núcleo, en manzanas exentas conformando un anillo que rodea el casco antiguo de Este a Oeste. Aquellos que se encuentran integrados con otros tipos edificatorios suelen ser de menor tamaño, de tipo generalmente asistencial o educativo, en manzanas del casco urbano de tipo compacto.

Equipamiento dotacional exento



Dotacional exento (Año 1986). Avda. Alcalde José Aranda. Fuente: Catastro.

Edificios de equipamiento diverso, por lo general de tipo escolar, deportivo, asistencial y sanitario, que se localizan exentos o aislados en la manzana correspondiente, no siendo colindantes con ningún tipo de edificación distinta tipológicamente. La morfología de las edificaciones varía en función del tipo de equipamiento que se trate. Los edificios de equipamiento escolar y deportivo se encuentran

generalmente retranqueados con respecto a los límites de parcela, dejando espacio libre privado a su alrededor.

Los edificios destinados a equipamiento cultural o asistencial dentro del casco urbano se ubican en manzanas más pequeñas, que por lo general carecen de espacio libre, es decir que están ocupadas casi íntegramente por el edificio, al contrario que los equipamientos del anillo construido en los años 80 sobre suelo rústico en el que las manzanas son grandes y los equipamientos cuentan con grandes espacios libres.

Equipamiento dotacional integrado

Edificios de equipamiento diverso, colindantes a edificaciones de otro tipo, generalmente de carácter residencial. Forman parte del tejido urbano del casco antiguo de Alcorcón, compuesto por manzanas de edificación compacta, de gran densidad edificatoria y trama irregular, en las que conviven bloques entre medianeras, con viviendas de construcción popular, comercio y edificios dotacionales integrados.





Núcleo urbano" Equipamiento dotacional integrado. Centro Educativo Juan XXII.

Fuente: Catastro.

2.3.2. Delimitación de áreas homogéneas desde el punto de vista tipológico

Una vez enunciadas las tipologías establecidas, así como descritas las principales características que identifican a cada una de ellas, se procede a plasmar gráficamente todo lo enunciado en el apartado anterior, atribuyendo a cada edificio del municipio su tipología correspondiente. Se obtiene el plano de tipologías edificatorias elaborado, cuya imagen se adjunta a continuación.

De forma global, el plano permite ubicar los diferentes tipos edificatorios en el municipio, si bien hay numerosas excepciones, se aprecia que hay determinadas áreas que presentan una edificación uniforme en cuanto a tipologías, es decir, es posible extraer ámbitos o zonas compuestas por edificación homogénea, englobada en la misma categoría formal.

Los colores granates, marrones, morado y rosa se han utilizado para los usos residenciales, los azules para el uso industrial y los naranjas y amarillos para los comerciales y dotacionales.

- Ámbito de edificación compacta en casco urbano: en color granate en la imagen de la página anterior.

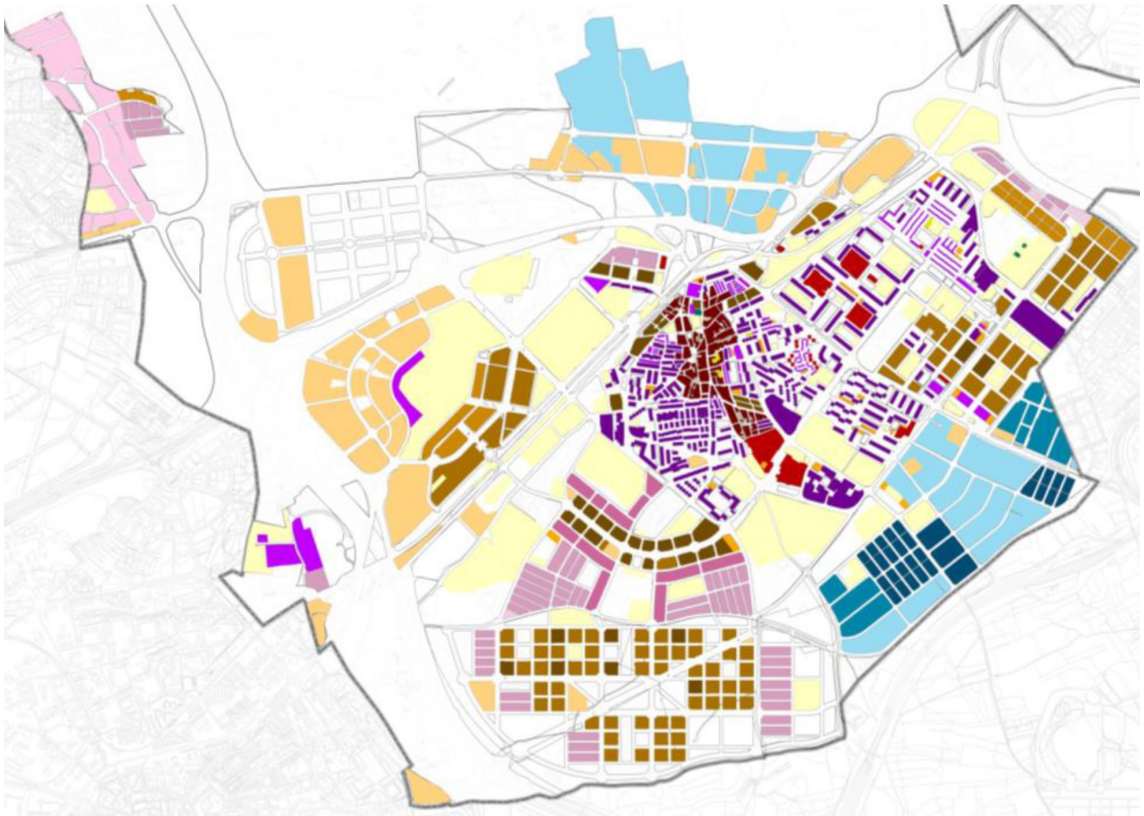
- Ámbito de bloque exento plurifamiliar: en color morado-lila en la imagen de la página anterior.

- Ámbito bloque plurifamiliar sobre manzana de ensanche: en color marrón en la imagen de la página anterior.

- Ámbito edificación de baja densidad: en color rosa en la imagen de la página anterior.
- Ámbito áreas industriales: en color azul en la imagen de la página anterior.
- Ámbito áreas de equipamiento: en color naranja-amarillo en la imagen de la página anterior.



Ventorro del Cano



Plano de tipologías edificatorias. Fuente: elaboración propia.

Siguiendo el esquema establecido, en cuanto a categorías tipológicas y subtipos se procede a desglosar lo expuesto en este plano.

Comenzamos por las edificaciones de carácter residencial.

A) Ámbito edificación compacta Casco Antiguo.

Constituye el primer ámbito homogéneo considerado. Engloba los subtipos A1 de Edificación tradicional y A2 de edificación entre medianeras. Ambos tipos constructivos, de características muy distintas, tienen en común formalizan el tejido del "Casco Antiguo" de Alcorcón, conformado por manzanas de morfología irregular, de gran densidad edificatoria, muy segregadas en parcelas también irregulares, de más fondo que frente. Actualmente estas manzanas están configuradas en su Mayaría por bloques entre medianeras, aunque como muestra la imagen, aún perviven algunos tipos correspondientes a edificación popular anterior al gran desarrollo urbanístico de Alcorcón.



Plano de tipologías edificatorias. Edificación compacta

Fuente: elaboración propia.

B) Ámbito edificación bloque exento plurifamiliar

Constituye el segundo ámbito homogéneo establecido por aquellas tipologías formadas por edificios plurifamiliares exentos de gran desarrollo longitudinal correspondientes a los subtipos B1de bloque lineal, y B2 de Bloque lineal en "H", y aquellos de gran altura en relación a su superficie denominados Torres, subtipo B3. Observamos que la mayor parte de los bloques lineales se ubican en las inmediaciones del casco antiguo, correspondientes a las primeras zonas de desarrollo de Alcorcón. Los bloques se extienden hacia el Noreste, hasta el área de San José de Valderas, una de las primeras en emerger con edificios datados de los años 50.

Por último, los bloques lineales predominan también en las inmediaciones de la zona de los "Castillos" y en el "Parque de Lisboa" áreas de desarrollo más tardío, en las que también observamos la presencia de Torres.



Plano de tipologías edificatorias. Edificación bloque exento. Fuente: elaboración propia.

C) Ámbito edificación bloque plurifamiliar sobre manzana de ensanche

Se engloba en este ámbito homogéneo a aquellos edificios pertenecientes a los subtipos B4, Bloque abierto sobre manzana de ensanche y B5, Bloque cerrado sobre manzana de ensanche Estas tipologías se ubican, por lo general, en zonas residenciales periurbanas de nuevo desarrollo, por lo que se trata de edificaciones con estándares más altos de calidad a nivel compositivo y constructivo. Configuran áreas ordenadas de tejido reticular a modo de cuadrícula.

La mayor parte de estas tipologías se concentran en el Sur, en el área designada "Ensanche Sur" y en el área colindante al parque de la Rivota conformando un anillo, aunque también encontramos ejemplos al sureste del Parque de los Castillos.



Plano de tipologías edificatorias. Edificación bloque manzana ensanche. Fuente: elaboración propia.

D) Ámbito edificación baja densidad

El último ámbito que se establece para edificación residencial lo conforman aquellas construcciones unifamiliares clasificadas en los subtipos D1 de vivienda unifamiliar aislada, D2 de vivienda unifamiliar adosada, D3 de vivienda unifamiliar pareada, y aquellas de carácter plurifamiliar de baja densidad: subtipos C1 de bloque abierto de baja densidad y C2 de minibloque.

Se trata de tipologías pertenecientes a las últimas etapas del desarrollo urbanístico de Alcorcón, localizadas en zonas residenciales de baja densidad edificatoria, en las que normalmente abundan los espacios verdes y los equipamientos de carácter dotacional. Se ubican en zonas de carácter periurbano, al sur del núcleo Ensanche Sur, al Noreste área próxima a Los Castillos y en urbanizaciones Campodón y Montepríncipe.

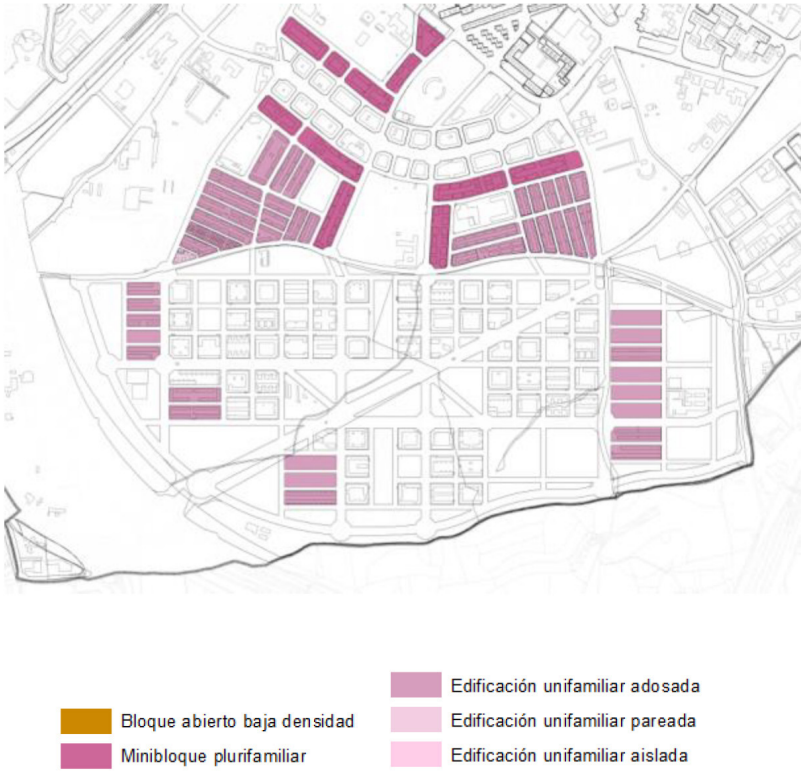
Por último, se hace referencia a ámbitos correspondientes a otras dos categorías de edificaciones no residenciales, también desglosadas tipológicamente en el apartado anterior:



Zona de Campodón.



Zona del Parque de los Castillos.



Plano de tipologías edificatorias. Edificación baja densidad. Ensanche Sur.

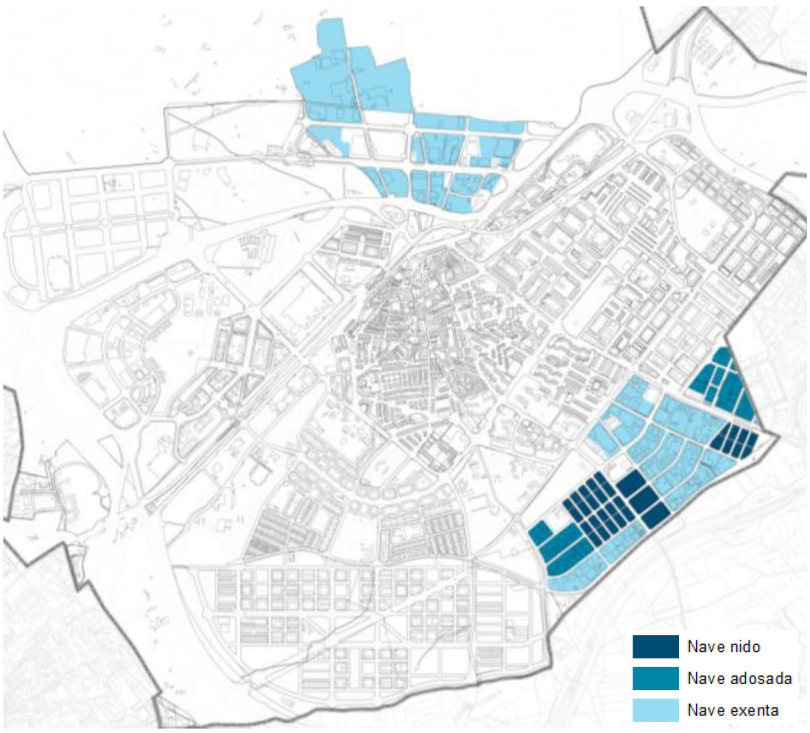
Fuente: elaboración propia.

E) Ámbito áreas industriales·

El municipio de Alcorcón dispone de 3 grandes áreas de carácter industrial localizadas:

- Al Sur del núcleo: Polígono de Urtinsa y Polígono San José de Valderas, comprendido entre los términos municipales de Alcorcón y Leganés.
- Al Norte: Polígono Industrial Industrias Especiales, área de carácter industrial y comercial.
- Polígono Ventorro del Cano, colindante a la urbanización “Montepríncipe” en el Norte del término municipal.

En estas áreas se encuentran las siguientes tipologías de nave: Nave exenta, nave adosada y nave nido:





Ventorro del Cano.

Plano de tipologías edificatorias. Áreas industriales.

Fuente: elaboración propia.

F) Ámbito áreas equipamiento

En este ámbito se incluyen las tipologías clasificadas como equipamiento comercial exento, equipamiento comercial integrado, equipamiento dotacional exento y equipamiento dotacional integrado.

- El equipamiento integrado, ya sea dotacional o comercial, se localiza ocupando pequeñas superficies en manzanas con otro tipo de tipologías edificatorias, generalmente de tipo residencial. Se ubican mayoritariamente en el núcleo urbano.

- Las tipologías exentas se localizan en grandes áreas periurbanas, como la ubicada al Noroeste del municipio "Parque Oeste" conformada por equipamiento dotacional y comercial (zona donde se ubican las instalaciones de la universidad, junto con grandes centros y superficies comerciales)

En el Norte del Municipio encontramos también ejemplos de estas superficies destinadas al comercio y al ocio en zonas aún por urbanizar como es el Parque el Lucero o insertadas en polígonos industriales como el de "Industrias Especiales"

Los equipamientos dotacionales de gran tamaño, generalmente educativos y deportivos, conforman un anillo que rodea el núcleo antiguo y recorre Alcorcón longitudinalmente de Este a Oeste.



Plano de tipologías edificatorias. Áreas equipamiento y comercio. Fuente: elaboración propia.

Una vez identificados los ámbitos homogéneos desde el punto de vista de la tipología edificatoria y teniendo en cuenta el anterior análisis relativo al análisis morfológico de la base parcelaria de Alcorcón, se puede concluir que la tipología edificatoria está íntimamente ligada a la morfología de la manzana extrayendo ámbitos homogéneos muy similares.

Del plano de tipologías se extraen ámbitos claramente delimitados donde se visualiza el predominio del edificio plurifamiliar en tipología "Bloque exento" con locales comerciales en planta baja, en gran parte del ámbito, edificaciones que generalmente carecen de ascensor y de garaje, lo que provoca respectivamente problemas de accesibilidad en el interior de las edificaciones y de aparcamiento en el casco urbano de Alcorcón. Estos problemas se agravan en el Casco Antiguo debido un tejido urbano más denso y a la cercanía de las vías principales del municipio.

Los crecimientos periféricos, sin embargo, con variedad de tipologías edificatorias, en las que predominan las edificaciones de baja densidad y de ensanche, ya construidas con los estándares urbanísticos actuales y sobre una trama urbana cualificada, cuentan con estándares adecuados de espacios libres y dotaciones.

Las tipologías industriales y comerciales se encuentran en bolsas exteriores al suelo urbano residencial de Alcorcón, y la dotacional se ubica en un anillo que rodea el casco antiguo, generando ámbitos muy caracterizados y reconocibles.

2.4. Dotaciones existentes.

2.4.1. Espacios libres públicos.

Análisis de los espacios libres públicos existentes y de su evolución reciente. Identificación, caracterización y clasificación.

Para la identificación y análisis de los espacios libres públicos del municipio de Alcorcón se ha partido del reconocimiento de cada una de las zonas de espacios públicos existentes tanto en el centro urbano como en otras zonas urbanas (Montepríncipe, Ensanche Sur, etc.)

Del mismo modo se ha partido del planeamiento urbanístico vigente, si bien, dada su antigüedad, se han identificado muchas transformaciones que han obligado a actualizar por completo la red de espacios libres.

Entre las contradicciones que se han identificado en relación con el planeamiento vigente están las siguientes:

- Espacios previstos por el planeamiento como espacios libres o zonas verdes y que realmente tienen otro uso.

- Espacios previstos por el planeamiento para espacios libres o zonas verdes y que están sin desarrollar en la actualidad.

- Espacios degradados que presentan graves deficiencias sin ninguna conservación de ajardinamiento o con el mobiliario urbano vandalizado debido a su abandono.

Se han diferenciado dos tipos de espacios libres. Por un lado, aquellos espacios que tienen una superficie adecuada como para caracterizarlos individualmente y por otra parte el resto de los espacios libres de menor entidad pero que también forman parte de la trama de espacios libres. En estos últimos se han incluido pequeños espacios que, pese a no tener consideración en el planeamiento vigente como espacio libre, se ha decidido identificar de manera conjunta por ser elementos que contribuyen a la continuidad de la red de espacios destinadas a zonas verdes, áreas de ocio y recreo de la población.

Para una correcta identificación de los espacios libres se ha elaborado una ficha individualizada para cada uno de ellos en los que se define y valora las características propias y se divide en una clasificación acorde con la tipología de los espacios libres.

A continuación, se detallan los parámetros recogidos en la ficha:

1) Denominación y codificación.
2) Clasificación asignada al espacio libre:
   a) Parques urbanos.
   b) Jardines.
   c) Plazas o zonas estanciales.
   d) Paseos.
   e) Áreas recreativas.
3) Dirección.
4) Definición como red local o general.
5) Cuantificación superficial.
6) Mapa de localización.

7) Aspectos que caracterizan al espacio libre (descripción).
   a) Vegetación y zonas de sombra existente.
   b) Existencia de zonas de descanso.
   c) Existencia de áreas de juegos infantiles.
   d) Existencia de otro mobiliario existente.
8) Grado de urbanización del espacio libre, con tres categorías:
   a) Alto: se corresponde con espacios libres en los que se han hecho intervenciones por parte del hombre, es decir zonas ajardinadas o pavimentadas.
   b) Medio: espacios libres que están descuidados o degradados.
   c) Bajo: espacios libres abandonados o en los que no se ha intervenido nunca, dejando grandes zonas sin vegetación o zonas barbechadas.
9) Por último, la ficha recoge disfunciones o déficits detectados de forma individual para cada espacio libre referentes al estado de conservación de los mismos o problemas funcionales.

Se ha definido una clasificación de los espacios libres identificados en base a criterios de uso, tamaño, disposición en el terreno y siempre desde una visión territorial dentro del término municipal de Alcorcón:

- **Áreas recreativas**: se corresponden con aquellos espacios libres públicos de grandes dimensiones, en posiciones periurbanas, que cumplen una función supramunicipal, es decir, al ser grandes espacios, no solo se extienden por el municipio de Alcorcón, sino que pueden formar parte de los municipios anexos. Son espacios en los que predomina la vegetación naturalizada, es decir, la vegetación que no necesita una conservación por parte de los efectivos de parques y Jardines. Son zonas de recreo expansivo que carecen de mobiliario urbano o infantil y que están diseñadas para permanecer un mayor tiempo que el resto de espacios identificados a continuación.

  Se han identificado 3 áreas recreativas.

- **Parques urbanos**: se han identificado como parques urbanos todos aquellos grandes espacios de recreo dentro de la trama urbana que presentan portes arbóreos o arbustivos y que estos a su vez ofrecen sombra; cuentan con mobiliario urbano para el descanso y en su interior se pueden ubicar áreas estanciales pavimentadas, así como pistas deportivas, juegos infantiles e incluso pequeñas construcciones para servicios. Su geometría es dispar, pero en general presentan una delimitación clara que permite identificarlos como una unidad.

  Se han identificado un total de 18 parques urbanos.

- **Jardines:** se identifican como Jardines aquellos espacios libres de tamaño pequeño y medio que cuentan con vegetación arbórea o arbustiva. Al igual que los parques urbanos cuentan con mobiliario urbano de descanso y juegos infantiles y pueden existir zonas pavimentadas o diferenciadas.

  Se han identificado 36 Jardines.

- **Plazas o zonas estanciales**: se han identificado todos aquellos espacios amplios que se localizan en el encuentro entre varias calles y que presentan diferentes geometrías, aunque predominan las circulares y rectangulares. Son espacios que generalmente están pavimentados, en los que priman las funciones estanciales y de relación social y que cuentan con mobiliario urbano acorde a estas funciones. La vegetación, en caso de existir, tiene un carácter secundario, con funciones ornamentales y de generación de sombra.

Al igual que los parques, no solo se identifican las plazas más singulares y que pertenecen a la estructura general de la trama urbana de Alcorcón, sino que también se han identificado espacios más pequeños que desempeñan también un papel relevante en la trama urbana. Entre estas cabe destacar multitud de plazuelas, especialmente en el área central de la ciudad, que, aunque son espacios pequeños contribuyen a la red de espacios verdes y de ocio de Alcorcón en un ámbito urbano escasamente dotado. Muchas de ellas no estaban identificadas en el planeamiento urbanístico vigente como espacios libres, con lo que se quiere poner énfasis en la recuperación e introducción de estos espacios en el entendimiento del conjunto de espacios libres como un sistema en red.

Se han identificado 40 plazas o zonas estanciales.

- **Paseos urbanos:** se corresponden con espacios libres públicos en los que su configuración atiende a un carácter más lineal y de tránsito que los parques y plazas. Suelen ser grandes avenidas y corredores en los que predomina la presencia de vegetación y caminos o bulevares. A diferencia de los parques y plazas son zonas de paso, es decir, no están destinadas al recreo y estancia temporal de la población, con alguna excepción, sino que funcionan de conectores con otros espacios públicos de interés. Estos paseos son dispares en función de la zona en la que se ubican. En la zona del Ensanche Sur están perfectamente delimitados y conectados entre sí, cumpliendo así la función de pequeños corredores verdes mientras que en el centro urbano se limitan a grandes avenidas arboladas en los que el tráfico rodado condiciona mucho su continuidad y conexión con otros paseos.

  Se han identificado 20 paseos urbanos.

A continuación, se detallan mediante tablas cada uno de ellos:

A) Áreas Recreativas

CÓDIGO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m²
EL-072	Parque de las Presillas	Avda. Circunvalación Norte	614.216
EL-162	Montepríncipe	Avda. Montepríncipe	43.912
EL-163	Área recreativa Montepríncipe	Montepríncipe	81.941

Listado de áreas recreativas. Fuente: elaboración propia.

B) Parques Urbanos

CÓDIGO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m²
EL-002	Parque Darwin	Calle Antártida	62.459
EL-003	Parque Prado de Santo Domingo	Calle Las Hayas	95.974
EL-004	Parque de los Madroños	Calle Los Madroños	12.574
EL-005	Parque Alfredo Nobel	Calle Juan Ramón Jiménez	60.425
EL-006	Parque Urtinsa	Calle Institutos	52.486
EL-007	Parque de la República	Calle Institutos	70.930
EL-010	Parque de la Rivota	Calle Nobel	46.031
EL-014	Parque Fuente Cisneros	Calle Bruselas	26.335
EL-026	Parque de las Comunidades	Avda. Pablo Iglesias	61.432
EL-031	Parque del Pinar de Santo Domingo	Calle de Los Robles	19.022
EL-035	Parque de la Paz	Avda Alcalde José Aranda	59.976
EL-054	Parque Ciudad de Mayarí	Calle Viena	184.315
EL-055	Parque Coronación Nuestra Señora de los Remedios	Avda. Móstoles	15.357
EL-057	Parque de los Castillos	Avda. Los Castillos	92.694
EL-075	Parque urbano Avda. Esteban Márquez	Avda. Esteban Márquez	86.419

CÓDIGO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m²
EL-164	Parque Infantil y pistas deportivas	C/ Los Nardos	3.738
EL-165	Parque de Las Palmeras	C/ Las Palmeras, 3	7.436

Listado de parques urbanos. Fuente: elaboración propia.

C) Jardínes

CÓDIGO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m²
EL-013	Jardines Residencial Igueldo	Calle Olímpico Francisco Fernández	13.489
EL-017	Jardines en Avda. Esteban Márquez	Avda. Esteban Márquez	32.537
EL-025	Jardines del actor Paco Rabal	Avda Alcalde José Aranda	17.142
EL-027	Jardines Guadalquivir	Calle Cerrajón	9.349
EL-038	Jardines en Parque Oeste de Alcorcón	Parque Oeste	24.580
EL-050	Jardines San José Valderas	Avda. Calle José Aranda	11.986
EL-051	Jardines en Avda. Los Castillos	Avda. Los Castillos	15.101
EL-052	Jardín en Calle Caldas de Reyes	Calle Caldas de Reyes	4.320
EL-061	Jardines en Calle Nicaragua	Calle Nicaragua	32.214
EL-063	Jardines en Calle Podencos	Calle Podencos	5.822
EL-064	Jardines en Calle del Prado	Calle del Prado	12.009
EL-087	Jardines en Avda. de América	Avda. de América	17.248
EL-088	Jardín José Aranda		4.808
EL-089	Jardines Calle Olímpico Francisco Fernández Ochoa	Calle Olímpico Francisco Fernández Ochoa	6.385
EL-090	Jardines Calle Sapporo	Calle Sapporo	1.530
EL-091	Jardín Urbano Calle de las Hayas	Calle de las Hayas	7.624
EL-092	Jardines Avda. Móstoles	Avda. Mostoles	2.576
EL-096	Jardín Urbano Puerta del Sur	Glorieta puerta del Sur	1.577
EL-102	Jardines urbanos en calle Timamfaya	Calle Timamfaya con Avda. Leganés	2.372
EL-105	Jardín en Calle Montoro	Calle Montoro	2.382
EL-107	Jardín urbano en Avda. del Pinar	Avda. del Pinar	2.884
EL-109	Jardines Parque Andaluz	Calle Parque Grande	4.639
EL-111	Jardín infantil Calle Ordesa	Calle Ordesa	2.159
EL-112	Jardín en Pza Príncipes de España	Pza Príncipes de España	1.659
EL-114	Jardines en Av. Europa	Av. Europa	4.920
EL-116	Jardines Covadonga	Calle Covadonga con Av. Los Castillos	5.776
EL-117	Jardines Calle Carballino	Calle Carballino con Calle Vicedo	1.152
EL-118	Jardines en Av. Lisboa 18	Av. Lisboa 18	6.533
EL-120	Jardines en Avda. Los Castillos	Avda. Los Castillos con Calle Puentedeume	10.694
EL-123	Jardines en Zona comercial Parque Oeste	Avda. Europa	5.457
EL-130	Jardines en Avda. Los Castillos	Avda. Los Castillos con Avda. de la Libertad	3.759
EL-152	Jardín urbano en Av. Villaviciosa	Av. Villaviciosa con Calle Berlín	821
EL-156	Jardines en Av. San Martín de Valdeiglesias	Av. San Martín de Valdeiglesias	6.254
EL-158	Jardines Calle Lozoya	C/ Lozoya con C/ Colada de Pozuelo	2.408
EL-159	Jardines en Av. M-40	Av. M-40	1.866
EL-160	Jardines en Calle Arroyomolinos	Calle Arroyomolinos	3.151

Listado de Jardines. Fuente: elaboración propia.

D) Paseos

CÓDIGO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m²
EL-001	Paseos Ensanche Sur	Ensanche Sur	299.612
EL-008	Paseos Avda. de las Retamas	Avda. de las Retamas	8.371
EL-011	Paseo urbano Calle Las Palmeras	Calle Las Palmeras	11.412
EL-018	Paseos Avda. Francisco Fernández Ochoa	Avda. Francisco Fernández Ochoa	14.085
EL-019	Paseo Avda. Leganés	Avda. Leganés	40.322
EL-020	Paseos Avda. Calle Oslo	Avda. Calle Oslo	10.853
EL-022	Paseos Avda. Libertad	Avda. Libertad	24.494
EL-029	Paseos Avenida Móstoles	Avenida Móstoles	33.921
EL-030	Paseos Calle Berlín	Calle Berlín	25.501
EL-033	Paseos Avda. La Paz	Avda. La Paz	5.362
EL-043	Paseos Avda. Lisboa	Avda. Lisboa	11.067
EL-058	Paseos Avda. Bellas Vistas	Avda. Bellas Vistas	25.274
EL-065	Paseos Avda. M-40	Avda. M-40	15.027
EL-066	Paseos Calle Rascafria	Calle Rascafria	11.473
EL-074	Paseos Avda. Arroyomolinos	Avda. Arroyomolinos	14.950
EL-113	Paseo Castilla	Paseo Castilla con Av. Móstoles	3.186
EL-124	Espacio verde Autovia M-50	Calle Berlín	78.683
EL-125	Violeta Firedman	Calle Carballino	36.152
EL-128	Paseo en Avda. Lisboa	Avda. Lisboa	7.852
EL-129	Calle Sahagún	Calle Sahagún	6.987

Listado de paseos. Fuente: elaboración propia.

E) Plazas y Áreas estanciales

CÓDIGO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m²
EL-016	Plaza en Calle Olímpico	Calle Olímpico	6.179
EL-023	Plaza del Sol	Plaza del Sol	3.132
EL-034	Plaza de las Fraguas y Nuncio	Plaza de las Fraguas	557
EL-036	Plaza de Brasil	Plaza de Brasil	5.432
EL-037	Plaza de la Peseta	Plaza de la Peseta	1.477
EL-039	Plaza Las Escuelas	Plaza Las Escuelas	1.089
EL-041	Plaza de Orense	Plaza de Orense	4.550
EL-042	Plaza de la Toja	Plaza de la Toja	3.820
EL-044	Plaza de Príncipes de España	Plaza de Príncipes de España	7.322
EL-045	Plaza Príncipes de España	Plaza Príncipes de España	625
EL-046	Plaza del Tejar	Plaza del Tejar	2.751
EL-048	Plaza de Santiago de Compostela	Plaza de Santiago de Compostela	7.177
EL-049	Plaza del Obradoiro	Plaza del Obradoiro	4.797
EL-053	Plaza de Lisboa	Plaza Parque de Lisboa	7.633
EL-056	Plaza de Pontevedra	Plaza de Pontevedra	2.957
EL-059	Plaza de la Constitución	Plaza de la Constitución	6.302
EL-069	Plaza de la Hispanidad	Plaza de la Hispanidad	5.853
EL-070	Plaza Santo Domingo	Plaza Santo Domingo	3.692
EL-073	Plaza de Castilla	Plaza de Castilla	563
EL-076	Plaza de las Hermandades	Plaza de las Hermandades	827
EL-083	Plaza Júpiter	Plaza Júpiter	1.619
EL-086	Plaza San Juan Covas	Plaza San Juan Covas	996
EL-122	Plaza en Calle de los Cantos	Calle de los Cantos	1.715
EL-131	Parque de Lisboa	Avenida Lisboa	19.670
EL-132	Plaza en ensanche Sur	Calle Gobi	1.859

CÓDIGO	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m²
EL-133	Plaza en Ensanche Sur	Calle Cooperación	1.651
EL-134	Plaza en Ensanche Sur	Calle Víctimas del Terrorismo	3.240
EL-135	Plaza en Ensanche Sur	Calle Ocho de Marzo	2.940
EL-136	Plaza en Ensanche Sur	Calle Ocho de Marzo	2.940
EL-139	Plaza en Paseo Miguel de Cervantes	Paseo Miguel de Cervantes	7.240
EL-140	Plaza en Calle Copenhage	Calle Copenhage	7.256
EL-141	Plaza en Calle Liverpool	Calle Liverpool	1.801
EL-142	Plazuela en Calle Los Robles	Calle Los Robles con calle Cisneros	1.610
EL-143	Plazuela en Calle Liverpool	Calle Liverpool con Calle Helsinki	292
EL-144	Plaza de Torres Bellas	Avda. Torres Bellas	5.260
EL-150	Plaza en Avda. Los Castillos 15	Avda. Los Castillos 15	4.916
EL-151	Plaza en Avda. Bellas Vistas	Avda. Bellas Vistas con Calle Tordesillas	4.307
EL-153	Plaza en Calle Estocolmo	Calle Estocolmo	2.031
EL-154	Plaza en Calle Viena	Calle Viena	2.899
EL-161	Plazuela en Polígono Industrial Ventorro del Cano	Calle Vereda de los Barros	3.394

Listado de plazas y áreas estanciales. Fuente: elaboración propia.

B) Identificación de Sistemas Generales y Sistemas Locales

Las fichas del inventario de Espacios Libres Públicos reflejan la jerarquización de la red de espacios libres, general o local, conforme lo establecido en el planeamiento vigente a partir de los códigos normativos reflejados en los planos de la Serie 2 - Códigos Normativos del PGOU-1999.



Sistema General y Local de Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes. Fuente: elaboración propia.

La vigente Ley del Suelo de Madrid diferencia tres niveles de redes, supramunicipal, general y local, en relación con las determinaciones sobre redes públicas. Por tanto, la propuesta de ordenación que se realice deberá llevar aparejada la adscripción a alguno de estos tres niveles.

En cualquier caso, ya en esta fase de prediagnóstico se identifican dentro del término municipal de Alcorcón dos espacios que, por su extensión, ubicación, características morfológicas, valores ambientales, capacidad de conexión con otros espacios, podrían formar parte de una red supramunicipal e integrase en red con otros espacios verdes, espacios naturales y corredores, formando parte de la infraestructura verde regional, en la línea establecida por la Estrategia de la Unión Europea de la Biodiversidad 2020 aprobada por la Comisión Europea en Mayo de 2011. Estos espacios son:

- Parque de las Presillas, en el área de la circunvalación Norte (614.547 m²).
- Área recreativa de Montepríncipe (60·083 m²)·

En una escala intermedia se encuentran aquellos espacios libres que por su protagonismo y localización se comportan como lugares de referencia para la ciudadanía de Alcorcón. Estos espacios tienen una escala de parques grandes y medianos capaces de albergar a numerosa población y ofrecen lugares de reunión y ocio al aire libre, y que se constituyen en nodos estructurantes de la red de espacios libres municipal:

- Parque de la Rivota (46.516 m²).
- Parque de la República (74.806 m²).
- Parque de la Paz (60.299 m²).
- Parque Lisboa (19.856 m²).
- Parque Alfredo Nobel (60.508 m²).
- Parque del Oeste (253.169 m²).
- Parque ciudad de Mayarí (193.112 m²).
- Parque de las comunidades (61.687 m²).

En una escala inferior se identifican aquellos espacios libres que juegan un papel creador de una malla de espacios libres dentro del espacio urbano de Alcorcón. Estos espacios libres de diferentes tamaños funcionan como espacios conectores entre sí, formando una red interior de zonas verdes que completan la nutrida red de espacios libres de Alcorcón.

No obstante, la caracterización de cada uno de los espacios libres como perteneciente a la red supramunicipal, general o local, deberá ser objeto de un estudio más detallado durante la elaboración de la ordenación que se proponga en la Revisión del PGOU.

C) Valoración del grado de adecuación de cada uno de los grandes Sistemas (General y Local) a las necesidades actuales: Aproximación al nivel de servicios, disfunciones y déficits.

Para analizar la relación de los espacios libres con las zonas urbanas residenciales y el grado de servicio que ofrecen estos espacios se ha realizado un análisis mediante un indicador que mide la proporción de metros cuadrados de los espacios libres descritos anteriormente por habitante.

El papel que juegan estos espacios libres es de gran importancia ya que son los principales responsables de mantener una buena calidad de vida de los habitantes de Alcorcón. Las plazas, plazuelas, pequeñas zonas ajardinadas, parques o áreas recreativas tienen un papel muy importante en el medio ambiente, sobre todo en zonas urbanas donde la merma de la calidad

del aire debido al tráfico rodado hace que una buena red de espacios libres funcione como amortiguador de la pérdida de calidad del medio ambiente dentro de la trama urbana.

La Mayaría de los espacios libres analizados se corresponden con zonas verdes y estos espacios son considerados por la OMS (Organización Mundial de la Salud) como espacios "imprescindibles" por los beneficios que ofrecen a los habitantes de cualquier lugar y contribuyen a contrarrestar la presión urbanística de las ciudades haciéndolas más saludables y habitables.

El objetivo de los espacios libres debe ser el de ofrecer un grado de servicio adecuado a los habitantes de Alcorcón y para ello se ha realizado un análisis de los ámbitos de influencia de los espacios analizando zonas con suficiente proximidad a los mismos.

Para ello se emplea algunos de los indicadores propuestos por la Red de Redes de Desarrollo Local Sostenible, entidad constituida al amparo del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, a través de sus documentos *Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad, y Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y pequeñas*, editados en el año 2010.

Se recoge la descripción del indicador utilizado:

INDICADOR 25: Espacio verde por habitante

- *Objetivo: el objetivo de este indicador es computar la superficie verde y de espacios libres existente por habitante.*

- *Definición del indicador:*

  - *Se define como la superficie de parques, Jardínes, paseos, y otros espacios dotados de cobertura vegetal. con relación al número de habitantes. No se consideran las superficies verdes vinculadas con el tráfico.*

- *Parámetros de referencia:*

  - *Dotación mínima de 10 m²s/habitante (valor recomendado por la OMS), siendo recomendable una dotación de 15 m²s/hab.*

- *Parámetro de evaluación:*

  - *Valor mínimo: >10 m²s/hab.*
  - *Valor deseable: >15 m²s/hab.*

Para un análisis pormenorizado se utilizan indicadores de superficie por tipología de espacio libres, vinculados estos valores y distancias de referencia a al ámbito de influencia que abarca en función de sus características y funciones.

Así, en la escala ciudad y al servicio completo de ella, se sitúan las áreas de recreo o parques periurbanos, para las que se adopta un estándar dotacional de 5 m²/hab.

En el caso de los parques urbanos, su ámbito de influencia es intermedio entre la escala barrio y la escala ciudad. Se define un parámetro de referencia de 5,5 m²/hab y unas distancias de referencia en tres escalones, 300 m. para el vecindario más próximo, 600 metros para la escala de barrio y 1.000 m en la escala barrio-ciudad.

En el caso de los Jardines y plazas su ámbito de influencia pertenece a la escala vecindario y barrio. En este caso se define un parámetro de referencia de 2,5 m²/hab (1,25 m²/hab para cada tipología) y dos escalones de distancia 100 m para el vecindario próximo y 300 m para la escala barrio.

A partir de los datos de los espacios libres identificados se cuantifican las siguientes superficies totales por categoría de espacios:

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²)
Áreas Recreativas	712.036
Parques urbanos	1.101.172
Jardines	417.433
Plazas y áreas estanciales	223.404
Paseos	799.063
TOTAL	3.248.542

Superficie total de espacios libres y zonas verdes por tipologías.

Atendiendo al área total de 2.998.255 m² de espacios libres y zonas verdes se obtiene un ratio de 17,45 m²s/hab, el doble del mínimo recomendable de 10 m²s/hab y muy por encima del valor considerado deseable.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (m²)	SUPERFICIE / HAB (m²/hab.)	ESTÁNDAR MÍNIMO (m²/hab.)	ESTÁNDAR DESEABLE (m²/hab.)
171.772	2.998.255	17,45	10	15

Si se tomasen en cuenta únicamente la superficie total de áreas recreativas, parques y Jardínes, entendiendo que estos espacios son los aquellos en los que la cobertura vegetal prima sobre el espacio pavimentado o estancial se obtiene un ratio de 13,25 m²/hab., un valor por encima del mínimo recomendado y cerca del valor deseable.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL ÁREAS RECREATIVAS, PARQUES URBANOS Y JARDINES (m²)	SUPERFICIE / HAB (m²/hab.)	INDICADOR (m²/hab.)	ESTÁNDAR DESEABLE (m²/hab.)
171.772	2.136.192	12,43	10	15

Un análisis más en detalle nos permite analizar el nivel de servicio ofrecido por cada tipología de espacio libre de manera independiente.

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE / HAB (m²/hab.)	ESTÁNDAR MÍNIMO (m²/hab.)
Áreas Recreativas	712.036,99	4,14	---
Parques urbanos	1.101.172	6,41	5,5
Jardines	417.433,60	2,43	1,25
Plazas y áreas estanciales	223.404,58	1,30	1,25
Paseos	799.063,51	4,65	---

Dotación y comparación con el estándar mínimo de los espacios libres y zonas verdes por tipologías.

Así mismo, se han utilizado indicadores de proximidad a los espacios libres públicos en los que se puede observar el tiempo que se emplea en acceder a un espacio libre público en función de la capacidad motriz del usuario de éste que estará directamente relacionado con el estado de forma, problemas de movilidad etc. y la distancia al espacio libre.

La siguiente matriz permite realizar una comparación cualitativa del servicio que ofrecen los espacios libres en función de los parámetros individuales de cada grupo de personas o edades.

	indicador de movilidad	100 metros	200 metros	300 metros	400 metros	600 metros	1000 metros
Velocidad Km/h	1	6 min.	12 min.	18 min.	24 min.	36 min.	60 min.
	2	3 min.	6 min.	9 min.	12 min.	18 min.	30 min.
	3	2 min.	4 min.	6 min.	8 min.	12 min.	20 min.
	4	2 min.	3 min.	5 min.	6 min.	10 min.	15 min.
	5	1 min.	2 min.	4 min.	5 min.	8 min.	12 min.

Tiempos de desplazamiento hasta los espacios libres públicos en función de la distancia y la movilidad del peatón. Fuente: elaboración propia.

Se han establecido dos parámetros diferenciados para las tipologías de espacios libres: por un lado para los espacios libres caracterizados como plazas o zonas estanciales se les ha asignado un servicio de 100 metros alrededor del propio espacio, que es análogo a zonas urbanas situadas a menos de 3 minutos andando a velocidades bajas o muy bajas 3 -1 km/h pensando que los grandes usuarios de estos espacios van a ser las personas mayores de avanzada edad con movilidad reducida y los niños con un tiempo de desplazamiento parecido al de las persona mayores.

Por otro lado, para las tipologías de parques urbanos, se ha establecido un área de influencia de 300 metros en torno a cada uno de ellos que es el equivalente a áreas urbanas situadas a menos de 6 minutos andando a velocidades reducidas (3 km/h) o hasta 18 minutos a velocidades muy bajas (1 km/h). Esta distancia es el área de influencia más próxima dando servicio a los usuarios del vecindario más inmediato. Así mismo se ha establecido un área de influencia de 600 m, correspondiente al ámbito de influencia de escala barrio.

En el mapa mostrado se puede observar como gran parte del tejido urbano queda en el área de influencia de la red más inmediata de parques y Jardines en prácticamente la totalidad. Únicamente se observan déficit en las zonas, por otra parte, ya conocidas, del casco urbano.

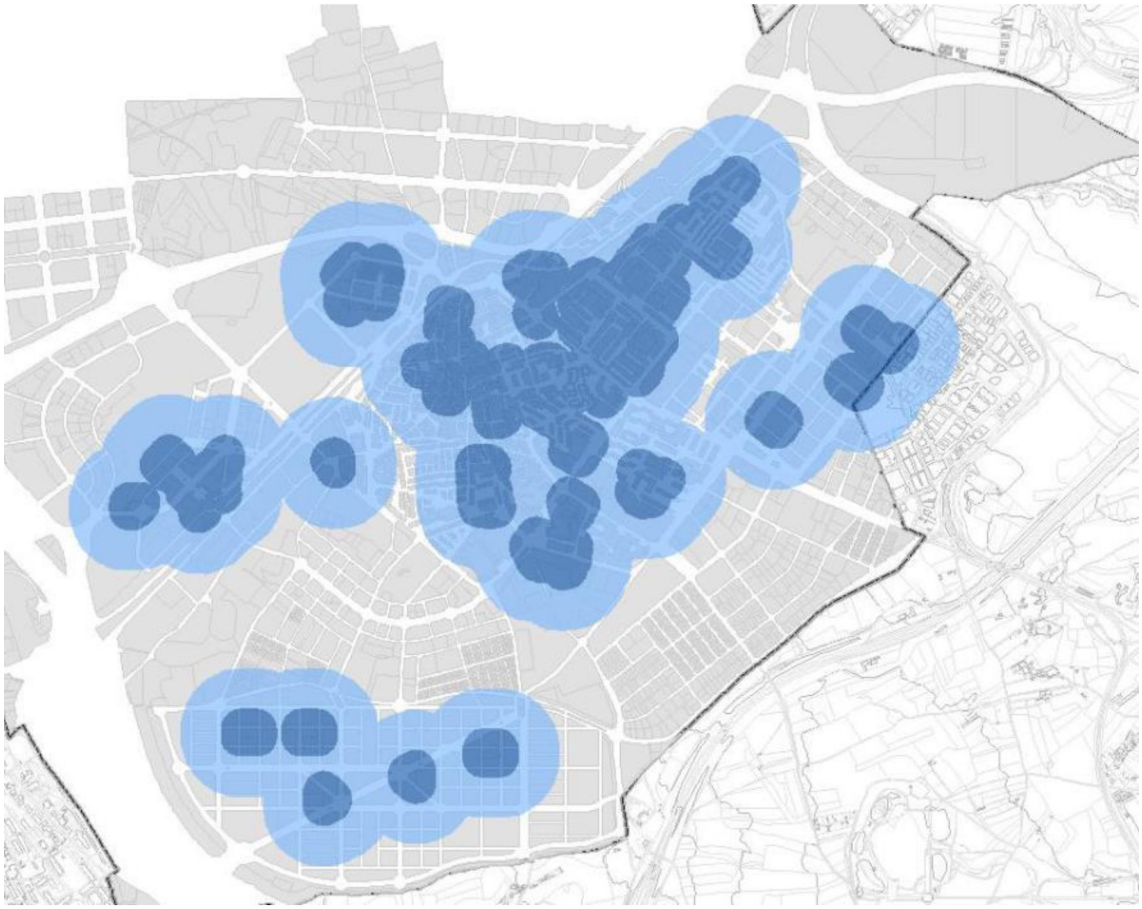


Ámbito de influencia de los parques urbanos (área de influencia 300 y 600 m). Fuente: elaboración propia.

No obstante, prácticamente todas las zonas residenciales del municipio están dentro del ámbito de influencia de 600 m. correspondiente a la escala barrio y toda la ciudad en el ámbito de 1000 metros correspondiente a la escala barrio-ciudad.

En el caso de los jardines, plazas y áreas estanciales, entendidos estos como zonas verdes para el servicio fundamental al vecindario más inmediato, se establece un área de influencia de 100 m y 300 m. Se observa cómo, a través de esta tipología de este tipo de espacios libres se cubre el déficit de acceso más inmediato a zonas verdes detectado en el casco urbano (en relación con el acceso de la población de esta zona a los parques y Jardines de la ciudad).

Las plazas son las que ofrecen un servicio inmediato a los habitantes, de este modo en la siguiente ilustración, se ha establecido dos áreas de influencia, la primera de 100 m sería un servicio de escala inmediata, mientras que la segunda de 300 m sería un servicio de escasos minutos. En este sentido el servicio de espacios libres que ofrecen las plazas cubre el espacio del área de influencia que no alcanzan los parques urbanos en el casco urbano, ofreciendo de este modo al ciudadano de Alcorcón espacios libres de menor entidad, pero de igual calidad en el centro urbano y con un servicio más inmediato que los parques urbanos.



Ámbito de influencia de las plazas (área de influencia 100m y 300 m). Fuente: elaboración propia.

Se analiza, a continuación, el nivel de servicio de zonas verdes y espacios libres para cada uno de los grandes ámbitos homogéneos desde el punto de vista morfológico.

Para realizar este análisis se ha dividido el núcleo urbano de Alcorcón en zonas diferenciadas por su tipología urbanística y por sus características físicas, de este modo se han diferenciado 7 zonas:

1. Casco urbano (corresponde con el centro urbano de Alcorcón).

En el ámbito del casco urbano predominan las plazas y zonas estanciales, aunque la multitud de Jardines también es notoria. La dimensión de estos espacios es pequeña pero la calidad del mismo es muy buena respecto de otros barrios. Las zonas de sombra y la vegetación son abundantes y el grado de conservación de sus Jardines es notable. Las plazas de la Hispanidad, Santo Domingo, Las Fraguas y la Plaza del Sol conforman la red de plazas del centro de Alcorcón. Hay que destacar la falta de grandes plazas en el casco urbano y la falta de conexión entre las plazas existentes.



Espacios libres en el centro urbano.

Fuente: elaboración propia.

2. Prado de Santo Domingo.

Zona suroeste de Alcorcón. El parque Alfredo Nobel, el parque de la República, parque de Las Comunidades y el de La Rivota, actúan como elementos estructurantes de los espacios libres en esta zona. El paseo de la Avenida de las Retamas ejerce como elemento conector entre estos parques. A diferencia de la zona centro, se identifican parques con dimensiones más grandes y plazas más abiertas donde la planificación urbanística se ha diseñado con un acceso aceptable a estos espacios.



Espacios libres en Prado de Santo Domingo.

Fuente: elaboración propia.

3. Parque Oeste: zona noroeste.

Destaca la presencia de zonas infantiles en los parques urbanos, aunque esta presencia se extiende a otros barrios. Esta zona queda aislada del centro urbano por la barrera de la línea férrea y el único parque de interés en el parque oeste es el parque de Ciudad Mayarí. Además, existe una parcela calificada como espacio libre pero que se encuentra sin desarrollar.



Espacios libres en Parque Oeste.

Fuente: elaboración propia.

4. San José Valderas:

Es el barrio más situado al extremo este del núcleo urbano y el mejor conectado con el casco urbano. Es el que más variedad tipológica de espacios libres tiene destacando el parque de la Paz y el Parque de los Castillos. La red de Jardines también es muy nutrida siendo los Jardines de Violeta Friedman los que actúan como eje central. La cercanía con el área recreativa de Las Presillas hace que este barrio sea la zona con más superficie de espacios libres de todo el municipio.



Espacios libres en San José Valderas

Fuente: Elaboración propia.

5. Ensanche Sur:

Esta zona es de reciente creación y lo que destaca por encima de todo es la red tan nutrida que tiene de paseos de espacios libres, el anillo exterior de la ronda de la Naciones Unidas es de gran calidad y es el elemento de encuentro de la red interior de paseos del Ensanche Sur. En el interior, el parque Darwin hace de elemento centralizador. El resto del ensanche se completa con plazas o zonas estanciales muy pavimentadas y con poca sombra. También se localizan dos espacios libres sin desarrollar (sin vegetación) en la calle Gabriel Mistral.

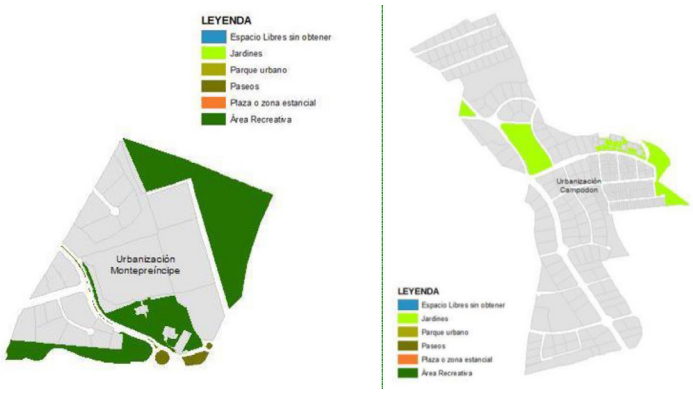


Espacios libres en Ensanche Sur de Alcorcón.

Fuente: elaboración propia.

6. Urbanizaciones de Montepríncipe y Campodón.

En estas urbanizaciones predomina el espacio libre privado frente al público debido a la tipología de parcelas unifamiliares y adosadas con jardín propio. La urbanización Campodón tiene un parque urbano centralizado que abastece como espacio libre a los usuarios de la urbanización y en la urbanización de Montepríncipe se localiza un área recreativa de sistema general que invade la zona norte del municipio.



Espacios libres en Montepríncipe y Campodón.

Fuente: elaboración propia.

7. Poligonos de San José Valderas, Industrias Especiales y Ventorro el Cano.

Los espacios libres que se localizan en las zonas de polígonos industriales de Alcorcón tienen una presencia testimonial. Solo en el polígono de industrial del Ventorro del Cano se localiza un gran elemento central de espacio libre que actúa como elemento estructurante con tipología de paseo y que ayuda a cualificar los accesos y paliar la relación del propio polígono industrial con estos espacios.



Espacios libres en los polígonos.

Fuente: elaboración propia.

En definitiva, se puede resumir que la red de espacios libres de Alcorcón, aun siendo muy numerosa, bien repartida y en general, bien conservada, carece de interrelación y conexión de unos espacios con otros, con lo que convendría que el PGOU definiera una estrategia de conexión de estos parques, paseos y plazas de Alcorcón para contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes.

Alcorcón posee un patrimonio de espacios libres de alta calidad, avalado por la multitud de parques urbanos bien repartidos por toda la trama urbana, numerosos parques infantiles, muchos de ellos de reciente instalación (Alcorcón posee en la actualidad cerca del centenar de parques con mobiliario urbano infantil), una variada vegetación arbórea y arbustiva que se mantiene de forma aceptable en líneas generales, y una red de paseos urbanos que es el punto fuerte de los espacios libres de Alcorcón.

D) La comprensión de los espacios libres como espacios libres públicos y su contribución a la definición de una Infraestructura Verde

La identificación y el análisis detallado de cada uno de los espacios libres permiten hacer una primera aproximación al entendimiento de los espacios libres en Alcorcón como una red estructural.

El objetivo de este análisis no es solo conocer las virtudes y deficiencias de estos espacios, sino desarrollar alternativas que permitan la mejora de la red estructural de los espacios libres públicos. Por ello se analizan estos espacios desde una doble visión, por un lado, los espacios libres públicos a nivel de barrio y su implicación en cada uno de ellos, y por otra, los espacios a nivel global de todo el núcleo urbano.

Después de analizar las zonas de espacios libres que dan servicio a los habitantes de Alcorcón, es necesario analizar cómo se comportan estos espacios libres en su conjunto global, es decir, si existe una interrelación entre ellos entendida como una red continua cuya funcionalidad es generar una red de corredores verdes que dinamizan cualitativamente la trama urbana y que contribuirán al desarrollo de la infraestructura verde.

Para ello se describen a continuación los siguientes indicadores que actúan de ejes estructurantes en el análisis de este conjunto:

1) Nodos: son los elementos principales de mayor entidad y valor ambiental en el conjunto de espacios libres, áreas recreativas, los parques urbanos y algunos Jardines de cierta entidad.

2) Conectores: que permiten el cosido de la red para la conformación de un sistema estructurado. Estos conectores se apoyan en dos elementos fundamentales:

    a) El sistema de plazas y pequeños Jardines dentro del casco urbano, junto con la red de calles peatonales y algunos paseos y avenidas que hacen de conectores y que posibilitan una red regular de espacios libres públicos.

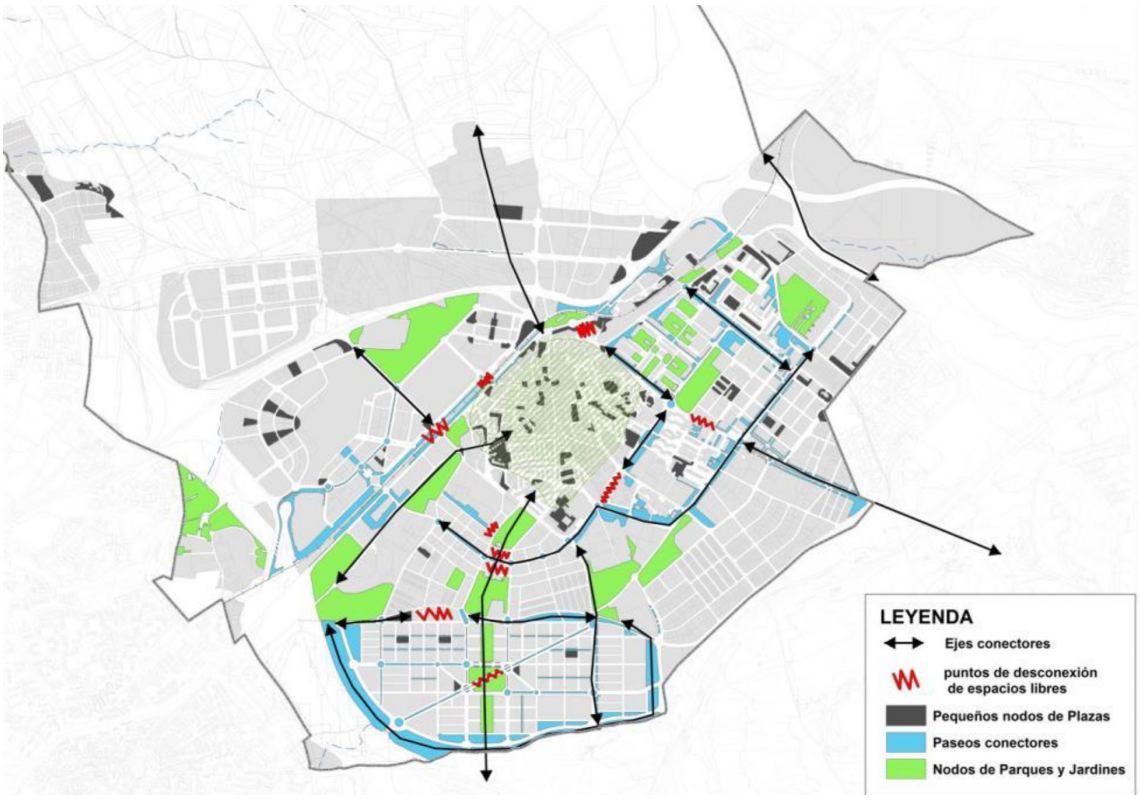
    b) Los paseos y viarios con arbolado y vegetación, cuya presencia fuera del área central es más notoria, con lo que la conexión de parques y plazas entre sí si es más fácil. La avenida Leganés por el Norte y la Avenida las Retamas por el Sur ejercen de elementos conectores al ser paseos urbanos dotados de espacios que posibilitan al habitante de Alcorcón conectar un parque con otro sin apenas tener que pisar el terreno invadido por tráfico rodado. En los últimos años el Ayuntamiento ha hecho una apuesta fuerte por la instauración de otros servicios de movilidad urbana en la que destaca el carril bici que está favoreciendo a la conexión sostenible de estos espacios libres.

3) Puntos de conexión con otros conectores y elementos valiosos de escala territorial: como pueden ser cañadas, arroyos, caminos.

4) Barreras y puntos críticos de discontinuidad de la trama verde: tanto en la escala urbana como con el entorno.

Alcorcón cuenta con un conjunto valioso de parques que constituyen, junto con algunos jardines, los nodos principales de la red.

El siguiente esquema muestra la red en base a la identificación de nodos y conectores y permite identificar los puntos críticos de discontinuidad del sistema.



Propuestas de conexión interior y exterior de los espacios libres. Fuente: elaboración propia.

En este esquema se pretende demostrar algunos de los esbozos de la problemática existente que padece Alcorcón en cuanto a la conexión interior de los parques y Jardines urbanos:

- Inexistencia de parques urbanos de entidad dentro del casco urbano solventado en cierta medida con la red de plazas interiores.

- Conexión deficiente entre los parques urbanos de cierta entidad en los crecimientos de prado de Santo domingo y San José de Valderas solventados, en algunos casos, por las avenidas arboladas de Las Retamas y de La Libertad.

- Prolongación deficiente de los parque urbanos en el Ensanche Sur debido a la propuesta tan fragmentada que presenta el Parque Darwin.

- Posible conexión con el parque de La Polvoranca a través del Paseo de la Avenida Leganés.

- Fragmentación de los corredores verdes provenientes del Norte por la barrera física de la red de ferrocarril de cercanías que impide la continuidad y conexión del Parque Ciudad de Mayarí con el centro urbano.

- Existencia de numerosos parques, paseos y Jardines urbanos que no dan servicio real a los ciudadanos al carecer de mobiliario urbano o infantil, o ser simples áreas sin vegetación que no animan al ciudadano a disfrutar de su estancia.

- Existencia de paseos urbanos que no desempeñan la función de conector con parques urbanos al estar aislados por el tráfico rodado o por ser pequeñas líneas delgadas de arbolado que no animan al ciudadano a pasear por ellas.

En mayo de 2013 la Comisión Europea, en su Comunicación al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones, introduce el concepto Infraestructura Verde, entendida como "*una red estratégicamente planificada de espacios naturales y seminaturales y otros elementos ambientales diseñados y gestionados para ofrecer una amplia gama de servicios ecosistémicos. Incluye espacios verdes (o azules si se trata de ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos en áreas terrestres (naturales, rurales y urbanas) y marinas".*

Se trata por tanto de una red de elementos, de un conjunto de elementos interconectados que contribuyan a evitar la fragmentación de los hábitats. Es decir, tan importantes son los elementos individuales de valor ambiental que conforman la red, como los pasillos y corredores verdes de conexión.

El desarrollo de una infraestructura verde requiere trabajar a varias escalas, identificando en cada una de ellas:

- La escala metropolitana, que deberá tener en cuenta la red de espacios naturales protegidos, la red ecológica europea (LICs y ZEPAs), áreas de protección territorial, ríos, arroyos y vías pecuarias, etc.

- La escala urbana y periurbana, que incluye el sistema de zonas verdes y espacios libres urbanos, parques periurbanos, infraestructuras de movilidad sostenible, itinerarios y sendas verdes, etc.

Cabe destacar, entre los espacios de valor ambiental metropolitanos, el Parque Forestal Bosquesur, que se extiende linealmente a lo largo del Arroyo Culebro y que en su desarrollo podría transformarse en un corredor verde de conexión transversal este-oeste entre el valle del Río Jarama y el valle del Río Guadarrama. Este corredor tiene uno de sus nodos en el Parque Polvoranca, situado en el término municipal de Leganés, pero ampliamente utilizado por la población de Alcorcón.

La conexión de este espacio hacia el noroeste, atravesando para ello el núcleo urbano de Alcorcón, requiere por tanto del establecimiento de estrategias de continuidad y naturalización de los corredores urbanos y su reflejo en nuevos corredores en el área norte del término municipal. La identificación, protección y cualificación de estos nuevos corredores deberá ser uno de los elementos estructurantes de la futura ordenación propuesta.

E) Previsiones del PGOU vigente con relación a los espacios libres

El Plan General vigente resalta la insuficiencia de espacios libres en las áreas centrales consolidadas con anterioridad a 1987 como son el casco urbano, zona Oeste, Los Cantos, Igueldo y Torres Bellas, ya que son áreas que tienen una elevada densidad de población y que ofrecen escasos espacios destinados a jardines, plazas o zonas de juego. Para paliar esta insuficiencia el PGOU vigente planteaba obtener espacios destinados a zonas verdes y espacios libres mediante los denominados "enclaves", que ya se identificaban en el Plan General de 1987, continuando el Plan General de 1999 con este planteamiento.

Del mismo modo el PGOU vigente también planteaba el acondicionamiento de los espacios interbloque de los primeros ensanches de Alcorcón, incorporándolos a una trama de áreas estanciales que articulan y fomentan el uso peatonal y ciclista de los habitantes de Alcorcón.

En el apartado del análisis del Plan General vigente, en el ámbito del suelo urbano, se estudia de manera pormenorizada cada uno de los enclaves. Cabe citar, no obstante, aquellos enclaves destinados de manera prioritaria a la obtención de espacios libres y su estado de ejecución:

- EN-1 “C/ Zarza / Mayor”.
  - Objeto: creación de una plaza ajardinada para articular el desnivel existente entre la C/ Mayor y el callejón posterior, abriendo éste peatonalmente.
  - Situación actual: ejecutado.
- EN-4 “Calle Mayor”.
  - Objeto: creación de una plaza ajardinada lateral en la C/ Mayor.
  - Situación actual: ejecutado.
- EN-5 “Los Alfares”.
  - Objeto: obtención de espacio libre arbolado que descongestione el tejido de la zona y de un espacio representativo dotacional que mantenga en la memoria ciudadana los orígenes alfareros y la ubicación del primer horno de la localidad.
  - Situación actual: no ejecutado.
- EN-6 “Calle Santo Domingo”.
  - Objeto: obtención de un espacio libre que complete la plaza lateral que existe en la calle Santo Domingo.
  - Situación actual: no ejecutado.
- EN-7 “Calle San Roque”.
  - Objeto: obtención de una plaza peatonal ajardinada lateral a la calle San Roque.
  - Situación actual: no ejecutado.
- EN-13 “Ayuntamiento”.
  - Objeto: ordenación de un espacio público entre el edificio del Ayuntamiento y la Iglesia, con el fin de permitir conjuntamente la ampliación de la Casa Consistorial y la creación de una plaza pública que se configure en el espacio más emblemático y representativo de la ciudad, con un carácter acorde con su emplazamiento y con los edificios públicos que la conformarán.
  - Situación actual: ejecutado.
- EN-23 “Zona verde – Avenida de Villaviciosa”.
  - Objeto: obtención de espacio libre público entre la Avenida de Villaviciosa y la línea del ferrocarril.
  - Situación actual: no ejecutado.
- EN-24 “Zona verde Plaza de los Caídos”.
  - Objeto: obtención de espacio libre público de ampliación de la plaza de la Fragua (antigua plaza de los Caídos), contribuyendo al esponjamiento del casco.
  - Situación actual: ejecutado.

- EN-25 “Parque del antiguo cementerio”.

  - Objeto: obtención de espacio libre público rodeando el antiguo cementerio de Alcorcón para crear una zona verde en este punto de acceso desde la N-V.
  - Situación actual: prácticamente ejecutado.

- EN-26 “Parque de Santo Domingo”.

  - Objeto: obtención de espacio libre público correspondiente con los suelos del antiguo Polígono SOT del PGOU 87.
  - Situación actual: no ejecutado.

El Plan General vigente también establecía, en cuanto a las zonas verdes de los ensanches residenciales, la propuesta del esquema radiocéntrico iniciado por el Plan de 1987, prolongando hacia el sur las cuñas verdes de Prado de Santo Domingo y Fuente de Palomar buscando el futuro enganche con el parque metropolitano planteado por la Comunidad de Madrid que es lo que hoy se conoce como el Parque de La Polvoranca. En este sentido, este hipotético enganche ha quedado condicionado por la M-50 y por la Radial 5 si bien, el ensanche Sur proponía esta intención de enganche a través del Parque Darwin aunque el sistema tan fragmentado del propio parque, partido en cuatro por la gran avenida Primero de Mayo y las calles Pablo Picasso y Martin Luther King del ensanche, hace imposible este hipotético enganche. La propuesta tan fragmentada del Parque Darwin es mucho más fragmentada que las actuaciones de conexión de parques de la zona de Santo Domingo del Parque Alfredo Nobel.

En cuanto a los grandes espacios verdes públicos, el parque de las Presillas y el de Montepríncipe, el Plan General vigente hace alusión al parque de la Canaleja (parque de Las Presillas) con un gran sistema General que permitirá una dotación de zona verde por habitante realmente significativa, espacio libre que sí se ha ejecutado.

2.4.2. EQUIPAMIENTOS URBANOS

A) Identificación, caracterización y clasificación

En el marco de este trabajo se ha procedido a identificar y categorizar los equipamientos sociales, públicos y privados, existentes en el término municipal de Alcorcón.

Conforme al Artículo 36 de la Ley del Suelo, el conjunto de elementos públicos conforma la red pública de equipamientos sociales.

Los equipamientos existentes se han clasificado en 8 categorías diferentes, en función de sus características y usos:

1. EQ-A: Administrativo, Defensa y Seguridad.
2. EQ-B: Bienestar Social.
3. EQ-C: Cultural y Social.
4. EQ-D: Deportivo.
5. EQ-E: Educativo.
6. EQ-R: Religioso.
7. EQ-S: Sanitario.
8. EQ-O: Otros Servicios Básicos.

Se han identificado, así mismo, las parcelas de uso dotacional que permanecen sin ejecutar y que provienen, en la Mayaría de los casos, de las cesiones obligatorias definidas en el planeamiento de desarrollo.

El conjunto de la red de equipamientos sociales se ha representado en el plano de equipamientos PA-04 incorporado en el Anexo que acompaña esta Memoria. El plano cuenta con una tabla que relaciona los equipamientos existentes junto con sus datos principales y un código que permite su identificación en el plano.

Para cada uno de los equipamientos se ha elaborado una ficha de inventario en la que se recogen los siguientes parámetros:

1. Identificación y clasificación del equipamiento.

    a) Código identificativo, que se corresponde con el código del Plano de la Red de Equipamientos.
    b) Nombre del equipamiento.

2. Descripción.

    a) Clasificación.
    b) Subcategoría, en su caso.
    c) Dirección.
    d) Tipo de red a la que pertenece: local o general, según el planeamiento vigente.
    e) Superficie de la parcela.
    f) Superficie construida, obtenida a partir de la información catastral.

3. Observaciones: breve descripción de las características funcionales y de uso del equipamiento.

4. Ortofotografía.

5. Ubicación en relación con el conjunto urbano.

B) Análisis de los diferentes subsistemas de equipamientos y su grado de adecuación a las necesidades actuales: aproximación al nivel de servicios, distribución territorial, disfunciones y déficits

b.1. Encuadre histórico

El intenso crecimiento demográfico de la ciudad en las décadas de los 60 y 70 del siglo pasado, unido a la escasa planificación urbana de la ciudad, provocó un importantísimo déficit de equipamientos y dotaciones. Para solventar este déficit, especialmente en el ámbito escolar, a principios de los años 80 se habilitaron grandes parcelas de suelo rústico para la construcción de centros educativos, conformando enclaves dotacionales en la corona del núcleo central de Alcorcón.

El Plan General de 1988 tuvo, como uno de sus objetivos fundamentales, solventar las numerosas carencias detectadas en todos los ámbitos, habilitando las oportunas reservas de suelos, especialmente en la corona de crecimiento alrededor del núcleo central.

Este plan coincidió con el desarrollo del Estado de las Autonomías y el establecimiento del marco competencial entre las diferentes Administraciones Públicas (1983, Aprobación del Estatuto de

la Comunidad de Madrid; 1985 Ley de Bases del Régimen Local, 1988 Ley Reguladora de las Haciendas Locales).

En esos años se desplegó, especialmente por parte de la Administración Autonómica, una importante actividad a nivel de creación y ordenación de equipamientos públicos, en el marco del desarrollo de las competencias asumidas.

Así mismo, la entrada de España en la Comunidad Europea (1986) y la aprobación e implantación de los Fondos Europeos de Desarrollo Regional, supuso una importante vía de financiación para la ejecución de nuevas dotaciones y equipamientos.

Finalmente, tras décadas de fortísimo crecimiento demográfico, en la década de los 80 y los 90 se produce una ralentización en los ritmos de crecimiento, que permitió un ajuste más racional de las necesidades de servicios públicos de la población y una importante mejora en el nivel de servicios y calidad de las dotaciones y equipamientos urbanos de Alcorcón.

También el Plan General del 1999, si bien en menor medida, trataba de resolver determinadas carencias dotacionales, especialmente en el casco antiguo de la ciudad a través de operaciones de regeneración urbana, denominadas Enclaves, así como la mejora y transformación de los equipamientos, atendiendo a nuevas demandas e incorporando nuevos usos de carácter metropolitano.

Los desarrollos de algunos de los sectores de suelo urbanizable propuestos en el Plan han permitido la incorporación, por la vía de cesión de parcelas dotacionales, de una reserva de suelo que permitirá cubrir algunas de las demandas específicas detectadas.

b.2. Evaluación De Los Subsistemas De Equipamientos Existentes

Se analizan a continuación los diferentes subsistemas de equipamientos existentes, en función de su tipología y sub-tipologías con el objeto de determinar su nivel de servicios, distribución territorial y la identificación de posibles déficits o disfunciones.

Se emplea para ello algunos de los indicadores propuestos por la Red de Redes de Desarrollo Local Sostenible, entidad constituida al amparo del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, a través de sus documentos *Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad* y *Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y pequeñas*[4], editados en el año 2010.

Se recoge la descripción de los indicadores utilizados:

b.2.1. Dotación de equipamientos públicos (indicador 50)

- Objetivo: el objetivo de este indicador es comprobar el nivel de dotación de equipamientos en relación con un nivel considerado óptimo, a partir de un diagnóstico cuantitativo.

- Definición del indicador:

    - Se establece para cada tipología de equipamiento un valor de superficie de suelo dotacional por habitante considerado óptimo, en un tejido medio con una población equilibrada (ni envejecida ni joven).

[4] *http://www.mapama.gob.es/es/calidad-y-evaluacion-ambiental/temas/medio-ambiente-urbano/desarrollo-medio-am-urb/#para1*

- Así mismo se establece un módulo dotacional entendido como la superficie construida aconsejable para esa tipología de equipamiento con objeto de poder proveer los servicios previstos.

• Parámetros de referencia:

CULTURAL

Ámbito	Equipamiento	m²s/habitante	Módulo dotación (m²)
Vecindario	Centro cívico y asociativo	0,06	100
Barrio	Biblioteca pequeña	0,02	500
	Centro cultural monofuncional	0,0375	750
Barrio-Ciudad	Centro cultural polifuncional	0,1	2000
	Centro de culto	0,025	1000
	Biblioteca mediana	0,02	1500
Ciudad	Cultural singular	0,25	variable
	TOTAL	**0,5125**	

DEPORTIVO

Ámbito	Equipamiento	m²s/habitante	Módulo dotación (m²)
Vecindario	Pistas pequeñas	0,35	540
Barrio	Salas y pabellones	0,07	> 1 ha
	Piscinas cubiertas	0,01	Variable
Barrio-Ciudad	Salas y pabellones	0,06	Variable
	Piscinas al aire libre	0,16	Variable
	Piscinas cubiertas	0,011	Variable
	Campo grande	0,68	Variable
Vecindario	Equip. grandes eventos	1,36	variable
	TOTAL	**2,701**	

EDUCATIVO

Ámbito	Equipamiento	m²s/habitante	Módulo dotación (m²)
Vecindario	Infantil (1 ° y 2 ° ciclo)	0,54	1000
	Primaria	0,85	2400
Barrio	Secundaria obligatoria	0,8	3900
Barrio-Ciudad	Bachillerato + FP	0,46	5700
	Adultos + Ocupacional	0,15	3000
	TOTAL	2,8	
Ciudad	Tercer ciclo	0,85	variable
	TOTAL	**3,65**	

SALUD

Ámbito	Equipamiento	m²s/habitante	Módulo dotación (m²)
Barrio	Centro de salud	0,035	1000
	Centro de urgencias	0,015	300
Barrio-Ciudad	Centro de salud especializado	0,035	1000
	Hospital especializado	0,1	3000
Ciudad	Hospital	0,2	25000
	TOTAL	**0,385**	

BIENESTAR SOCIAL

Ámbito	Equipamiento	m²s/habitante	Módulo dotación (m²)
Barrio	Casal para gente mayor	0,035	100
	Centro de día personas mayores	0,025	500
Barrio Ciudad	Residencia gente mayor	0,13	5000
	Alojamiento alternativo	0,223	5000
	Centro servicios sociales	0,025	500
	Centro especializado	0,025	Variable
Ciudad	Centro acogida	0,001	Variable
	Albergue	0,002	Variable
	TOTAL	**0,466**	

Parámetros de referencia. Indicador 50, Dotación de equipamientos públicos.

Fuente: Indicadores de Sostenibilidad y Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y pequeñas.

- Modo de medida:

  - Dequips (%) = [Dotación (m2s/habitante) para cada tipo de equipamiento / dotación óptima (m2s/habitante).

  - Atendiendo a un tejido medio se toma como valor medio de edificabilidad 1 m2c/ m2s, con objeto de relacionar la superficie construida dotacional con la superficie de suelo dotacional.

- Parámetro de evaluación:

  - Valor mínimo: se considera que un valor mínimo de dotación deberá estar por encima del 75% de los valores de referencia óptimos.

  - Valor deseable: deberá alcanzar el 100% de los valores de referencia óptimos.

Para la evaluación de la superficie de suelo dotacional y superficie construida se han empleado fundamentalmente datos catastrales y de la base cartográfica utilizada en la documentación gráfica.

b.2.2. Proximidad de la población a equipamientos públicos (indicador 50) (utilización parcial)

- Objetivo: permitirá comprobar la disposición, en un radio de proximidad determinado, del mayor número de equipamientos diferentes, de manera que permita cubrir a pie diferentes necesidades culturales, educativas y sanitarias, sin necesidad de recurrir a otros medios de transporte.

  El indicador mide la proximidad simultánea, es decir cuánta población se encuentra cercana al mismo tiempo a diversos tipos de equipamiento. Informa también del grado de compactación urbana y mezcla de usos en la ciudad.

  Este indicador se utiliza parcialmente en cada uno de los análisis por tipología de equipamiento, tomando el valor de referencia de distancia óptima. En una segunda fase se analizará de manera conjunta la proximidad simultánea al conjunto de los equipamientos identificados.

- Definición del indicador: Se definen como equipamientos básicos o de proximidad a aquellos que permiten cubrir la demanda de servicios para las necesidades más habituales de la población, constituyendo el primer nivel de prestación de servicios en un ámbito de influencia que se limita al barrio en el que se emplazan.

  No se toman en consideración los equipamientos de escala ciudad, entendiendo que para estos la condición de proximidad no es una condición necesaria. No obstante, esto, debería darse un reparto equitativo y equilibrado de esta escala de equipamientos en toda la ciudad.

  Podemos hablar de dos niveles de proximidad, el vecindario más próximo a una distancia menor de 300 m y la escala barrio 600 m.

  No obstante, en los análisis a realizar se utilizará también el valor de distancia 1.000 m, equivalente a la distancia recorrida a pie por un adulto en forma en 15-20 minutos. Esta distancia se refiere ya a una cobertura de una escala intermedia entre el barrio y la ciudad.

- Parámetros de referencia:

  - Se aportan los parámetros de referencia señalados en el indicador:

CULTURAL	Distancia (m)
Centros cívicos y asociativos	< 300
Bibliotecas de barrio/distrito	< 300
Centro cultural mono funcional	< 300
DEPORTIVO	**Distancia (m)**
Pistas polideportivas al aire libre	< 300
Pequeños complejos cubiertos /descubiertos	< 300
Polideportivos	< 600
Campos deportivos extensivos	< 600
EDUCATIVO	**Distancia (m)**
Infantil (1 ° y 2 ° ciclo)	< 300
Primaria	< 300
Secundaria obligatoria	< 600
Bachillerato + FP	< 600
SALUD	**Distancia (m)**
Centro de salud / Centro de urgencias	< 600
Centros de salud especilizados sin ingreso	< 600
BIENESTAR SOCIAL	**Distancia (m)**
Casal para gente mayor	< 300
Centro de día personas mayores	< 300
Residencia gente mayor	< 600

Parámetros de referencia. Indicador 51, Proximidad de la población a equipamientos públicos.

Fuente: Indicadores de Sostenibilidad y Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y pequeñas.

  - Se utilizará también la referencia 1.000 metros.

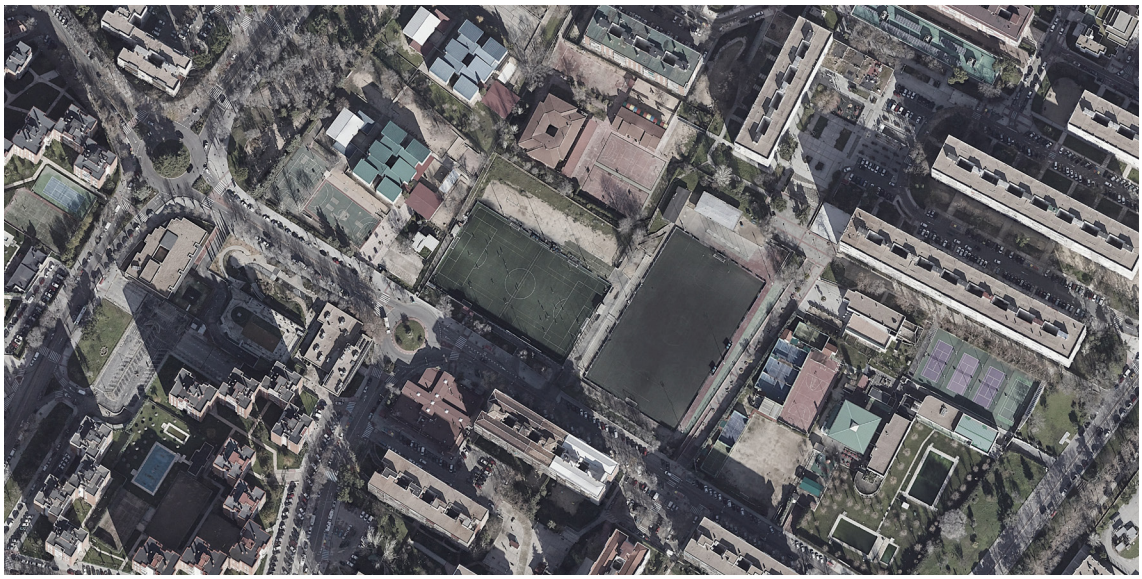
- Modo de medida:

  - Pequips (%) = [población con cobertura simultánea a los 5 tipos de equipamiento/ población total].

- Parámetro de evaluación:

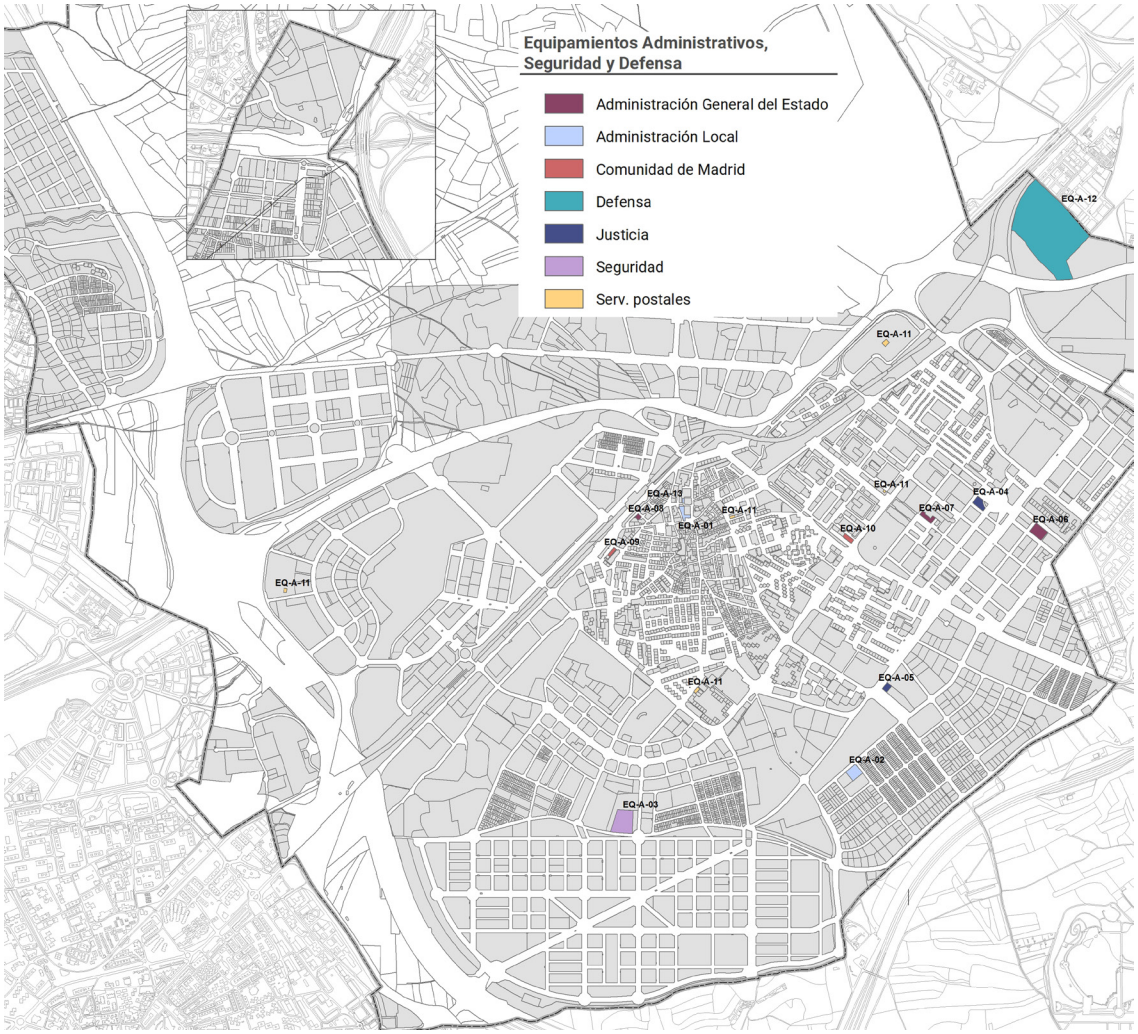
  - Valor mínimo: >75% de la población con proximidad simultánea a las 5 tipologías de equipamiento

  - Valor deseable: 100% de población con proximidad simultánea a las 5 tipologías de equipamiento.



Equipamiento Administrativo, Defensa Y Seguridad

Los equipamientos de carácter administrativo, de defensa y seguridad identificados se ubican mayoritariamente e en la zona central del núcleo urbano y en el barrio de San José de Valderas, por otra parte, las áreas más consolidadas de la ciudad y correspondientes a los núcleos de crecimiento urbano originales. Responde por tanto a su carácter representativo e institucional.



Equipamientos de Administración, Seguridad y Defensa. Fuente: elaboración propia. (Ver Plano de Equipamientos de Administración, Seguridad y Defensa en planos de Equipamientos por tipologías.)



Se relacionan en el siguiente listado:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN	SUBCATEGORÍA	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2) (CATASTRO)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)
EQ-A-01	Ayuntamiento	Administración, Defensa y Seguridad	Administración Local	Público	9771307VK2697S	3.742	16.028	2010
EQ-A-02	Centro de Formación de Empresas	Administración, Defensa y Seguridad	Administración Local	Pública	0656902VK3605N	4.192	5.210	2008
EQ-A-03	Centro Unificado de Seguridad	Administración, Defensa y Seguridad	Seguridad	Pública	9355812VK2695N	15.57	12.159	2009
EQ-A-04	Juzgados Violencia sobre mujer y Registro Civil	Administración, Defensa y Seguridad	Justicia	Pública	1371001VK3617S	2.607	5.636	1992
EQ-A-05	Registro de la Propiedad	Administración, Defensa y Seguridad	Justicia	Pública	0961003VK3606S	1.383	1.490	1993
EQ-A-06	Delegación de Hacienda	Administración, Defensa y Seguridad	AGE	Pública	1670301VK3616N	4.614	5.090	1997
EQ-A-07	Tesorería General de la Seguridad Social	Administración, Defensa y Seguridad	AGE	Pública	1171001VK3617S	2.001	559	1990
EQ-A-08	INEM Centros Comarcales Nº3	Administración, Defensa y Seguridad	AGE	Pública	9570801VK2697S	634	479	1975
EQ-A-09	Oficina de Empleo Alcorcón I	Administración, Defensa y Seguridad	Comunidad de Madrid	Pública	9469401VK2696N	671	380	1966
EQ-A-10	Oficina de Empleo Alcorcón II	Administración, Defensa y Seguridad	Comunidad de Madrid	Pública	0670503VK3606N	1162	500	1973
EQ-A-11	Correos	Administración, Defensa y Seguridad	Servicios postales	Privada	Varias, son 5 oficinas (sin medir, 3 locales y dos puestos en centros comerciales)	Sin medir	Sin medir	1975
EQ-A-12	Ejército del Aire, Escuela de transmisiones	Administración, Defensa y Seguridad	Defensa	Pública	1884401VK3618S	12.2609	0	0
EQ-A-13	Edificio Municipal Administrativo	Administración, Defensa y Seguridad	Administración Local	Privada	9773409VK2697S	285	570	1996

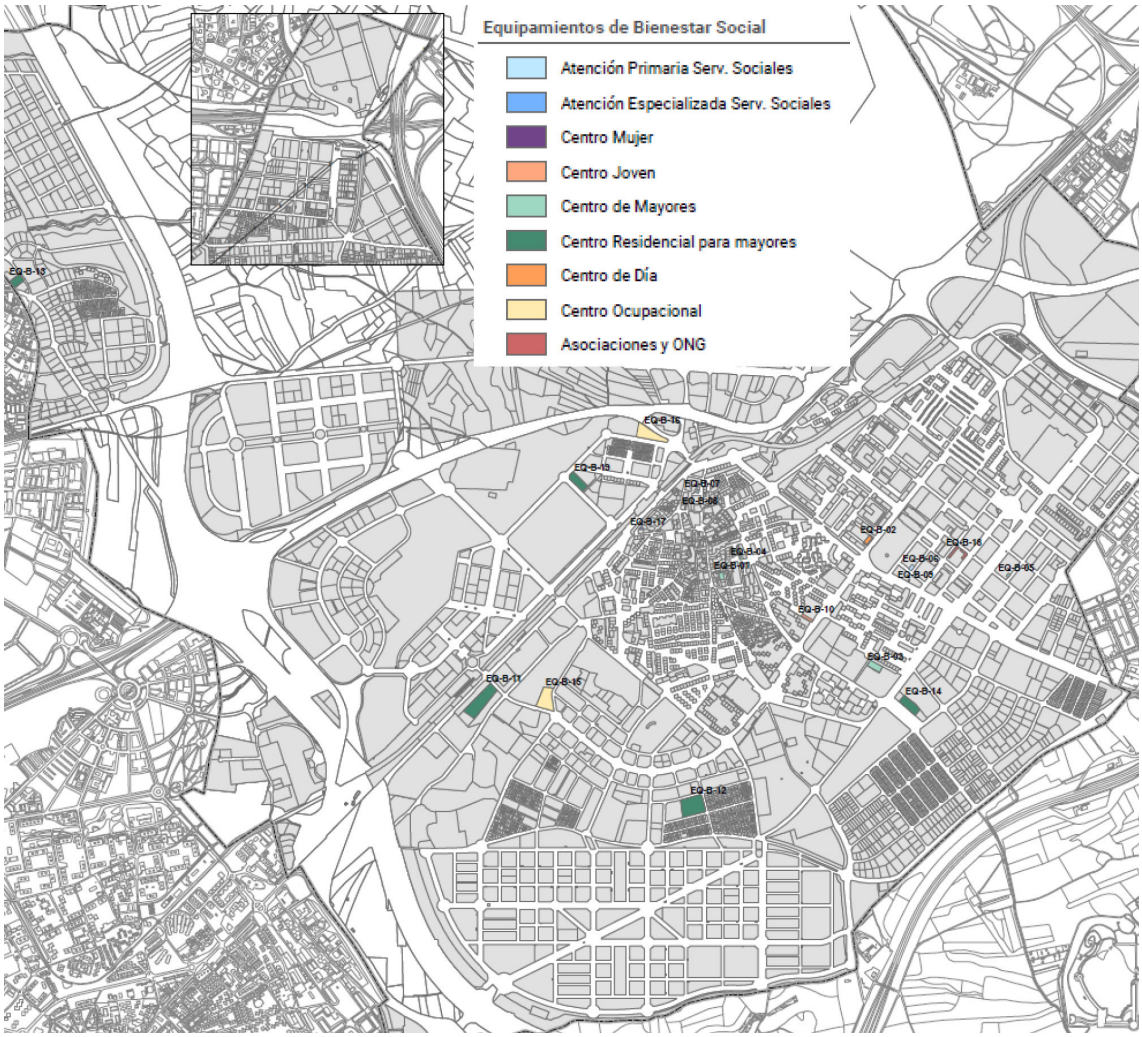
Equipamientos de Administración, Defensa y Seguridad. Fuente: elaboración propia.

Los principales servicios administrativos del ayuntamiento se concentran en la zona situada junto al edificio institucional, además de algunas sedes de concejalías y oficinas administrativas en otros puntos de la ciudad.

En el caso de equipamientos de otras Administraciones Públicas se trata de centros periféricos de pequeño tamaño y escasa entidad, para prestar servicios, fundamentalmente, a la población local. Son, por tanto, centros que forman parte de la red supramunicipal y general de la ciudad y cuyo ámbito de influencia la abarca en su totalidad o incluso la supera.

Equipamientos de bienestar social

En el ámbito de bienestar social se han identificado un total de 18 equipamientos. Se muestra, en el mapa adjunto, su ubicación:



Equipamientos de Bienestar Social. Fuente: elaboración propia. Ver Plano de Equipamientos de Bienestar Social en Planos de equipamientos por tipologías.

Cabe distinguir las siguientes sub-tipologías:

- 2 Centros de Servicios Sociales de Atención Primaria.
- 1 Centro de Servicios Sociales especializados.
- 2 Centros de la Mujer
- 1 Centro Joven
- 5 Centros de Mayores
- 1 Centros de Día
- 5 Residencias para personas mayores
- 2 Centros ocupacionales

Se relacionan a continuación los equipamientos identificados:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN	SUBCATEGORÍA	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	PLAZAS
EQ-B-01	Centro Municipal de Mayores Adolfo Suárez	Bienestar Social	Centro de Mayores y Atención Especializada Servicios Sociales	Pública	9968704VK2696N	1.105	700	2015	
EQ-B-02	Centro de Mayores Alcorcón	Bienestar Social	Centro de Día	Pública	0570601VK3606N	1.555	2617	1984	
EQ-B-03	Centro Municipal de Mayores Salvador Allende	Bienestar Social	Centro de Mayores	Pública	0762101VK3606S	2.542	1271	1978	
EQ-B-04	Centro Municipal de Mayores Polvoranca	Bienestar Social	Centro de Mayores	Pública	0069702VK2696N	189	534	1974	
EQ-B-05	Centro de Apoyo y Encuentro Familiar (CAEF)	Bienestar Social	Centro de Atención Especializada Servicios Sociales	Pública	1468201VK3616N	270	323	1996	
EQ-B-06	Centro de Servicios Sociales "Valderas"	Bienestar Social	Atención Primaria Servicios Sociales	Pública	0969001VK3606N	381	256	1992	
EQ-B-07	Centro de Servicios Sociales "El Tejar"	Bienestar Social	Atención Primaria Servicios Sociales	Pública	9773404VK2697S	183	162	1992	
EQ-B-08	Concejalía de la Mujer	Bienestar Social	Centro Mujer	Pública	9773402VK2697S	158	521	1978	
EQ-B-09	Casa de las Mujeres María de la O Lejárraga	Bienestar Social	Centro Mujer	Pública	0868801VK3606N	90	346	1990	
EQ-B-10	Centro Joven Yolanda González	Bienestar Social	Centro Joven	Pública	0366802VK3606N	810	2.542	1994	
EQ-B-11	Residencia de Mayores "Alcorcón"	Bienestar Social	Centro Residencial para mayores	Pública	8358006VK2686S	12.653	14.275	1992	208
EQ-B-12	Residencia de Mayores Amavir Alcorcón	Bienestar Social	Centro Residencial para mayores	Privada concertada	9655602VK2695N	11.635	11.902	2005	180
EQ-B-13	Centro Geriátrico Campodón	Bienestar Social	Centro Residencial para mayores	Privada concertada	6183204VK2668S	2.899	4.700	2010	146
EQ-B-14	Centro Residencial para Personas Mayores Sanitas Alcorcón	Bienestar Social	Centro Residencial para mayores	Privada concertada	0961002VK3606S	5.218	6.366	1993	148
EQ-B-15	Centro Ocupacional Carlos del Castillo	Bienestar Social	Centro Ocupacional	Pública	8962102VK2686S	8.016	3.035	1192	103
EQ-B-16	Centro Integral para personas con Discapacidad	Bienestar Social	Centro Ocupacional, residencial y de día	Pública	8873904VK2697N	7.848	7.341	2009	
EQ-B-17	Centro de Atención Integral a la Drogodependencia	Bienestar Social	Atención Especializada Servicios Sociales	Pública	9570806VK2697S	214	412	1980	
EQ-B-18	Centro de Asociaciones de la Salud	Bienestar Social	Asociaciones y ONG	Pública	1169501VK3616N	1.842	1.292	1992	
EQ-B-19	Residencia de Ancianos Vitalia Alcorcón | VITALIA HOME	Bienestar Social	Centro Residencial para mayores	Privada	9173401VK2697S	4.398	6.434	2023	116
EQ-B-20	Punto de encuentro familiar	Bienestar Social	Atención especializada	Pública	8361307VK2686S	4.758	3.630	2008	-
EQ-B-21	Centro Municipal de Atención a Personas con Discapacidad	Bienestar Social	Atención especializada	Pública	0969001VK3606N	83	83	1992	-
EQ-B-22	Centro de Día Ayudia	Bienestar Social	Atención especializada	Pública	0969001VK3606N	110	110	1992	75
EQ-B-23	Villa Saluten Centro de Día Puerta del Sur	Bienestar Social	Atención especializada	Pública	1171004VK3617S	702	702	1993	80

Equipamientos de Bienestar Social. Tabla 50. Fuente: elaboración propia.

El conjunto de equipamientos de bienestar social cuenta con unas superficie de suelo dotacional de 61.110 m^2 y, aproximadamente, 65.029 m^2 de superficie construida. Todo ello ofrece un ratio de 0,356 m^2s/hab, lo que permite un nivel de dotación del 76,18%, es decir una dotación que alcanza el valor mínimo (75%) pero en la que existe un amplio margen de mejora.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	61.110	0,355	0,466	76,18 %

Se analizan a continuación los equipamientos de bienestar social de proximidad, así como su nivel de dotación.

Equipamientos de bienestar social de proximidad

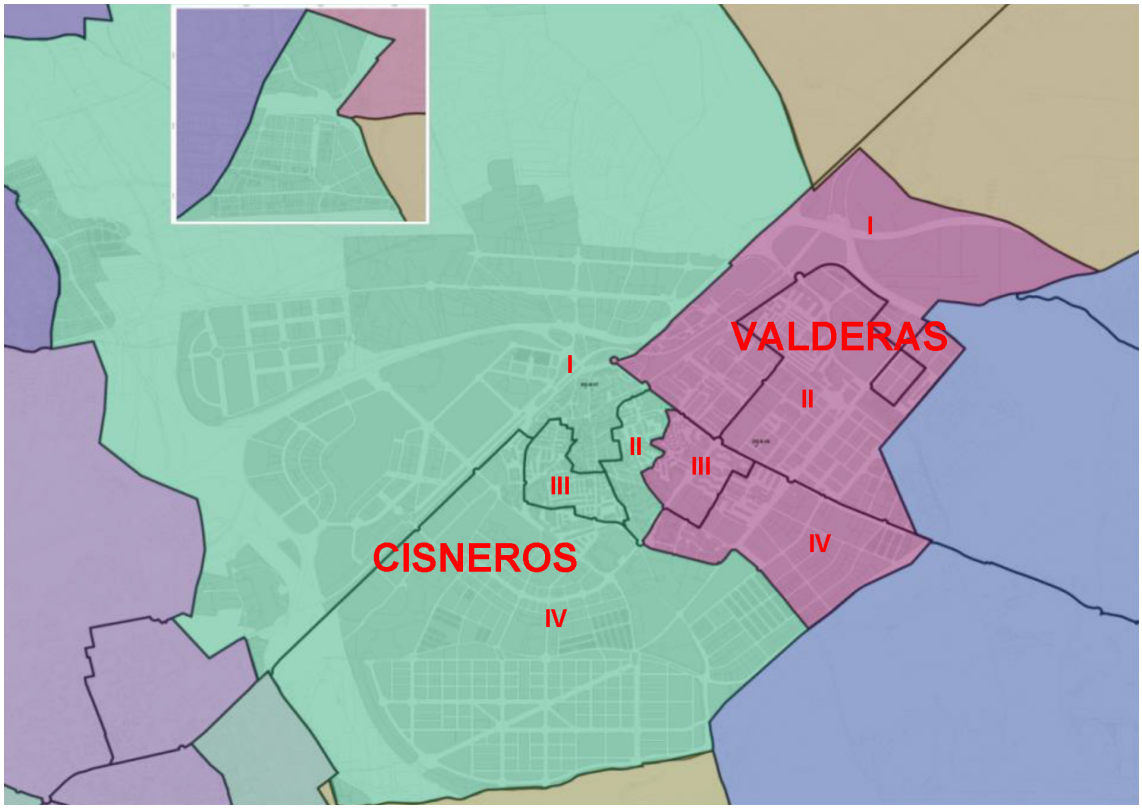
Centros de Servicios Sociales.

Al igual que en el caso de la ordenación de los servicios sanitarios, la ordenación de los servicios sociales es competencia de la Comunidad de Madrid.

Conforme al Decreto 109/1998, de 18 de junio, por el que se actualiza la Zonificación de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, Alcorcón conforma el Distrito 201 Alcorcón del Área 2 Oeste.

A su vez, el Distrito 201 Alcorcón, está dividido en dos Demarcaciones, Cisneros y Valderas, cada una de ellas dividida en 4 Zonas Básicas:

- Cisneros, subdividido en 4 Zonas Básicas: I, II, III y IV.
- Valderas, subdividido en 4 Zonas Básicas: I, II, III y IV.



Zonificación de Servicios Sociales. Fuente: elaboración propia.

Conforme al Decreto 109/1998 cada Zona Básica alcanza un máximo de 25.000 habitantes y, por tanto, cada Demarcación cuenta con una población máxima adscrita de 100.000 habitantes.

En el caso de Alcorcón, se cumplen con los ratios previstos, al contar con 2 demarcaciones y 8 zonas básicas, con unos ratios previstos por la legislación para cada una de estas divisiones territoriales.

POBLACIÓN (habitantes)	DISTRITOS (nº)	ZONAS BÁSICAS (nº)	HAB./DISTRITO	HAB / ZONA BÁSICA
171.772	2	8	85.886	21.471

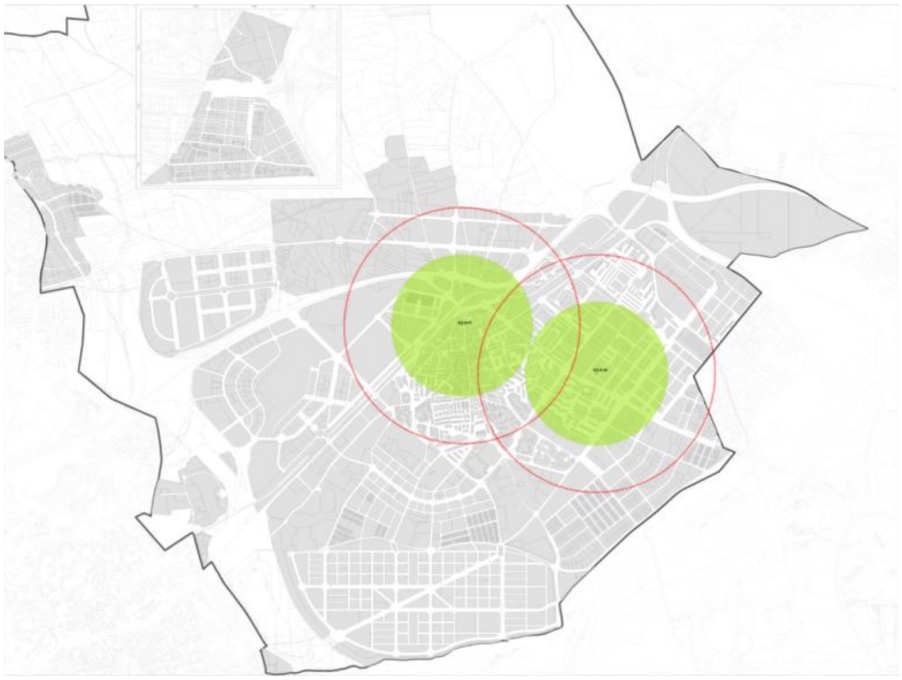
Al frente de cada una de las Demarcaciones se sitúa un Centro de Servicios Sociales. La superficie dotacional para este tipo de equipamientos es en conjunto de 564,60 m2s y, aproximadamente, una superficie construida de 564,60 m2. Con estas cifras se obtiene un ratio de 0,0032 m2s/hab y un nivel de dotación del 13%, muy inferior al parámetro mínimo de referencia para este tipo de centros.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	654,6	0,0032	0,025	13%

Se trata de pequeños centros ubicados en los bajos de edificios residenciales, que cuentan con una superficie construida conjunta de 418 m2, por tanto, inferior cada uno de ellos al módulo dotacional mínimo (500 m) definido por el indicador para este tipo de centros.

Desde el punto de vista de la distribución territorial se distinguen dos ámbitos de influencia:

- Escala barrio, con un ámbito de influencia de 600 m, que permite garantizar un nivel de servicio adecuado.
- Escala barrio-ciudad, con un ámbito de influencia de 1.000 m.



Ámbitos de influencia (600 m y 1000 m) de los Centros de Servicios Sociales.

Fuente: elaboración propia.

En el mapa mostrado se puede observar grandes áreas de la ciudad que quedan fuera del ámbito de influencia de los Centros de Servicios Sociales. Ambos se ubican relativamente cerca uno del otro, en la zona central de la ciudad. Esta ubicación responde a otro momento histórico de la ciudad, con una extensión mucho menor, lo que hace que cada uno de los Centros de Servicios Sociales se sitúe en una posición periférica en relación con la distribución de la población dentro de su demarcación.

Parece apropiado reubicar los Centros de Servicios Sociales, en instalaciones de mayor calidad y en una posición más centrada respecto a la población a la que sirven, aprovechando quizás la reserva de suelo dotacional existente en la zona de Ensanche Sur.

Así mismo, sería adecuado incorporar algún tipo de centro de carácter descentralizado en cada una de las 8 zonas básicas de servicios sociales en que se divide el municipio, lo que permitiría una distribución territorial más homogénea y con mayor capacidad de penetración en la población, convirtiéndose en verdaderos equipamientos de proximidad.

Centros Asistenciales de Personas Mayores

En la actualidad Alcorcón cuenta con 4 Centros de Personas Mayores. El cómputo de superficie dotacional destinada a este tipo de centros es de 4.108,00 m2s y una superficie total construida aproximada de 2.828 m2. Estas cifras permiten un ratio de 0,025 m2s/hab y un nivel de dotación del 71% inferior al parámetro mínimo (75%) y con un amplio margen de mejora hasta alcanzar el valor de referencia.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	ESTÁNDAR (m2s/hab.)	DOTACIÓN (%)
161.141	4.108,00	0,025	0,035	71 %

Los cuatro centros existentes ofrecen un ratio de una instalación de este tipo cada 40.286 habitantes.

POBLACIÓN (habitantes)	CENTROS PERSONAS MAYORES (nº)	HAB / CENTRO
161.141	4	40.286

Existen dos centros (Salvador Allende y Adolfo Suárez) de mayor entidad, mientras que los dos restantes son pequeños centros ubicados en los bajos de edificios residenciales que cuentan ya con cierta antigüedad. Tienen en cualquier caso una superficie mayor que el módulo dotacional de referencia (100 m2).

En relación con su distribución territorial, se ha analizado el ámbito de influencia de este tipo de centros, distinguiendo:

- Escala vecindario, con un ámbito de influencia de 300 m, el más apropiado para este tipo de centros al facilitar al máximo la accesibilidad a ellos.

- Escala barrio, con un ámbito de influencia de 600 m. en base al cual tratar de garantizar el nivel de cobertura.



Ámbitos de influencia (300 m y 600 m) de los Centros de Personas Mayores.
Fuente: elaboración propia.

En el mapa adjunto se puede observar la existencia de amplias zonas sin cobertura de este tipo de centros, concentrándose de manera especial en el núcleo central de la ciudad dos de ellos.

Cabría pues analizar la posibilidad de ejecutar nuevos centros que permitan alcanzar el nivel de dotación de referencia, así como una mejor distribución territorial, ubicando especialmente algún centro en los barrios al sur del área central de la ciudad.

Centros Residenciales de Personas Mayores

Se han identificado cinco residencias de personas mayores que ofrecen servicio en la Ciudad de Alcorcón. Se tratan de una residencia pública (Residencia Alcorcón) y cuatro privadas, de los que tres cuentan con plazas concertadas con la Comunidad de Madrid. En conjunto suman un total de 689 plazas, de las cuales 170, casi un 25%, están concertadas.

Estas cifras ofrecen los siguientes ratios en relación con la población de Alcorcón:

POBLACIÓN (habitantes)	CENTROS RESIDENCIALES DE PERSONAS MAYORES (nº)	Nº DE PLAZAS	Nº DE PLAZAS PÚBLICAS	HAB / CENTRO	HAB / PLAZA	HAB. / PLAZA PÚBLICA
171.772	5	805	170	34.354	213	1.010

La superficie de suelo dotacional destinada a este tipo de centros suma en conjunto 32.309,00 m2s y una superficie construida aproximada de 37240 m2, lo que ofrece un ratio de 0,20 m2s/hab que permite un nivel de dotación del 153%.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	36.630	0,213	0,13	163 %

La superficie construida de los centros varía notablemente, desde los casi 5.000 m2 de Centro Geriátrico Campodón, hasta los 14.275 m2 de la Residencia Alcorcón, cifras acordes al módulo de referencia, 5.000 m2, señalado por el indicador utilizado en este análisis.

Desde el punto de vista de su distribución territorial, se distinguen dos ámbitos de influencia, 600 metros en la escala barrio y 1.000 m para la escala barrio-ciudad.



Ámbitos de influencia (600 m y 1.000 m) de los Centros Residenciales de Personas Mayores.

Fuente: elaboración propia.

Puede afirmarse que la distribución en torno al borde del núcleo central de la ciudad permite un grado de cobertura adecuado, la zona norte queda más desatendida. Se trata de una zona de la ciudad envejecida en la que sería adecuado la ejecución de un centro de este tipo que cubriese la futura demanda que, por la estructura de la población, cabe esperar, permitiendo así alcanzar un mayor equilibrio territorial.

Centros de Día de Mayores

Los cinco centros existentes ofrecen un ratio de una instalación de este tipo cada 34.354 habitantes.

POBLACIÓN (habitantes)	CENTROS PERSONAS MAYORES (nº)	HAB / CENTRO
171.772	5	34.354

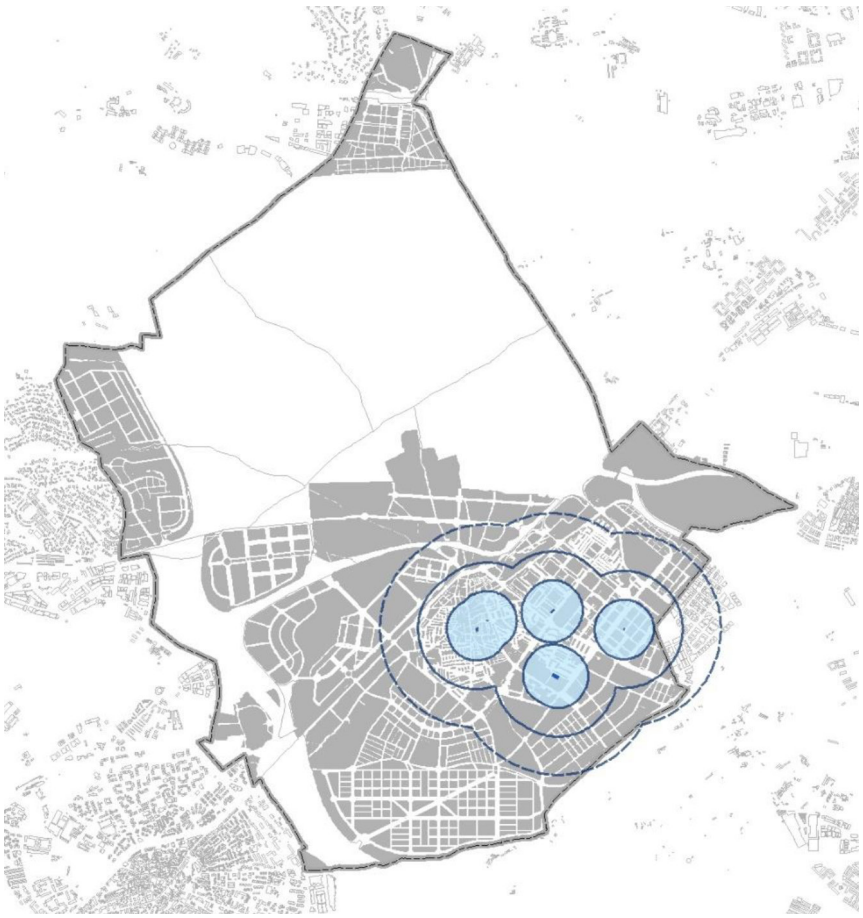
Existen tres centros (Salvador Allende, Adolfo Suárez y Centro de Mayores Alcorcón) de mayor entidad, mientras que los dos restantes son pequeños centros ubicados en los bajos de edificios residenciales que cuentan ya con cierta antigüedad. Tienen en cualquier caso una superficie mayor que el módulo dotacional de referencia (100 m2).

En relación con su distribución territorial, se ha analizado el ámbito de influencia de este tipo de centros, distinguiendo:

- Escala vecindario, con un ámbito de influencia de 300 m, el más apropiado para este tipo de centros al facilitar al máximo la accesibilidad a ellos.

- Escala barrio, con un ámbito de influencia de 600 m. en base al cual tratar de garantizar el nivel de cobertura.

En el mapa adjunto se puede observar la existencia de amplias zonas sin cobertura de este tipo de centros, concentrándose de manera especial en el núcleo central de la ciudad dos de ellos.



Ámbitos de influencia (300 m, 600 m, 1.000 m) de los Centros de Día.

Fuente: elaboración propia.

Cabría pues analizar la posibilidad de ejecutar nuevos centros que permitan alcanzar el nivel de dotación de referencia, así como una mejor distribución territorial, ubicando especialmente algún centro en los barrios al sur del área central de la ciudad.

Los centros de día están distribuidos principalmente en el casco y en la zona este de la ciudad. Cuentan con una superficie de suelo dotacional de 4.920 m2 y 5.445 m2 de superficie construida aproximada, lo que ofrece un ratio de 0,028 m2s/hab que permite un nivel de dotación del 112% superior al parámetro de mínimo recomendable, 75%, y al valor óptimo.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	ESTÁNDAR (m2s/hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	4.920	0,028	0,025	112 %

La superficie construida aproximada, 5.445, es superior al módulo dotacional de referencia de 500 m.

Desde el punto de vista de su distribución territorial se distinguen tres ámbitos de influencia: 300 metros, correspondiente a la escala vecindario, 600 metros en la escala barrio y 1.000 m para la escala barrio-ciudad.

El nivel de cobertura es escaso quedando gran parte de la ciudad en zona de sombra, ya que solo se cubre la zona centro-este de la ciudad. Sería adecuada la ejecución de nuevos centros de este tipo que permitan alcanzar un nivel de dotación y un grado de cobertura territorial mayor, instalándolos en la zona oeste del núcleo central, una de las zonas con mayor tasa de envejecimiento del municipio.

Equipamientos culturales y sociales

Se han identificado los siguientes equipamientos de carácter cultural y social:

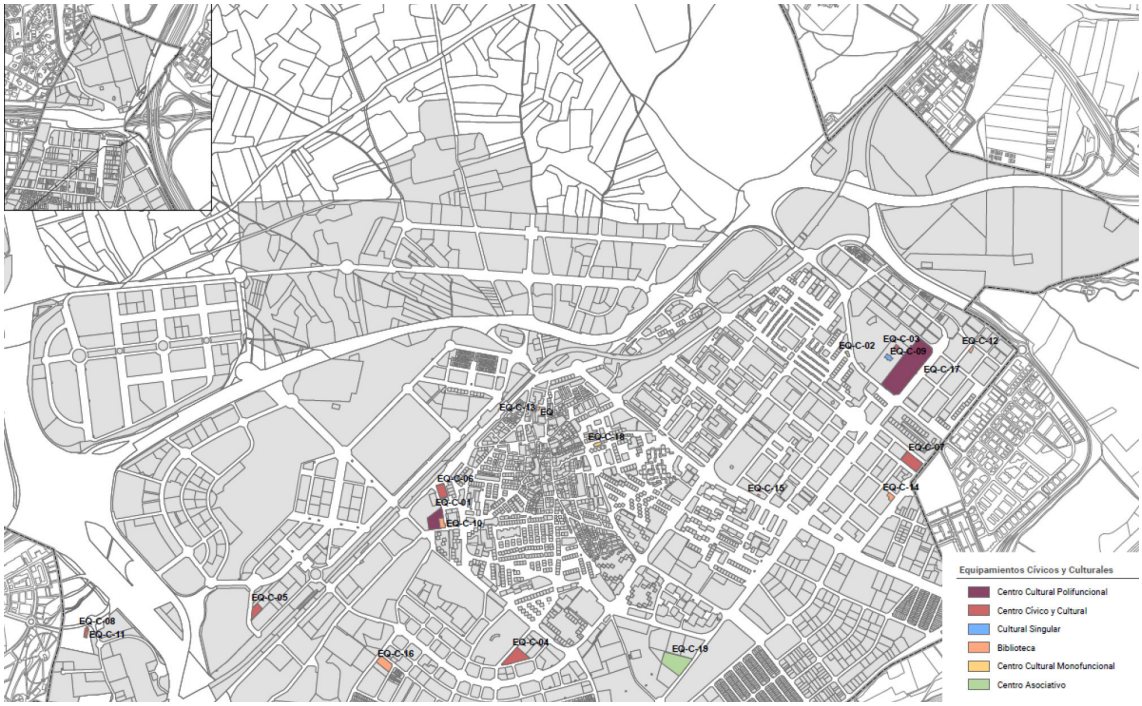
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL		SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)
EQ-C-01	Centro Municipal de las Artes Buero Vallejo	Cultural y Social	Centro Cultural Polifuncional	Pública	9266802VK2696N	6.091	13.296	1992
EQ-C-02	Centro Social San José de Valderas	Cultural y Social	Centro Asociativo	Pública	1475001VK3617N	358	366	1985
EQ-C-03	Centro Cultural Los Castillos	Cultural y Social	Centro Cívico y Cultural	Pública	1675001VK3617N_02	4.442	1.140	1995
EQ-C-04	Centro Cultural Los Pinos	Cultural y Social	Centro Cívico y Cultural	Pública	9759801VK2695N	6.117	2.520	2007
EQ-C-05	Centro Cívico Cooperante Margarita Burón	Cultural y Social	Centro Cívico y Cultural	Pública	8361307VK2686S	1.770	3.630	2008
EQ-C-06	Centro Cívico Miguel Ángel Blanco	Cultural y Social	Centro Cívico y Cultural	Pública	9267301VK2696N	2.963	1.083	2009
EQ-C-07	Centro Cívico Viñagrande	Cultural y Social	Centro Cívico y Cultural	Pública	1769303VK3616N	5.782	3.784	2010
EQ-C-08	Centro Cívico Fuente Cisneros	Cultural y Social	Centro Cívico y Cultural	Pública	28007A90300066	815,	1.104	2012
EQ-C-09	MAVA Museo de Arte en Vidrio	Cultural y Social	Cultural Singular	pública	1675001VK3617N	1.747	2.570	1995
EQ-C-10	Biblioteca Municipal “José Hierro”	Cultural y Social	Biblioteca	Pública	9266802VK2696N	1.382	960	1992
EQ-C-11	Biblioteca Municipal “Fuentecisneros”	Cultural y Social	Biblioteca	Pública	28007A90300066	304	265	2012
EQ-C-12	Biblioteca Municipal “Joaquín Vilumbrales”	Cultural y Social	Biblioteca	Pública	2074901VK3627S	438	1.650	2001
EQ-C-13	Biblioteca Municipal “Miguel Delibes”	Cultural y Social	Biblioteca	Pública	9773409VK2697S	276	430	1996
EQ-C-14	Biblioteca Municipal “El pinar”	Cultural y Social	Biblioteca	Pública	1667001VK3616N	1.042	550	1998
EQ-C-15	Biblioteca Municipal “El parque”	Cultural y Social	Biblioteca	Pública	0868801VK3606N	154	670	1990
EQ-C-16	Biblioteca Municipal “Ciudad de Nejapa”	Cultural y Social	Biblioteca	Pública	8857902VK2685N	3.537	1.887	2006
EQ-C-18	Centro Cultural	Cultural y Social	Centro Cultural Monofuncional	Privada	0170801VK3607S	592	1.152	1970
EQ-C-19	Asociación Cultural	Cultural y Social	Centro Asociativo	Pública	0358906VK3605N	11.681	5.737	1988

Equipamientos Culturales y Sociales. Fuente: elaboración propia.

Observando las tipologías de los diferentes centros se observan las siguientes subcategorías:

- 1 Centro cultural polifuncional.
- 6 Centros cívico-culturales.
- 7 Bibliotecas.
- 1 Centro cultural singular.
- 1 Centro cultural privado.
- 2 Centro asociativo de carácter privado, si bien uno de ellos está ubicado en un equipamiento público (antiguas instalaciones de un instituto).

El siguiente mapa muestra su distribución en la ciudad.



Ubicación de los equipamientos Culturales y Sociales. Fuente: elaboración propia. (Ver Plano de Equipamientos Culturales y Sociales en Planos de equipamientos por tipologías.)

La principal instalación de la ciudad es el Centro Municipal de las Artes Buero Vallejo, en el que existe programación estable de carácter escénico, así como otras manifestaciones artísticas como exposiciones, conferencias, etc.

Existe además una red de Bibliotecas de pequeño tamaño y una red de Centros Cívicos y Culturales distribuidas en los barrios de la ciudad y construidas principalmente a lo largo de la década pasada principalmente, que permiten descentralizar la actividad cultural de la ciudad.

Existen además algunos centros culturales de carácter singular como el Museo de las Artes y el Vidrio.

El conjunto de instalaciones culturales de la ciudad cuenta con una superficie dotacional de 49.426,65, con una superficie construida aproximada de 42794,00 m2, lo que ofrece un ratio de 0,30 m2s/hab. Esto permite un nivel de dotación del 60,22%, alejado del valor mínimo del 75% y del valor óptimo, conforme al indicador de referencia empleado.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/hab.)	GRADO DE DOTACIÓN (%)

171.772	49.496,65	0,288	0,51	56,47%

Se analizan a continuación el nivel de servicio de los equipamientos culturales y sociales de proximidad.

Centros Cívicos y Culturales de escala barrio-ciudad.

La ciudad cuenta con 6 centros cívicos y culturales. El primero, el Centro Cultural Los Castillos, se construyó en el año 1995, si bien no es hasta el año 2007, a partir del cual se fueron sumando nuevos equipamientos año a año hasta conformar la actual red que abarca gran parte de la ciudad.

Estos centros tienen una doble componente. Cuentan con espacios para el despliegue de la actividad del tejido asociativo local y también permiten la descentralización de las manifestaciones culturales (talleres, exposiciones, charlas, conferencias) en la ciudad.

Su superficie oscila entre los 1.000 y 3.000 m2, un valor que en algunos casos supera con creces y en otras se queda lejos de la cifra de 2.000 m2 considerada como un módulo de dotación mínimo para este tipo de edificios.

Los 6 centros suponen un ratio de 26.328 hab/centro, cifra que puede considerarse adecuada, si bien su distribución en la ciudad hace que existan zonas escasamente servidas.

POBLACIÓN	NÚM. CENTROS	HAB / CENTROS	ESTÁNDAR (HAB/CENTRO)
171.772	6	26.328	25.000-30.000 Hab.

La superficie construida total de este tipo de centros alcanza la cifra de 13.261 m2, lo que supone una dotación de 0,077 m2c/habitante. Atendiendo a una edificabilidad media de 1 m2c/m2s se obtiene una superficie de suelo de 0,077 m2s/hab. Esto permite un nivel de dotación del 77%, ligeramente por encima del valor mínimo del 75% pero por debajo del valor óptimo de, 100%, conforme al indicador de referencia empleado.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/ hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	13.261	0,077	0,1	77%

En relación con su ámbito de influencia se ha considerado que presentan un alcance intermedio entre la escala barrio, con un ámbito de influencia de 300 m a 600 m y la escala ciudad, especialmente en el caso de los centros de mayor tamaño, que cuentan con salón de actos en los que existe programación escénica estable, para el que se toma un parámetro de distancia de 1.000 m.



Ámbito de influencia (300, 600, 1.000 m) de los Centros Cívicos y Culturales. Fuente: elaboración propia.

Puede observarse como existen amplias zonas de la ciudad que quedan en zonas de sombra, especialmente en la influencia más cercana. De manera especial la zona este del núcleo central de la ciudad y el área de San José de Valderas. También las zonas de reciente desarrollo, como Ensanche Sur, cuentan con déficit de este tipo de equipamientos, si bien en este caso existen reservas de suelo dotacional que permitirán cubrir la demanda futura.

Así mismo, el Centro Cultural Fuente Cisneros se ubica en una zona de reciente desarrollo, poco poblada y afectada de manera sustancial por la barrera física y psicológica que supone la carretera, por lo que su funcionalidad para el conjunto de la ciudad queda mermada considerablemente.

Bibliotecas

Alcorcón cuenta con 7 bibliotecas municipales. Dos de ellas –José Hierro y Fuentecisneros– se ubican en los Centros Culturales Buero Vallejo y Fuente Cisneros, otras cuatro en locales en los bajos de edificios residenciales y la Biblioteca “Ciudad de Nejapa”, de mayor tamaño en edificio único.

No existe ninguna biblioteca de gran tamaño que pueda ser considerada de referencia para toda la ciudad.

La superficie construida total de este tipo de centros alcanza la cifra de 6.412,00 m2, lo que supone una dotación de 0,039 m2c/habitante. Atendiendo a una edificabilidad media de 1 m2c/m2s se obtiene una superficie de suelo de 0,037 m2s/hab. Esto permite un nivel de dotación del 185%, por encima del valor óptimo.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	6.412,00	0,037	0,02	185%

Sus tamaños están en el orden del módulo dotacional establecido en el indicador de referencia para bibliotecas pequeñas y medianas (500 y 1.500 m2 respectivamente).

En el caso de las primeras pueden considerarse equipamientos de proximidad de escala barrio, con un ámbito de influencia de 300 m. En el caso de la biblioteca “Ciudad de Nejapa”, de mayor tamaño puede considerarse que abarca una escala intermedia entre el barrio y la ciudad, por lo que su ámbito de influencia es de 600 m.

El mapa con las zonas de influencia cubiertas pone de manifiesto como la cobertura de las bibliotecas en la distancia 1000 m abarca la práctica totalidad de la ciudad. La zona peor dotada es la de desarrollo más reciente, Ensanche Sur, pero en la que existen reservas de suelo dotacional que permitirán cubrir este déficit.

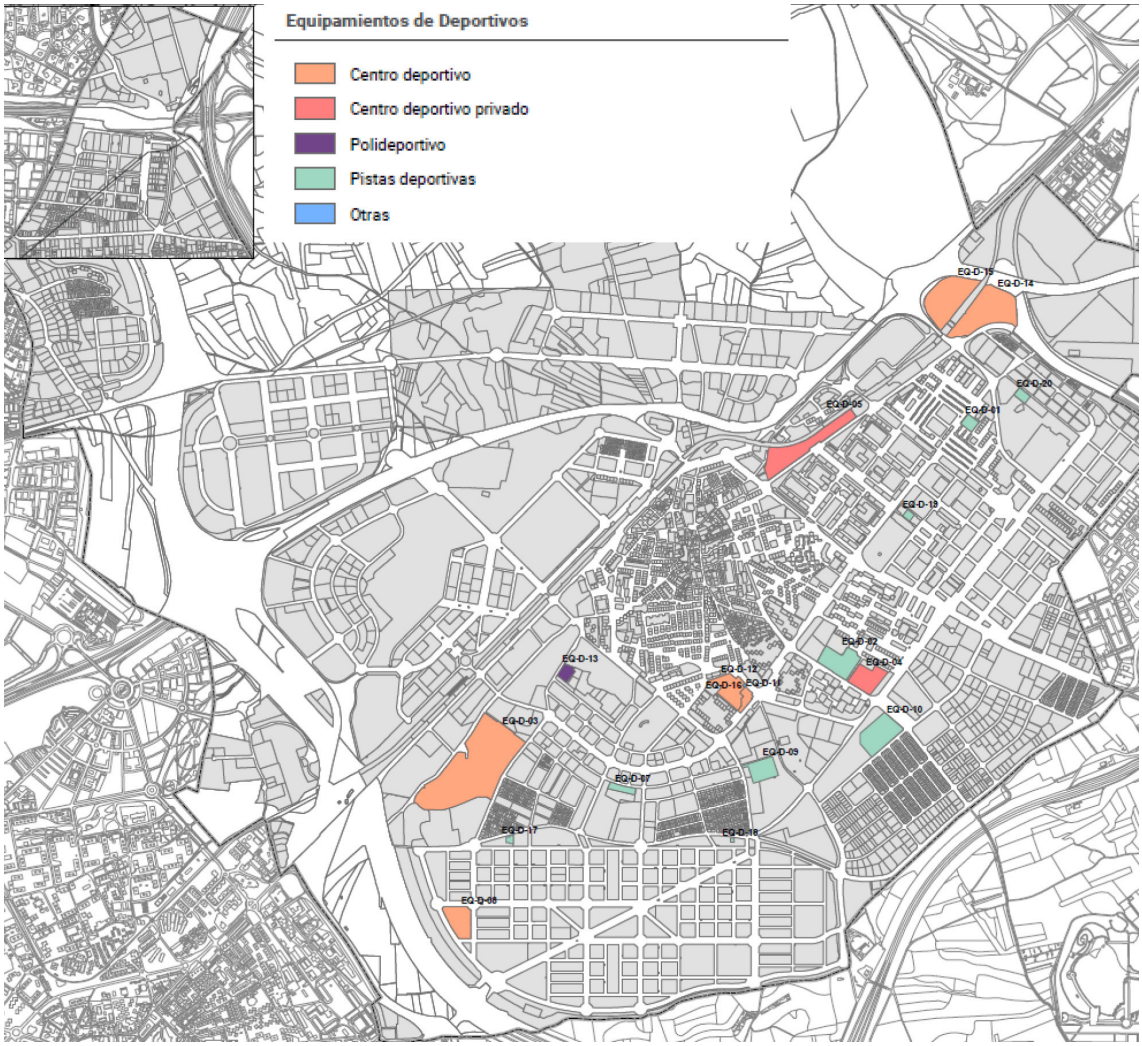


Ámbito de influencia (300 m, 600 m, 1.000 m) de las Bibliotecas Municipales. Fuente: elaboración propia.

Equipamientos deportivos

Visión general

En relación con los equipamientos deportivos de la ciudad se han identificado un total de 17 instalaciones que se ubican en el mapa siguiente:



Equipamientos Deportivos. Fuente: Elaboración propia. (Ver Plano de Equipamientos Deportivos en Planos de equipamientos por tipologías.)

En función de su sub-tipología se distinguen:

- 6 centros o complejos deportivos públicos
- 2 centros deportivos de titularidad privada.
- 1 centro polideportivo.
- 8 instalaciones con pistas deportivas al aire libre.
- 1 centro de carácter administrativo (Federación Madrileña de Fútbol Sala).

Se relacionan todos ellos a continuación:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)
EQ-D-01	Deportivo privado. Colegio deportivo privado	Deportivo	Centro deportivo privado	Privado	1376701VK3617N	50.35	2.534	1996
EQ-D-02	Campos de Futbol Alfredo Cenarriaga	Deportivo	Pistas deportivas	Pública	0564003VK3606S	23.444	12.200	1978
EQ-D-03	Complejo Deportivo Santo Domingo	Deportivo	Centro deportivo	Público	8657905VK2685N	143.775	17.945	1993
EQ-D-04	Complejo Deportivo Ondarreta	Deportivo	Centro deportivo privado	Privada	0762102VK3606S	24.702	11.242	1975
EQ-D-05	Club Social Deportivo Parque Lisboa	Deportivo	Centro deportivo privado	Público	0676104VK3607N	44.225	13.715	1970
EQ-D-07	Pistas deportivas Parque Alfredo Nobel	Deportivo	Pistas deportivas	Pública	9355811VK2695N	5.012,	13.148	2007
EQ-D-08	Ciudad de la Raqueta de Alcorcón	Deportivo	Centro deportivo	Pública bajo concesión	8549101VK2684N	19.515	4.000	2016
EQ-D-09	Campo de Futbol Esteban Márquez	Deportivo	Pistas deportivas	Pública	0355105VK3605N	15.828	7.890	2009
EQ-D-10	Campo de Futbol Vicente del Bosque	Deportivo	Pistas deportivas	Pública	0658101VK3605N	29.565	9.768	2012
EQ-D-11	Centro Deportivo Los Cantos	Deportivo	Centro deportivo	Pública bajo concesión	0062501VK2696S	5165	2.879	2008
EQ-D-12	Polideportivo Los Cantos	Deportivo	Centro deportivo	Pública	0062501VK2696S	20.067	12.000	1979
EQ-D-13	Polideportivo M-4 María José Calero	Deportivo	Polideportivo	Pública	9262801VK2696S	5.444	3.459	1994
EQ-D-14	Polideportivo La Canaleja	Deportivo	Centro deportivo	Pública bajo concesión	1382001VK3618S	55.767	23.459	1993
EQ-D-15	Centro Deportivo La Canaleja	Deportivo	Centro deportivo	Pública bajo concesión	1183401VK3618S	47.933	7.860	1993
EQ-D-16	Federación Madrileña Futbol Sala	Deportivo	Otras	Privada	0062501VK2696S	205	50	1979
EQ-D-17	Pistas deportivas C/ Las Hayas	Deportivo	Pistas deportivas	Pública	8753601VK2685S	1.424	1.424	2009
EQ-D-18	Pistas deportivas en C/ José Saramago	Deportivo	Pistas deportivas	Pública	9953901VK2695S	742	742	2009
EQ-D-19	Pistas deportivas en Parque de la Paz	Deportivo	Pistas deportivas	Pública	1072504VK3607S	1.450	1.450	1994
EQ-D-20	Pistas deportivas Parque de los Castillos	Deportivo	Pistas deportivas	Pública	1477801VK3617N	3.726	5.912	-

Equipamientos Deportivos

En conjunto, los equipamientos deportivos de la ciudad suman una superficie de suelo dotacional de 449.305m2s y una superficie construida aproximada de 145.765 m2c. Con estas cifras se alcanza un ratio de 2,61 m2s/ hab y un nivel de dotación del 96 %, por tanto, en niveles considerados cerca del indicador óptimo.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/ hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	449.305	2,61	2,701	96%

No obstante, en los análisis que vienen a continuación se podrá observar como existe un modelo basado en grandes centros o complejos deportivos, que permite alcanzar los niveles óptimos de dotación deportiva general, pero que, por el contrario, el equipamiento básico de proximidad en forma de pista deportiva tiene un nivel de dotación insuficiente.

Así mismo, la tipología de instalaciones existentes no permite la celebración de grandes eventos deportivos.

Equipamientos deportivos de proximidad

Centros Deportivos

La ciudad de Alcorcón dispone de un gran conjunto de instalaciones deportivas públicas. Si bien en los años 70 se construyeron instalaciones deportivas privadas, hoy dispone de importantes instalaciones públicas.

En el momento actual, grandes polideportivos privados dan servicio junto a los grandes complejos públicos que se han ejecutado, a partir del año 2000, como nuevos centros bajo régimen de concesión administrativa para su construcción y explotación, incorporando nuevas demandas (salas fitness, piscinas) unidos a espacios de ocio y relación. Existen además otras instalaciones deportivas complementarias al aire libre como el circuito de motocross en Santo Domingo y los centros ecuestres de Venta de la Rubia

Los centros deportivos públicos o bajo régimen de concesión cuentan, en conjunto, con una superficie de suelo dotacional de 292.225 m2s y una superficie construida estimada de 68.143 m2c. Estas cifras permiten un ratio de 1,70 m2s/hab y un nivel de dotación del 186%.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/ hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	292.225	1,70	0,91	186%

En relación con la distribución territorial de los centros, por su tamaño y características tienen un ámbito de influencia de escala barrio-ciudad 1000 m. En cualquier caso, ante la escasez de pistas deportivas de proximidad, dan también cobertura a este tipo de demanda por lo que se analiza también el ámbito de influencia de escala barrio de 600 m.



Ámbito de influencia de Centros Deportivos públicos (600 m y 1.000 m). Fuente: elaboración propia.

Se observa un nivel de cobertura adecuado, si bien existen zonas de sombra en la zona de San José de Valderas, precisamente por la existencia en esta zona de complejos deportivos de titularidad privada que permiten la cobertura de estos servicios en prácticamente toda la ciudad.

En conjunto, los centros públicos y privados suman una superficie de suelo dotacional de 361.152 m2s y una superficie construida estimada de 93.100 m2c, lo que ofrece un ratio de 2,10 m2s/hab y un nivel de dotación del 230%.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/ hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	361.152	2,10	0,91	230%

La zona de Parque Oeste es la zona de la ciudad con peor nivel de dotación y cobertura territorial.



Ámbito de influencia de Centros Deportivos públicos y privados (600 m y 1.000 m). Fuente: elaboración propia.

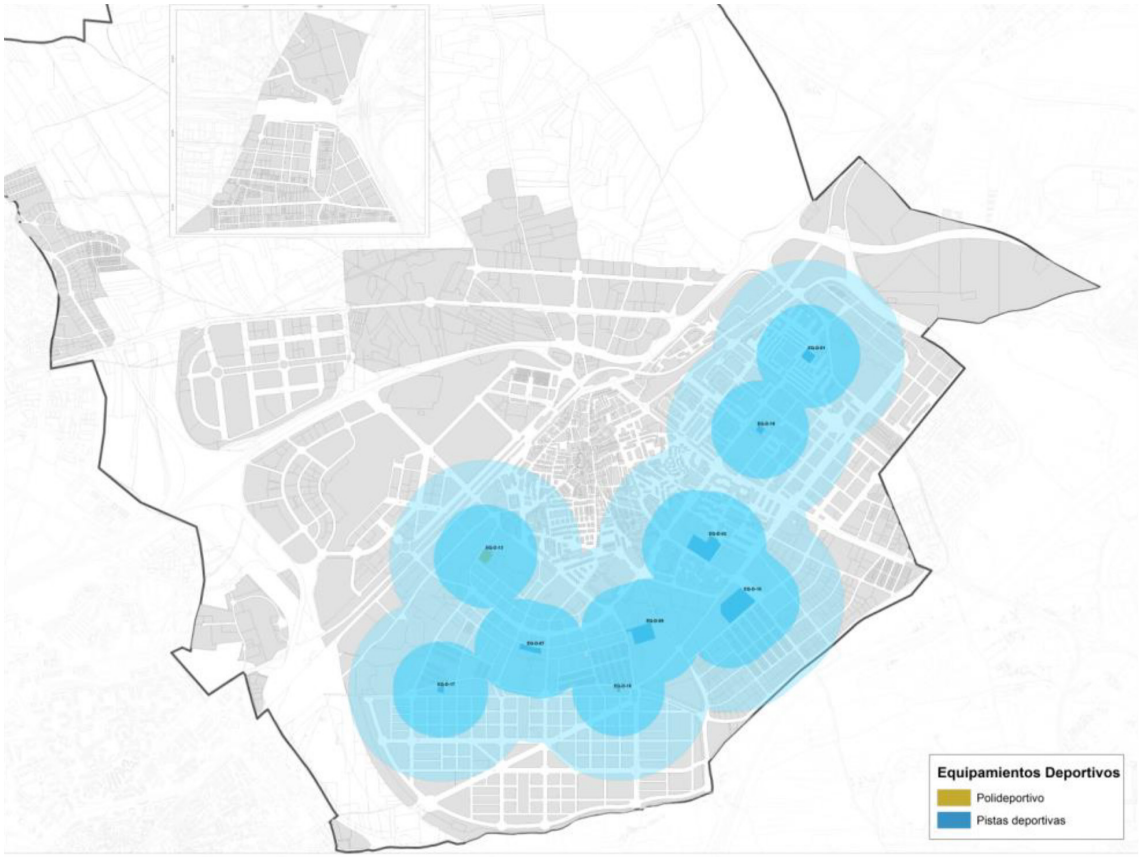
Polideportivo y Pistas deportivas al aire libre

Frente al alto nivel de dotación y cobertura de los grandes complejos y centros deportivos, en el caso de las pistas deportivas al aire libre y de los polideportivos de escala barrio se observa un nivel de dotación insuficiente.

El cómputo total de superficie de suelo dotacional destinada a estos equipamientos es de 87.947 m2s, con una superficie construida aproximada de 52.615 m2c. El ratio superficie de suelo dotacional / habitantes es de 0,51 m2s/hab, lo que ofrece un nivel de dotación del 118% en el parámetro mínimo, superando ligeramente el parámetro óptimo.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/ hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	87.947	0,51	0,43	118 %

En relación a la cobertura territorial de este tipo de equipamientos, en tanto en cuanto son entendidos como el equipamiento básico deportivo, se trata de un ámbito de influencia cercano entre el vecindario 300 m y la escala barrio de 600 m de distancia.



Ámbito de influencia de Pistas deportivas al aire libre y Polideportivos de barrio (300 m y 600 m). Fuente: elaboración propia.

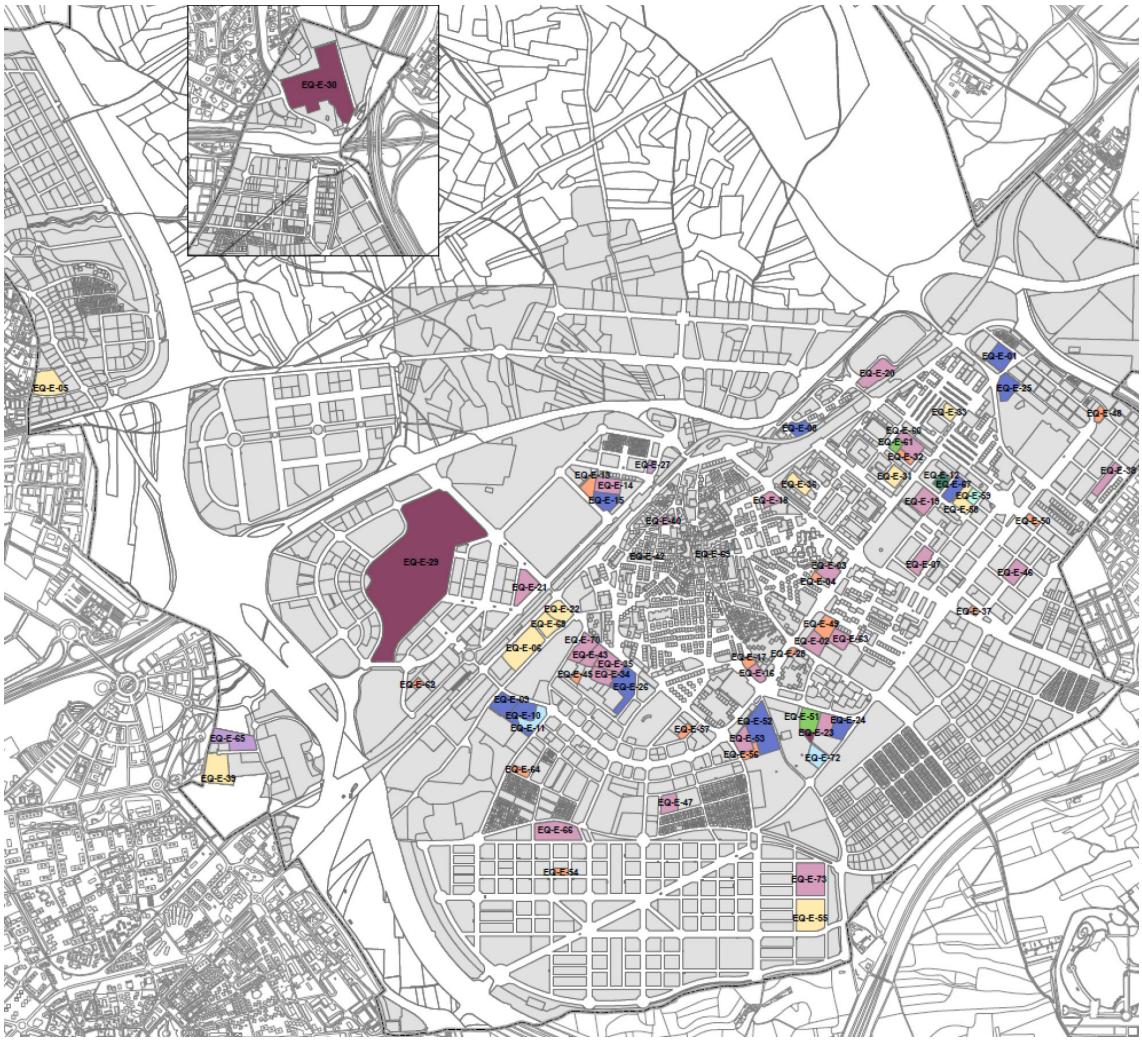
Se observa un nivel de cobertura medio, quedando zonas de la ciudad con un nivel de cobertura insuficiente, especialmente en el área central de la ciudad, en la Zona de Parque oeste y las zonas más al sur de Ensanche Sur.

Este tipo de instalaciones, de pequeña dimensión, pueden fácilmente insertarse en zonas verdes, ofreciendo, lo que permitiría ampliar los usos de este tipo de espacios. Además, la ciudad cuenta con parques urbanos y jardines que incluyen en su delimitación pistas deportivas, áreas biosaludables y de juegos infantiles, zonas de calistenia, skatepark, y otras áreas al aire libre para la práctica deportiva.

Equipamientos educativos

Visión general

La ciudad de Alcorcón cuenta con una amplia y variada dotación de equipamientos educativos que cubren la totalidad de la enseñanza obligatoria, así como otros centros especializados de enseñanzas oficiales y universitarias.



Equipamientos Educativos. Fuente: Elaboración propia. (Ver Plano de Equipamientos de Educativos en Planos de equipamientos por tipologías.)

Se identifican los siguientes los siguientes equipamientos educativos públicos clasificados en función de su subcategoría:

- 15 Escuelas de Educación Infantil, con una oferta de un total de 1.643 plazas.
- 23 Centros Públicos de Educación Infantil y Primaria, que suman un total de 9066 plazas en el curso 2017-2018 en el conjunto de los diferentes ciclos.
- 10 Institutos Públicos de Educación Secundaria y Formación Profesional, con un total de 8086 plazas en el conjunto de los diferentes ciclos.
- 1 Escuela Oficial de Idiomas
- 1 Conservatorio Profesional de Música, en el que también se ubica la Escuela Municipal de Música que ofrece enseñanzas no regladas.

A la oferta pública se le suma la oferta de centros privados de educación infantil, primaria y secundaria

- 12 Centros que forman parte de la red privada concertada de Educación Infantil, Primaria, Secundaria y Formación Profesional, ofertan un total de 12834 plazas en los diferentes ciclos.
- Existen además otros 3 centros que no están acogidos al sistema de concierto que ofrecen plazas en los ciclos de Educación Infantil, Primaria, Secundaria y Formación Profesional.

Existen, por otro, lado centros especializados:

- 1 Centro de Educación Especial, con 83 plazas.
- 1 Centro donde se ubica el Centro de Atención Temprana de Alcorcón.
- 2 Centros públicos de Educación para adultos.

Finalmente cabe destacar la existencia, en el término municipal de Alcorcón de dos campus universitarios, de la Universidad Rey Juan Carlos y Universidad San Pablo CEU, y un centro asociado de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED).

- Campus Alcorcón de la Universidad Rey Juan Carlos, en el que se ubican la Facultad de Ciencias de la Salud, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Telecomunicaciones, además de otras instalaciones como bibliotecas, aularios, residencias y comedores, etc.

- Campus Montepríncipe de la Universidad San Pablo CEU. En él se ubican la Facultad de Farmacia, Facultad de Medicina y la Escuela Politécnica Superior.

- Aula de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED), donde se imparte tutorías y se ofrecen servicios de información y extensión universitaria.

Se relacionan a continuación cada uno de ellos:

Escuelas Públicas de Educación Infantil

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTR. (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	Nº PLAZAS
EQ-E-04	EEI Escuela Infantil Los Pingüinos	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	0568602VK3606N	1.867	996	1986	103
EQ-E-13	EEI Rodari	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	9173406VK2697S	6.355	1.014	2002	48
EQ-E-17	EEI Sol y Luna	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	0163202VK3606S	3.348	1.420	1979	34
EQ-E-28	EEI Los Sueños	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	0262719VK3606S	1.609	1.229	2009	115
EQ-E-32	EEI El Corro de la Patata	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	0974102VK3607S	3.527	1.499	2007	152
EQ-E-37	EEI Escuela Infantil Gloria Fuertes	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	1265402VK3616N	1.747	938	2001	118
EQ-E-45	EEI Adivinanzas	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	9262807VK2696S	2.333	1.065	1993	117
EQ-E-48	EEI Escuela Infantil Las Flores	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	1977401VK3617N	3.865	1.321	2006	96
EQ-E-49	EEI Arco Iris	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	0564001VK3606S	10.593	4.775	1975	54
EQ-E-50	EEI Escuela Infantil Andersen	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	1670101VK3617S	2.471	1.189	1991	118
EQ-E-54	EEI Escuela Infantil La Princesa	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	9051402VK2695S	2.939	1.411	2011	164
EQ-E-56	EEI Nanas	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	0355109VK3605N	4.677	1.546	2010	127

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTR. (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	Nº PLAZAS
EQ-E-57	EEI Los Pinos	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	9759809VK2695N	3.640	1.190	2008	146
EQ-E-62	EEI Escuela Infantil Campanilla	Educativo	EEI - Escuela de Educación Infantil	Pública	8361307VK2686S_01	1.714	3.630	2008	110
EQ-E-64	EEI Escuela Infantil Mago de Oz	Educativo	EEI – Escuela de Educación Infantil	Pública	8857902VK2685N	3.809	1.741	2009	141

Equipamientos Educativos. Escuelas de Educación Infantil. Fuente: elaboración propia.

Colegios públicos de Educación Infantil y Primaria

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTR. (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	Nº PLAZAS
EQ-E-02	CEIP Vicente Aleixandre	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	0564004VK3606S	10.831	4.959	1975	420
EQ-E-03	CEIP Daniel Martín	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	0568601VK3606N	8.348	5.885	1970	409
EQ-E-07	CEIP Joaquín Costa	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	1068101VK3616N	10.445	4.612	1970	306
EQ-E-14	CEIP Miguel de Cervantes	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	9302001VK2697S	11.230	5.547	1970	0
EQ-E-16	CEIP Santo Domingo	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	0163201VK3606S	5.570	5.864	1979	437
EQ-E-18	CEIP Santiago Ramón y Cajal	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	0271101VK3607S	6.012	4.981	1980	429
EQ-E-19	CEIP Parque de Lisboa	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	1072501VK3607S	12.011	7.335	1970	660
EQ-E-20	CEIP Colegio Bellas Vistas	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	0778201VK3607N	15.541	4.506	1984	342
EQ-E-21	CEIP Chaves Nogales	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	8865401VK2686N	13.933	1.589	2013	415
EQ-E-23	CEIP Federico García Lorca	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	0358903VK3605N	9.525	5.721	1984	392
EQ-E-34	CEIP Fernando de los Ríos	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Privada	9262803VK2696S	11.733	27.061	1980	395
EQ-E-35	CEIP Carmen Conde	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	9262802VK2696S	14.957	0	0	470
EQ-E-38	CEIP Los Castillos	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	1972602VK3627S	10.692	6.357	1990	518

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTR. (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	Nº PLAZAS
EQ-E-40	CEIP Jesús Varela	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	9671504VK2697S	2.622	3.000	1982	349
EQ-E-43	CEIP Blas de Otero	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	9262802VK2696S	4.352	0	0	437
EQ-E-46	CEIP Clara Campoamor	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	1568501VK3616N	9.789	7.195	2010	341
EQ-E-47	CEIP Fuente del Palomar	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	9655601VK2695N	8.458	5.973	2005	485
EQ-E-53	CEIP Miguel Hernández	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	0355103VK3605N	9.808	5.822	1980	505
EQ-E-60	CEIP San José de Valderas	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	0974101VK3607S	11.572	9719	1978	437
EQ-E-63	CEIP Párroco D. Victoriano	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	0564002VK3606S	8.438	5774	1980	437
EQ-E-66	CEIP Agustín de Argüelles	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	9053301VK2695S	22.101	971	2011	547
EQ-E-70	CEIP Claudio Sánchez Albornoz	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	9262802VK2696S	12.782	0	0	335
EQ-E-73	CEIP Colegio Isabel la Católica	Educativo	CEIP - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria	Pública	0351701VK3605S	26.954	1.778	2023	450

Equipamientos Educativos. Colegio Públicos de Educación Infantil y Primaria. Fuente: elaboración propia.

Institutos públicos de Educación Secundaria y Formación Profesional

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTR. (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	Nº PLAZAS
EQ-E-01	IES Los Castillos	Educativo	IES - Instituto de Educación Secundaria	Pública	1380301VK3618S	12.199	5.917	1980	849
EQ-E-08	IES Josefina Aldecoa	Educativo	IES - Instituto de Educación Secundaria	Pública	0376401VK3607N	8.108	6.978	1992	1028
EQ-E-09	IES Prado de Santo Domingo	Educativo	IES - Instituto de Educación Secundaria	Pública	8657907VK2685N	11.768	8.907	1980	1280
EQ-E-10	IES Galileo Galilei	Educativo	IES - Instituto de Educación Secundaria	Pública	8657914VK2685N	15.577	5.862	1980	890
EQ-E-15	IES Luis Buñuel	Educativo	IES - Instituto de Educación Secundaria	Pública	9302002VK2697S	10.903	6.829	1970	315
EQ-E-24	IES Jorge Guillen	Educativo	IES - Instituto de Educación Secundaria	Pública	0358904VK3605N	21.496	5.949	1985	559
EQ-E-25	IES Ítaca	Educativo	IES - Instituto de Educación Secundaria	Pública	1477801VK3617N	14.752	5.912	1992	685

EQ-E-26	IES La Arboleda	Educativo	IES - Instituto de Educación Secundaria	Pública	9262802VK2696S	19.179	0	0	965
EQ-E-52	IES El Pinar	Educativo	IES - Instituto de Educación Secundaria	Pública	0355102VK3605N	29.966	5.509	1980	741
EQ-E-67	IES Parque de Lisboa	Educativo	IES - Instituto de Educación Secundaria	Pública	1272001VK3617S	8.520	51.863	1985	774

Equipamientos Educativos. Institutos Públicos de Educación Secundaria. Fuente: elaboración propia.

Centros privados concertados de Educación Infantil, Primaria, Secundaria y Formación Profesional

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTR. (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	Nº PLAZAS
EQ-E-22	EIPS Colegio Ntra. Sra. de Rihondo	Educativo	EIPS - Centro Privado Educativo Infantil, Primaria, Secundaria	Privada concertada	9065001VK2686N	10.447	8.385	1993	841
EQ-E-31	EIPS Colegio Amor de Dios	Educativo	EIPS - Centro Privado Educativo Infantil, Primaria, Secundaria	Privada concertada	0873301VK3607S	8.285	10.827	1980	1402
EQ-E-33	EIPS Colegio Santísima Trinidad	Educativo	EIPS - Centro Privado Educativo Infantil, Primaria, Secundaria	Privada concertada	1177401VK3617N	5.208	6.220	1963	904
EQ-E-36	EIPS Colegio Concertado Virgen del Remedio	Educativo	EIPS - Centro Privado Educativo Infantil, Primaria, Secundaria	Privada concertada	0373401VK3607S	7.569	7.737	1995	792
EQ-E-39	EIPS Centro Educativo Fuenllana	Educativo	EIPS - Centro Privado Educativo Infantil, Primaria, Secundaria	Privada concertada	7257407VK2675N	21.339	17.995	2005	1525
EQ-E-41	CPR Formación Profesional Específica Juan XXIII	Educativo	FP - Formación Profesional	Privada concertada	9969707VK2696N	449	1.692	1984	775
EQ-E-42	EIPS Colegio Nuestra Sra. de Los Remedios	Educativo	EIPS - Centro Privado Educativo Infantil, Primaria, Secundaria	Privada concertada	9569607VK2696N	242	791	1967	670
EQ-E-55	EIPS Colegio Juan Pablo II	Educativo	EIPS - Centro Privado Educativo Infantil, Primaria, Secundaria	Privada concertada	0349701VK3604N	26.333	23.967	2011	1190
EQ-E-58	EIPS La Inmaculada	Educativo	EIPS - Centro Privado Educativo Infantil, Primaria, Secundaria	Privada concertada	1272003VK3617S	9.743	5.892	1966	1085
EQ-E-65	EPS Centro Educativo Andel	Educativo	FP - Formación Profesional	Privada concertada	7257403VK2675N	19.525	1.6754	2009	850
EQ-E-68	EIPS Alkor	Educativo	EIPS - Centro Privado Educativo Infantil, Primaria, Secundaria	Privada concertada	9065002VK2686N	11.635	11.273	1993	2118
EQ-E-69	EIPS Centro Educativo Villa de Alcorcón	Educativo	EIPS - Centro Privado Educativo Infantil, Primaria, Secundaria	Privada concertada	9969709VK2696N	1.208	1.432	1964	682

Equipamientos Educativos. Centros privados concertados de Educación Infantil, Primaria, Secundaria y Formación Profesional. Fuente: elaboración propia.

Centros privados-concertados de Educación Infantil, Primaria, Secundaria y Formación Profesional

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTR. (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	Nº PLAZAS
EQ-E-05	EIPS Colegio Villalkor	Educativo	EIPS - Centro Privado Educativo Infantil, Primaria, Secundaria	Concertada	6378002VK2667N	18.008	11676	1991	---
EQ-E-06	EIPS Centro Privado de Enseñanza Amanecer	Educativo	EIPS - Centro Privado Educativo Infantil, Primaria, Secundaria	Privada	8763701VK2686S	26.798	14770	1986	---
EQ-E-27	CES Juan Pablo II	Educativo	FP - Formación Profesional	Concertada	9473604VK2697S	2.521	2726	2001	---

Equipamientos Educativos. Centros privados de Educación Infantil, Primaria, Secundaria y Formación Profesional. Fuente: elaboración propia.

Centros de Educación Especial

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTR. (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	Nº PLAZAS
EQ-E-11	CEE Severo Ochoa	Educativo	CEE - Centro de Educación Especial	Pública	8657915VK2685N	9.391	5.073	1980	83
EQ-E-72	Centro de Atención Temprana	Educativo	CEE - Centro de Educación Especial	Pública	0358904VK3605N	8.565	6.248	1985	559

Equipamientos Educativos. Centros de Educación Especial. Fuente: elaboración propia.

Centros de Educación para adultos

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTR. (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	Nº PLAZAS
EQ-E-51	CEPA Escuela Municipal Ramón valle Inclán	Educativo	CEPA - Centro de Educación para Adultos	Pública	0358902VK3605N	11.669	6.483	1984	---
EQ-E-61	CEPA Alfar	Educativo	CEPA - Centro de Educación para Adultos	Pública	0974102VK3607S	3.620	1.499	2007	---

Equipamientos Educativos. Centros de Educación para Adultos. Fuente: elaboración propia.

Otras enseñanzas oficiales

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTR. (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	Nº PLAZAS
EQ-E-12	Escuela Municipal y Conservatorio Profesional de Música Manuel de Falla	Educativo	CPM - Conservatorio Profesional de Música	Pública	1173501VK3617S	4.654	2898	1970	---
EQ-E-59	EOI Escuela Oficial de Idiomas Alcorcón	Educativo	EOI - Escuela Oficial de Idiomas	Pública	1272002VK3617S	4.277,32	4949	1985	---

Equipamientos Educativos. Centros de otras enseñanzas oficiales. Fuente: elaboración propia.

Universidades

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTR. (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	Nº PLAZAS
EQ-E-29	Universidad Rey Juan Carlos	Educativo	UNIV - Universidad	Pública	8266101VK2686N	281.272	54.051	1999	---
EQ-E-30	Universidad San Pablo CEU	Educativo	UNIV - Universidad	Privada	9127401VK2792N	105.441	25.118	1975	---
EQ-E-71	UNED Aulario	Educativo	UNIV - Universidad	Pública	0358904VK3605N	2.531	1.214	1985	---

Equipamientos Educativos. Centros Universitarios. Fuente: elaboración propia.

El conjunto de equipamientos educativos cuenta con unas superficie de suelo dotacional de 1.029.928 m2 y, aproximadamente, 457.952 m2 de superficie construida. Todo ello ofrece un ratio de 5,99 m2s/hab, lo que permite un nivel de dotación del 164,10 %, es decir una dotación muy por encima del valor mínimo.

POBLACIÓN	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab)	INDICADOR (m2s/ hab)	DOTACIÓN
171.772	1.029.928	5,99	3,65	164,10 %

Se analizan a continuación los equipamientos educativos de proximidad.

Equipamientos educativos de proximidad

EEI - Escuelas De Educación Infantil.

Tal y como se ha referido anteriormente Alcorcón cuenta con una importante red de 15 escuelas públicas de 1er ciclo de educación infantil, ampliada de forma notable en la primera década del siglo XXI. Esto ofrece una ratio de una escuela por cada aproximadamente 11.000 habitantes.

POBLACIÓN	NÚM. CENTROS	HAB / CENTROS
171.772	15	11.451

A esta red se suman también numerosos centros privados, inscritos en el registro de centros educativos de la Comunidad de Madrid. No obstante, no se han considerado en esta relación, al tratarse de un ciclo de enseñanza no obligatoria y que por lo tanto ha sido analizada desde el punto de vista de servicio de carácter terciario.

El conjunto de centros públicos suma una superficie de suelo total de 54.502,45 m2s y una superficie construida estimada de 24.964 m2c. En total se ofertan 1643 plazas.

El indicador empleado utiliza un estándar de 0,54 m2s para el primer y segundo ciclo de educación infantil, que puede dividirse en 0,18 m2s en el primer ciclo (no obligatorio) y 0,36 m2s en el segundo ciclo (ya obligatorio y, en general, integrado en los centros de educación infantil y primaria).

Los datos anteriores ofrecen un nivel de dotación del 176,11 %, es decir un nivel muy alto por encima del estándar utilizado.

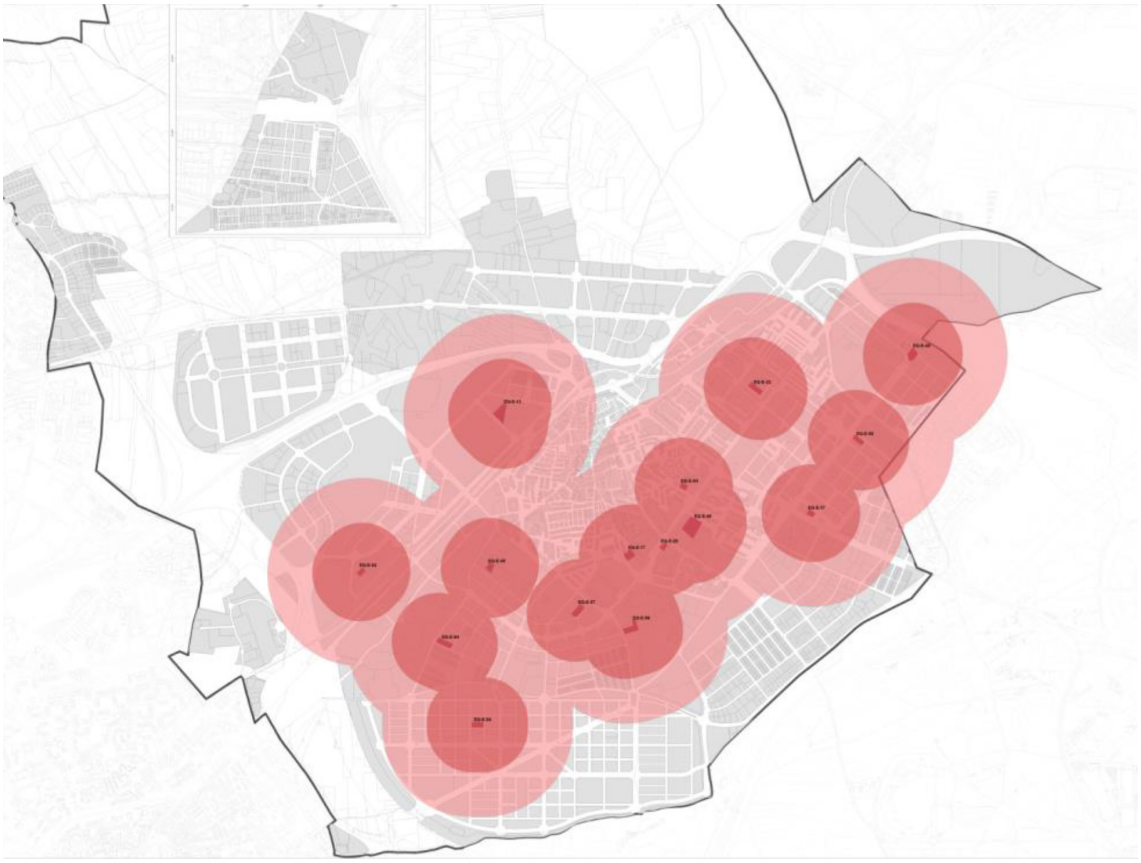
POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/ hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	54.618	0,317	0,18	176,11 %

La superficie media por Escuela Infantil es de 1664 m2, por encima del estándar adoptado de 1.000 metros. Se trata de centros, muchos de ellos, de reciente construcción que ofrecen unas instalaciones de calidad.

Con objeto de analizar su distribución en la ciudad cabe distinguir dos ámbitos de influencia:

- Escala vecindario, con un ámbito de influencia de 300 m, el más apropiado para este tipo de centros.

- Escala barrio, con un ámbito de influencia de 600 m, que permite garantizar un nivel de servicio adecuado.



Ámbito de influencia de las EEI (300 m y 600 m). Fuente: elaboración propia.

El mapa mostrado permite observar cómo prácticamente la totalidad de la zona urbana principal de Alcorcón está cubierta por el ámbito de influencia de 600 m de la red y existen una importante concentración en la corona del núcleo central de la ciudad.

Las áreas menos servidas se ubican en la zona de Ensanche Sur, de reciente desarrollo y en la que existen parcelas dotacionales disponibles. También se observa cierto déficit en las zonas de los polígonos industriales y campus universitarios, donde podría ubicarse algún centro que ofreciese servicios con objeto de facilitar las políticas de conciliación.

Tal y como se ha comentado anteriormente esta oferta pública se complementa con una importante red privada que, en conjunto, ofrece un alto nivel de servicio.

CEIP - Centros Públicos De Educación Infantil Y Primaria

Alcorcón cuenta con una red de 23 centros públicos de educación infantil (2º ciclo) y primaria. En conjunto han ofertado 9066 plazas en el curso 2017-2018. Existe, por tanto, un CEIP por cada 7324 habitantes.

Esta red, se conformó principalmente en la década de los 80, época en la que las cohortes en edad escolar eran más amplias que en la actualidad. En la actualidad, con menores niveles de población joven, ofrece un nivel de servicio adecuado para la ciudad.

POBLACIÓN	NÚM. CENTROS	HAB / CENTROS
171.772	23	7.468

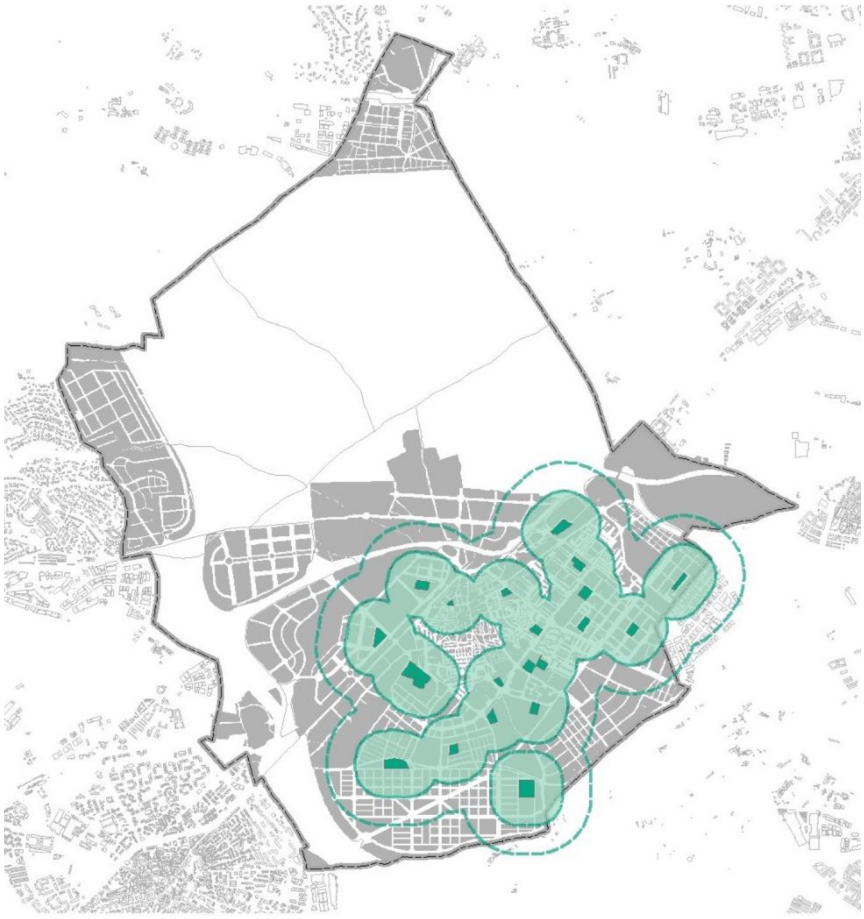
En total suman 254.78 m2 de suelo dotacional y, aproximadamente, 124.649 m2 de superficie construida. Esto permite un ratio de 1,48 m2s/hab. Y un nivel de dotación del 122,31% que mejore el nivel considerado óptimo.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/ hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	254.781	1,48	1,21	122,31 %

Con objeto de analizar su distribución en la ciudad se emplean, al igual que en las escuelas de educación infantil, dos ámbitos de influencia, uno a escala vecindario de 300 m y otro a escala barrio de 600 m de distancia. No obstante, la vinculación territorial de este tipo de equipamientos ha ido perdiendo fuerza influido por cambios en la sociedad relacionados con la movilidad en el mundo laboral, las necesidades de conciliación y las políticas de libertad de elección de centro.

En cualquier caso, observando el mapa siguiente, puede afirmarse que el nivel de servicio abarca la práctica totalidad de la ciudad. Únicamente existen zonas menos servidas, con centros públicos, en el ámbito de Ensanche Sur, de reciente desarrollo y en el que existe una reserva de suelo dotacional para dar cobertura a la demanda.

En cualquier caso, la política educativa depende competencialmente de la Comunidad de Madrid. Cabría valorar la necesidad de ejecutar nuevos centros ante la situación de estancamiento o bajada de la población en edad escolar en un ámbito urbano equipado en los años 80 y 90, con una demanda de plazas mucho mayor. La posible reutilización de los centros educativos para otros centros dotacionales, en zonas con un nivel de cobertura por encima de las necesidades objetivas, podría ser otra vía de aprovechamiento de las infraestructuras y recursos públicos.



Ámbito de influencia (300 m y 600 m) de la red pública de CEIP.

Fuente: elaboración propia.

IES - Institutos De Educación Secundaria

De manera similar a la cobertura de los centros de educación infantil y primaria, los institutos de educación secundaria (ESO, Bachillerato y FP) ofrecen un amplio nivel de servicio.

Existen 10 centros públicos que, ofertan 8.086 plazas. Esto ofrece un ratio de un IES por cada 17.177 habitantes.

POBLACIÓN	NÚM. CENTROS	HAB / CENTROS
171.772	10	17.177

La superficie de suelo dotacional de este tipo de centros asciende a 152.470 m2 y, aproximadamente, 51.863 m2 de superficie construida. Esto permite un ratio de 0,88 m2s/hab. Y un nivel de dotación del 69,8%, por debajo del mínimo aceptable.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	152.470	0,88	1,26	69,84 %

Con objeto de analizar su distribución en la ciudad se emplean, en este caso, 3 ámbitos de influencia: escala vecindario de 300 m y otro a escala barrio de 600 m de distancia, el más apropiado para este tipo de centros, y la escala barrio-ciudad de 1000m, entendiendo que, en algunos casos, los centros ofrecen ciclos formativos especializados cuyo ámbito de influencia alcanza toda la ciudad.



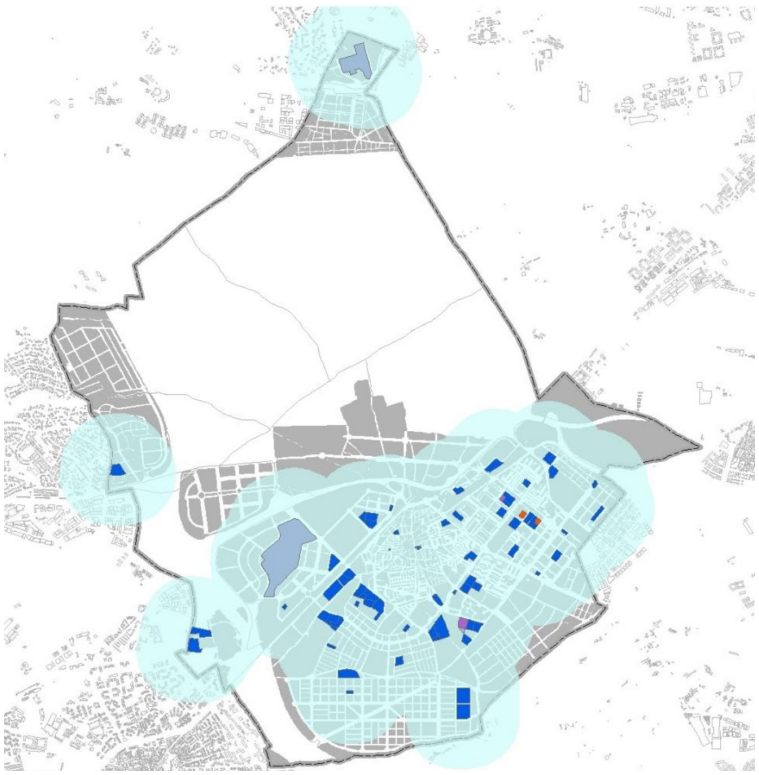
Ámbito de influencia (300, 600 y 1000 m) de la red pública de IES.

Fuente: elaboración propia.

Se observa un nivel de cobertura muy elevado en el ámbito 1000 m, prácticamente toda la ciudad, y también en el ámbito 600 m si bien en este último caso existe zonas de sombra en el área de San José de Valderas. Tampoco está cubierta la zona de Ensanche Sur, que tal y como se ha referido anteriormente, es de reciente desarrollo y presenta un nivel de consolidación medio-bajo, pero para la que existe reserva de parcelas dotacionales.

Cobertura conjunta de la red pública y privada concertada

Analizada la red pública se puede afirmar que ofrece un elevado nivel de cobertura. A esto, es necesario añadir la red privada concertada que permite dar respuesta a algunos de los déficits de la red pública.



Cobertura conjunta de la red de centros educativos (enseñanza obligatoria) públicos y privados concertados.

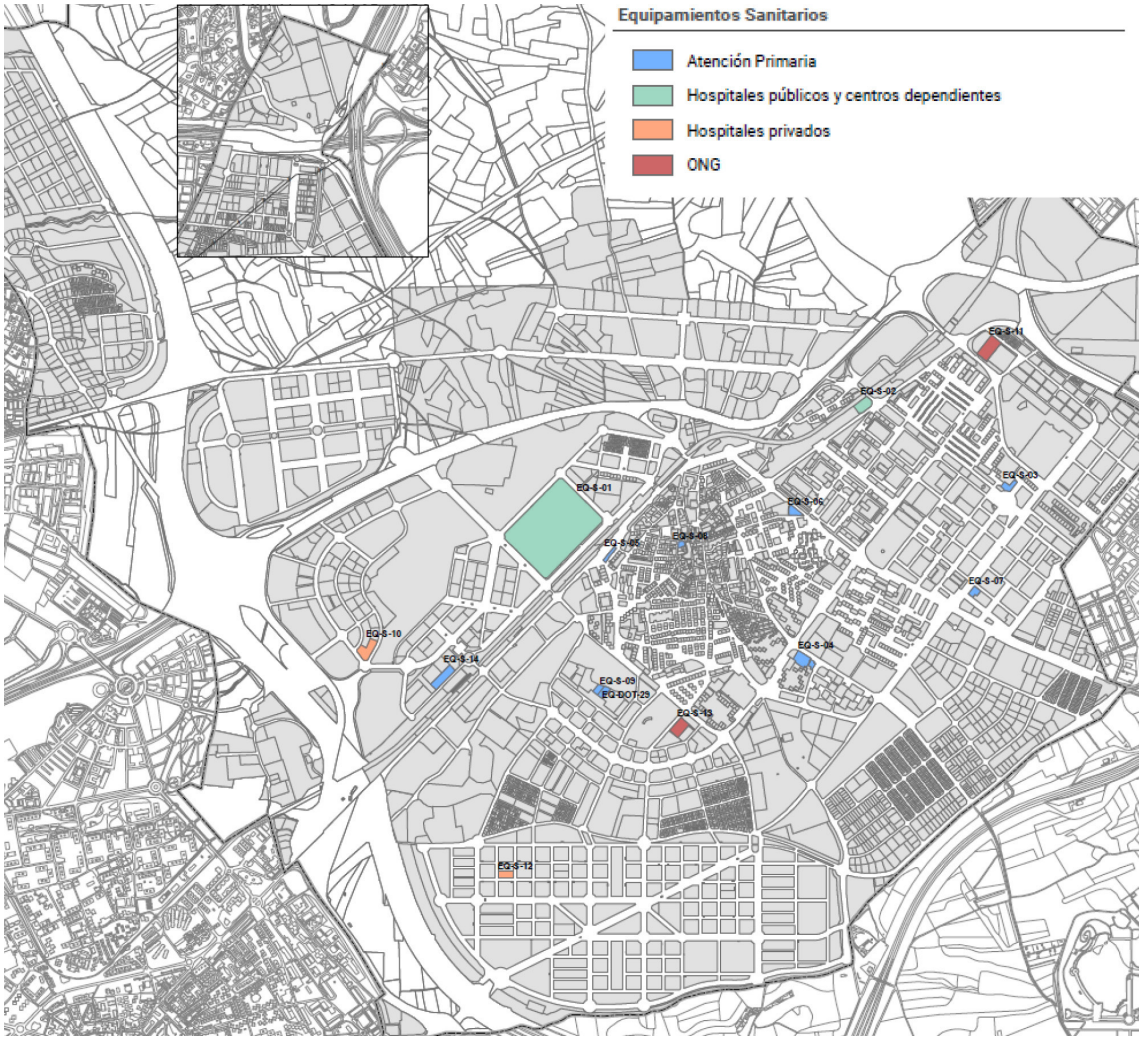
Fuente: elaboración propia.

Se observa como prácticamente todo el área urbana queda cubierta, incluso zonas que funcionalmente responden a otras dinámicas como las zonas de residencia unifamiliar al oeste del término municipal.

Equipamientos sanitarios

Visión general

El mapa aportado muestra la ubicación del conjunto de equipamientos sanitarios existentes en Alcorcón.



Equipamientos Sanitarios. Fuente: Elaboración propia. (Ver Plano de Equipamientos Sanitarios en Planos de equipamientos por tipologías.)

La red de equipamientos sanitarios está conformada por:

- 1 Hospital público, el Hospital Universitario Fundación Alcorcón, a la cabecera de la red del Servicio Madrileño de Salud de la Comunidad de Madrid (SERMA). Cuenta con 400 camas de capacidad.

- 8 Centros de Salud, que responden a la ordenación territorial del Servicio Madrileño de Salud de la Comunidad de Madrid. Uno de estos centros, además de los servicios propios de atención primaria, ofrece servicios de urgencias de atención primaria para toda la ciudad.

Recientemente se han ejecutado dos parcelas dotacionales cedidas por el Ayuntamiento, en Prado Oeste y Ensanche Sur dos nuevos Centros de Salud.

- 1 Centro de Salud Mental, de atención especializada y adscrito al Hospital Fundación Alcorcón.
- 1 Hospital de carácter privado, Hospital Quirón Sur.
- 1 Centro de la Cruz Roja.

Se relacionan, a continuación, los equipamientos sanitarios identificados:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)	Nº PLAZAS
EQ-S-01	Hospital Universitario Fundación Alcorcón	Sanitario	Hospitales públicos y centros dependientes	Pública	9070101VK2697S	151.339	105.457	1997	0
EQ-S-02	Centro de Salud mental	Sanitario	Hospitales públicos y centros dependientes	Pública	0676103VK3607N	5.169	1.730	1969	0
EQ-S-03	Centro de Salud Los Castillos	Sanitario	Atención Primaria	Pública	1474411VK3617S	2.502	4.185	2007	0
EQ-S-04	Centro de Salud Gregorio Marañón	Sanitario	Atención Primaria	Pública	0262708VK3606S	6.032	2.471	1977	0
EQ-S-05	Centro de Salud Miguel Servet	Sanitario	Atención Primaria	Pública	9468501VK2696N	1.441	1.619	1993	456
EQ-S-06	Centro de Salud Ramón y Cajal	Sanitario	Atención Primaria	Pública	0371001VK3607S	2.389	2.412	1985	0
EQ-S-07	Centro de Salud Dr. Pedro Laín Entralgo	Sanitario	Atención Primaria	Pública	1265401VK3616N	2.051	1.698	1992	0
EQ-S-08	Centro de Salud Dr. Trueta	Sanitario	Atención Primaria	Pública	9769001VK2696N	926	739	1971	0
EQ-S-09	Centro de Salud La Rivota	Sanitario	Atención Primaria	Pública	9262811VK2696S	2.145	3.090	2007	0
EQ-S-10	Hospital Quirón Salud Sur	Sanitario	Hospitales privados	Privada	7964601VK2676S	6.272	10.932	2003	0
EQ-S-12	Centro de diálisis Los Llanos III Alcorcón. Fundación Renal Íñigo Álvarez de Toledo	Sanitario	Hospitales privados	Privada	8751402VK2685S	2.940	1.113	2023	-
EQ-S-13	Cruz Roja	Sanitario	ONG	Pública	9759810VK2695N0001OU	1.162	1.443	2019	0
EQ-S-14	Centro de Salud Retamas	Sanitario	Atención Primaria	Pública	8361304VK2686S	6.230	4.709	2023	0

Equipamientos Sanitarios. Fuente: elaboración propia.

El conjunto de equipamientos sanitarios cuenta con una superficie de suelo dotacional de 201.749 m2 y, aproximadamente, 149.664 m2 de superficie construida. Todo ello ofrece un ratio de 1,17 m2s/hab, lo que permite un nivel de dotación del 303%, es decir una dotación muy por encima del valor óptimo señalado por el indicador.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	201.749	1,17	0,385	303 %

La ubicación en Alcorcón del Hospital Universitario Fundación Alcorcón contribuye en gran medida a este elevado nivel de dotación general de Servicios Sanitarios, situando la ciudad en un ámbito de influencia supramunicipal.

Se analizan a continuación los equipamientos sanitarios de proximidad, así como su nivel de dotación.

Equipamientos sanitarios de proximidad

Centros de Salud

La ordenación territorial del sistema sanitario corresponde a la Comunidad de Madrid. La actual ordenación de Zonas Básicas (ZB) de Salud se realizó mediante Decreto 52/2010, de 29 de julio, por el que se establecen las estructuras básicas sanitarias y directivas de atención primaria del área única de salud de la comunidad de Madrid.

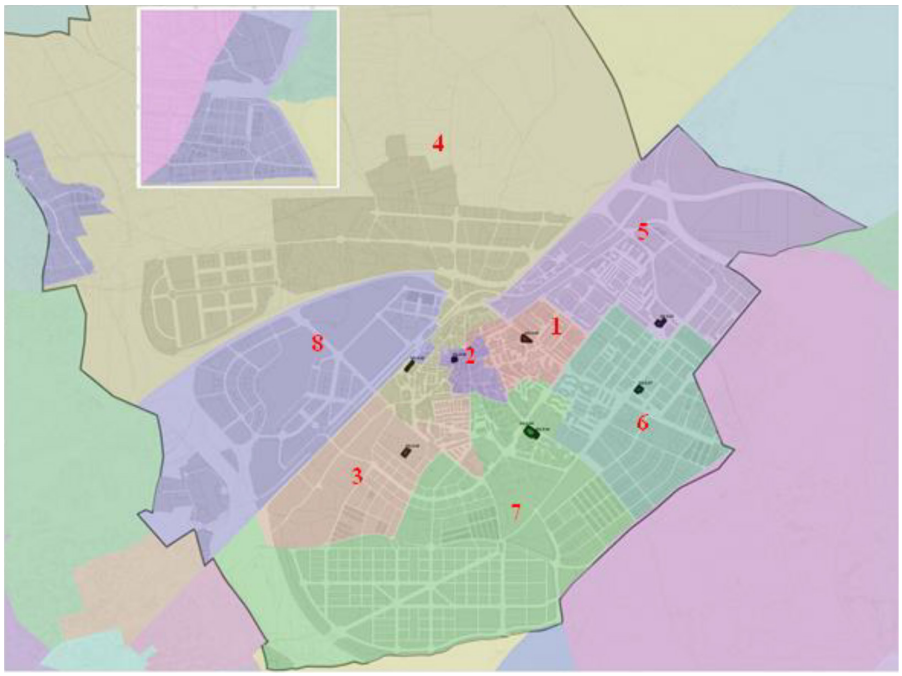
El artículo 3.1 del citado Decreto establece la zona básica de salud como “el marco territorial de la Atención Primaria donde desarrolla su actividad sanitaria el centro de salud, y que tiene como finalidad principal garantizar la accesibilidad de la población a los servicios sanitarios.”

Alcorcón cuenta con 8 Zonas Básicas, a la cabecera de cada una de ellas se sitúa un Centro de Salud (CS). Recientemente el Ayuntamiento cedió una parcela dotacional en el entorno de la estación de Retamas para la ubicación de este equipamiento que ya ha sido ejecutado, así como otra parcela en la zona de Ensanche Sur, si bien en este caso no existe una Zona Básica exclusiva definida para este área:

- Ramón y Cajal (1).
- Doctor Trueta. (2).
- La Ribota (3).
- Miguel Servet (4).
- Los Castillo (5).
- Dr. Laín Entralgo (6).
- Gregorio Marañón (7).
- Parque Oeste (8).

Si bien la adscripción territorial de los centros de salud parece clara, por razones de proximidad y comodidad para el usuario ésta ha quedado diluida por el Decreto 51/2010, de 29 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el ejercicio de la libertad de elección de médico de familia, pediatra y enfermero en Atención Primaria, y de hospital y médico en Atención Especializada en el Sistema Sanitario Público de la Comunidad de Madrid.

La libertad de elección ha diluido la vinculación territorial de este tipo de centros, si bien aún se mantiene por razones lógicas de proximidad. Se estima, por otro lado, un nivel de tarjetas óptimo por Centro de Salud de aproximadamente 25.000. Este ratio óptimo se cumpliría en una situación ideal de adscripción de la población entre los 9 centros, que ofrecería un ratio de 19.085 hab/centro.



Zonas Básicas de Salud y Centros de Salud.

Fuente elaboración propia.

POBLACIÓN	NÚM. CENTROS	HAB / CENTROS
171.772	9	19.085

Los Centros de Salud Miguel Servet y Dr. Trueta se han visto complementados de forma muy reciente por la apertura del Centro de Salud Parque Oeste.

POBLACIÓN TOTAL ADSCRITA POR CENTRO DE SALUD			
CENTRO	**2020**	**2021**	**2022**
C.S. Doctor Pedro Laín Entralgo	24.510	24.339	24.216
C.S. Dr. Trueta	12.460	12.372	12.605
C.S. Gregorio Marañón	27.850	28.246	28.776
C.S. La Rivota	24.983	25.058	25.329
C.S. Los Castillos	28.176	28.094	28.638
C.S. Miguel Servet	29.594	29.639	27.918
C.S. Ramón y Cajal	22.464	22.324	22.536
C.S. Parque Oeste	-	-	-
TOTAL	16.8397	165.861	170.176

Población adscrita por Centro de Salud. Fuente: elaboración propia desde los datos del Observatorio de Resultados del Servicios Madrileño de Salud.

La superficie total de suelo dotacional destinado a Centros de Salud alcanza una cifra de 25.566 m2, y una superficie construida aproximada de 24.013 m2. Esto ofrece un ratio de 0,1085 m2s/hab., y un nivel de dotación del 455 %, notablemente por encima del parámetro de referencia,

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	25.566	0,148	0,0325	455 %

La superficie media por Centro de Salud es de 2.316 m2, más del doble del parámetro de referencia (1.000 m2)

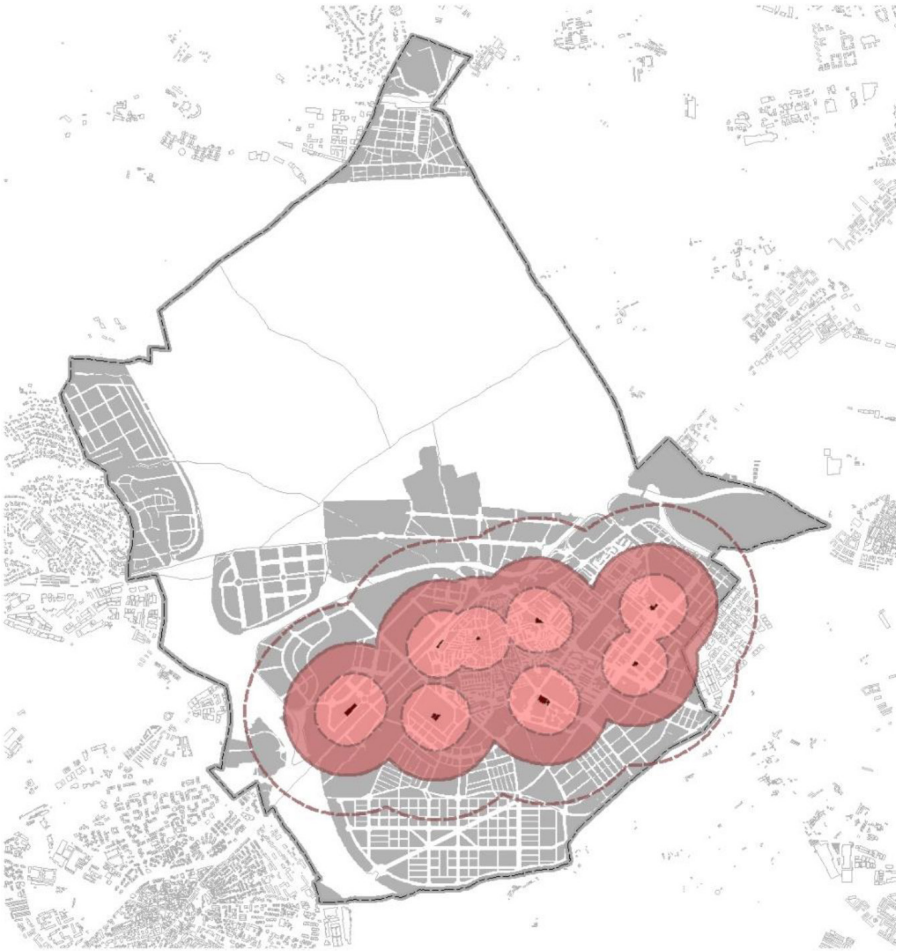
Se analiza, por otro lado, su distribución en la ciudad, distinguiendo tres ámbitos de influencia:

- Escala vecindario, con un ámbito de influencia de 300 m, el más apropiado para este tipo de centros.

- Escala barrio, con un ámbito de influencia de 600 m, que permite garantizar un nivel de servicio adecuado.

- Escala barrio-ciudad, con un ámbito de influencia de 1.000 m.

Se observa como las instalaciones se ubican en el área central de la ciudad, quedando amplias zonas sin cobertura, incluso en la distancia de 1.000 m, especialmente Ensanche Sur y Parque Oeste, lugares para los que el Ayuntamiento de Alcorcón ha cedido a la Comunidad de Madrid parcelas para la construcción de dos nuevos Centros de Salud, actuaciones que vendrían resolver la situación de déficit dotacional detectada.



Ámbito de influencia (300 m, 600 m, 1000 m) de los Centros de Salud.

Fuente: elaboración propia.

Equipamiento religioso

Se han identificado los siguientes equipamientos religiosos:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)
EQ-R-01	Parroquia del Sagrado Corazón	Religioso	Lugar de culto	Privada	1772201VK3617S	2.628	3.466	2011
EQ-R-02	Parroquia Santa Sofía	Religioso	Lugar de culto	Privada	0965601VK3606S	887	1.759	1980
EQ-R-03	Parroquia de Santo Domingo de la Calzada	Religioso	Lugar de culto	Privada	9559403VK2695N	1.571	1.517	2001
EQ-R-04	Parroquia de Santa María la Blanca	Religioso	Lugar de culto	Privado	9773410VK2697S	1.341	1.274	1995
EQ-R-05	Parroquia de la Saleta	Religioso	Lugar de culto	Privada	0269101VK3606N	1.203	1.487	1970
EQ-R-06	Parroquia San Juan de Mata	Religioso	Lugar de culto	Privada	1177402VK3617N	1.530,	0	0
EQ-R-07	Parroquia de San Josemaría Escrivá	Religioso	Lugar de culto	Privada	8266127VK2686N	1.914	669	2015
EQ-R-08	Parroquia de la Inmaculada	Religioso	Lugar de culto	Privada	1365801VK3616N	840	902	2000
EQ-R-09	Parroquia San Saturnino	Religioso	Lugar de culto	Privada	0672502VK3607S	1.455	1198	1978
EQ-R-10	Parroquia San Pedro Bautista	Religioso	Lugar de culto	Privada	9465001VK2696N	1.761	2169	0

Equipamientos Religiosos. Fuente: elaboración propia.

Existen otros centros de carácter docente y religioso donde se imparten enseñanzas y cultos religiosos diferentes a los de la Iglesia Católica. Ninguno de estos centros se sitúa en un edificio de uso exclusivo, sino que se trata de pequeños locales en bajos residenciales sin las características y entidad para ser considerados como equipamientos. No obstante, se citan a continuación, como reflejo de la diversidad social existente en la ciudad:

- Iglesia Evangélica C/ Olímpica Conchita Puig, 04.
- Iglesia Evangélica C/ Villaverde, 01.
- Iglesia de Cristo de los Santos de los Últimos Días C/ San María La Blanca, 05.
- Testigos de Jehova C/ Vizcaya, 24.
- Centro Cultural Religioso Islámico C/ Sierra Picos de Europa, 15-17 Post.
- Parroquia Ortodoxa Rumana C/ Las Vegas, 03.
- Iglesia Cristiana Presbiteriana C/ Polvoranca, 23.

El conjunto de equipamientos religioso suma una superficie de suelo dotacional de 15.135 m2s y una superficie construida estimada de 14.441 m2c. Estas cifras permiten un ratio de 0,088 m2s/hab y un nivel de dotación del 352%, considerablemente por encima del parámetro de referencia.

POBLACIÓN (habitantes)	SUP. TOTAL SUELO DOTACIONAL (m2)	SUP. SUELO / HAB (m2s/hab.)	INDICADOR (m2s/ hab.)	DOTACIÓN (%)
171.772	15.135	0,088	0,025	352%

En relación a la distribución en la ciudad se establece un ámbito de influencia de 300 m y 600 m. Ofrecen un nivel de cobertura elevado, excepto en las zonas de reciente desarrollo correspondientes a Ensanche Sur.



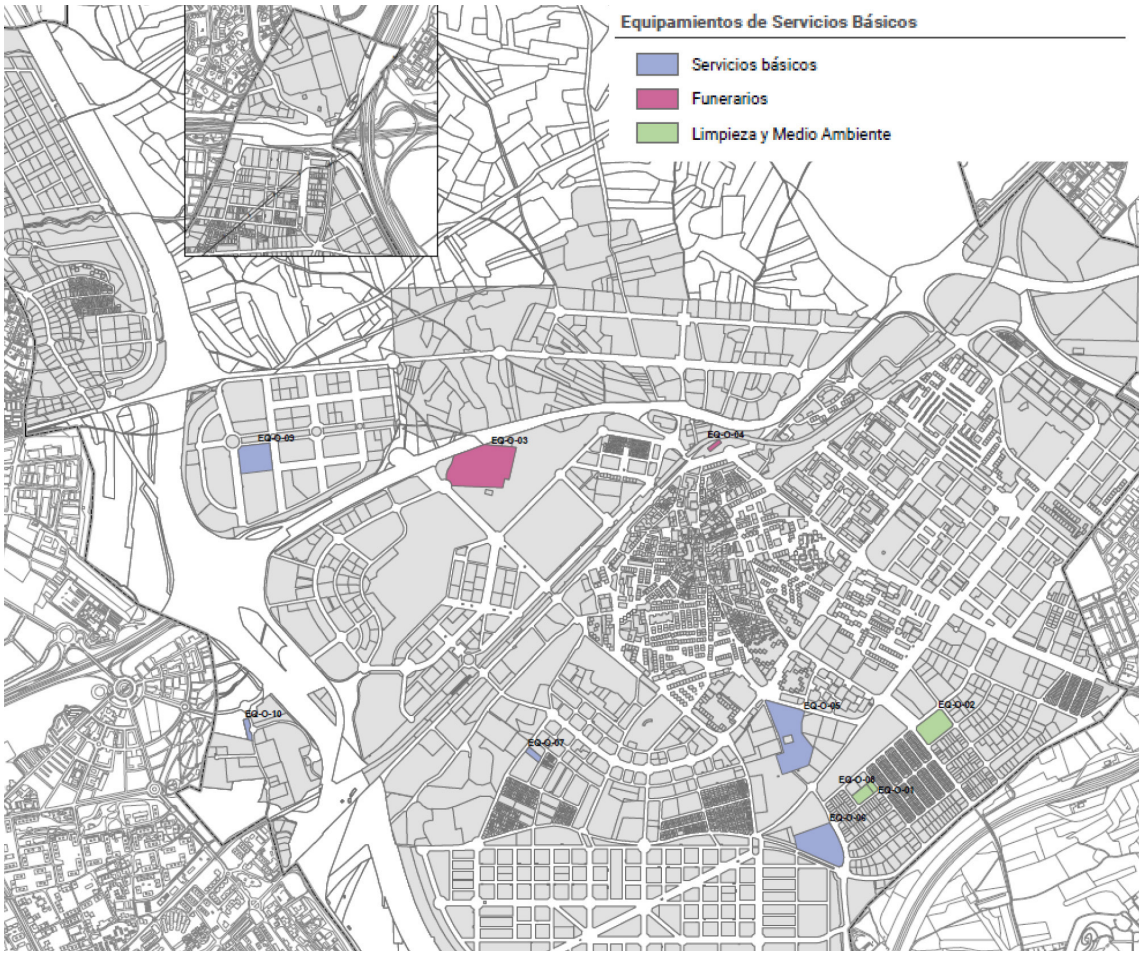
Ámbito de influencia de Centros religiosos (300 m y 600 m). Fuente: elaboración propia.

Otros servicios básicos

Se relacionan y se ubican en el mapa equipamientos de otros servicios básicos identificados en Alcorcón.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)
EQ-O-01	Punto Limpio	Otros Servicios básicos	Limpieza y Medio Ambiente	Pública	0656902VK3605N	2.198		1994
EQ-O-02	Punto Limpio	Otros Servicios básicos	Limpieza y Medio Ambiente	Pública	1060401VK3615N	19.898		1986
EQ-O-03	Tanatorio de Alcorcón	Otros Servicios básicos	Funerarios	Pública	8873908VK2697N	68.981	2.328	1980
EQ-O-04	Cementerio Ntra. Sra. de los Remedios	Otros Servicios básicos	Funerarios	Privada	9975501VK2697S	2.9002	1.572	1900
EQ-O-05	Recinto Ferial	Otros Servicios básicos	Servicios básicos	Pública	0358901VK3605N	55.932	6.564	2010
EQ-O-06	Depósito de Vehículos	Otros Servicios básicos	Servicios básicos	Pública	0353501VK3605S	37.404	19.129	1994
EQ-O-07	Aparcamiento Subterráneo	Otros Servicios básicos	Servicios básicos	Pública	8857903VK2685N	2.763	8.307	2007
EQ-O-08	Punto limpio C/ Químicas (Pol. Ind. de Urtinsa II)	Otros Servicios básicos	Limpieza y Medio Ambiente	Pública	0656903VK3605N	6.328	1.023	-
EQ-O-09	Aparcamiento	Otros Servicios básicos	Servicios básicos	Pública	7674201VK2677S	25.147	-	-
EQ-O-10	Aparcamiento	Otros Servicios básicos	Servicios básicos	Pública	7257404VK2675N	2.917	-	-

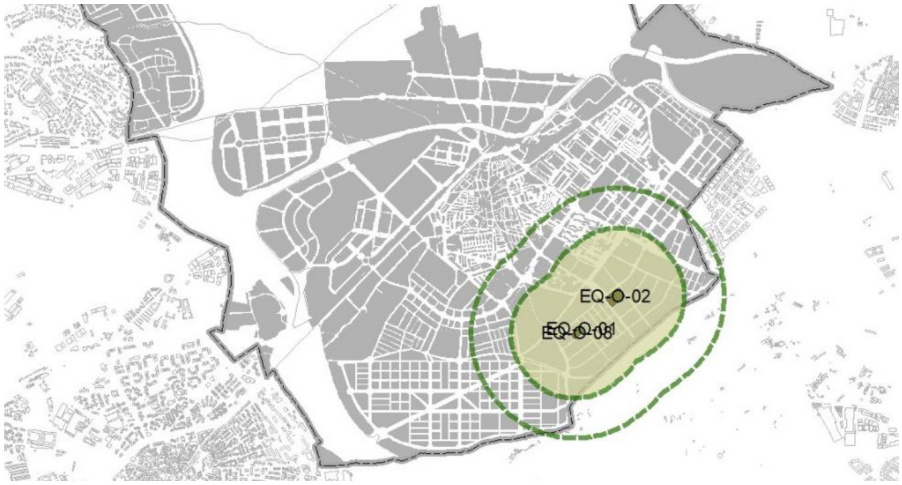
Equipamientos de Otros Servicios Básicos. Fuente: elaboración propia.



Equipamientos Otros Servicios Básicos. Fuente: elaboración propia. (Ver Plano de Equipamientos de Otros Servicios Básicos en Planos de equipamientos por tipologías.)

Se trata de equipamientos al servicio de toda la población del municipio. No obstante, en el entendimiento como equipamiento de proximidad se ha analizado el ámbito de influencia de los puntos limpios de la ciudad.

Están situados en los polígonos industriales de la zona sur, ofreciendo un bajo nivel de cobertura. Con objeto de facilitar su uso por parte de la población, impulsando las políticas de gestión de residuos sería adecuado conformar una red que permita una distribución más homogénea en la ciudad con mayor accesibilidad. En todo caso, debería ubicarse otro punto limpio en los polígonos industriales del norte de la ciudad.



Ámbito de influencia de los puntos limpios de la ciudad (600 m y 1.000 m).

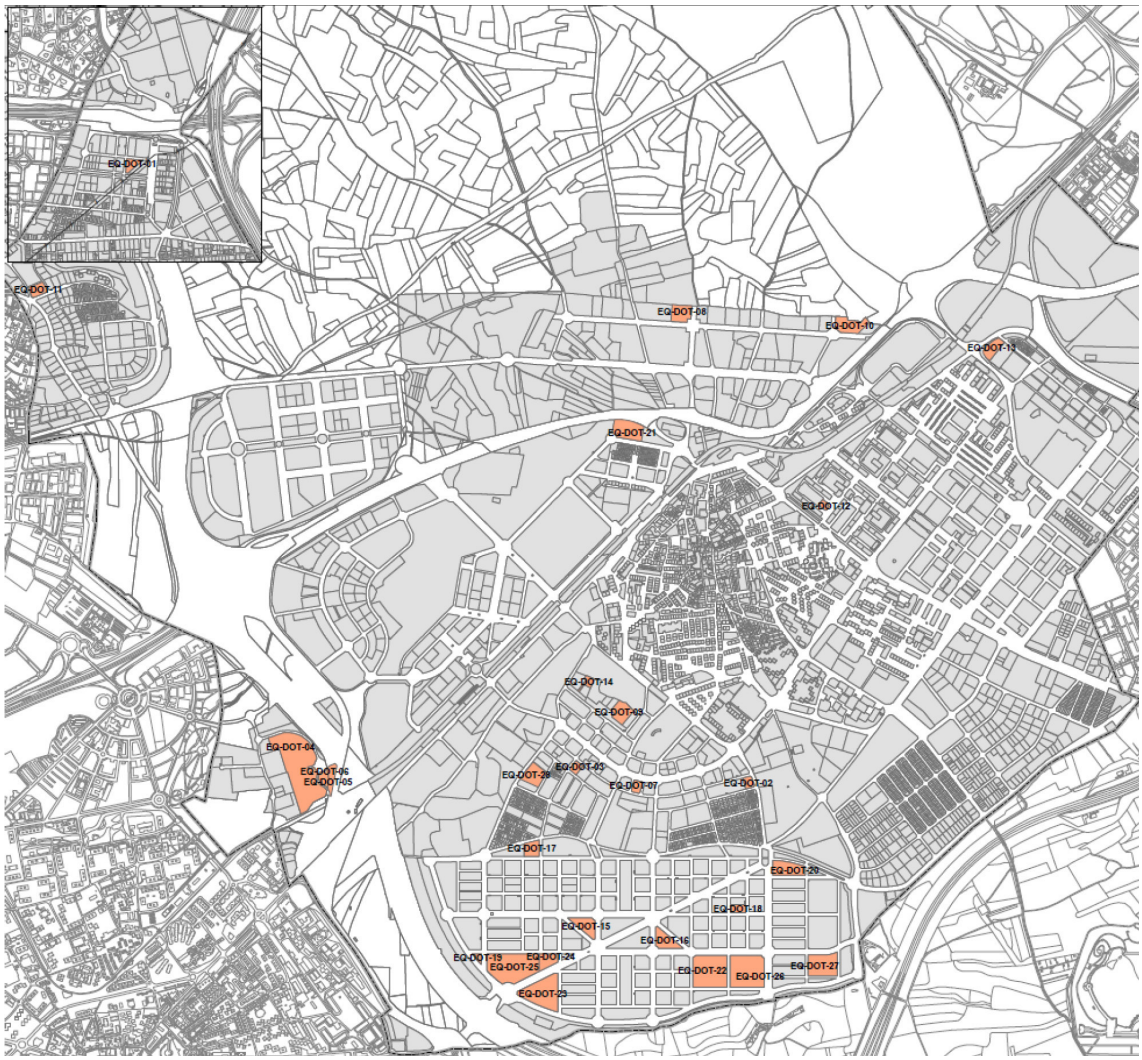
Fuente: elaboración propia.

C) Reserva de suelo dotacional

Existe en Alcorcón una reserva de suelo dotacional, procedente en su gran Mayaría de las cesiones obligatorias derivadas de planeamiento de desarrollo. Estas parcelas pueden dar cobertura a algunas de los déficits y demandas identificados en los apartados anteriores.

En conjunto suman una superficie dotacional de 430.857,31 m2.

Se relacionan y ubican a continuación estas parcelas:



Parcelas de uso dotacional sin ejecutar. Fuente: elaboración propia. (Ver Plano de Parcelas dotacionales en Planos de equipamientos por tipologías.)

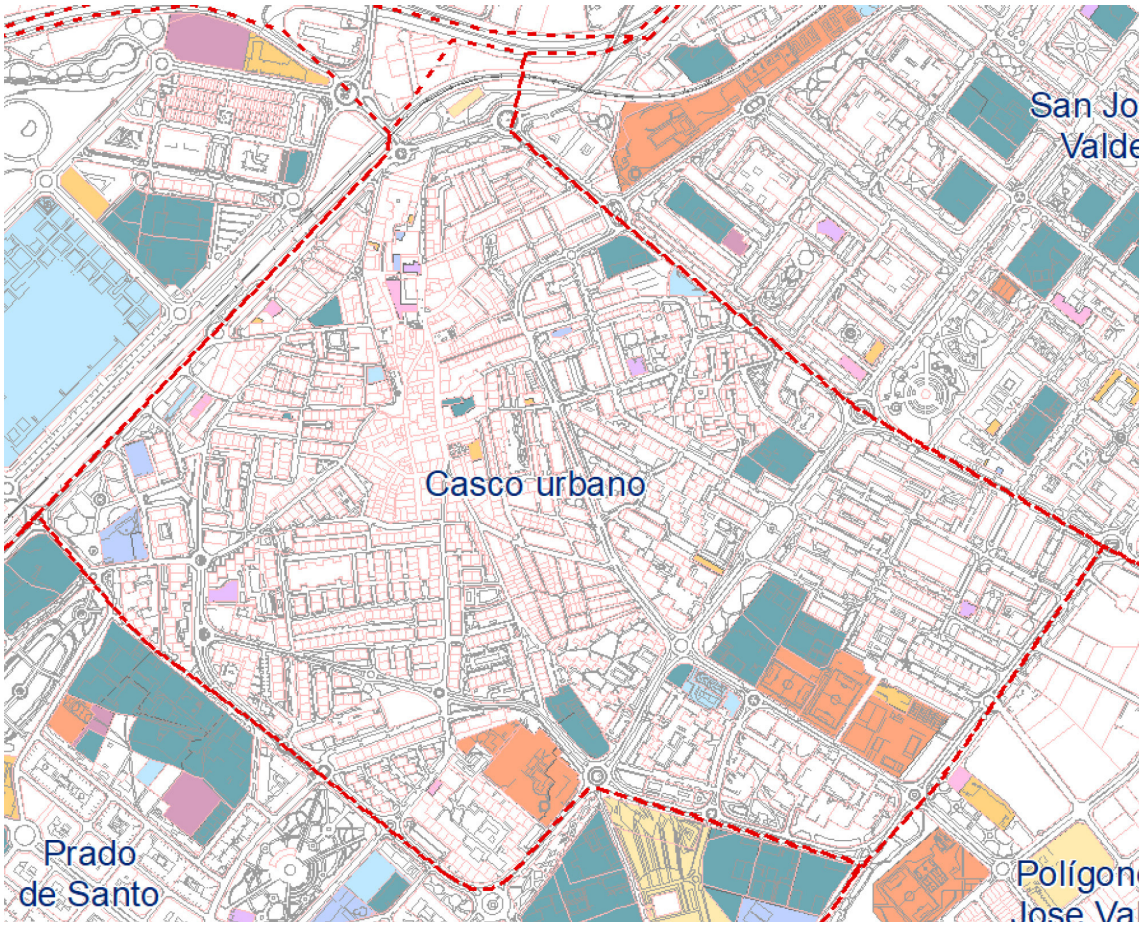
CÓDIGO.	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	TITULARIDAD	PARCELA CATASTRAL	SUP. PARCELA (m2)	SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO CONSTRUCCIÓN O REFORMA (CATASTRO)
EQ-DOT-01	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	8921701VK2782S	3.600		
EQ-DOT-02	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	9856502VK2695N	2.823		
EQ-DOT-03	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	9057501VK2695N	2.779		
EQ-DOT-04	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	7557402VK2675N	64.257		
EQ-DOT-05	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	7557402VK2675N	5.304		
EQ-DOT-06	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	7557402VK2675N	3.403		
EQ-DOT-07	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	9356501VK2695N	2.909		
EQ-DOT-08	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	9582202VK2698S	8.966		
EQ-DOT-09	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	9262804VK2696S	8.978		
EQ-DOT-10	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	0581901VK3608S	11.454		
EQ-DOT-11	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	6183502VK2668S	4.960		
EQ-DOT-12	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	0373402VK3607S	1.684	156	1972
EQ-DOT-13	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	1380303VK3618S	6.671		
EQ-DOT-14	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	9262802VK2696S_03	2.471		
EQ-DOT-15	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	9149201VK2694N	8.697		
EQ-DOT-16	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	9548401VK2694N	8.881		
EQ-DOT-17	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	8753602VK2685S	6.196		
EQ-DOT-18	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	9950902VK2695S	3.240		
EQ-DOT-19	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	8547401VK2684N	1.366		
EQ-DOT-20	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	0252201VK3605S	11.592		
EQ-DOT-21	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	8873904VK2697N_01	14.690		
EQ-DOT-22	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	9747701VK2694N	30.611		
EQ-DOT-23	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	8846701VK2684N	25.765		
EQ-DOT-24	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	8747202VK2684N	6.816		
EQ-DOT-25	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	8747201VK2684N	37.070		
EQ-DOT-26	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	9947701VK2694N	30.551		
EQ-DOT-27	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	0347601VK3604N	17.550		
EQ-DOT-28	Parcela de Equipamientos Sociales y Servicios Públicos	Parcela Dotacional	Pública	8857901VK2685N	10.142		2009

Equipamientos. Parcelas Dotacionales sin ejecutar. Fuente: elaboración propia.

D) Reflexión sobre la ubicación del conjunto de equipamientos urbanos

Se analiza la dotación de equipamientos urbanos en cada una de las zonas homogéneas analizadas en el bloque C.2 de esta Memoria.

d.1. Ámbito central (casco urbano)



Equipamientos en el ámbito central (casco urbano) de Alcorcón. Fuente: elaboración propia.

Se trata de la zona de primer crecimiento urbano, vinculada a desarrollos escasamente planificados, sin dotaciones suficientes, con una elevadísima densidad de viviendas.

Ante esta situación, a principios de los años 80, se optó como habilitar parcelas rústicas en el borde del núcleo urbano en ese momento, para la ejecución de equipamientos, principalmente escolares, con objeto de dotar al municipio.

Los principales equipamientos existentes en el barrio son:

- Ayuntamiento y otros equipamientos administrativos de otras administraciones públicas.
- Cuatro Centros de Salud, cuyas zonas básicas forman parte del ámbito de estudio.
- Dos Centros de Servicios Sociales de Atención primaria.
- Equipamientos educativos públicos de los diferentes niveles, en posiciones de borde. Los equipamientos educativos insertos en la trama urbana más central son en general de carácter privado concertado.

- Equipamientos culturales como el Centro de las Artes Buero Vallejo, el principal equipamiento cultural de la ciudad y el Centro Cívico-Cultural Miguel Ángel Blanco, de carácter más local.

- Dos de las bibliotecas municipales, la “José Hierro” (la más grande) y “Miguel Delibes”.

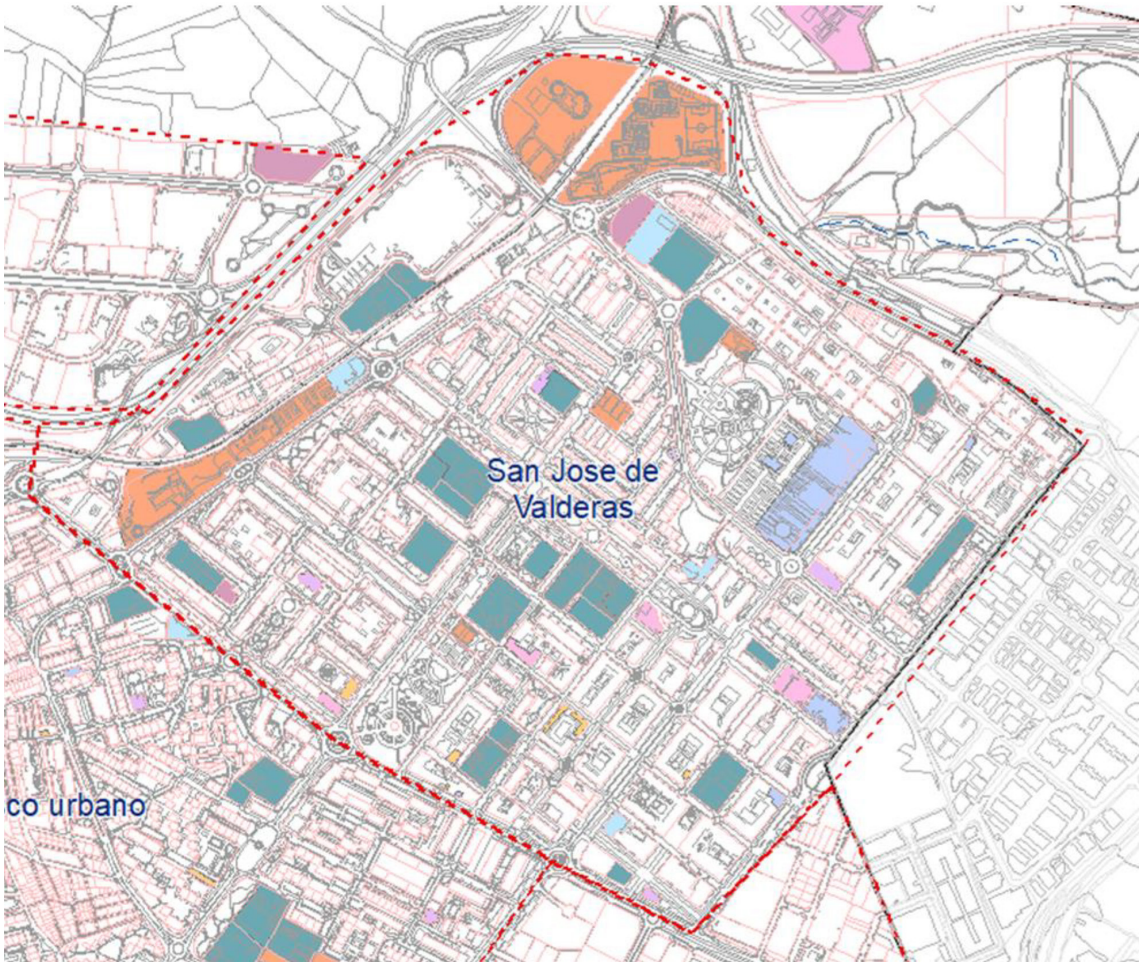
- Dos de los Centros Municipales de Mayores: Adolfo Suárez y Polvoranca.

En definitiva, se trata de un ámbito urbano bien dotado y equipado, fruto de su condición de núcleo consolidado e histórico, asumiendo posiciones de centralidad y funciones de representación urbana.

Existen algunas tipologías de equipamientos que no cubren el nivel de dotación del barrio, como pudieran ser las Escuelas de Educación Infantil. Sin embargo, esta situación queda suplida ante la existencia de estas tipologías de equipamientos en el borde inmediato.

d.2. San José de Valderas

Se trata del segundo ámbito urbano de crecimiento histórico, caracterizado por tipología de bloque abierto. Al igual que el ámbito central de la ciudad, esta zona surgió a partir de diversos desarrollos inmobiliarios en los años 60, de un modo escasamente planificado, que conllevaba escasa dotación de equipamientos.



Equipamientos en el ámbito de San José de Valderas. Fuente: elaboración propia.

No obstante, los desarrollos posteriores de los años 70 mejoraron la calidad urbanística de la zona, incorporando equipamientos escolares, zonas verdes y espacios libres.

Su carácter también de núcleo histórico del municipio permite que existan también equipamientos de carácter administrativo.

Los principales equipamientos existentes en esta zona son:

- Equipamientos administrativos como Juzgados, Agencia Tributaria o la oficina de la Tesorería de la Seguridad Social.

- Un Centro de Mayores y el Centro de Día Alcorcón.

- El Centro de Servicios Sociales "Valderas" así como otros centros de servicios sociales para la mujer, asociaciones, etc.

- Con relación a los equipamientos culturales, este ámbito se encuentra bien dotado, especialmente el área este, donde se ubican el Centro Cultural Viñagrande, uno de los equipamientos culturales mejor dotados de la ciudad, y el Centro Cultural los Castillos. En la misma zona se ubican también el MAVA y el Museo de Arte en Vidrio.

- Existen tres bibliotecas municipales.

- Numerosos equipamientos docentes de los diferentes niveles educativos.

- A nivel deportivo el ámbito urbano cuenta con diversos centros deportivos de titularidad privada, fruto de la iniciativa vecinal ante la falta de equipamientos de este tipo en el siglo pasado.

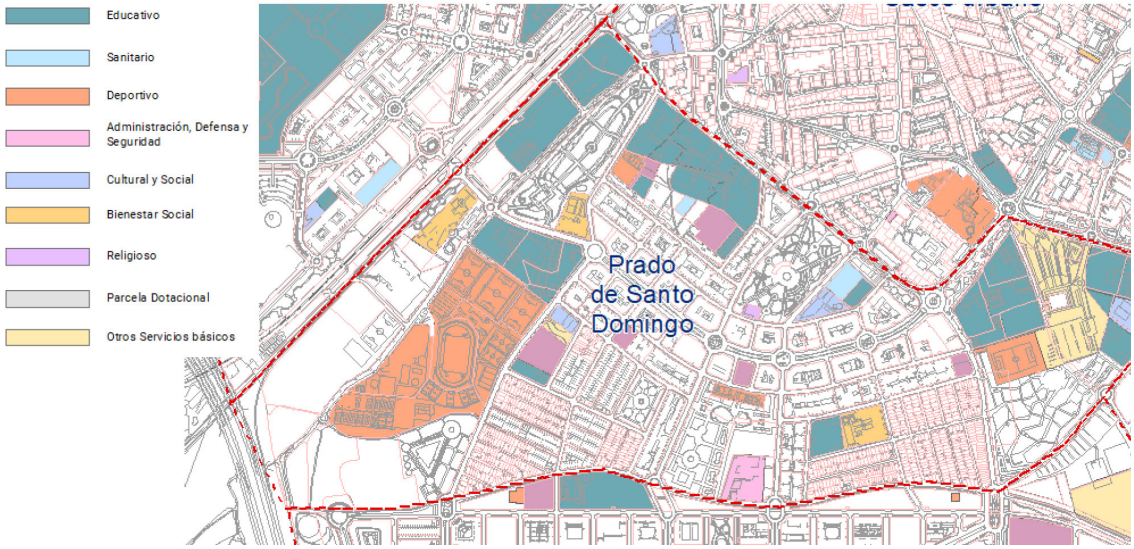
  En este ámbito se sitúa el Centro Deportivo La Canaleja, de gran tamaño. Existen además pistas deportivas al aire libre.

- Finalmente cabe indicar la ubicación en el barrio de tres de siete centros de salud existentes en el municipio.

En conclusión, se trata de uno de los ámbitos urbanos de la ciudad mejor equipado, con existencia de prácticamente todas las tipologías y sub-tipologías de equipamientos, con buenos niveles de cercanía y proximidad.

Únicamente existen algunas zonas cuyo nivel de dotación es más bajo en relación con su proximidad a los equipamientos culturales, debido a que estos equipamientos se concentran en la zona sureste del ámbito que es la de más reciente desarrollo.

d.3. Prado de Santo Domingo



Equipamientos en el ámbito de Prado de Santo Domingo. Fuente: elaboración propia.

Este ámbito de la ciudad constituye el ámbito de crecimiento desarrollado por el PGOU de 1987. Este plan, consciente de los déficits dotacionales del municipio, se marcó, como uno de sus objetivos principales, equipar la ciudad. Así mismo trató de coser y articular la trama viaria y la creación de zonas verdes y espacios libres.

En consecuencia, se trata de una zona bien dotada y equipada a todos los niveles. Los principales equipamientos urbanos existentes en la zona son:

- Equipamientos de seguridad, como el Centro Unificado de Seguridad, sede común de Policía Nacional, Local, Servicio de extinción de incendios y Protección Civil.

- Dos Centros Residenciales para personas mayores.

- Un centro ocupacional.

- Centro Cultural los Pinos y Biblioteca Municipal “Ciudad de Nejapa”, con una superficie de gran tamaño. Así mismo el Ayuntamiento ha cedido antiguo instituto para cuestiones de FP dual.

- Un Complejo deportivo de gran tamaño, al servicio de toda la ciudad (Santo Domingo) así como otros pequeños espacios deportivos de escala barrio (Polideportivo M-4, pisas deportivas, etc.

- Numerosos centros educativos, fruto de la ubicación en esta zona de estos equipamientos sobre parcelas rústicas en los años 80, ante la situación de emergencia que vivía la ciudad, constituyendo una corona alrededor del núcleo central y definiendo el área de crecimiento natural recogida posteriormente por el PGOU del 88. En esta zona también se ubica el Centro de Atención Temprana de Alcorcón.

En relación con posibles déficits cabe destacar la lejanía de esta zona respecto de los Centros de Servicios Sociales. Así mismo, tampoco existe en ella ninguna residencia pública.

d.4. Ensanche Sur

La zona de Ensanche Sur es uno de los desarrollos más recientes del municipio. En consecuencia, es una zona con un nivel de consolidación medio tanto a nivel de población residente en la zona como a nivel de equipamientos ejecutados.

Los principales equipamientos existentes en el área son:

- Un Centro deportivo municipal, bajo régimen de concesión administrativa, de reciente construcción, así como diversas pistas deportivas al aire libre junto a las zonas verdes del barrio.

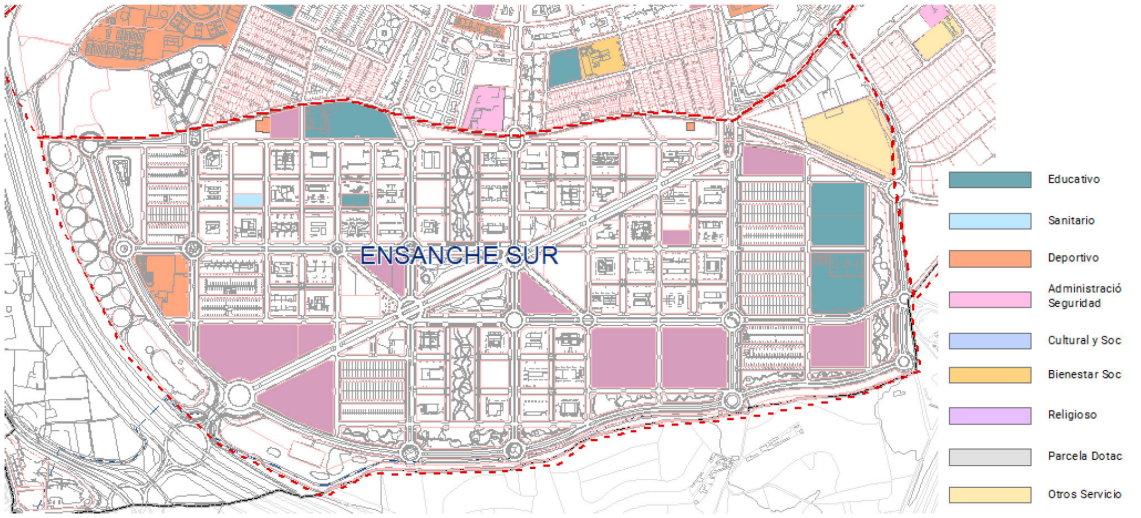
- Una Escuela Infantil y un Colegio de Educación Infantil y Primaria de la red pública escolar, así como un centro privado concertado de Educación Infantil, Primaria y Secundaria.

- Un Centro de diálisis Los Llanos III Alcorcón.

- Unas pistas deportivas y parque de calistenia al norte del ámbito.

Se trata por tanto de los equipamientos urbanos más básicos, quedando fuera del ámbito de influencia de los principales equipamientos sanitarios, existiendo déficits considerables en relación con los diferentes equipamientos sanitarios, culturales y de bienestar social. Tampoco existen equipamientos de carácter administrativo o religioso.

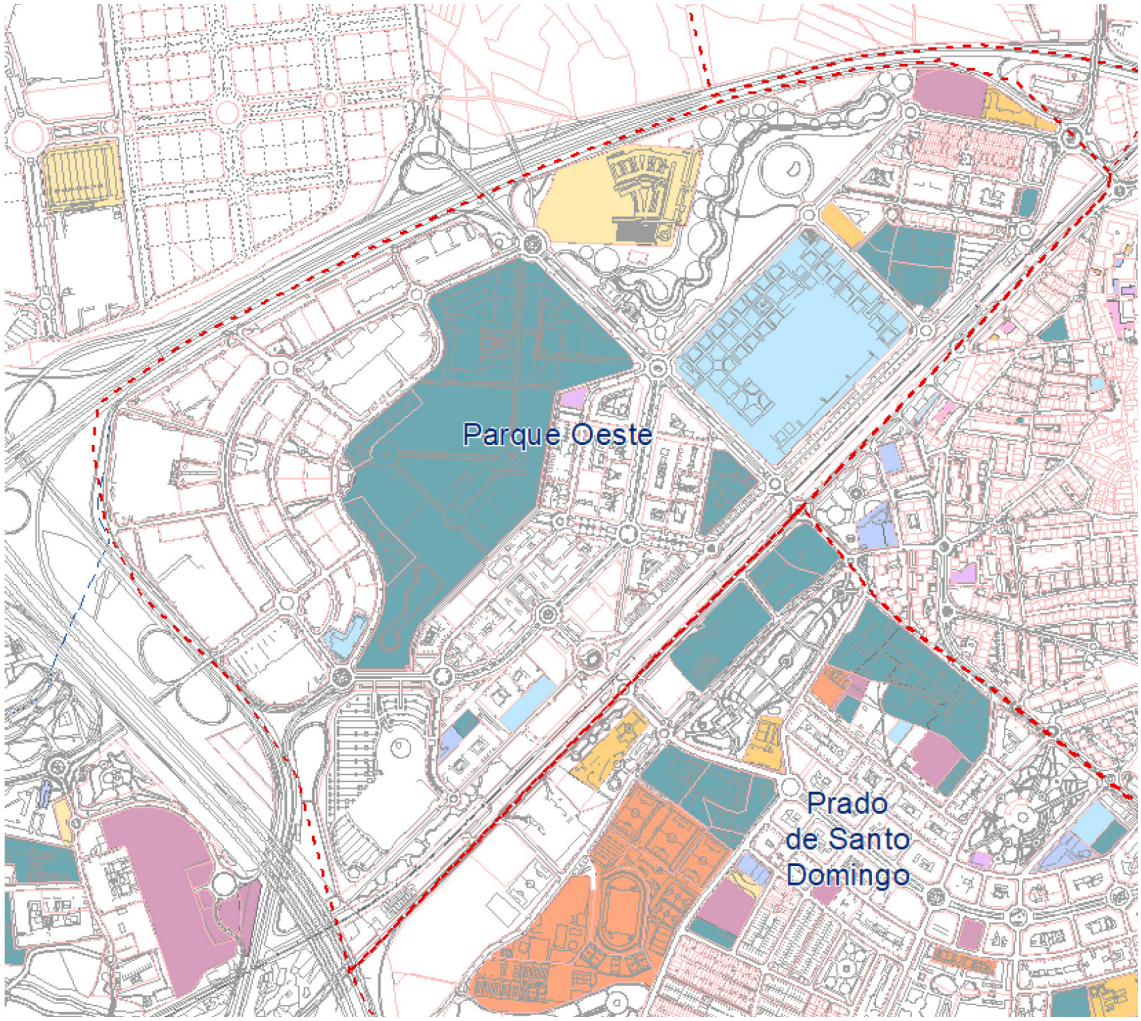
No obstante, existe una reserva de parcelas dotacionales importantes, fruto de las cesiones obligatorias derivadas del planeamiento, que permitirá en el futuro equipar al barrio, cuando las diferentes administraciones competentes decidan ejecutar las actuaciones correspondientes. Así, por ejemplo, el Ayuntamiento recientemente ha segregado dos parcelas dotacionales para la instalación de un Centro público de Educación Infantil y Primaria y un Centro de Salud.



Equipamientos en el ámbito de Prado de Santo Domingo. Fuente: elaboración propia.

d.5. Parque Oeste

La zona de Parque Oeste es una de las áreas de centralidad desarrolladas por la Comunidad de Madrid en torno a la M-50. Como tal área de centralidad acoge equipamientos de carácter supramunicipal como son el Hospital Universitario Fundación Alcorcón y el Campus de la Universidad Rey Juan Carlos.



Equipamientos en el ámbito de Prado de Santo Domingo. Fuente: elaboración propia.

El barrio cuenta también con diversos equipamientos de proximidad:

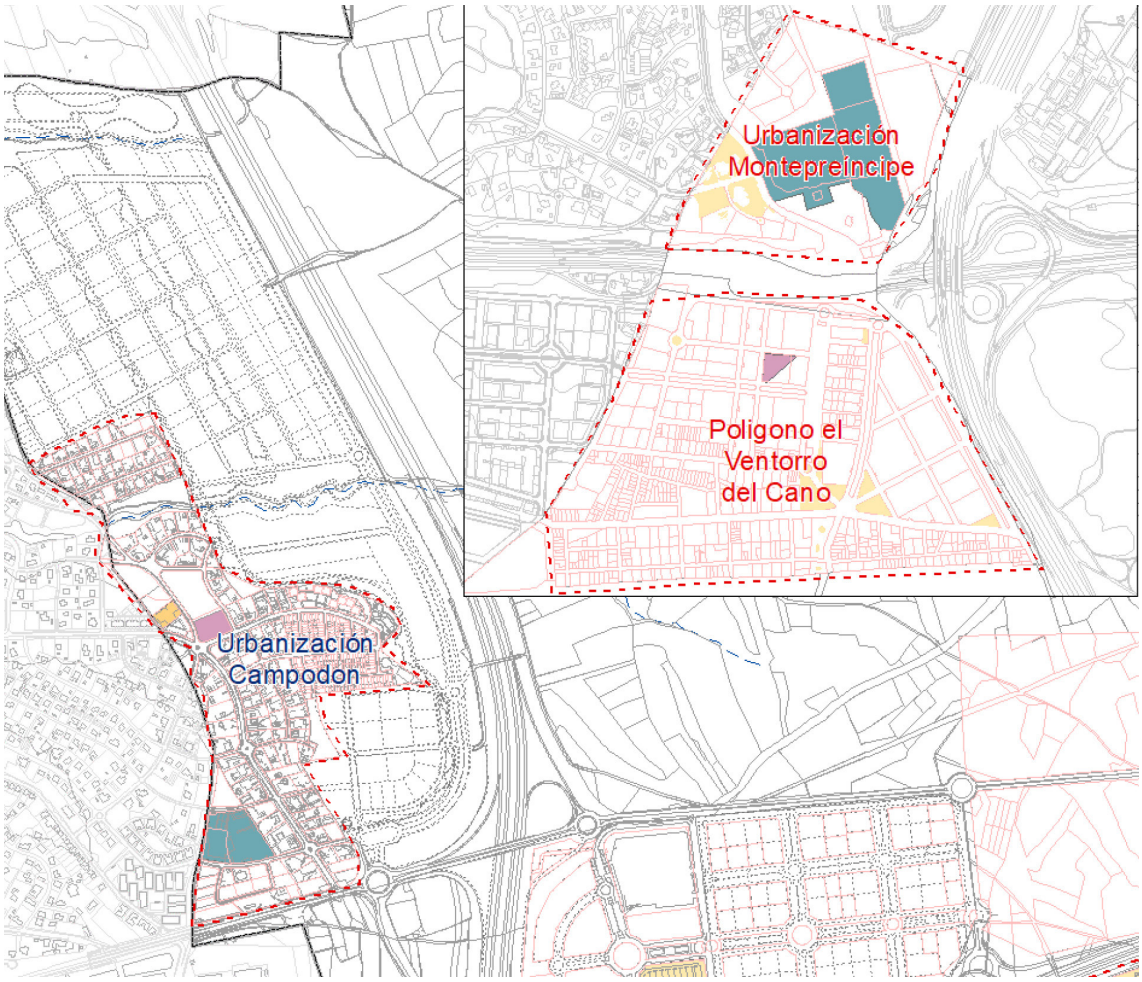
- En este ámbito se localiza el campus de la Universidad Rey Juan Carlos.
- El Centro de Salud Parque Oeste.
- Existen numeroso centros educativos, de todos los niveles: dos Escuelas de Educación Infantil, dos Colegios de Educación Infantil y Primaria, un Instituto de Educación Secundaria, Formación profesional, así como varios centros de educación privada concertada.
- Existe un Centro Integral para Personas con Discapacidad.
- En el ámbito de Parque Oeste se sitúa el Centro Cultural Cooperante Margarita Burón. Además, en la zona de Fuentecisneros se ubica otro Centro cultural de menor tamaño y biblioteca.

- En este ámbito también se ubica el Cementerio y Tanatorio Municipal.
- De carácter privado, junto a la zona de centros comerciales, se ubica un Hospital de titularidad privada.
- Se ubica también en este ámbito la Residencia de Ancianos Vitalia Alcorcón | VITALIA HOME, también de carácter privado.

Los principales déficit se dan, de manera especial, en lo relativo a equipamientos públicos deportivos. No existe en la zona ningún Centro de Día para personas mayores, ya que están localizados mayoritariamente en el centro/este del municipio. Tampoco cuenta con una biblioteca, pero están bastante bien distribuidas en el ámbito municipal, por lo que en los ámbitos próximos se tiene acceso a ellas.

d.6. Urbanizaciones de Campodón y Montepríncipe

Las urbanizaciones de Campodón y Montepríncipe se caracterizan por depender funcionalmente de otros ámbitos municipales. Se trata de tejidos de vivienda unifamiliar extensiva en el que el nivel de dotaciones es bajo si no se tiene en cuenta su relación con las zonas de las que depende.



Equipamientos en Urbanización Campodón y Montepríncipe (esquina superior derecha). Fuente: elaboración propia.

Así la zona de la urbanización de Campodón cuenta con un Centro educativo privado y una residencia para personas mayores también privada, aunque con concierto de plazas con la Comunidad de Madrid, además de una parcela disponible para uso dotacional.

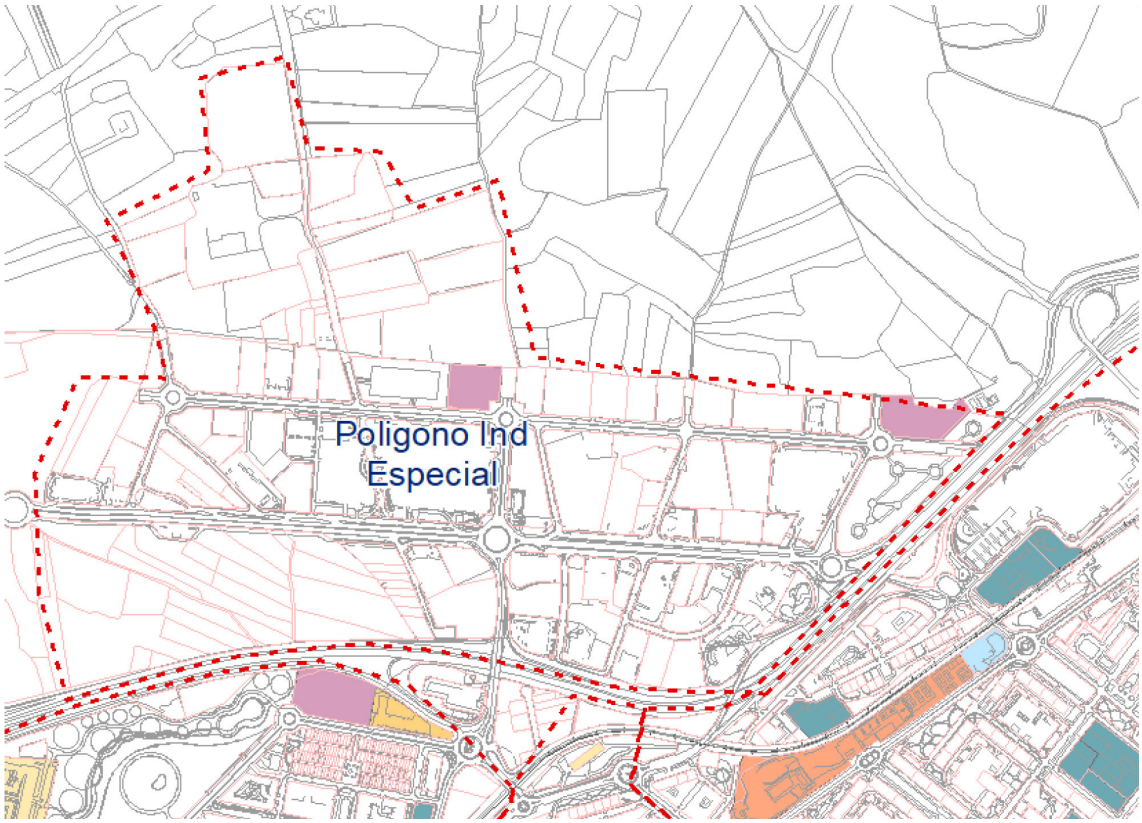
En el caso de la Urbanización Montepríncipe, el único equipamiento es el Campus Montepríncipe de la Universidad San Pablo CEU.

El polígono Ventorro del Cano dispone de una parcela de uso dotacional en una posición central del ámbito.

No existen equipamientos de otros tipos ubicados en estas zonas del municipio, por lo que su nivel de dotación es bajo. No obstante, especialmente en el caso de la Urbanización Campodón, los futuros desarrollos urbanísticos en esta zona pueden venir a completar y consolidar, desde el punto de vista dotacional este ámbito.

d.7. Polígonos industriales

En el caso de los polígonos industriales de la ciudad el nivel de dotaciones y equipamientos es muy bajo. En el caso del Polígono de Industrias Especiales no existe ningún equipamiento ejecutado, aunque sí existen dos parcelas dotacionales en el borde norte. Está, además, más o menos próximo a los equipamientos ejecutados en el área colindante por el sur.

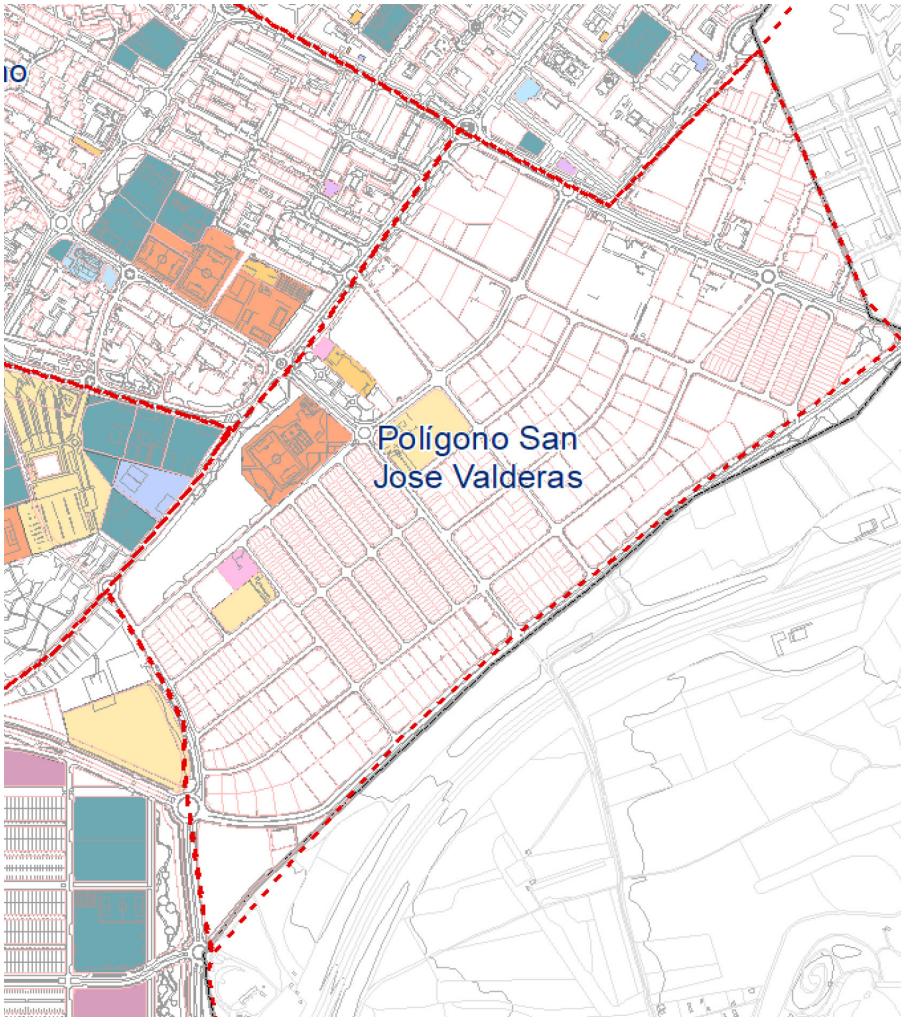


Equipamientos el polígono de Industrias Especiales. Fuente: elaboración propia.

Finalmente, en los polígonos de la zona de San José de Valderas cuentan con dos parcelas donde se ubican los puntos limpios del municipio. También en la Calle Químicas se localiza ESMASA, dedicada a los servicios de limpieza. Así mismo, en la parcela adyacente a uno de ellos, se ubica el Centro de Empresas y Formación de Alcorcón, que constituye sin duda un equipamiento de gran valor para el apoyo a la actividad empresarial.

Las parcelas donde se ubican los puntos limpios son parcelas grandes ocupadas parcialmente, pudiendo albergar futuras demandas dotacionales.

En el borde del ámbito se ubican algunos equipamientos de transición hacia el tejido residencial como el campo de fútbol Vicente del Bosque y una residencia de personas mayores. Junto a esta se ubica el Registro de la Propiedad.



Equipamientos en los polígonos de San José de Valderas.

Fuente: elaboración propia.

E) Gestión de los equipamientos: Adscripción a las redes públicas de equipamientos supramunicipal, general y local

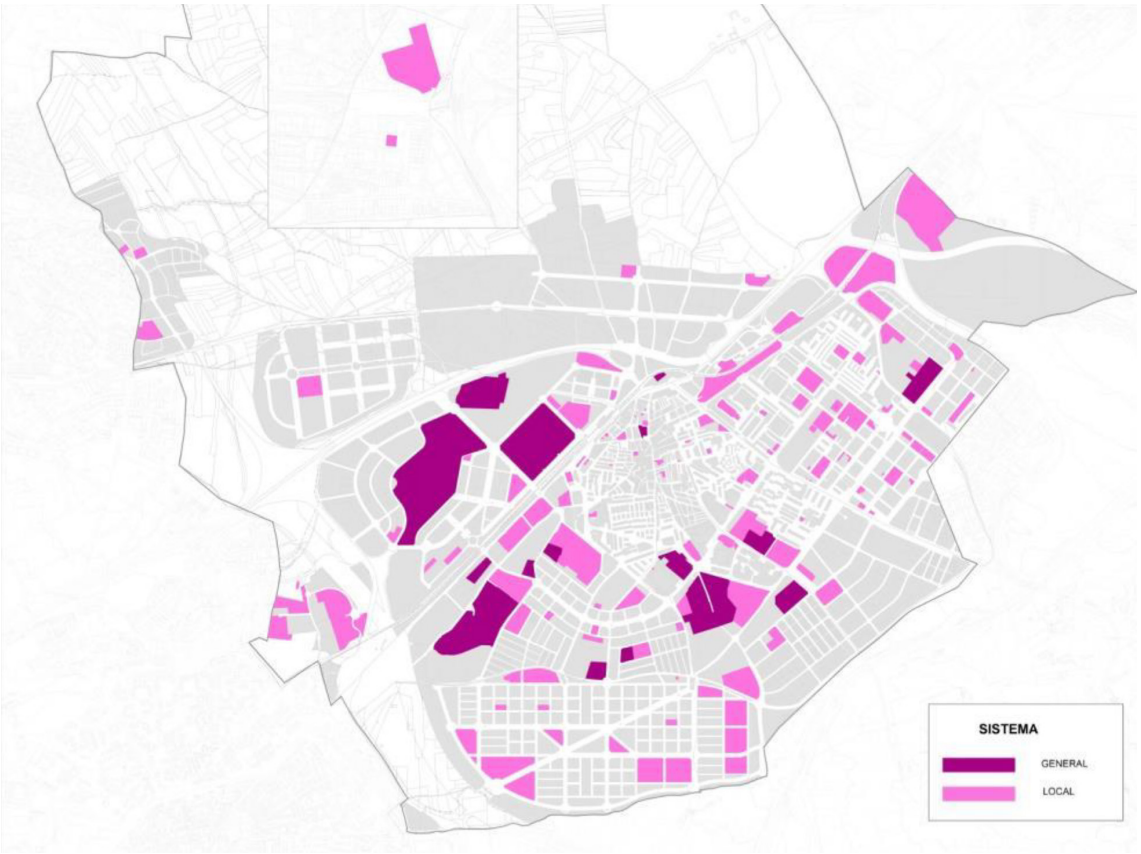
Cada uno de los equipamientos públicos identificados se adscribirá, en la ordenación que proponga la Revisión del PGOU, al sistema general o local de equipamientos. Al igual que en el caso de los Espacios Libres Públicos, esta adscripción tomará como base la realizada a partir de los códigos normativos reflejados en los planos de la Serie 2 - Códigos Normativos del PGOU-1999, que deberá ser, no obstante, objeto de una revisión y contraste pormenorizado con los Servicios Técnicos Municipales, y que dado el escaso plazo para el desarrollo de esta fase de análisis previo y prediagnóstico, no se ha podido realizar.

No obstante, el artículo 36 de la Ley del Suelo de Madrid, diferencia tres niveles de redes en relación con las determinaciones sobre redes públicas:

a) Red supramunicipal: forman parte de la red supramunicipal aquellos elementos cuya función, uso y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

b) Red general: conforman la red general los equipamientos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano concreto, ni tampoco a nivel supramunicipal.

c) Red local: definen la red local los equipamientos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano concreto.



Adscripción a Red Supramunicipal, General o Local. Fuente: Elaboración propia.

Por tanto, la propuesta de ordenación que se realice deberá llevar aparejada la adscripción a alguno de estos tres niveles. En este sentido, existen equipamientos que en la actualidad se adscriben a la red local de equipamientos pero que, por sus características, magnitud y ámbito de influencia sobre toda la ciudad deberían adquirir la condición de Sistema General. Entre estos cabe destacar:

- El Complejo Deportivo de La Canaleja.
- Juzgados.
- El Centro de Día de la Comunidad de Madrid.

Del mismo modo, existen equipamientos que forman parte de la red general pero que, a tenor de los tres niveles definidos por la Ley del Suelo de Madrid, deberían formar parte de la red supramunicipal, dado que tanto su uso como su gestión desbordan el ámbito estrictamente municipal. Entre estos destacan el Hospital Universitario Fundación Alcorcón y el Campus de la Universidad Rey Juan Carlos.

F) Uso de edificios públicos o no públicos en desuso como equipamientos

En relación con la existencia de edificios públicos o no públicos en desuso y la viabilidad de ser habilitados para su uso como equipamientos, la información aportada no ha permitido identificar ninguno.

No obstante, el descenso de la población joven puede provocar cierres de centros educativos, especialmente en aquellas zonas suficientemente servidas, con el objeto de poner en marcha nuevos centros en lugares donde la dotación escolar sea menor debido a su reciente desarrollo. Como contrapartida estos equipamientos en desuso deberían ser capaces de albergar nuevos usos que permitiesen equipar con los déficits y demandas que se han identificado, fundamentalmente:

- Centros de personas mayores.
- Centros de día.
- Cetros de Servicios Sociales en posiciones más centradas respecto a las áreas para las que presta servicio.

De hecho, esta situación ya se está dando. Así, por ejemplo, en la manzana escolar formada por la C/ Institutos y la C/ Olímpico Francisco Fernández Ochoa, existen varios antiguos centros educativos, uno cedido para la instalación del Equipo de Atención Temprana de Alcorcón y otro para una Asociación Cultural.

G) Previsiones del PGOU vigente con relación a los equipamientos

Se analiza el grado de cumplimiento de las previsiones que establecía el PGOU del 99 en relación con equipamientos:

Equipamiento Escolar

El PGOU de 1999 consideraba que la dotación escolar existente en Alcorcón era suficiente para la demanda prevista, no siendo necesaria la ejecución de ningún nuevo centro para la población de aquel momento, mientras que los equipamientos necesarios en las nuevas zonas de desarrollo deberían obtenerse mediante las oportunas cesiones obligatorias.

Equipamiento Sanitario

El PGOU de 1999 preveía la ejecución de tres nuevos Centros de Salud a sumar a los cuatro existentes en aquel momento, así como el cierre de los dos consultorios médicos.

La asunción de las competencias de Sanidad por parte de la Comunidad de Madrid, la ordenación del sistema sanitario y sus modificaciones han variado algunas de las previsiones del Plan en cuanto a la distribución de las zonas de salud.

Se ha ejecutado el nuevo centro que la Comunidad de Madrid tenía previstos Parque Oeste y se prevé un nuevo centro de salud en Ensanche Sur, para el que el Ayuntamiento cedió sendas parcelas dotacionales. El resultado son ocho centros de salud en Alcorcón actualmente ejecutados.

Equipamiento de Bienestar Social

Es quizás la clase de equipamientos cuya cobertura dotacional para la que el PGOU del 1999 preveía más actuaciones. Muchas de ellas no se habían llevado a cabo manteniéndose por tanto estándares inferiores a los valores mínimos.

Centros de Día de Mayores

Así, en relación con los Centros de Mayores, se localizan tres en el municipio de Alcorcón, estos son: Centro Municipal de Mayores Adolfo Suárez, Centro Municipal de Mayores Salvador Allende y Centro Municipal de Mayores Polvoranca.

Residencias de Personas Mayores

En la actualidad se han identificado 5 residencias de personas mayores frente a los dos centros señalados en el PGOU 99 y que, en aquel momento, permitían cumplir los parámetros dotacionales de referencia. Recientemente, se ha construido la Residencia de Ancianos Vitalia Alcorcón | VITALIA HOME en la Calle Budapest, 2, que se incluye entre las mencionadas.

No se tiene noticia, sin embargo, de los pisos tutelados a los que hace referencia en la Memoria del Plan.

Centros de la Mujer

Sobre los Centros de Mujer relacionados en la Memoria del Plan no se han llevado a cabo las operaciones previstas con objeto de descentralizar la atención social a la mujer. No obstante, al centro existente, situado en los bajos de un edificio residencial en el Paseo Castilla, se le ha sumado un nuevo equipamiento dedicado a la Casa de las Mujeres María de la O Lejárraga en la Avda. Leganés, contando entonces con el Centro Municipal para la Promoción de las Mujeres y Casa de las Mujeres.

Centro Joven

El PGOU de 1999 consideraba que los Servicios Sociales dirigidos a la población joven quedaban cubiertos con la puesta en marcha de la Casa de la Juventud (Centro Joven Yolanda González) que mantiene su actividad.

Centros de Servicios Sociales

El PGOU de 1999 incidía sobre los Centros Municipales de Servicios Sociales. Señalaba la existencia de uno de ellos en la C/ Cisneros y otro de inminente apertura en la C/ General Dávila. Así mismo indicaba la necesidad de reservar suelo para un nuevo centro en el área del Prado de Santo Domingo.

En la actualidad, el Centro de Servicios Sociales “Cisneros” se llama "El Tejar" y se encuentra en la Plaza del Tejar, 9; mientras que el Centro de Servicios Sociales “Valderas” se ubica en la calle Parque del Teide, 1. Adicionalmente, se prestan servicios sociales especializados en el Centro Municipal "Adolfo Duárez" en Tr.ª Soria, 4. El análisis realizado en el presente documento pone también de manifiesto la necesidad de equipar la zona sur del municipio con un Centro de Servicios Sociales, si bien, conforme a la ordenación de estos servicios por parte de la Comunidad de Madrid, Alcorcón cuenta con dos distritos de servicios sociales a la cabecera de los cuales se sitúan los centros existentes. Sin embargo, los dos centros sociales actuales se localizan muy próximos entre sí, por lo que además de su escaso número, dejan sin cubrir la mayor parte de la superficie del municipio.

Además de los equipamientos de Bienestar Social enumerados, existe una residencia de menores en San José de Valderas y pisos para la atención de mujeres e hijos en situación de vulnerabilidad (violencia de género y otras situaciones). Las ubicaciones concretas no se facilitan por motivos de seguridad.

Centros Ocupacionales

Alcorcón cuenta con dos centros ocupacionales tal y como preveía el PGOU del 99.

Alcorcón cuenta con dos centros ocupacionales tal y como preveía el PGOU del 99. Estos son el Centro Ocupacional Carlos del Castillo del Pino y el Centro de Igualdad y Oportunidades Padre Zurita.

Equipamiento Cultural

Las actuaciones realizadas en relación con los Equipamientos culturales del municipio han superado con creces las previsiones del PGOU del 99. Así, este indicaba la existencia de dos Centros Culturales que en la actualidad se han elevado a ocho, sumando los seis nuevos Centros Cívicos y Culturales ejecutados.

Del mismo modo, con relación a las bibliotecas se han abierto nuevas bibliotecas conforme a las indicaciones que señalaba el plan.

Equipamiento Deportivo

Al igual que en la presente Memoria, el PGOU de 1999 indicaba la necesidad de generar nuevas superficies de uso deportivo mediante pequeñas instalaciones de escala local y vecinal, frente al modelo de grandes equipamientos deportivos situados de modo periférico. Sin embargo, la realidad ejecutada ha tendido a acentuar el modelo de grandes equipamientos, habiendo ejecutado junto a éstos nuevas instalaciones en régimen de concesión administrativa para la construcción y explotación del centro, como el caso del centro Dreamfit en Ensanche Sur.

En los nuevos desarrollos urbanos se han ejecutado pistas deportivas de proximidad, aprovechando también los parques urbanos, jardines y otros espacios verdes para incorporar áreas biosaludables, zonas de calistenia, circuitos de skate, mesas de tenis de mesa y otros espaciso para poder practicar actividades deportivas al aire libre.

Equipamiento Administrativo

Se ha llevado a cabo la actuación de expropiación prevista en el Enclave EN-13 que ha permitido general un gran espacio libre a modo de plaza y un edificio para los servicios administrativos del Ayuntamiento

El PGOU 1999 preveía juntas de distrito; en la actualidad tienen sede propia las Juntas de Distrito 2, en la calle Inspector Juan Antonio Bueno, y la número 4, en la calle Alfredo Nobel del Ensanche Sur.

Equipamiento Universitario

Se ha llevado a cabo la operación prevista para la implantación del Campus de la Universidad Rey Juan Carlos en Alcorcón en el ámbito de Parque Oeste.

La previsión del Parque Tecnológico el Lucero se ha visto sometida a diversas vicisitudes que han transformado el uso inicial previsto hacia usos terciarios y comerciales.

2.5. Mercado inmobiliario y necesidades de vivienda

2.5.1. Identificación y cuantificación del suelo edificable vacante existente (total o parcialmente) y del aprovechamiento que le corresponde

Gracias a la cuantificación del suelo disponible, o previsto para nuevos usos se logra una aproximación de posibles futuros crecimientos o desarrollos. Para conocer la capacidad de "cabida" de la situación actual se ha tenido en cuenta: los solares relevantes, los suelos urbanizables en ejecución y las viviendas vacías censadas. Se trata de un mercado abierto y en continua transformación, por lo que los datos concretos son siempre susceptibles de corrección y mejora: son datos vivos.

Para ello se ha realizado un trabajo de recopilación y cuantificación del suelo edificable vacante, de acuerdo con su clasificación y calificación urbanística: aprovechamiento que tiene asignado, ubicación, y edificabilidad.

Se ha diferenciado en los usos de referencia los siguientes:

- Residencial.
- Productivo.
- Terciario.

a) Análisis sistemático por zonas

Con objeto de evaluar el potencial edificatorio actual se han evaluado las diferentes condiciones de suelo. Por lo tanto, se diferencian dos situaciones: solares disponibles (suelo finalista), conformado por suelo urbano y suelo urbanizado, y suelo en proceso (suelo urbanizable o en desarrollo).

a.1. Suelo urbano vacante

En principio se considera que el suelo urbano consolidado está edificado en su totalidad. No obstante, se identifican algunos de los denominados Enclaves del planeamiento vigente que no se han desarrollado y en los que existe una previsión de nueva edificación. Estos Enclaves se han evaluado. Asimismo, se han identificado algunos solares de cierta relevancia. No se han evaluado los incrementos de edificabilidad que el PGOU vigente asigna sobre la edificación existente en el suelo urbano.

Relativo a las potenciales necesidades de reposición del parque de viviendas existentes, y en función de los periodos de su construcción y antigüedad y del régimen de tenencia (en propiedad en división horizontal), no parece que vaya a ser significativo a corto o medio plazo. Sin embargo, sí se ha contabilizado el parque de viviendas vacías que ha identificado Catastro.

a.2. Suelo urbanizable

Se evalúan las potenciales edificabilidades materializables en cada ámbito, previsto por el PGOU o bien por sus instrumentos de desarrollo específicos (Plan Parcial, etc.)

Se adjuntan un conjunto de fichas individualizadas para los ámbitos de desarrollo del PGOU que este documento considera como vacantes. Está formado por un conjunto variado de situaciones en el que se incluyen, tanto los solares significativos de suelo urbano como las áreas de remodelación no desarrolladas (Enclaves), y los suelos urbanizables con planeamiento aprobado

o en cualquiera de las situaciones de desarrollo posteriores. La fuente de datos ha sido el propio instrumento de planeamiento y/o el visor de planeamiento de la Comunidad de Madrid.

Para cada uno de esos ámbitos se ha evaluado sus magnitudes:

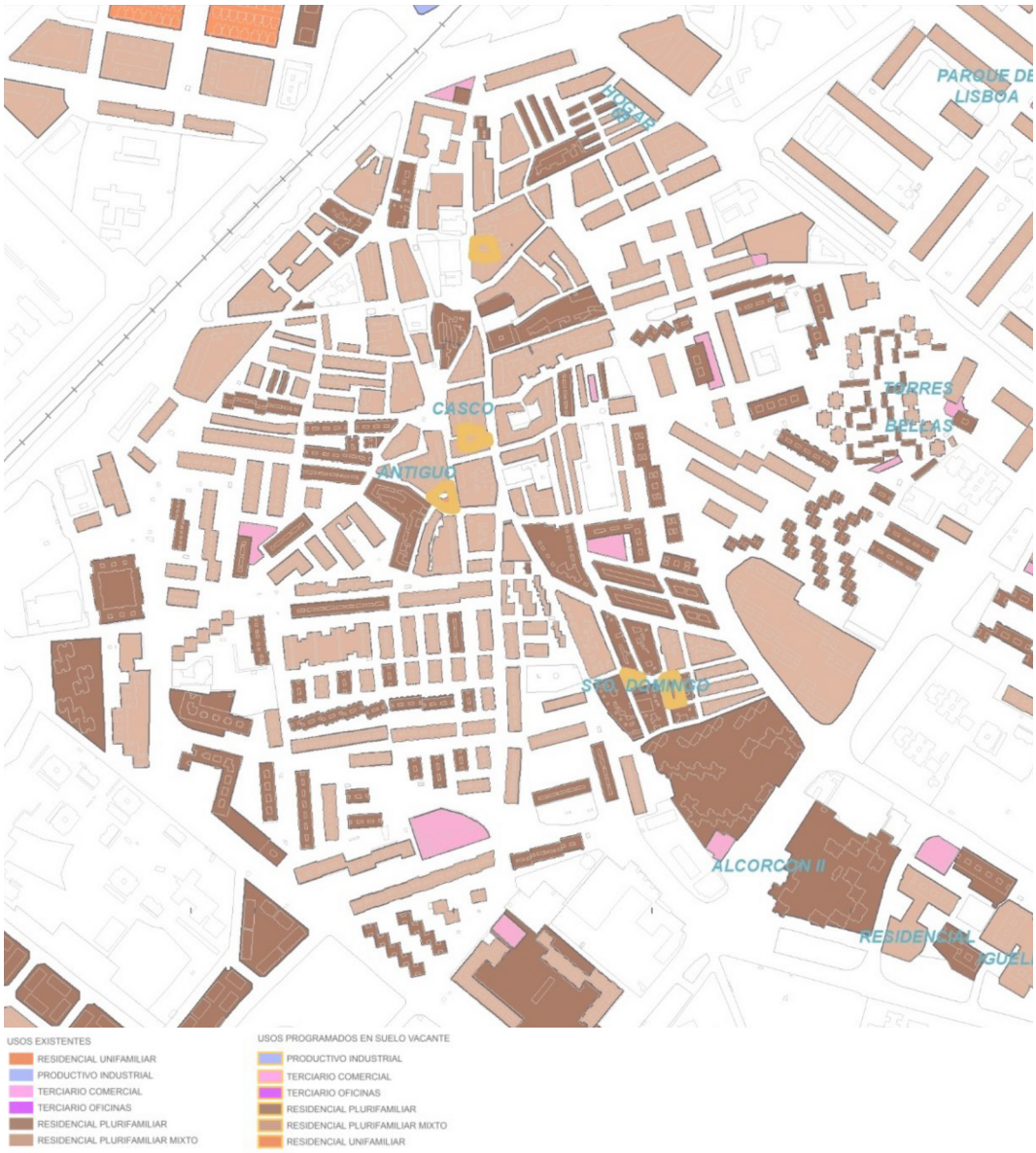
- Si tiene asignado uso residencial: el número de viviendas potenciales y la edificabilidad (en caso de ausencia de límites en las figuras de ordenación se ha estimado una superficie de 100m2/viv.), la tipología de las mismas (vivienda unifamiliar o plurifamiliar)..

- Si tiene asignado uso productivo o terciario, se ha evaluado la edificabilidad materializable (en m2).

La fuente de datos para los m2 edificables ha sido el propio instrumento de planeamiento y/o el visor de planeamiento de la Comunidad de Madrid.



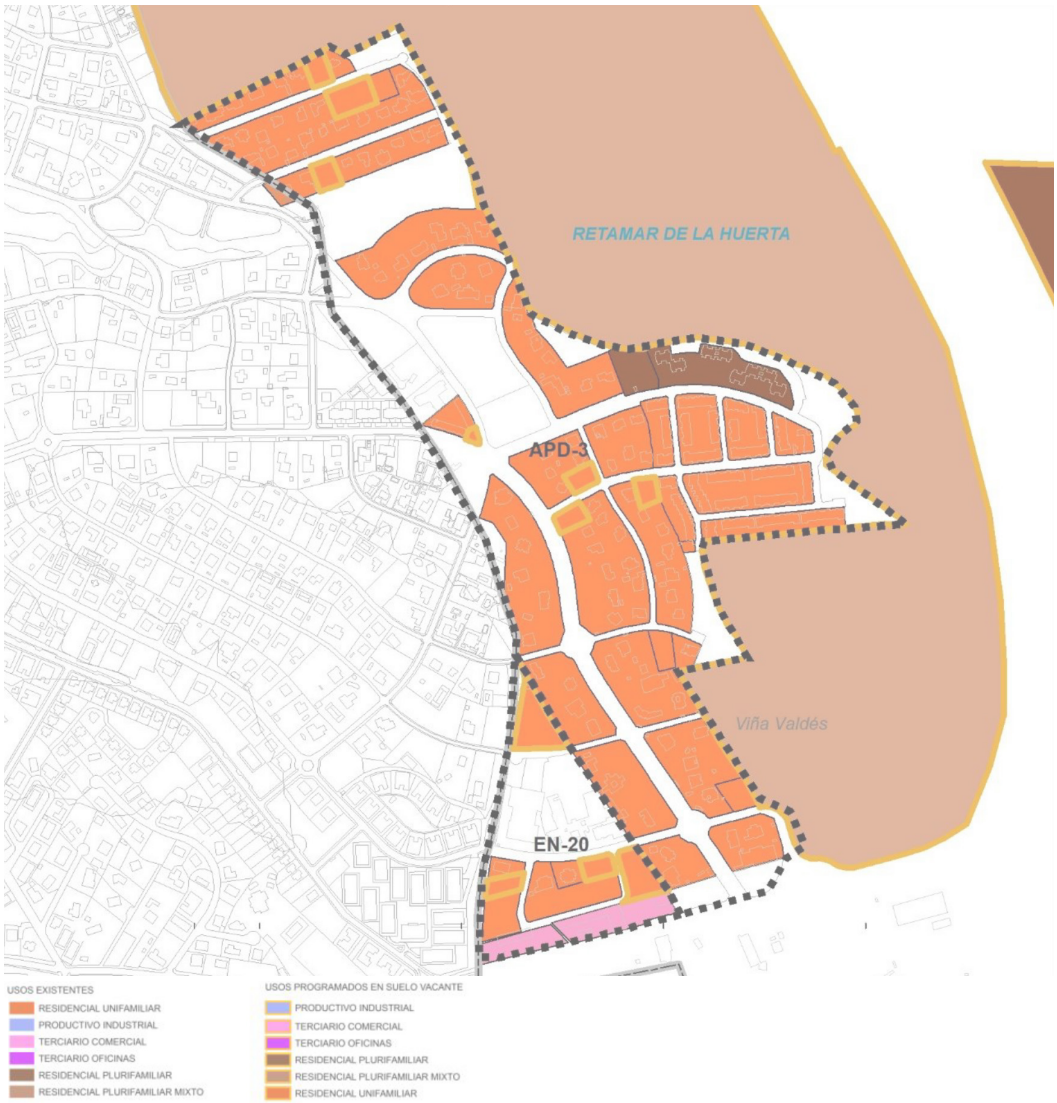
ENCLAVES EN SUELO URBANO DEL CASCO HISTÓRICO



RESIDENCIAL						
PLURIFAMILIAR						
Ámbitos	Código (parcela)	uso	m2 edificables (VPL)	m2 edificables (VPP)	ud (nº de viviendas máximo)	m2 edificables (otros usos)
EN-16*	-	V	1.400		14	
EN-2*	-	V	2.038		20	
EN-5*	-	V	1.320		12	
EN-6*	-	V	550		10	
EN-7*	-	V	450		4	
SUELO VACANTE			5.758		60	

Análisis del ámbito de potencial residencial de suelo urbano del casco histórico, y Enclaves con potencial residencial. Fuente: elaboración propia.

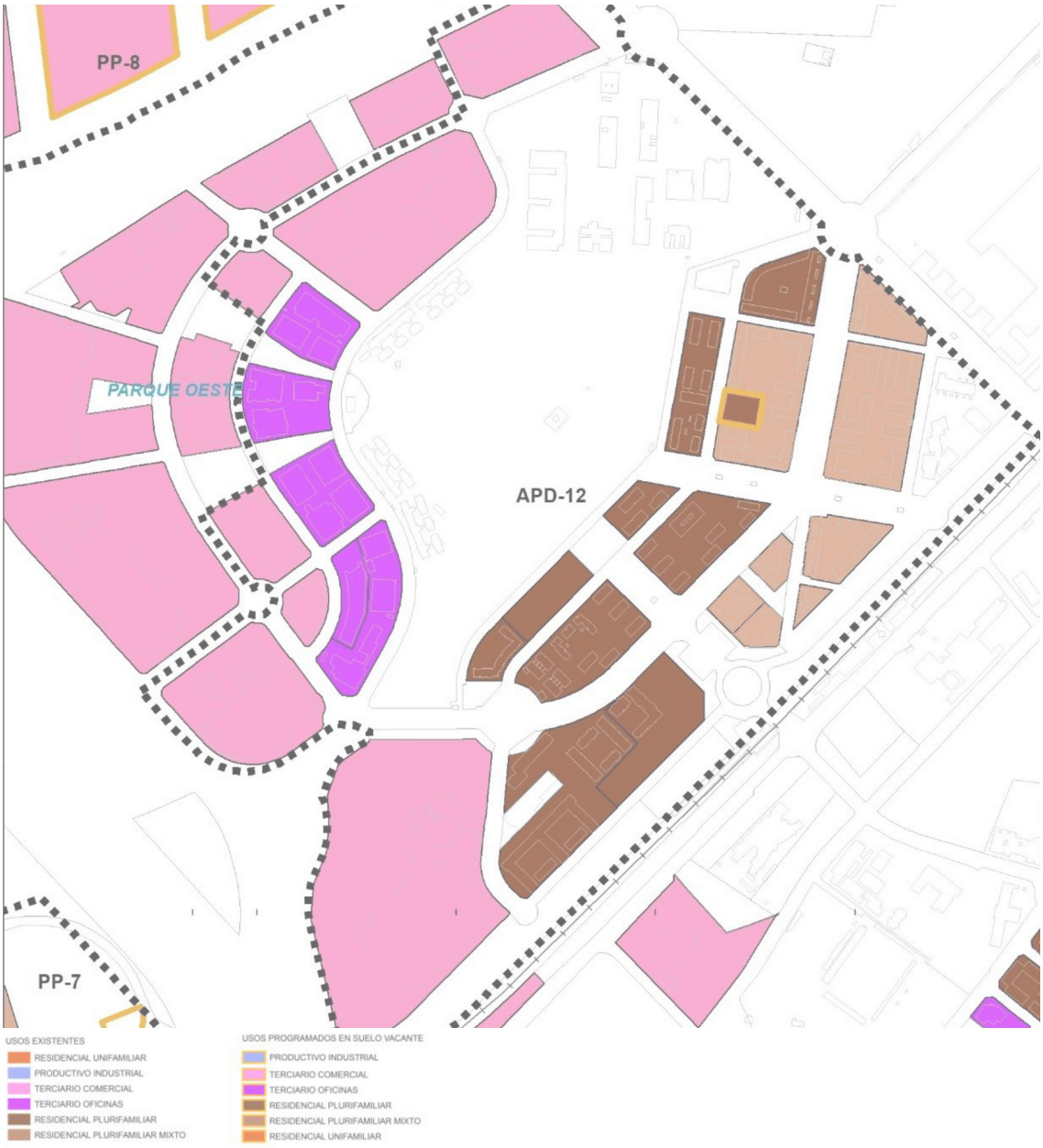
CAMPODÓN



RESIDENCIAL								
			UNIFAMILIAR		PLURIFAMILIAR			
Ámbitos	**Código (parcela)**	**uso**	**m2 edificables**	**ud (nº de viviendas máximo)**	**m2 edificables (VPL)**	**m2 edificables (VPP)**	**ud(nº de viviendas máximo)**	**m2 edificables (otros usos)**
APD-3	64820	V	282	1				
APD-3	63836	V	297	1				
APD-3	63825	V	305	1				
APD-3	60877	V	321	1				
APD-3	58883	V	323	1				
APD-3	61832	V	373	2				
APD-3	59884	V	629	2				
SUELO VACANTE			2.530	9				
EN-20	62765-61766-64772-63806	V	6.005	5				
SUELO VACANTE			6.005	5				

Análisis del ámbito de potencial residencial de suelo urbano en Campodón (APD-3 y EN-20). Fuente: elaboración propia.

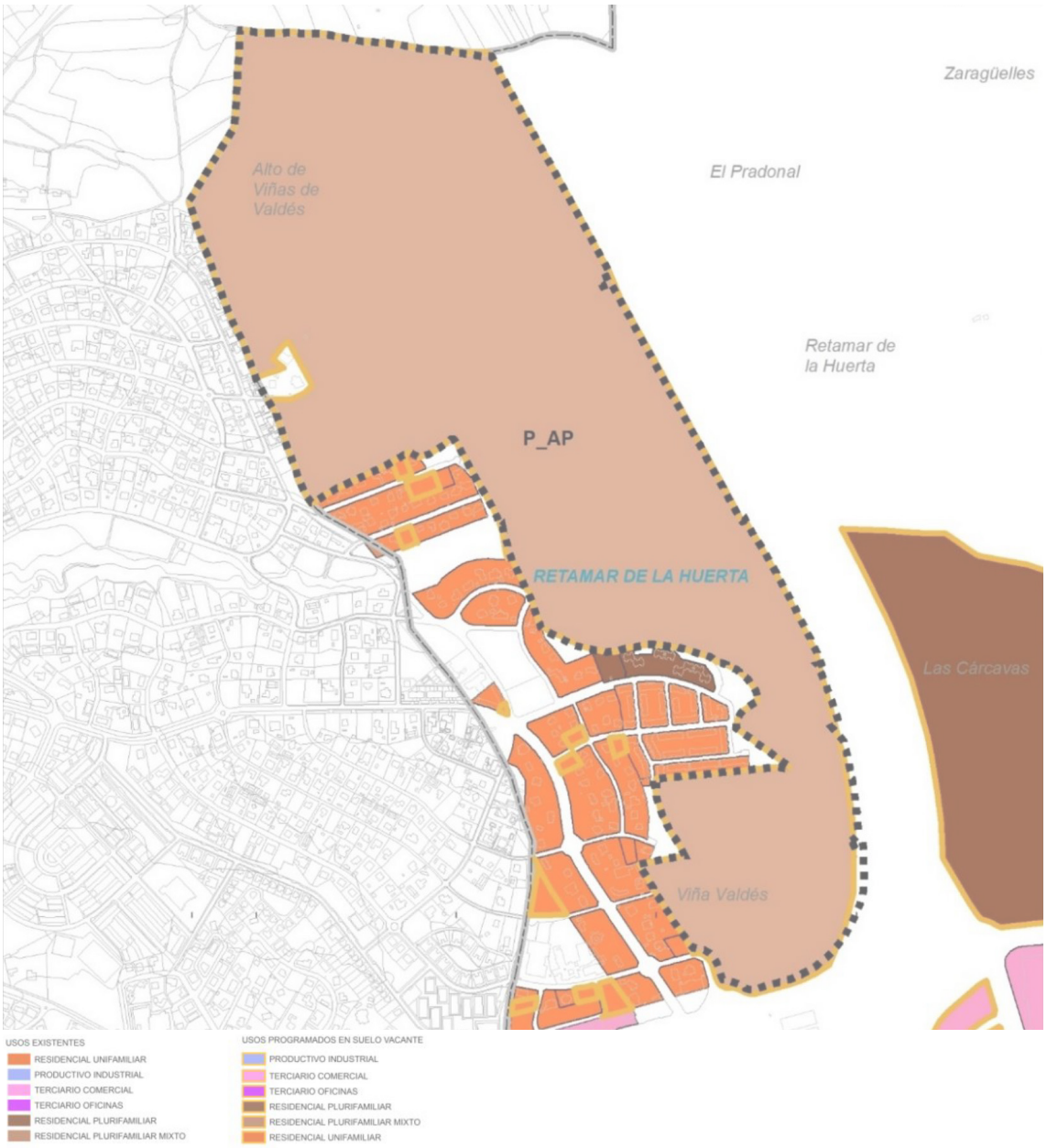
APD-12



RESIDENCIAL								
			UNIFAMILIAR		PLURIFAMILIAR			
Ámbitos	Código (parcela)	uso	m2 edificables	ud (nº de viviendas máximo)	m2 edificables (VPL)	m2 edificables (VPP)	ud (nº de viviendas máximo)	m2 edificables (otros usos)
APD-12	85676	V			2.570		26	
SUELO VACANTE					2.570		26	

Análisis del ámbito de potencial residencial de suelo urbano de APD-12.
Fuente: elaboración propia.

RETAMAR DE LA HUERTA



RESIDENCIAL								
			UNIFAMILIAR		PLURIFAMILIAR			
Ámbitos	Código (parcela)	uso	m2 edificables	ud (nº de viviendas máximo)	m2 edificables (VPL)	m2 edificables (VPP)	ud (nº de viviendas máximo)	m2 edificables (otros usos)
P_AP		V	78.568	566	181.461	112.039	2.942	
SUELO VACANTE			78.568	566	181.461	112.039	2.942	

Análisis del ámbito de potencial residencial de suelo urbanizable "Retamar de la Huerta".
Fuente: elaboración propia.

La suma total de viviendas en suelo vacante es de 3.508 viviendas y con una capacidad total edificable de 372.068 m2t

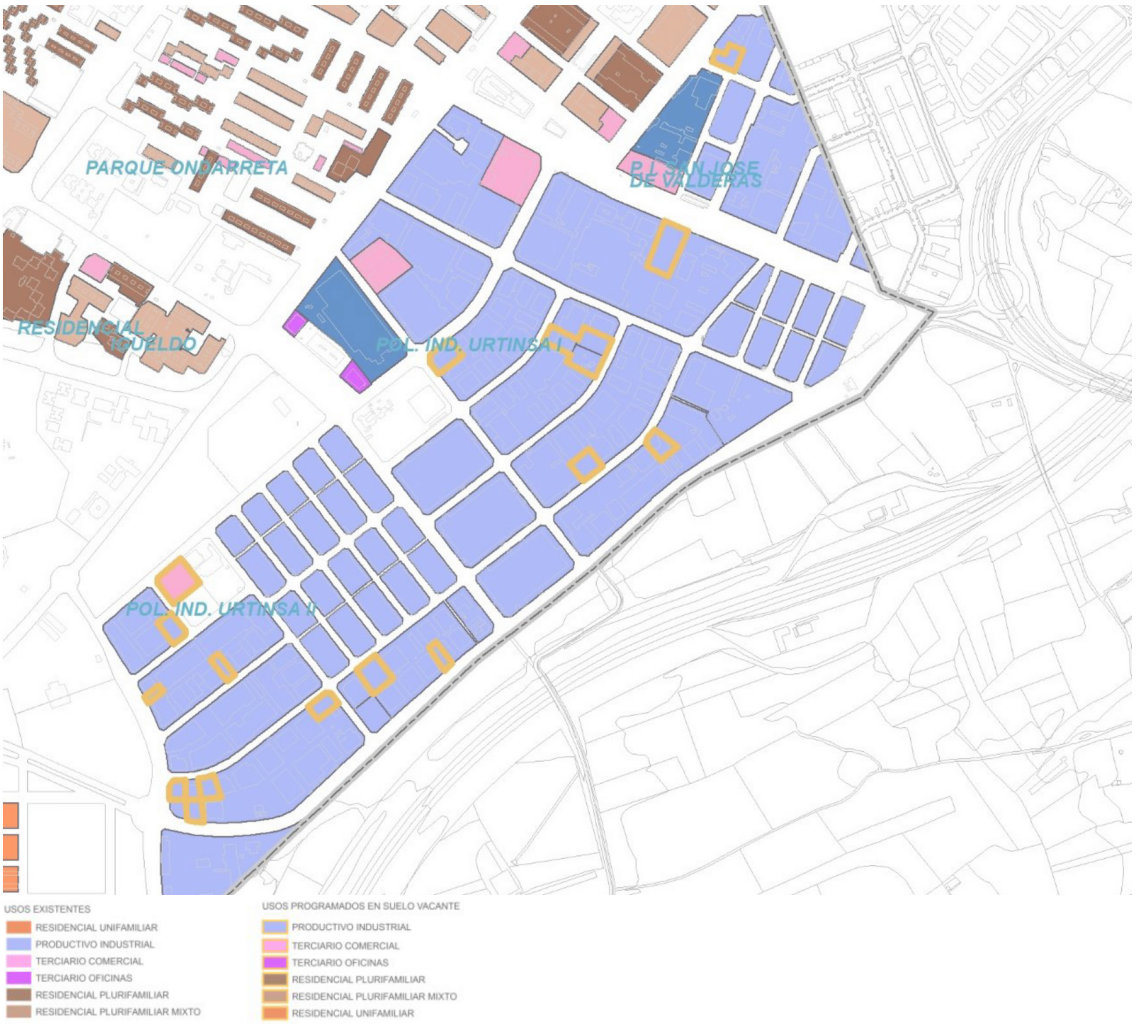
PARQUE DE OCIO UNIVERSITARIO



TERCIARIO				
			COMERCIO/OCIO	OFICINAS
Ámbitos	Código (parcela)	uso	m2 edificables	m2 edificables
PP-7		C	23.550	
SUELO VACANTE			23.550	

Análisis del ámbito de potencial residencial y comercial de suelo urbanizable "Parque de Ocio Universitario".
Fuente: elaboración propia.

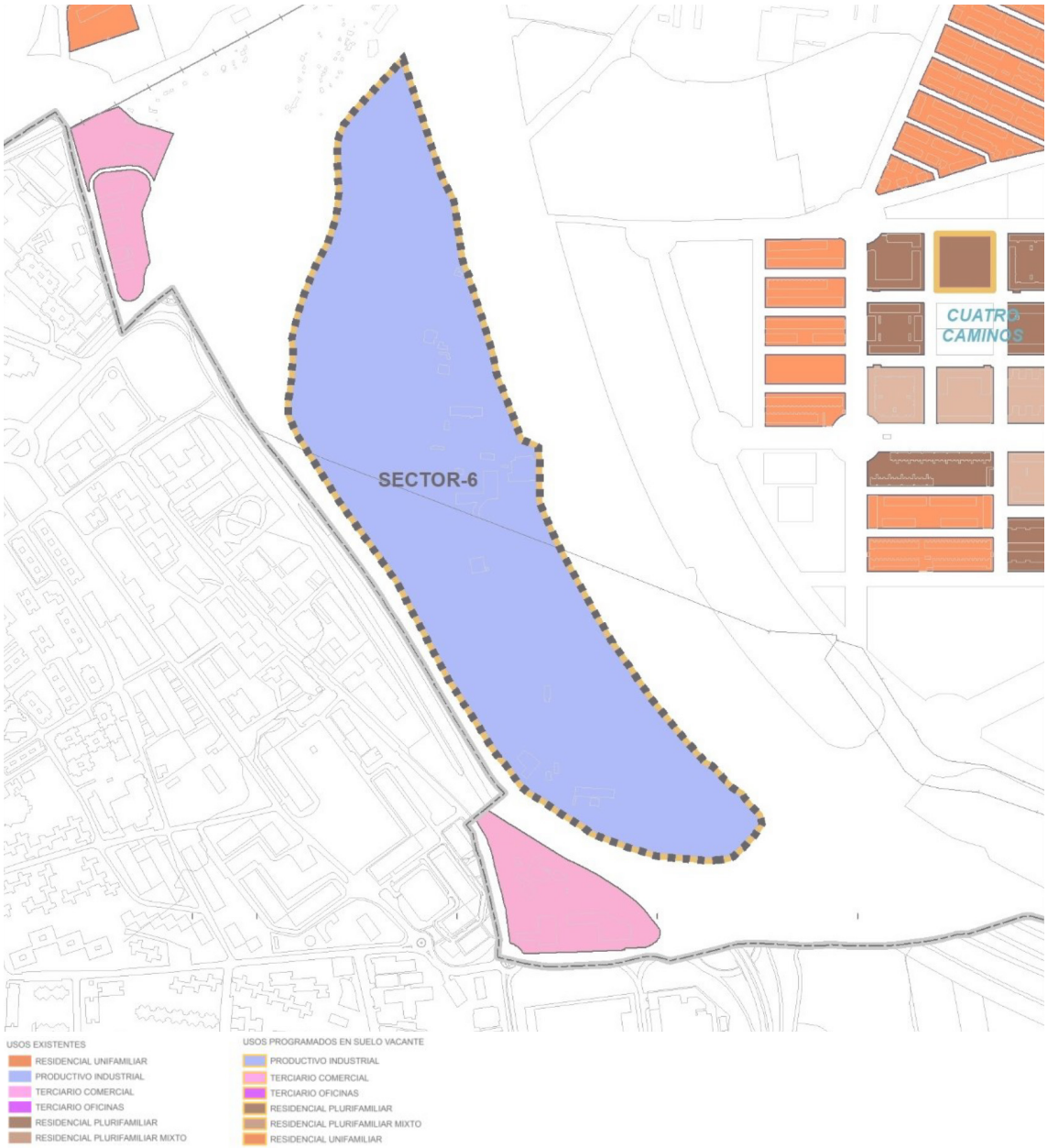
POLÍGONO INDUSTRIAL URTINSA



PRODUCTIVO				
			ALMACENAJE	PRODUCCIÓN
Ámbitos	Código (parcela)	uso	m2 edificables	m2 edificables
APD-10	14620	P		4.639
APD-10	13602	P		1.840
APD-10	12613	P		2.166
APD-10	10549	P		2.629
APD-10	7526	P		2.360
APD-10	7526	P		944
APD-10	6549	P		513
APD-10	6549	P		964
APD-10	5559	P		1.538
APD-10	6569	P		3.612
APD-10	15606	P		2.470
APD-10	16597	P		1.219
APD-10	17673	P		1.138
SUELO VACANTE				26.033

Análisis del suelo vacante industrial en el ámbito "Polígono Industrial Urtinsa".
Fuente: elaboración propia.

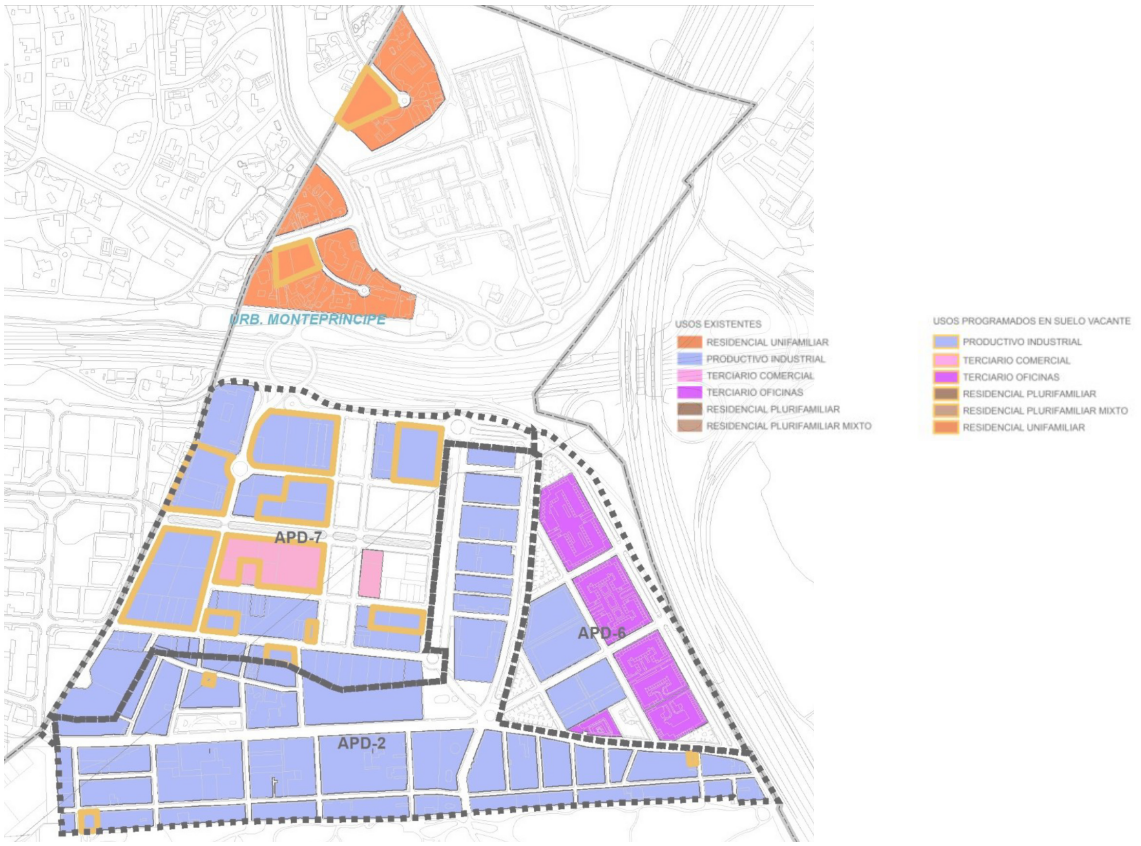
CENTRO DE TRANSPORTES LA PRINCESA



			TERCIARIO		PRODUCTIVO	
			COMERCIO/OCIO	OFICINAS	ALMACENAJE	PRODUCCIÓN
Ámbitos	Código (parcela)	uso	m2 edificables	m2 edificables	m2 edificables	m2 edificables
SECTOR 6		P/C	15.000			35.000
SUELO VACANTE						

Análisis del suelo vacante industrial y comercial en el ámbito "Centro de Transportes La Princesa".
Fuente: elaboración propia.

URBANIZACIÓN MONTEPRÍNCIPE Y POLÍGONO INDUSTRIAL VENTORRO DEL CANO



			PRODUCTIVO		TERCIARIO
			ALMACENAJE	PRODUCCIÓN	COMERCIAL
Ámbitos	Código (parcela)	uso	m2 edificables	m2 edificables	m2 edificables
APD-2	87183	P		420	
APD-2	85165	P		1.642	
APD-2	95176	P		932	
SUELO VACANTE				2.994	
APD-7	87186	P		1.957	
APD-7	85195	P		11.149	
APD-7	86227	P		5.649	
APD-7	88221	P		8.044	
APD-7	87217	P		7.351	
APD-7	87207	C			19.564
APD-7	87198	P		3.788	
APD-7	87198	P		950	
APD-7	89197	P		6.228	
APD-7	90221	P		4.357	
SUELO VACANTE				15.323	19.564

RESIDENCIAL				
UNIFAMILIAR				
Ámbitos	Código (parcela)	uso	m2 edificables	ud (nº de viviendas máximo)
Urb. Monte príncipe	90288	V	77	1
Urb. Monte príncipe	89257	V	64	1
SUELO VACANTE			141	2

Análisis del ámbito mixto formado por: Urbanización Montepríncipe y Polígono Industrial de Ventorro del Cano.
Fuente: elaboración propia.

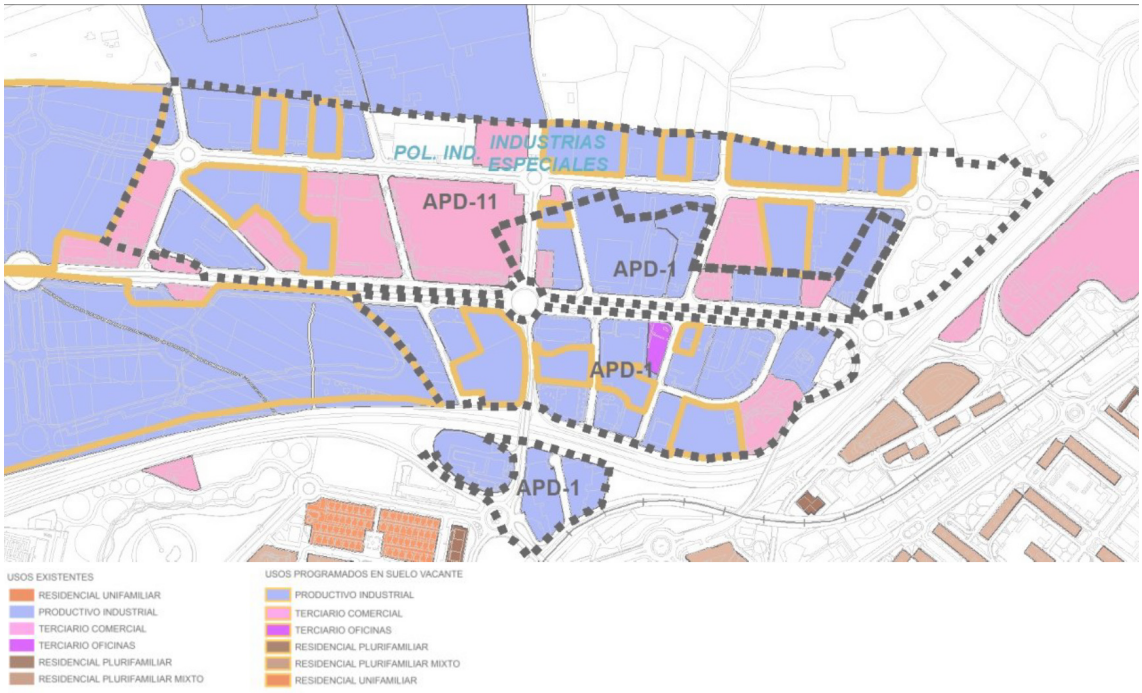
EL LUCERO



TERCIARIO				
		COMERCIO/OCIO		OFICINAS
Ámbitos	Código (parcela)	uso	m2 edificables	m2 edificables
PP-8	E1*	C	14.692	
PP-8	E11*	C	21.253	
PP-8	E10*	C	9.681	
PP-8	E2*	C	13.799	
PP-8	E3*	C	10.974	
PP-8	E4*	C	13.736	
PP-8	E5*	C	13.734	
PP-8	E6*	C	11.799	
PP-8	E7*	C	13.857	
PP-8	E8*	C	13.854	
PP-8	E9*	C	12.165	
PP-8	O1B	C	5.437	
PP-8	O2**	C	9.256	
PP-8	O3**	C	10.144	
PP-8	O4**	C	34.756	
PP-8	O5**	C	34.450	
SUELO VACANTE			243.587	

Ilustración 177. Análisis del ámbito vacante de uso comercial y terciario del ámbito "Parque el Lucero". Fuente: elaboración propia.

APD-1 Y APD-11

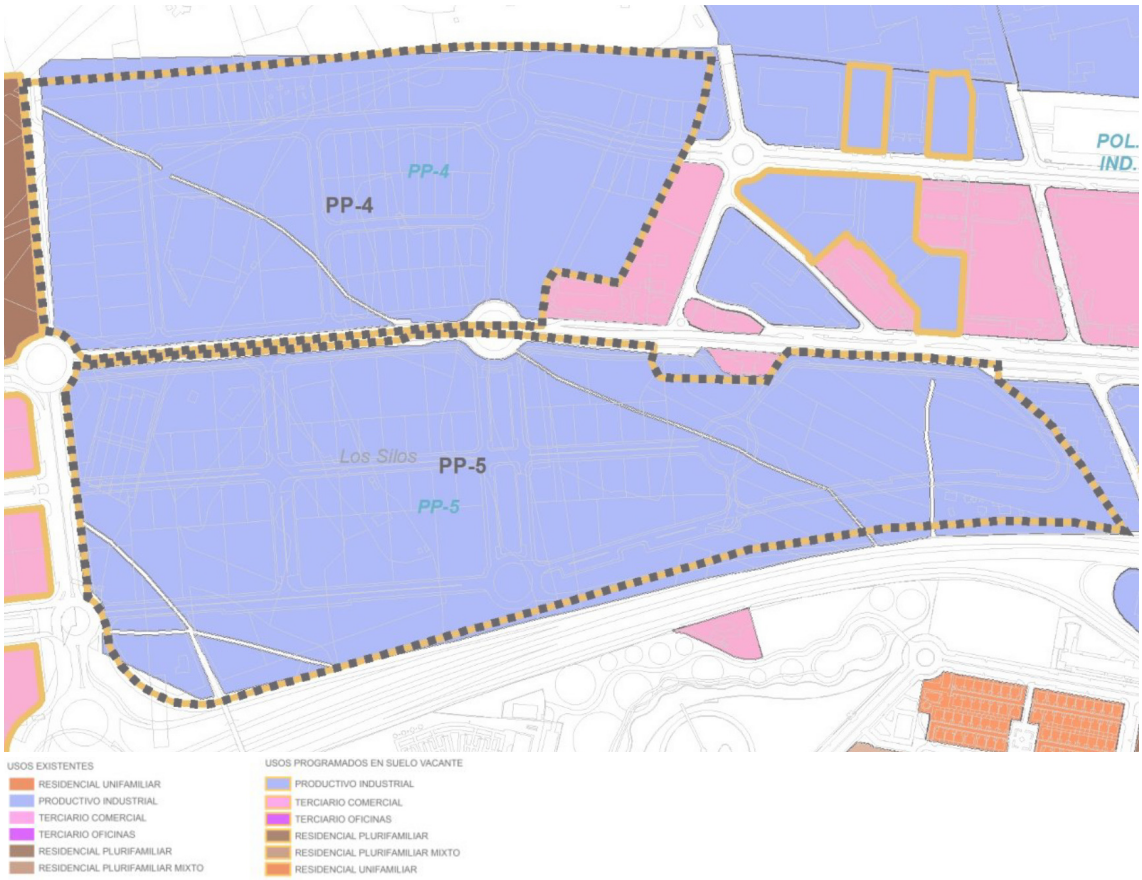


PRODUCTIVO				
			ALMACENAJE	PRODUCCIÓN
Ámbitos	Código (parcela)	uso	m2 edificables	m2 edificables
APD-1	96780	P		10.586
APD-1	98786	P		4.051
APD-1	98775	P		3.465
APD-1	774	P		1.031
APD-1	1765	P		7.526
APD-1	97802	P		1.324
SUELO VACANTE				27.983

PRODUCTIVO				
			ALMACENAJE	PRODUCCIÓN
Ámbitos	Código (parcela)	uso	m2 edificables	m2 edificables
APD-11	92810	P		16.547
APD-11	92822	P		3.397
APD-11	99820	P		8.418
APD-11	99820	P		3.021
APD-11	2815	P		2.989
APD-11	2800	P		7.023
SUELO VACANTE				41.395

Análisis del ámbito vacante de suelo de uso productivo en los ámbitos del Polígono Industrial Industrias especiales APD-1, APD-11 y APD-15.
Fuente: elaboración propia.

CÁRCAVAS ESTE Y CARRETERA VILLAVICIOSA



			PRODUCTIVO	
			ALMACENAJE	PRODUCCIÓN
Ámbitos	Código (parcela)	uso	m2 edificables	m2 edificables
PP-4		P	118.900	
PP-5		P	164.360	
SUELO VACANTE			283.260	

Análisis del ámbito vacante de suelo de uso productivo en los ámbitos del PP-4 y PP-5 Ctra. de Villaviciosa y Cárcavas Este. Fuente: elaboración propia.

b) Síntesis suelo vacante

A partir de los datos recopilados de las fichas anteriores se realiza una síntesis de los mismos en la siguiente tabla.

Superficies vacantes o aprobadas (por situación y usos)										
	RESIDENCIAL						TERCIARIO		PRODUCTIVO	
CLASIFICACIÓN	UNIFAMILIAR		PLURIFAMILIAR				COMERCIO/ OCIO	OFICINAS	ALMACENAJE	PRODUCCIÓN
	m2 edif	Nº viv	m2 edif (VPL)	m2 edif (VPP)	Nº viv	m2 edif. (otros usos)	m2 edif	m2 edif	m2 edif	m2 edif
Suelo Urbano	8.535	14	8.328	0	86		16.364			113.728
Suelo Urbanizable en proceso	78.568	566	181.461	112.039	2.942		325.926		283.260	35.000
TOTAL	87.103	580	189.789	112.039	3.028		342.290	0	283.260	148.728

Tabla síntesis de potenciales usos e intensidades en suelo vacante según su uso y estado de disponibilidad.
Fuente: elaboración propia.

En síntesis, de la recopilación de datos podemos deducir:

Suelo de uso residencial vacante:

- Alcorcón dispone de suelo finalista o solares, para un total de 48 viviendas.
- Tiene aprobado suelo que se encuentra en diferentes fases de tramitación (urbano no consolidado -o en proceso de ejecución- y urbanizable) para un total de 3.628 viviendas.”
  Suelo terciario y productivo vacante:
- Alcorcón dispone de suelo finalista para un total de 345.490 m2 de comercio y ocio, y de 431.988 m2 de uso productivo.

2.5.2. Identificación de la oferta de suelo por el planeamiento en los municipios del entorno

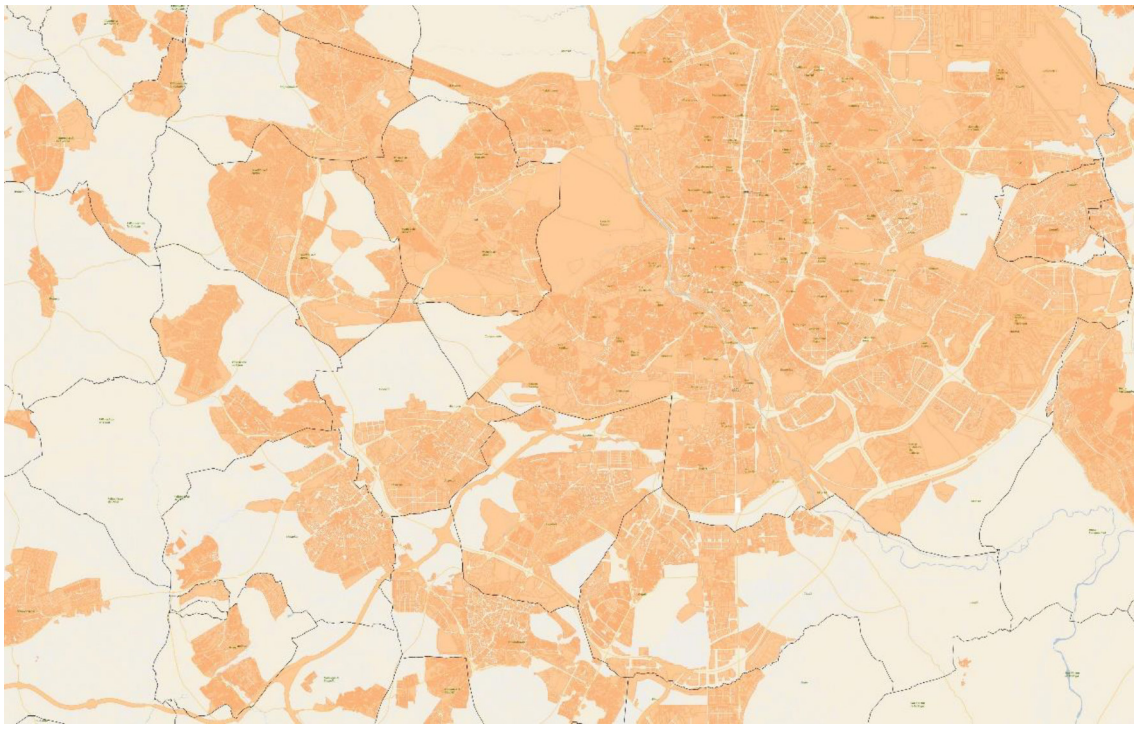
Con objeto de evaluar la potencial oferta de suelo de uso residencial, terciario o productivo existentes se ha considerado adecuado desarrollarlo , en dos niveles diferentes: el propio del municipio de Alcorcón (analizado en el capítulo anterior) y el de los municipios de su entorno que se aborda a continuación.

Para ello se han analizado las propuestas de los respectivos planes urbanísticos generales vigentes y se ha realizado un análisis de las mismas y de su estado, diferenciando aquellos ámbitos ya desarrollados y aquellos pendientes, bien sin desarrollar, bien en un proceso de urbanización y/o de edificación

Se recoge a continuación la información de los municipios del sur de Madrid limítrofes a Alcorcón, donde se muestran sus previsiones de crecimiento del Planeamiento y su situación actual. Asimismo se ha incorporado por su proximidad y características la denominada Operación Campamento, en el municipio de Madrid por ser colindante con el término municipal de Alcorcón. De esta forma, se puede observar las viviendas previstas que han sido ejecutadas y cuáles quedan pendientes, y, por lo tanto, la capacidad de absorción de población en el entorno de Alcorcón.

Se han recogido los datos del Plan General de cada municipio en cuanto a las previsiones de vivienda en suelo urbano y/o urbanizable, y la información disponible en el visor SIT de la Comunidad de Madrid, en cuanto al planeamiento y los Planes Parciales. Se ha estimado

el desarrollo y grado de ejecución de los sectores y las unidades de actuación a través de la información de la ortofoto disponible en el mimo visor.



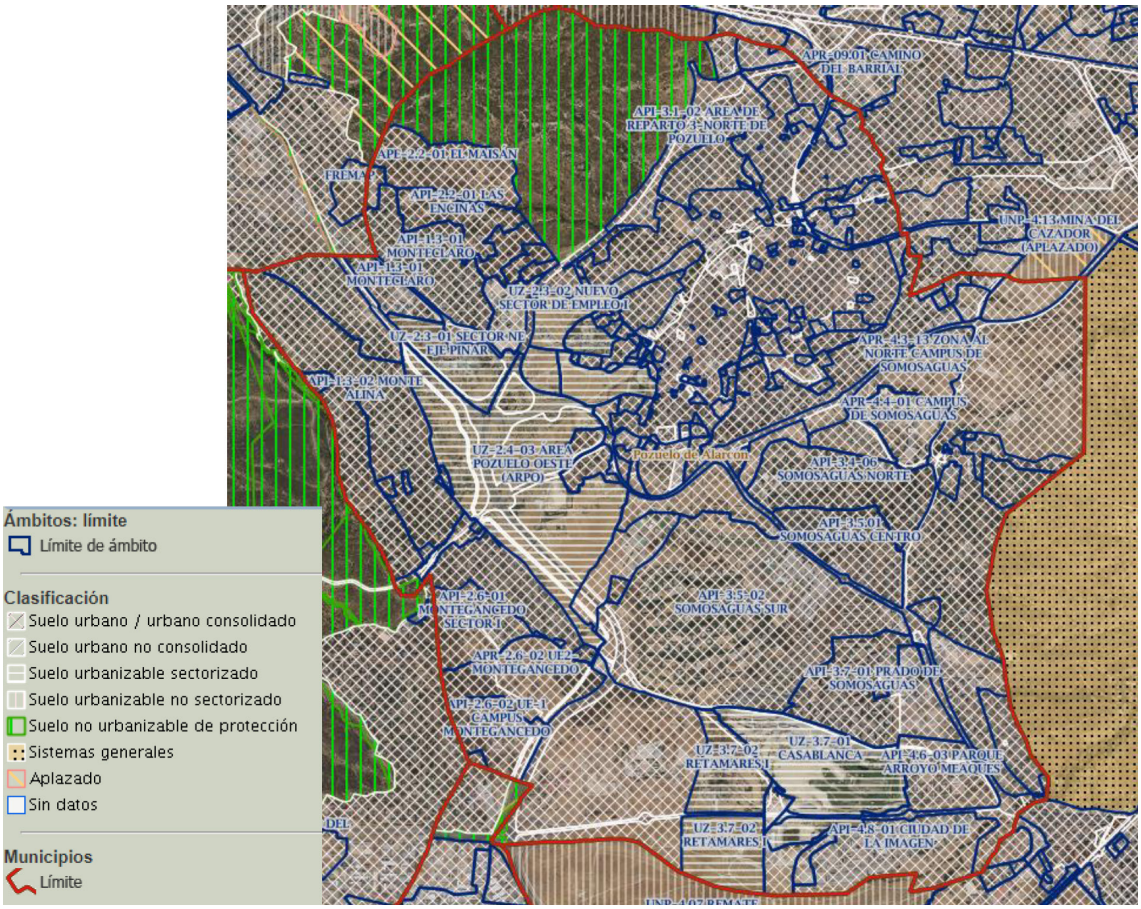
A) Pozuelo de Alarcón

Actualmente Pozuelo de Alarcón dispone de un Plan General aprobado en el año 2002. Se muestra a continuación la imagen global del planeamiento general contemplado en el visor SIT de la Comunidad de la Madrid.

En el documento aprobado del Plan General de Pozuelo de Alarcón 2002 se establecían las siguientes previsiones globales de crecimiento en suelo urbano y urbanizable.

POZUELO DE ALARCÓN			
PROPUESTA PG(23 de abril del 2002)			
	Sup (ha)	**Uso global**	**Número de viviendas**
EN SUELO URBANO			
Áreas de Planeamiento Específico			530
Áreas de Planeamiento Remitido			4.631
TOTAL SUELO URBANO	3329,74		5.161
EN SUELO URBANIZABLE			
UZ 2.3-01 NE Eje Pinar	45,25	Terciario, industria limpia	200
UZ-2.3-02 Nuevo Sector de Empleo I	26,68	Industria limpia, talleres	24
UZ-2.3-03 Antiguo Polígono 4	11,89	Residencial unifamiliar	119
UZ-2.4-01 Nuevo Sector de Empleo II	14,11	Terciario	0
UZ-2.3-03 Huerta Grande	28,73	Residencial colectiva	775
UZ-2.3-03 Área Pozuelo Oeste (ARPO)	240,00	Residencial colectiva	5.650
UZ-3.7-01 Casablanca	119,61	Residencial colectiva	500
UZ-3.7-02 Retamares I	129,68	Terciario especializado	1.100
TOTAL SUELO URBANIZABLE	615,95		8.386

Previsiones de viviendas en suelo urbano y urbanizable del Plan General de Pozuelo de Alarcón (2002).
Fuente: https://www.pozuelodealarcon.org/urbanismo-y-vivienda/pgou/memoria-del-pgou



Planeamiento General de Pozuelo de Alarcón. Visor SIT.

Asimismo se han analizado los crecimientos previstos por el visor SIT, estimando su grado de ejecución en el momento actual, que ha sido estimado a través de su revisión visual.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO (fuente: SIT Comunidad de Madrid)				GRADO DE DESARROLLO			
	Sup (ha)	Uso global	Número de viviendas	Ordenacion aprobada (PP)	Urbanizado	Estimación grado de construcción	Estimacion de viviendas potenciales
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
CON PP DESARROLLADO							
APR 3.4.14 CAMINO A ALCORCÓN II	2,10	Residencial Multifamiliar	60	Si	Si	100%	0
APR-3.3-08 CAMINO DEL MONTE II	1,73	Residencial Unifamiliar	23	Si	Si	100%	0
APR-4.4-02 CARRETERA DE HÚMERA Y CAMINO VIEJO	19,85	Residencial Multifamiliar	384	Si	Si	100%	0
APR-4.6-01 FINCA VISTA ALEGRE	4,99	Residencial Multifamiliar	138	Si	Si	100%	0
APR-3.4-15 UNIÓN M-503 CON SAN JUAN DE LA CRUZ Residencial	3,46	Residencial Multifamiliar	74	Si	Si	100%	0
APR-4.3-07 ENLACE CARLOS III - ARAVACA	4,69	Residencial Multifamiliar	60	Si	Si	100%	0
APR-3.4-08 C/ SAN ROQUE / CALVARIO / SAN LUCAS	0,38	Residencial Multifamiliar	55	Si	Si	100%	0
APE-4.2-01 ALINEACIÓN C/ FEDERICO LÓPEZ	0,48	Residencial Unifamiliar	13	Si	Si	100%	0
APR-3.4-16 BANDA PERIMETRAL N-O - SOMOSAGUAS NORTE	13,29	Zona verde	0	Si	Si	100%	0
APR-4.2-05 AVENIDA DE ITALIA (ZONA INDUSTRIAL)	2,22	Residencial Multifamiliar	1.950	Si	Si	100%	0
TOTAL			2.757				0

CON PP PARCIALMENTE DESARROLLADO							-
SAU-1 MONTEGANCEDO	11,20	Residencial Unifamiliar	150	Si	Si	90%	15
APR-5.8-01 S-E COLONIA DE LOS ÁNGELES (PROLONGACIÓN Cº DE HÚMERA)	1,22	Residencial Unifamiliar	30	Si	Si	80%	6
UZ-2.3-03 ANTIGUO POLÍGONO 4	11,89	Residencial Unifamiliar	119	Si	Si	70%	36
APR-4.5-02 C/ DOCTOR RASO (HÚMERA)	5,01	Residencial Multifamiliar	160	Si	Si	70%	48
APR-3.3-02 REMATE URBANIZACIÓN FUENTE DE LA SALUD (ANTIGUO POLÍGONO 3)	13,03	Residencial Unifamiliar	78	Si	Si	50%	39
APE-3.4-07 AVDA. DE MAJADAHONDA III	2,56	Residencial Unifamiliar	32	Si	Si	40%	19
APR-3.3-07 C/ FELIPE OLVERA / MUÑOZ BARRIOS	1,71	Residencial Unifamiliar	19	Si	Si	80%	4
APR-3.3-10 AVDA. DEL GENERALÍSIMO / PLAZA DE ESPAÑA	1,50	Residencial Multifamiliar	42	Si	Si	20%	34
APR-3.4-11 MANZANAS COCHERAS LLORENTE	2,52	Residencial Multifamiliar	230	Si	Si	20%	184
APR-2.3-01 UNIVERSIDAD FRANCISCO DE VITORIA	23,27	Equipamiento	0	Si	Parcialmente	80%	0
UZ-3.7-01 CASABLANCA	123,89	Residencial Multifamiliar	515	Si	Parcialmente	70%	155
APR-2.5-02 CARRETERA DE BOADILLA SUR	11,93	Residencial Unifamiliar	87	Si	Parcialmente	40%	52
APR-3.4-01 AVDA. JUAN PABLO II - CAMINO DE VALDENIGRALES	1,09	Residencial Multifamiliar	29	Si	Si	60%	12
APR-3.3-06 PROLONGACIÓN C/ DE LA GUÍA	0,62	Residencial Unifamiliar	20	Si	Parcialmente	30%	14
APR-3.4-05 C/ CAMPOMANES	1,10	Residencial Multifamiliar	200	Si	Parcialmente	40%	120
TOTAL			1.711				737
CON PP SIN DESARROLLAR							
ARROYO MEAQUES	0,11	Terciario	0	Si	Si	0%	0
APR-3.2-4 C/ CIBELES	0,57	Zona Verde	0	Si	Si	80%	0
UZ-2.4-03 ÁREA POZUELO OESTE (ARPO)	239,96	Residencial Multifamiliar	5.500	Si	No	0%	5.500
APR-3.2-02 FINCA	0,85	Dotacional privado	0	Si	No	0%	0
APR-2.6-02 UE2-MONTEGANCEDO	68,85	Residencial colectiva, unifamiliar	1.050	Si	No	0%	1.050
APR-4.3-06 AVDA. DEL GENERALÍSIMO - C/ NUESTRA SRA. DEL CARMEN	0,26	Residencial Multifamiliar	56	Si	No	0%	56
UZ-2.4-02 HUERTA GRANDE	28,51	Residencial Multifamiliar	775	Si	No	0%	775
UZ 2.3-01 NE Eje Pinar	45,25	Terciario, industria limpia	200	Si	No	0%	200
APR-4.3-12 C/ SAN JAIME - C/ DIAMANTE	1,71	Residencial Unifamiliar	13	Si	Si	0%	13
APR-3.4-02 C/ TENERÍAS	0,49	Residencial colectiva libre	44	Si	Si	0%	44
APR-2.2-03 LAS ENCINAS	19,45	Áreas dotacionales	0	Si	Si	0%	0
APR-3.3-05 CAMINO DEL MONTE I	0,33	Residencial Unifamiliar	5	Si	Si	0%	5
APR-2.4-01 CARRETERA DE BOADILLA NORTE	8,27	Residencial Unifamiliar	95	Si	Si	0%	95
APR-4.3-08 C/ SAN ANTONIO C/V JOSÉ FERNÁNDEZ CUEVAS	0,16	Residencial Multifamiliar	46	Si	Si	0%	46
TOTAL			7.784				7.784
TOTAL SUELO URBANIZABLE			12.252	TOTAL			8.521

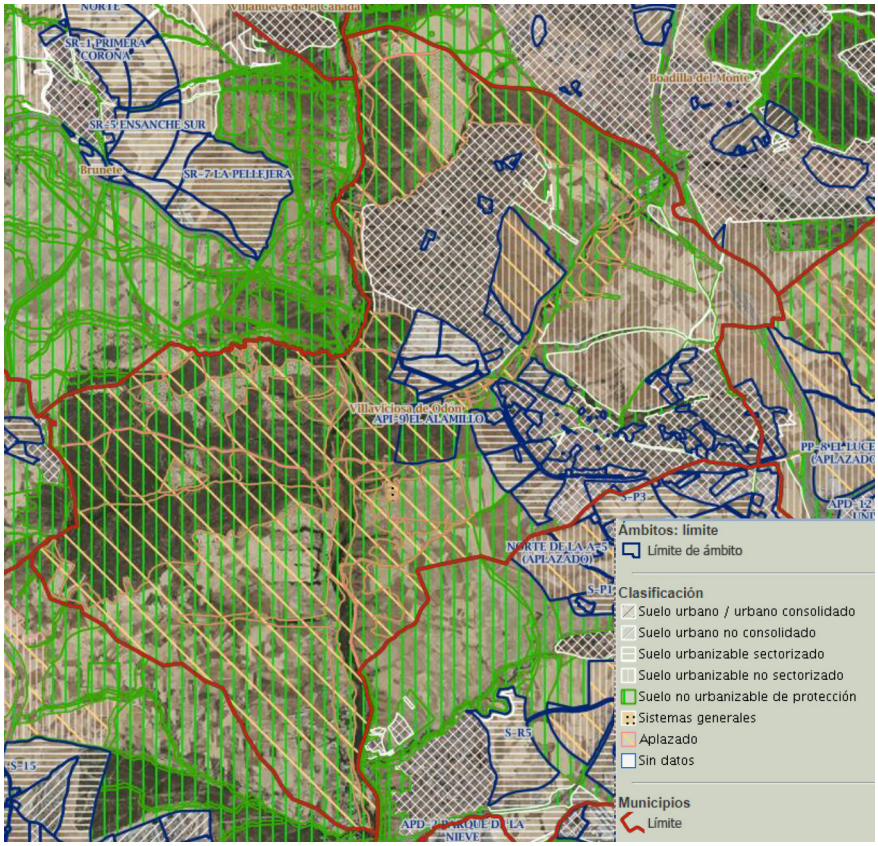
Desglose de la capacidad de vivienda en el municipio de Pozuelo de Alarcón a partir de los datos del visor de información territorial SIT de la Comunidad de Madrid.

La oferta de suelo residencial disponible en Pozuelo de Alarcón, teniendo en cuenta los datos del visor SIT es de 8.521 viviendas.

B) Villaviciosa de Odón

Actualmente Villaviciosa de Odón dispone de un Plan General aprobado recientemente (abril de 2022). Se muestra a continuación la imagen global del planeamiento general contemplado en el visor SIT de la Comunidad de la Madrid

El documento del Plan General de Villaviciosa de Odón recoge las siguientes previsiones de crecimiento exclusivamente en suelo urbano.



Planeamiento General de Villaviciosa de Odón. Visor SIT.

VILLAVICIOSA DE ODÓN			
PROPUESTA PG (13 de abril de 2022)			
	Sup (ha)	**Uso global**	**Número de viviendas**
EN SUELO URBANO			
Parcela SC1	-	Residencial Multifamiliar	2
API 4. Camino del Bispo	-	Residencial Multifamiliar	150
El Vaillo	-	Residencial Multifamiliar	167
API 7. La Fuentecilla	-	Residencial Multifamiliar	181
TOTAL SUELO URBANO			500

Previsiones de crecimiento en las ordenanzas de uso residencial del Plan General de Villaviciosa de Odón (2022). Consultado en: https://www.aytovillaviciosadeodon.es/sede-electronica/plan-general-de-ordenacion-urbana

Asimismo se han analizado los crecimientos previstos en el visor SIT incluyendo los asumidos por el Plan y estimando su grado de ejecución en el momento actual, que ha sido estimado a través de su revisión visual.

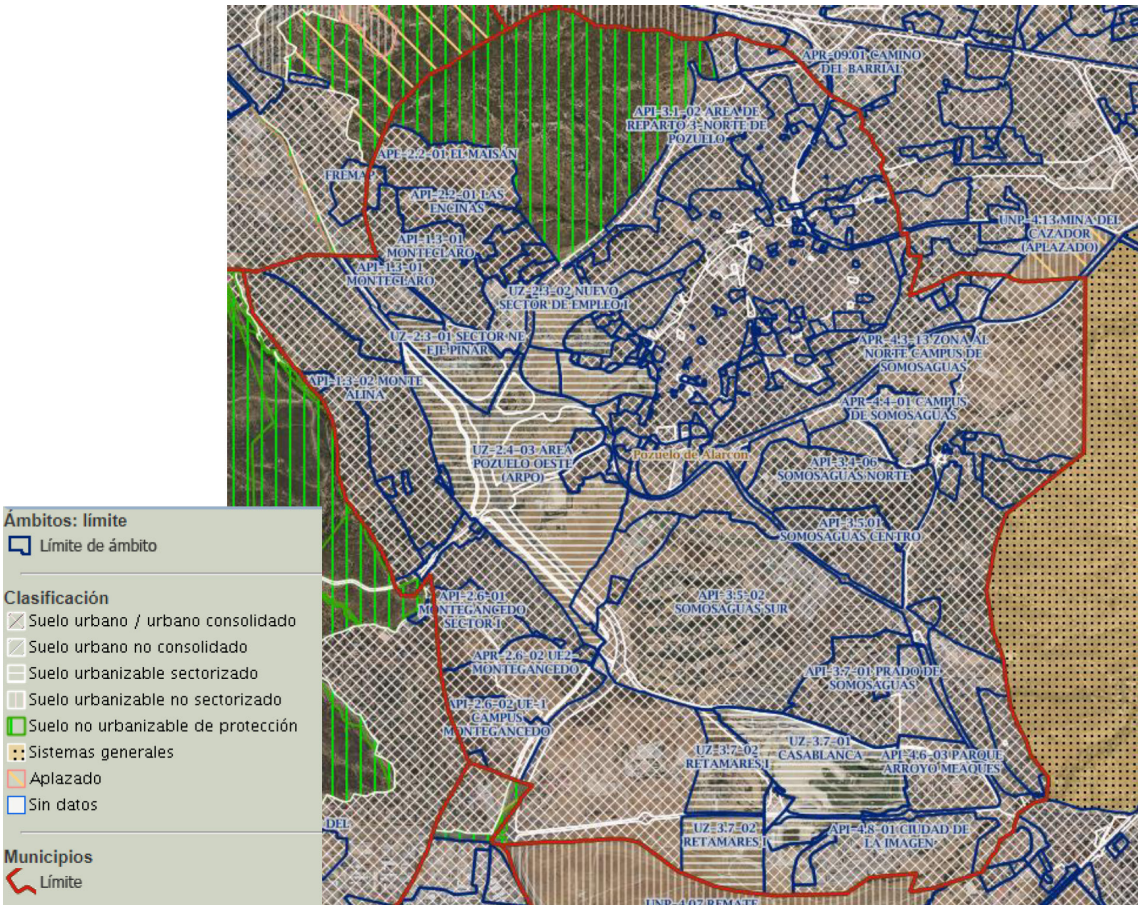
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO (fuente: SIT Comunidad de Madrid)				**GRADO DE DESARROLLO**				
	Sup (ha)	**Uso global**	**Número de viviendas**	**Ordenacion aprobada (PP)**	**Urbanizado**	**Estimación grado de construcción**		**Estimacion de viviendas ejecutadas**
SUELO URBANIZABLE								
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO								
CON PP DESARROLLADO								
API-12 QUITAPESARES	18,40	Industrial	0	Si	Si	90%	0	-
UZI-10 LA RAYA	14,51	Residencial	240	Si	Si	100%	0	240
UZI-3 EL MONTE	17,42	Residencial	203	Si	Si	100%	0	203
APR-8 AVENIDA PRÍNCIPE DE ASTURIAS RENAULT	0,23	Residencial Multifamiliar	23	Si	Si	100%	0	23
TOTAL			443				0	443
CON PP PARCIALMENTE DESARROLLADO								
UZI-11 LOS OLIVARES	17,64	Residencial	174	Si	Si	30%	122	52
UZ-1-2-3 MONTE DE LA VILLA	13,53	Residencial Unifamiliar	1.186	Si	Si	75%	1.056	131
TOTAL			1.360	Si	Si		1.177	183
SIN PP								
UZ-5 CAMINO SACEDON	-	Terciario comercial	0	No	No	0%	0	-
UZ-6 CALATALIFA	-	Terciario comercial	0	No	No	0%	0	-
UZ-7 PINARES LLANOS	-	Terciario comercial	0	No	No	0%	0	-
TOTAL SUELO URBANIZABLE			1.803				1.177	626

Desglose de la capacidad de vivienda en el municipio de Villaviciosa de Odón según los datos del visor SIT de la Comunidad de Madrid.

La oferta de suelo residencial disponible en Villaviciosa de Odón teniendo en cuenta los datos del visor SIT es de 1.177 viviendas. La oferta de suelo urbano residencial teniendo en cuenta la nueva propuesta del PG es de 500 viviendas.

C) Boadilla del Monte

Actualmente Boadilla del Monte dispone de un Plan General aprobado en octubre de 2015. Se muestra a continuación la imagen global del planeamiento general contemplado en el visor SIT de la Comunidad de Madrid.



Planeamiento General de Boadilla del Monte. Visor SIT.

En el documento aprobado del Plan General de Boadilla del Monte 2015 se establecían las siguientes previsiones globales de crecimiento en suelo urbano y urbanizable.

BOADILLA DEL MONTE			
PROPUESTA PG (20 de octubre de 2015)			
	Sup (ha)	**Uso global**	**Número de viviendas**
ÁMBITOS SIN DESARROLLO DE PLANEAMIENTO			
EN SUELO URBANO	4,36		
UE7 C.C. Las Eras	1,35	Terciario Comercial	0
UE 8 Dotacional Montepríncipe	1,35	Equipamientos	0
UE26 Estación de Servicio	1,66	Servicio	0
SUELO URBANIZABLE			
SUR1 P-ESPINO	45,21	Terciario Comercial	0
SUR5.1 CORTIJO NORTE	27,88	Residencial	516
SUR12 N.BONANZA	19,00	Residencial	129
SG2 SUR CASCO	29,50	Equipamiento	0
SG3 S. URBANOS	5,37	SG	-
SG4 BOAD. SUR	91,70	Equipamiento	0
TOTAL	218,66		645

ÁMBITOS PENDIENTES DE URBANIZACIÓN Y/O EDIFICACIÓN			
EN SUELO URBANO			
UE6 PARQUE E. INFANTIL	0,37		0
UE9 DEP PÚB. MONTEPRÍNCIPE	3,31	Deportivo	0
UE10 CLUB DEP MONTEPRÍNCIPE	2,50	Deportivo	0
UE16 LAS LOMAS	43,53	Varios	0
UE18 C.C. LAS LOMAS	2,39	Terciario Comercial	0
UE20 CONV. BERNARDAS	4,19	Residencial (RS)	45
UE24 SERV. CARRETERA	5,28	Terciario Comercial	0
SG1 PARQ. DESUELTAS	6,61	Zona verde, equipamiento	0
AA5 NAVES VIÑAS VIEJAS	0,76	Equipamiento	0
SG 10 CAMPUS	50,36	Equipamiento	0
TOTAL SUELO URBANO	119,30		
TOTAL SEGÚN PG	53,00	*Datos del cuadro final del PG	

SUELO URBANIZABLE			
SUR2 OLIVAR 3ª FASE	29,43	Residencial (RS)	649
SUR3 CAMINO BAJO	30,42	Residencial (RU)	219
SUR6.1 CORTIJOS	44,68	Residencial (RS)	748
SUR8 CÁRCAVAS	39,14	Residencial (RS)	683
SUR9 ENCINAR	20,93	Residencial (RS)	1.498
SUR10 PASTEL	56,58	Residencial (RS)	946
SUR11 VALENOSO	109,40	Residencial (RS)	3.105
TOTAL	338,66		7.848
TOTAL SUELO URBANIZABLE	8.337	*Datos del cuadro final del PG	
TOTAL (SU Y SUBLE)	458,01		

Asimismo se han analizado los crecimientos previstos del visor SIT, estimando su grado de ejecución en el momento actual, que ha sido estimado a través de su revisión visual.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO (fuente: SIT Comunidad de Madrid)				GRADO DE DESARROLLO			
	Sup (ha)	Uso global	Número de viviendas	Ordenacion aprobada (PP)	Urbanizado	Estimación grado de construcción	Esimacion de viviendas pendientes
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
SUZS-1 NORTE BONANZA	19,0	Residencial unifamiliar	129	Si	Si	0%	129

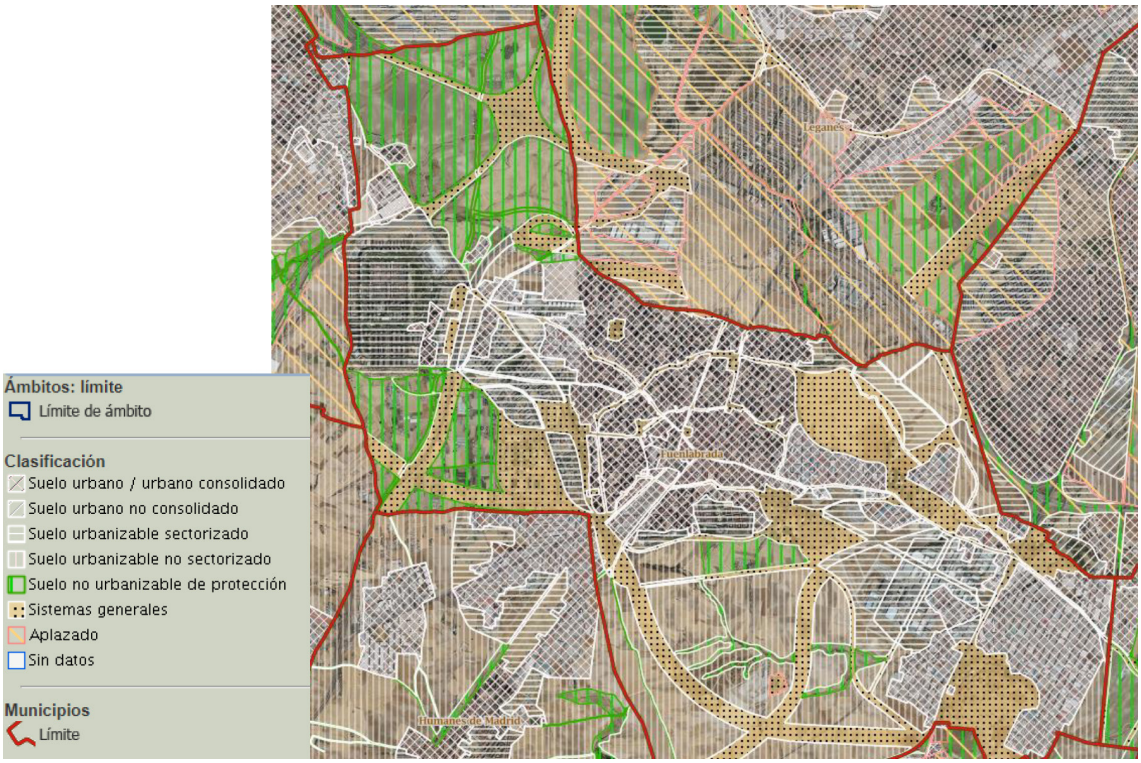
**Información de las fichas de ámbitos del PG*

Desglose de la capacidad de vivienda en el municipio de Boadilla del Monte según los datos del visor SIT de la Comunidad de Madrid.

La oferta de suelo residencial disponible en Boadilla del Monte teniendo en cuenta los datos del visor SIT es de 129 viviendas.

D) Fuenlabrada

Actualmente Fuenlabrada dispone de un Plan General aprobado en el año 1998. Se muestra a continuación la imagen global del planeamiento general contemplado en el visor SIT de la Comunidad de la Madrid.



Planeamiento General de Fuenlabrada. Visor SIT.

En el documento aprobado del Plan General de Fuenlabrada 1998 se establecían las siguientes previsiones globales de crecimiento en suelo urbano y urbanizable.

FUENLABRADA			
PROPUESTA PG (31 de julio de 1998)			
	Sup (ha)	**Uso global**	**Número de viviendas**
SECTORES			
PPI-1 Triángulo Sur M 506	9,10	Residencial	267
PPI-2 Triángulo Norte	11,79	Servicios, terciario	0
PPI-3 El Bañuelo	75,26	Industrial	0
PPI-4 Barrio del Hospital	51,26	Residencial	1.795
PPI-5 Centro Transportes	19,04	Servicios, terciario	0
PPI-7 Barrio Universidad	21,02	Residencial	570
TOTAL			2.632
PPII-1 Barrio la Pollina	52,60	Residencial	1.841
PPII-2 Barrio El Vivero	38,81	Residencial	1.180
TOTAL			3.021
TOTAL SECTORES			5.653

Previsiones de crecimiento del Plan General de Fuenlabrada (1998). Fuente: https://www.ayto-fuenlabrada.es/documents/36561/141148/Memoria.pdf/650e626b-d8e8-d3aa-f7cc-c414a018620f?t=1696424243505

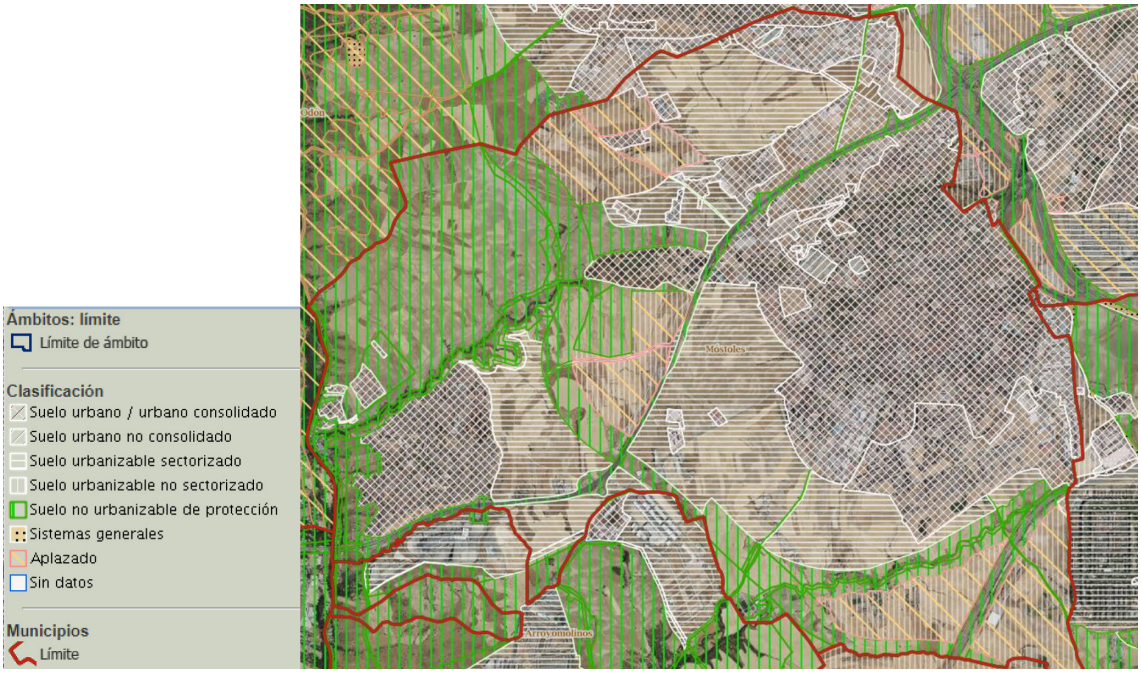
Asimismo se han analizado los crecimientos previstos del visor SIT, estimando su grado de ejecución en el momento actual, que ha sido estimado a través de su revisión visual.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO (fuente: SIT Comunidad de Madrid)				GRADO DE DESARROLLO			
	Sup (ha)	Uso global	Número de viviendas	Ordenacion aprobada (PP)	Urbanizado	Estimación grado de construcción	Esimacion de viviendas pendientes
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
CON PP DESARROLLADO							
SI-1 LA CANTUEÑA	180,00	Industrial	-	Si	Si	100%	-
UZI-3 EL TEMPRANAR	17,48	Industrial	-	Si	Si	100%	-
UCI-04 EL ARROYO	10,22	Residencial	418	Si	Si	100%	-
PP-I-4 CIUDAD JARDÍN OESTE 1	51,28	Residencial	1.809	Si	Si	100%	-
I-7	26,20	Residencial	750	Si	Si	100%	-
PP-I-3 EL BAÑUELO	78,88	Industrial	-	Si	Si	20%	-
APR-12	11,36	Industrial	618				
CON PP PARCIALMENTE DESARROLLADO							
SECTOR I-1 TRIÁNGULO SUR M-506	9,02	Residencial	265	Si	Si	90%	27
PPI 2 TRIANGULO NORTE M 506	12,28	Terciario	-	Si	Parcialmente	30%	-
PP-II-2	38,81	Residencial	1.174	Si	Si	80%	235
CON PP PARCIALMENTE SIN DESARROLLAR							
PP-I-5	18,33	Terciario	-	Si	No	0%	-
APR-4	1,08	Residencial Multifamiliar	137	Si	No	0%	137
APR-13	0,22	Industrial	-	Si	No	0%	-
PP-II-1 ALBARREJA/VARIANTE NORTE	54,94	Residencial	1.841	Si	No	100%	-
PAU-07/PAU-08 INDUSTRIAL VARIANTE NORTE/ POLVORANCA	34,43	Industrial	-	Si	No	0%	-
TOTAL			6.594				398

Desglose de la capacidad de vivienda en el municipio de Fuenlabrada según los datos del visor SIT de la Comunidad de Madrid.

La oferta de suelo residencial disponible en Fuenlabrada teniendo en cuenta los datos del visor SIT es de 398 viviendas.

E) Leganés



Planeamiento General de Leganés. Visor SIT.

Actualmente Leganés dispone de un Plan General aprobado en el año 2000. Se muestra a continuación la imagen global del planeamiento general contemplado en el visor SIT de la de la Comunidad Madrid.

En el documento aprobado del Plan General de Pozuelo de Alarcón 2002 se establecían las siguientes previsiones globales de crecimiento en suelo urbano y urbanizable.

LEGANÉS			
PROPUESTA PG (9 de mayo de 2000)			
	Sup (ha)	**Uso global**	**Número de viviendas**
SUELO URBANO			
Renovación del casco y Unidades de Ejecución	-	Residencial	2.163
SUELO URBANIZABLE			
Leganés Norte, Campo de Tiro y La Fortuna	-	Residencial	5.940
CAPACIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA PROPUESTA POR EL PG			14.630

Previsiones de crecimiento del Plan General de Leganés (2000). Fuente: https://www.leganes.org/web/guest/memoria-del-plan-general

Asimismo se han analizado los crecimientos previstos en el visor SIT, estimando su grado de ejecución en el momento actual, a través de su revisión visual.

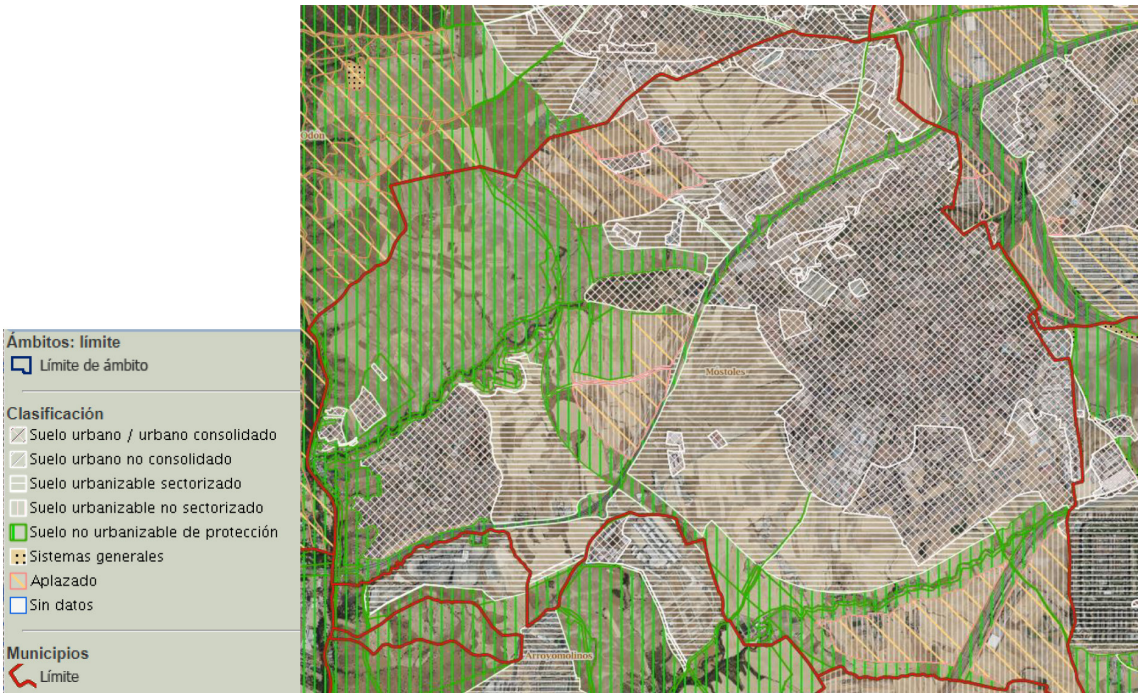
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO (fuente: SIT Comunidad de Madrid)				GRADO DE DESARROLLO			
	Sup (ha)	**Uso global**	**Número de viviendas**	**Ordenacion aprobada (PP)**	**Urbanizado**	**Estimación grado de construcción**	**Esimacion de viviendas pendientes**
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
CON PP DESARROLLADO							
PP-9 PLAN PARCIAL DE LA FORTUNA. RESIDENCIAL/ TERCIARIO/INDUSTRIAL (APLAZADO)	3,70	Residencial Multifamiliar	384	Si	Si	100%	-
PP-5 POLVORANCA (PAU-1 ARROYO CULEBRO)	131,84	Residencial	3.600	Si	Si	100%	-
S6 PI PARQUE INDUSTRIAL LA LAGUNA	43,50	Industrial	-	Si	Si	80%	-
PP8 ENSANCHE VEREDA DE LOS ESTUDIANTES	34,56	Residencial	1.137	Si	Si	100%	-
PP2 PLAN PARCIAL AMPLIACIÓN DEL PORTILLO. INDUSTRIAL	60,01	Industrial	-	Si	Si	20%	-
PP1. PLAN PARCIAL ENSANCHE DE SAN NICASIO. RESIDENCIAL M	42,28		1.306	Si	Si	100%	-
							-
CON PP PARCIALMENTE DESARROLLADO							
PP10 PLAN PARCIAL SUR M-50	81,85	Industrial	-	Si	Si	60%	-
PAU 2. AUTOVÍA DE TOLEDO NORTE. INDUSTRIAL/TERCIARIO	50,41	Industrial	-	Si	Si	70%	-
PP 6 SOLAGUA	78,46	Residencial Multifamiliar	2.550	Si	Si	80%	510
PP 3 PUERTA DE CARABANCHEL	47,07	Terciario	-	Si	Si	30%	-
PP-5 POZA DEL AGUA. RESIDENCIAL U/M	60,87	Residencial Multifamiliar	1.950	Si	Si	70%	585
PP-7 (PAU-1 ARROYO CULEBRO)	153,10	Terciario	-	Si	Parcialmente	30%	-
SECTOR PP-4 PUERTA DE FUENLABRADA	30,37	Residencial Multifamiliar	852	Si	Si	20%	682
TOTAL			11.779				1.777
							1.777

Desglose de la capacidad de vivienda en el municipio de Leganés según los datos del visor SIT de la Comunidad de Madrid.

La oferta de suelo residencial disponible en Leganés teniendo en cuenta los datos del visor SIT es de 1.777 viviendas.

F) Móstoles

Actualmente Móstoles dispone de un Plan General aprobado en el año 2009. Se muestra a continuación la imagen global del planeamiento general contemplado en el visor SIT de la Comunidad de la Madrid



Planeamiento General de Móstoles. Visor SIT.

En el documento aprobado del Plan General de Móstoles se establecían las siguientes previsiones globales de crecimiento en suelo urbano y urbanizable.

A continuación, se muestra una tabla de síntesis con el número de viviendas previstas por el Plan General vigente de Móstoles tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable.

MÓSTOLES			
PROPUESTA PG 2009			
	Sup (ha)	**Uso global**	**Número de viviendas**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			3.156
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL			4.718
PAU1 Residencial Norte	13,98	Residencial	272
Plan Parcial Móstoles Sur	191,41	Residencial	1.901
Plan Parcial 10 Polígono Industrial La Fuensanta	34,75	Industrial	0
MODIFICACIÓN 2 PP PAU-4	7,35	Terciario Comercial	0
Sector 7 Residencial al Sur de la Estación	14,26	Residencial	723
Sector PAU-5	66,70	Residencial	1.600
Sector PP-4	9,94	Residencial	222
NUEVOS DESARROLLOS			7.874
CAPACIDAD DEL PG			101.359

Previsiones de vivienda en suelo urbano y suelo urbanizable del Plan General de Móstoles y desglose de la capacidad de vivienda según los datos del visor SIT de la Comunidad de Madrid.

Asimismo se han analizado los crecimientos previstos en el visor SIT, estimando su grado de ejecución en el momento actual, a través de su revisión visual.

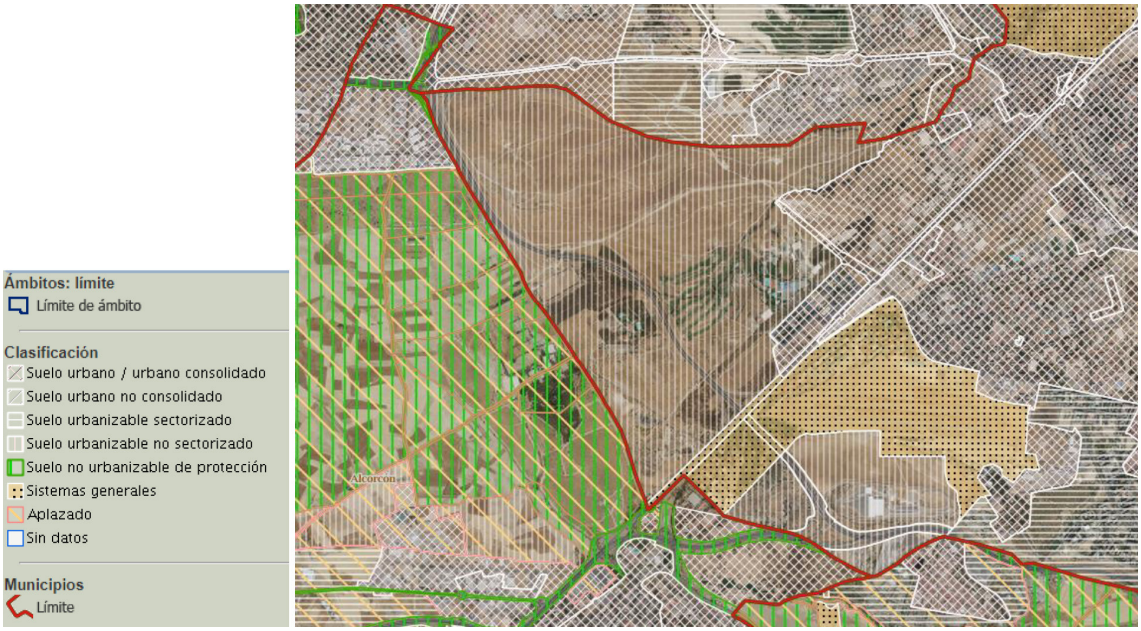
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO (fuente: SIT Comunidad de Madrid)				GRADO DE DESARROLLO			
	sup (ha)	uso global	número de viviendas	Ordenacion aprobada (PP)	Urbanizado	Estimación grado de construcción	Esimacion de viviendas pendientes
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
CON PP PARCIALMENTE DESARROLLADO							
MODIFICACIÓN 2 PP PAU-4	7,35	Terciario Comercial	0	Si	Si	60%	0
PP-7	14,26	Residencial Multifamiliar	723	Si	Si	50%	362
SECTOR R1	130,00	residencial	4.040	No	No	0%	4.040
SECTOR R2	100,00	residencial	2.940	No	No	0%	2.940
SECTOR R3	62,10	residencial	2.104	No	No	0%	2.104
SECTOR R4	72,70	residencial	1.904	No	No	0%	1.904
SECTOR R5	121,10	residencial	2.352	No	No	0%	2.352
			14.063				13.702

Desglose de la capacidad de vivienda en el municipio de Móstoles según los datos del visor SIT de la Comunidad de Madrid.

La oferta de suelo residencial disponible en Leganés teniendo en cuenta los datos del visor SIT es de 13.702 viviendas.

G) Operación Campamento (Ayto de Madrid)

Se trata de una propuesta que por sus dimensiones y proximidad con Alcorcón se han consideran necesario evaluar.



Planeamiento General del municipio de Madrid en el ámbito de la Operación Campamento. Visor SIT.

OPERACIÓN CAMPAMENTO				GRADO DE DESARROLLO			
Propuesta 1997	sup (ha)	uso global	número de viviendas	Ordenación aprobada (PP)	Urbanizado	Estimación grado de construcción	Estimación de viviendas pendientes
Número de viviendas propuestas			10.700	Si	No	0	10.700

Número de viviendas previstas en la Operación Campamento. Fuente: https://idem.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm

2.5.3. VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA, Y POSIBILIDADES

La estimación de las necesidades de vivienda en un contexto metropolitano es compleja. La oferta y la demanda tienen un ámbito de influencia muy amplio ligado a un área metropolitana de alrededor de 6 millones de personas.

Los factores que influyen en la selección del lugar de residencia son muy variados, y podemos diferenciar algunos de ellos que son, a priori, relevantes:

- La proximidad al lugar de trabajo, medida en distancia o en tiempo de desplazamiento.
- La disponibilidad en proximidad de equipamientos de calidad: sanitarios, educativos, asistenciales, etc.
- La disponibilidad de un buen transporte público, lo más directo y rápido posible y de alta frecuencia y disponibilidad.
- La calidad ambiental del lugar.
- Por supuesto el precio y la tipología de vivienda.

La mayor parte de los factores anteriores tienen cierta objetividad, sin embargo están interconectados y claramente influidos por un aspecto subjetivo relevante: el mapa mental socio territorial de los demandantes. Es una visión subjetiva que se apoya en otros aspectos:

- El escalón social que se asigna a la ubicación, en relación con que se considera y al que aspiran los demandantes.
- Los lugares de la propia vivencia (relación familiar, afectiva con un lugar o un entorno de proximidad).
- La imagen social que tenga la localización, que es sensible a las noticias sobre un lugar: seguridad / delitos.

Por lo tanto la potencial demanda de compra de vivienda teórica, que se corresponde con toda el área metropolitana de Madrid, se segmenta a partir de una combinación de esos factores de forma compleja e imposible de predecir a priori.

A) Análisis del parque de viviendas

Este epígrafe presenta un análisis diagnóstico del parque de viviendas de Alcorcón, tanto en cuestiones cuantitativas, como en cuestiones cualitativas. Se persigue, en última instancia, conocer si el parque de viviendas en el municipio de Alcorcón es suficiente, accesible, adecuadas y está en buena condición para su uso habitacional.

Para la elaboración de este informe, fundamentalmente, se ha recurrido a los datos que proporciona el Instituto Nacional de Estadística en los censos de 2021 (también en el de 2011), el Instituto de Estadísticas de la Comunidad de Madrid, el Registro General del Catastro y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Los datos obtenidos se analizan por distritos para acercarse lo más posible a la realidad espacial del parque de viviendas.

a.1. Viviendas según su uso.

En primer lugar, se analizan las viviendas según su uso a partir de datos del censo de 2021. Hay que tener en cuenta que el censo de 2021 hace dos categorizaciones a este respecto, uno que categoriza las viviendas en principales y no principales, y otro que categoriza su uso a partir del análisis del consumo eléctrico de las viviendas.

Alcorcón cuenta con 70.602 viviendas registradas según el censo de 2021. Si se observa la categorización entre viviendas principales y viviendas no principales puede verse que el 93,29% de las viviendas están registradas como viviendas principales y el 6,71% como viviendas no principales.

Viviendas según uso	Total	Viviendas principales	% Viviendas principales	Viviendas no principales	% Viviendas no principales
Alcorcón	70.602	65.865	93,29%	4.734	6,71%
2800701001	13.041	11.799	90,48%	1.242	9,52%
2800702001	19.998	18.636	93,19%	1.365	6,83%
2800703001	14.061	13.197	93,86%	867	6,17%
2800704001	23.496	22.236	94,64%	1.260	5,36%

Viviendas categorizadas según su uso. Fuente: Censo 2021. Elaboración propia.

En la distribución por distritos de las viviendas, puede verse que hay diferencias importantes en el número de viviendas por distrito, siendo el distrito 1 el que menos viviendas tiene con 13.041 y el distrito 4 el que más con 23.496. La categorización de viviendas principales y no principales por distrito no dista mucho de la distribución general en el municipio, aunque sí que destaca el distrito 1 por tener un 9,52% de viviendas no principales, siendo el único distrito con un porcentaje reseñablemente mayor que la media.



Para conocer el número de viviendas secundarias y de viviendas vacías se utilizan los datos del censo de 2021, que categoriza las viviendas según su consumo eléctrico anual. Esta nueva categorización considera viviendas vacías aquellas que no disponen de contrato de suministro eléctrico o han tenido un consumo inferior al correspondiente a 15 días de uso; las viviendas con bajo consumo son

aquellas que han utilizado menos de 250Kwh, lo que supondría menos de un mes de uso; y por último las viviendas de uso esporádico, que son aquellas que tienen un consumo registrado entre 251 Kwh y 750Kwh, que supondría un uso entre dos y tres meses. A pesar de que estos datos son mucho más precisos que los ofrecidos por censos anteriores sobre las viviendas secundarias y vacías, hay que tratarlos con cautela, ya que los datos se recogieron en el año 2020, por lo que se vieron afectados por los periodos de confinamiento producidos a raíz del La Covid-19.

Viviendas según su consumo eléctrico anual.	
Viviendas totales	70.602
Viviendas vacías	2.263
Mediana consumo anual	2.055
Viviendas con bajo consumo	1.252
Viviendas de uso esporádico	4.198
Viviendas de uso esporádico (entre 251 y 500 kwh)	1.810
Viviendas de uso esporádico (entre 501 y 750 kwh)	2.388
Viviendas con consumo entre 751 y 1.000 kwh	3.827
Viviendas con consumo entre 1.001 y 2.000 kwh	24.189
Viviendas con consumo entre 2.001 y 3.000 kwh	19.825
Viviendas con consumo entre 3.001 y 4.000 kwh	8.554
Viviendas con consumo entre 4.001 y 5.000 kwh	3.113
Viviendas con consumo entre 5.001 y 6.000 kwh	1.445
Viviendas con consumo entre 6.001 y 7.000 kwh	785
Viviendas con consumo entre 7.001 y 8.000 kwh	399
Viviendas con consumo entre 8.001 y 9.000 kwh	252
Viviendas con consumo entre 9.001 y 10.000 kwh	156
Viviendas con consumo mayor de 10.000 kwh	343

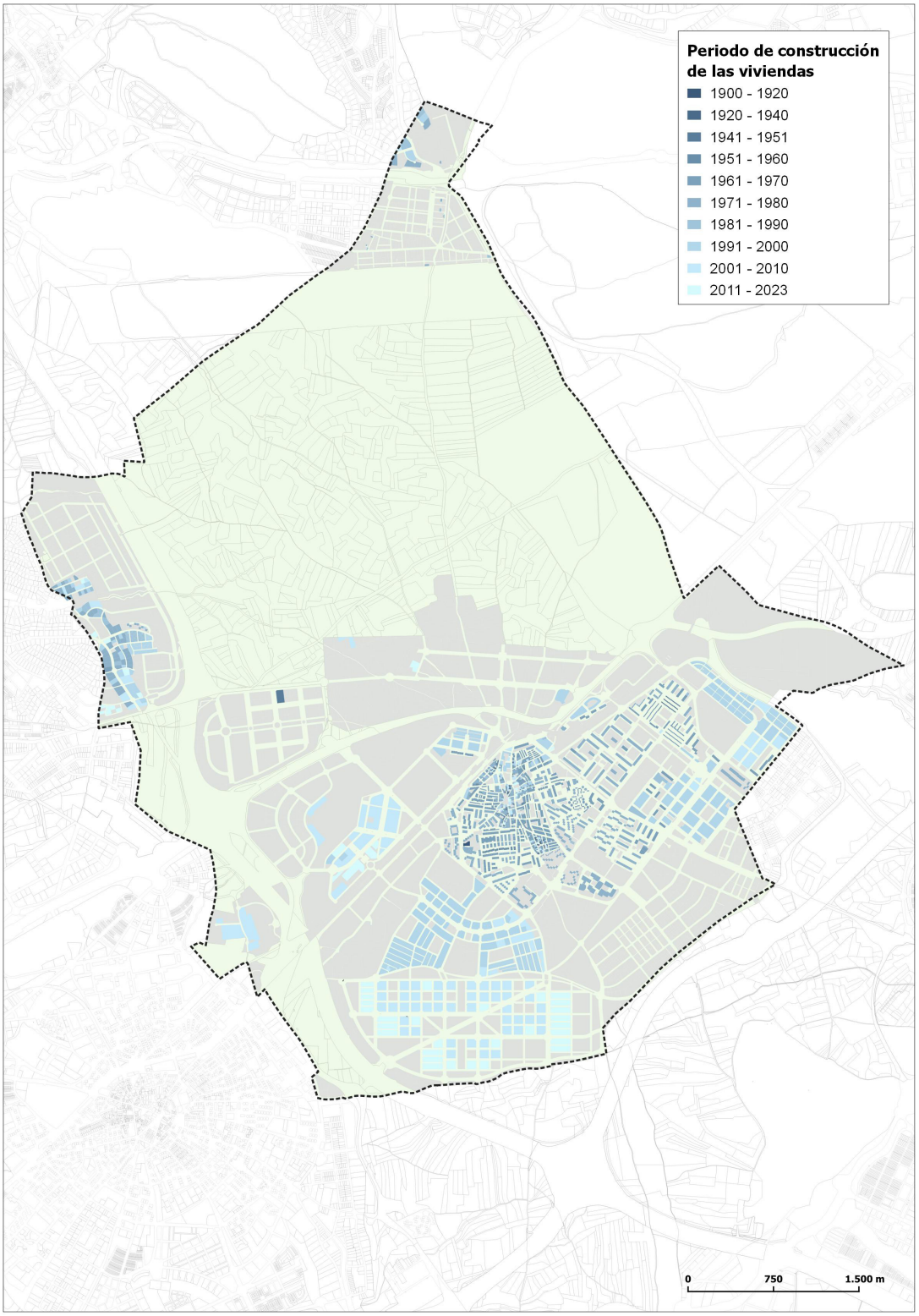
Viviendas según su consumo eléctrico anual. Fuente: Censo 2021. Elaboración propia.

En base a estos datos se observa que en Alcorcón hay 2.263 viviendas vacías, un 3,21% del total del parque de viviendas. Las viviendas de uso esporádico y de bajo consumo suman 5.450 viviendas, el 7,72% de las viviendas del municipio. Las viviendas vacías son las que podrían considerarse más adecuadas para su constitución como un volumen de oferta de nueva vivienda en respuesta a las necesidades habitacionales que se diagnostiquen.

a.2. Adecuación del parque de viviendas.

Para conocer la adecuación del parque de viviendas se utilizan datos sobre el estado de las viviendas, la antigüedad y la accesibilidad. Para analizar el estado hay que recurrir a datos del censo de 2011, ya que el censo de 2021 aún no ha publicado datos al respecto.

Al analizar estos datos se debe tener en cuenta que los que aparecen con un asterisco indican que contienen errores de conteo, por lo que se deben tomar con cautela. En términos generales puede verse que el parque de viviendas de Alcorcón se encuentra en buen estado. Solo el 0,52% de las viviendas se registran en estado ruinoso o malo, y el 2,48% se registra como deficiente. Sumando las viviendas en estas categorías se observa que solo el 3% de las viviendas del municipio necesitarían intervención para mejorar su estado y ser adecuadas para su uso.


Periodo de construcción de las viviendas
1900 - 1920
1920 - 1940
1941 - 1951
1951 - 1960
1961 - 1970
1971 - 1980
1981 - 1990
1991 - 2000
2001 - 2010
2011 - 2023
0
750
1.500 m

Estado del edificio	Total	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No consta
Alcorcón	70.855	145	225	1.755	67.285	1.450
Distrito 1	12.535	0	25*	80	12.370	60*
Distrito 2	20.535	10*	120	380	19.620	405
Distrito 3	14.075	0	0	620	13.310	140
Distrito 4	23.710	135	80	670	21.980	845

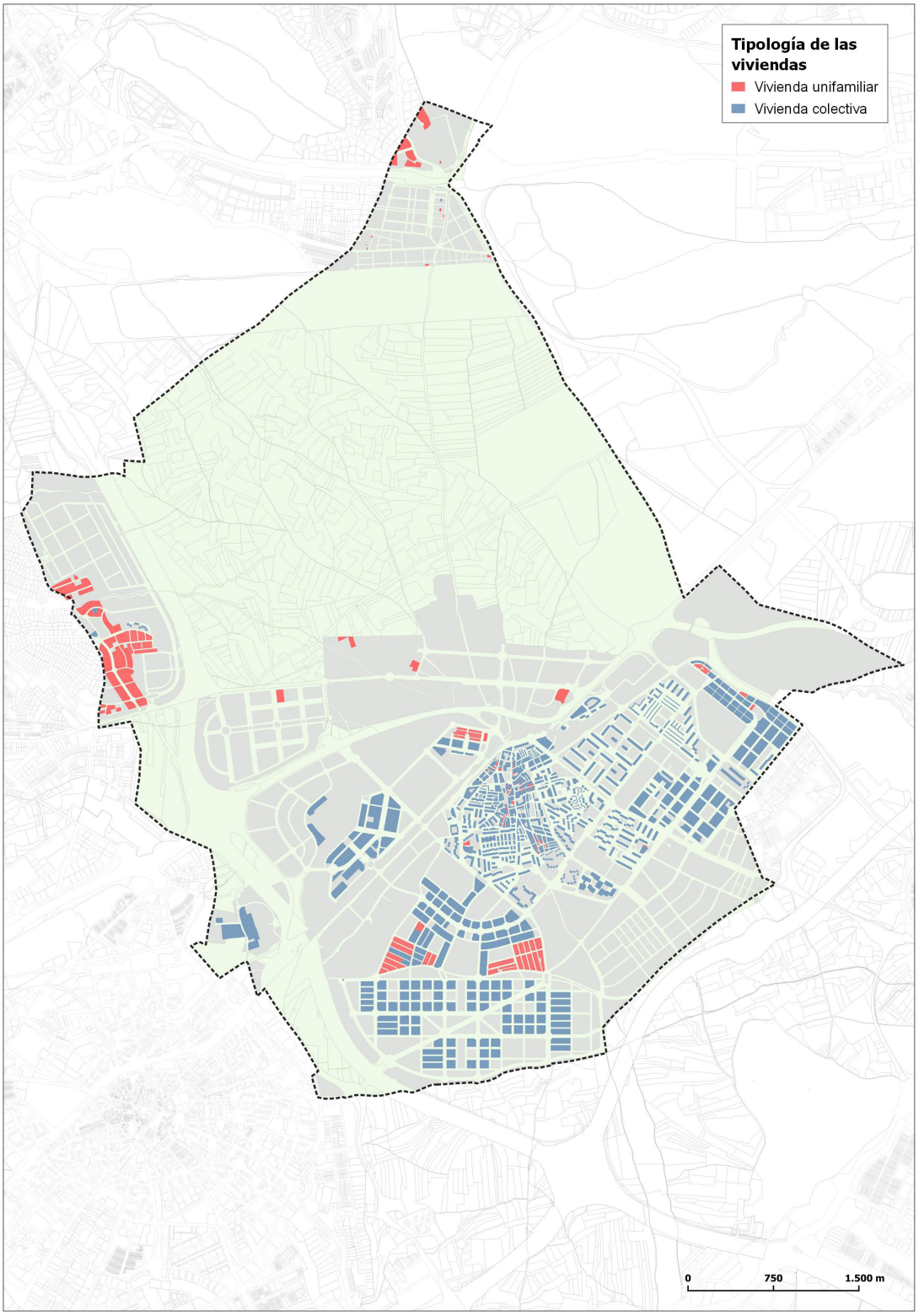
Estado del parque de viviendas. Fuente: Censo 2011. Elaboración propia.

Si se analiza este dato por distritos, se aprecia que de nuevo la distribución vuelve a ser semejante en todos los distritos, por lo que no es necesario señalar ninguno que presente afecciones destacables.

		Total	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No consta
Distrito 1	Total	12.535	0	25*	80	12.370	60*
	Viviendas principales	11.210	0	10*	80	11.075	45*
	Viviendas secundarias	430	0	0	0	415	15*
	Viviendas vacías	895	0	15*	0	880	0
Distrito 2	Total	20.535	10*	120	380	19.620	405
	Viviendas principales	19.465	10*	90	380	18.575	405
	Viviendas secundarias	250	0	0	0	250	0
	Viviendas vacías	820	0	30*	0	790	0
Distrito 3	Total	14.075	0	0	620	13.310	140
	Viviendas principales	13.245	0	0	620	12.485	140
	Viviendas secundarias	265	0	0	0	265	0
	Viviendas vacías	560	0	0	0	560	0
Distrito 4	Total	23.710	135	80	670	21.980	845
	Viviendas principales	22.150	110	80	515	20.650	795
	Viviendas secundarias	350	25*	0	45*	250	30*
	Viviendas vacías	1210	0	0	110*	1.085	15*

Viviendas según su estado y su uso. Fuente: Censo 2011. Elaboración propia.

Si se relaciona el estado de las viviendas con su categoría según uso y se localiza por distritos sí que se observan algunos datos que son más alarmantes. Así, en el distrito 2 se registran 100 viviendas principales en mal estado y en el distrito 4 se registran 190. El número de viviendas en estado deficientes de uso principal por distritos es algo más elevado, siendo el distrito 3 el que mayor número registra con 620 viviendas, seguido del distrito 4 con 515, el distrito 2 con 380 y el distrito 1 con 80. Observar esto de forma localizada por distrito y compararlo con la categorización de las viviendas según su uso ofrece una visión mucho más compleja que observarlo a nivel general como un simple indicador porcentual, ya que refleja que 300 núcleos de convivencia viven en viviendas en estado ruinoso o malo y 1895 viven en viviendas en estado deficiente.


Tipología de las viviendas
Vivienda unifamiliar
Vivienda colectiva
0
750
1.500 m

Analizar la antigüedad del parque de viviendas también ofrece datos relevantes con relación a la necesidad de actuaciones que puede tener el parque de viviendas para mantenerse en buen estado de conservación y de uso. En términos generales se aprecia que el desarrollo del parque de viviendas de Alcorcón se han dado principalmente dos periodos comprendidos: entre 1961 y 1980 y entre1991 y 2010. En los cuarenta años que suman estos dos periodos se construyó el 93,75% de las viviendas del municipio, siendo mucho más elevado el crecimiento entre 1961 y 1980 que entre 1991 y 2010. Estos dos periodos coinciden con dos momentos de crecimiento económico en el país, que se vieron interrumpidos por dos recesiones económicas que frenaron el crecimiento.

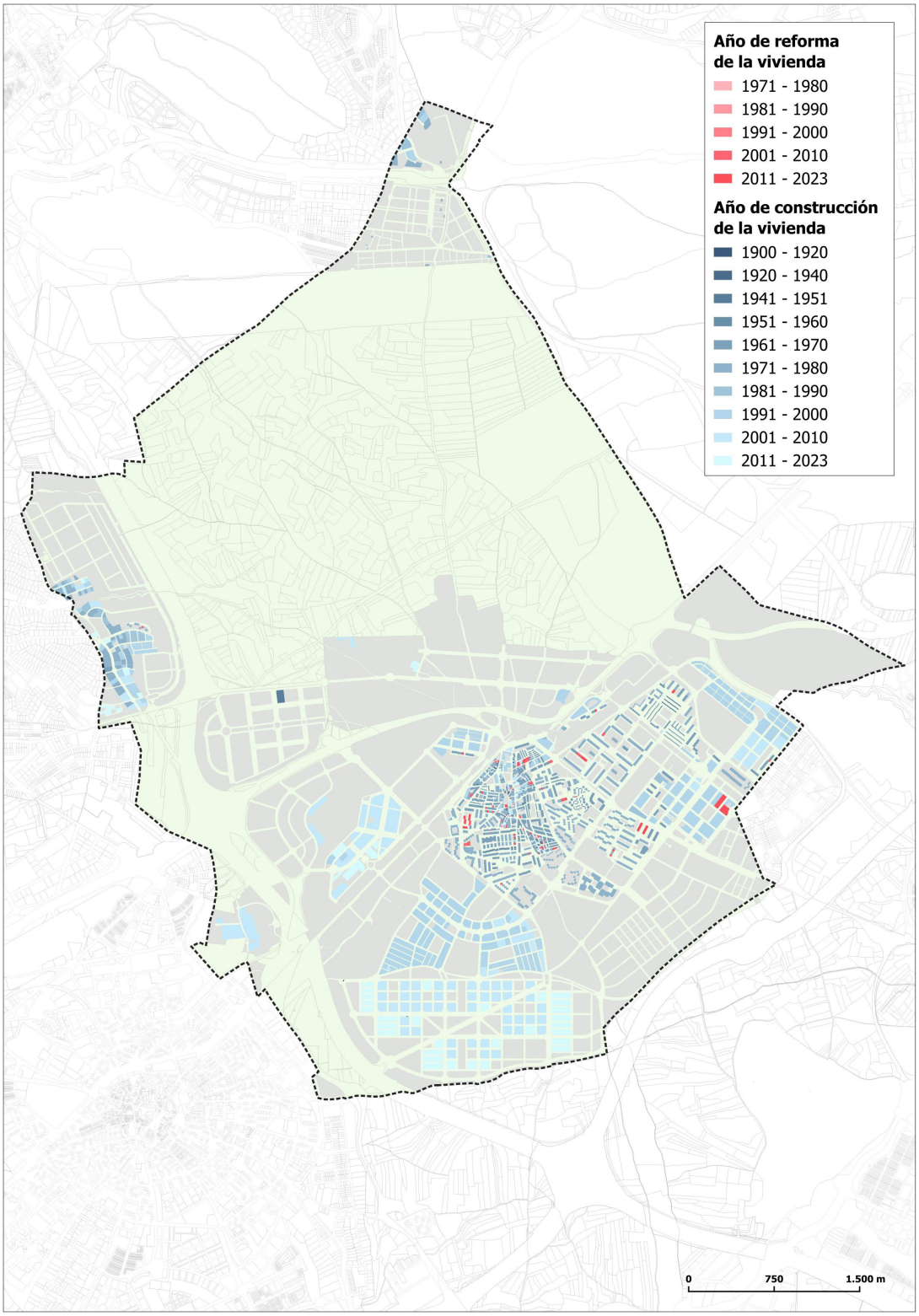
El análisis de este dato sirve para detectar el porcentaje de edificios que tienen más de 50 años y por lo tanto tienen que someterse o haberse sometido al Informe de evaluación de Edificios (IEE). Este informe estudia los edificios residenciales de viviendas colectivas para comprobar si cumplen la normativa vigente en términos de accesibilidad universal y eficiencia energética. En este sentido, como la mayor parte del parque de viviendas se comenzó a construir a partir de la década de 1960 solo el 24,75% de las viviendas de Alcorcón tienen más de cincuenta años de antigüedad, sin embargo, en la siguiente década, pasarán a formar parte de este segmento un total de 26.766 viviendas, lo que sumado a lo anterior supondría un 61% del parque actual de Alcorcón. La fuente de los datos que se exponen sobre la edad de la edificación se ha obtenido del Censo de Población y vivienda del INE de 2021 (que sí ofrece la estadística de la edad de la edificación).

Distrito	Total	Distrito 1	Distrito 2	Distrito 3	Distrito 4
Total	70.602	13.041	20.001	14.064	23.496
1900 a 1920	03	03	00	00	00
1921 a 1940	54	54	00	00	00
1941 a 1950	282	12	270	00	00
1951 a 1960	597	171	30	00	396
1961 a 1970	16.539	4.269	4.458	3.570	4.242
1971 a 1980	26.766	1.866	7.683	10.356	6.861
1981 a 1990	621	210	312	99	00
1991 a 2000	12.183	1.728	6.111	00	4.344
2001 a 2010	10.701	3.723	1.104	00	5.874
2011 a 2020	2.565	819	06	00	1.740
No consta	285	189	24	36	36

Antigüedad de las viviendas de Alcorcón. Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

Si se analiza la antigüedad de las viviendas por distrito el caso más destacado es el distrito 3, que se desarrolló casi de forma exclusiva entre 1961 y 1980. Los otros tres distritos presentan un desarrollo del parque de viviendas más homogéneo y constante a diferencia del distrito 3, entre otras cuestiones porque han contado con más espacio para desarrollar planes especiales. Un ejemplo de esto puede verse en el distrito 4, en el que entre el año 1991 y el año 2020 se desarrollaron dos planes especiales que añadieron 11.958 viviendas, creciendo el núcleo urbano del municipio hacía el Sur.

Este análisis puede complementarse con datos extraídos del catastro, que sirven para conocer de forma más detallada la realidad del parque de viviendas. En primer lugar, es interesante señalar que existe una pequeña diferencia entre el total de viviendas registradas por el INE, 70.602, y el total de viviendas registradas en el catastro, que registra 71.066. Esto se debe a que cada institución utiliza sistemas de conteo diferentes, lo que da lugar a estos desajustes.


Año de reforma de la vivienda
1971 - 1980
1981 - 1990
1991 - 2000
2001 - 2010
2011 - 2023
Año de construcción de la vivienda
1900 - 1920
1920 - 1940
1941 - 1951
1951 - 1960
1961 - 1970
1971 - 1980
1981 - 1990
1991 - 2000
2001 - 2010
2011 - 2023
0
750
1.500 m

Uno de los datos que permite conocer el catastro es el número de parcelas ocupadas por viviendas unifamiliares y viviendas colectivas, y además el número de viviendas de cada tipo que hay en total. Estos datos pueden disgregarse por distritos para tener un análisis localizado.

De las 2.944 parcelas de uso residencial que registra el catastro en Alcorcón, 1.117, el 39,98% de las parcelas de uso residencial acogen viviendas unifamiliares, mientras que el 1.767, el 60,02% son viviendas colectivas. En cuanto a la distribución por distritos, vemos que el 1 y el 4 son los que más parcelas residenciales unifamiliares tienen, mientras que en el distrito 3 solo el 0,63% de las parcelas residenciales son unifamiliares. Esto vuelve a responder a la evolución urbana del municipio, en cuyo centro y primeros ensanches se construyeron principalmente bloques de pisos, a diferencia del ensanche sur en el distrito 4, que son edificaciones más recientes o los chales y dúplex del distrito 1 situados en la Huerta de Retamar. Aunque la división porcentual de las parcelas residenciales de viviendas unifamiliares y colectivas no muestra un desajuste demasiado elevado, se verá que a la hora de analizar el número de viviendas sí hay una gran diferencia.

Distritos	Nº viviendas unifamiliares	% parcelas viviendas unifamiliares	Nº parcelas viviendas colectivas	% parcelas viviendas colectivas
1001	490	49,75%	495	50,25%
2001	51	11,86%	379	88,14%
3001	2	0,63%	318	99,38%
4001	634	52,44%	575	47,56%
Alcorcón	1.177	39,98%	1767	60,02%

Parcelas residenciales por tipo y distrito. Fuente: Catastro. Elaboración propia.

En cuanto al número de viviendas, ya se ha señalado que el catastro registra 71.066. Dividas según su tipología, hay 1.177 viviendas unifamiliares, un 1,66% del total, y 69.889 viviendas colectivas, un 98,34% del total. En este caso el porcentaje de viviendas colectivas no baja del 95% en ninguno de los distritos, llegando en el distrito 3 al 99,99%. Los distritos 1 y 4 por su parte, que son los que mayor porcentaje de viviendas unifamiliares tienen, vemos que no alcanzan ni el 5%.

Distritos	nº viviendas unifamiliares	% viviendas unifamiliares	nº viviendas colectivas	% viviendas colectivas	Total viviendas
1001	490	3,76%	12.555	96,24%	13.045
2001	51	0,26%	19.740	99,74%	19.791
3001	2	0,01%	14.527	99,99%	14.529
4001	634	2,67%	23.067	97,33%	23.701
Alcorcón	1.177	1,66%	69.889	98,34%	71.066

Viviendas según su tipología por distritos. Fuente: Catastro. Elaboración propia.

Los datos del catastro también muestran las viviendas que han sido reformadas, que al cruzarlas con los distritos ofrece información sobre zonas donde hay viviendas en estado deficiente o zonas donde hay procesos generales de mejora de las viviendas de cara procesos de revalorización de los barrios.

En total se registran 155 viviendas reformadas en el municipio, repartidas en 80 parcelas. Se puede ver que el distrito 1 es la zona de Alcorcón que ha tenido mayor número de reformas, todas realizadas en el centro de la ciudad. Lo mismo ocurre en el distrito 4, que es el segundo con mayor número de reformas, también localizadas todas en el centro de la ciudad.

Distritos	Nº de reformas registradas
Distrito 1	46
Distrito 2	8
Distrito 3	9
Distrito 4	17

Reformas registradas por parcelas según distritos. Fuente: Catastro. Elaboración propia.

Esta información sobre las reformas puede ser complementada recurriendo al estudio realizado por encargo del Ayuntamiento de Alcorcón en 2007 "Diagnóstico de las deficiencias de la Edificación, como base para el Plan de rehabilitación de viviendas de barrios antiguos", es un documento aún de interés – sin perjuicio de las mejoras que se hayan realizado en los últimos 10 años- para localizar y encuadrar las áreas urbanas que puedan necesitar actuaciones de rehabilitación o mejora.

Este documento identifica el parque de viviendas que ofrecen problemas de accesibilidad (entendidos como viviendas en bloque de cierta altura sin ascensor), de confort, como deficiencias serias en el aislamiento térmico y acústico, y de instalaciones obsoletas.

A partir de un análisis del proceso de construcción de la ciudad se identifican unos grupos de viviendas con esas características. El periodo de construcción refleja unas bajas exigencias de accesibilidad, aislamiento e instalaciones. En base a ello el Estudio identifica varias áreas que se corresponden con promociones. Las áreas señaladas son las siguientes:

- Hogar 68.
- Virgen de Iciar.
- Torres Bellas (dos ámbitos).
- San José de Valderas (tres supermanzanas).

En los ámbitos citados (Hogar 68, Virgen de Iciar, Torres Bellas y San José de Valderas) las actuaciones de mejora realizadas han sido vinculadas a actuaciones del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y otras actuaciones ARUP.
En el ámbito "Virgen de Iciar", una parte significativa de los bloques han procedido a la ejecución de ascensores (especialmente en aquellos en los que la tipología en H con patios de ciertas dimensiones y accesos directos a los descansillos de planta era especialmente sencilla).

En el resto de las zonas residenciales señaladas (Hogar, 68, Torres Bellas, y San José de Valderas), a pesar de las cinco plantas de altura media, están incluidas en un programa de ayudas en el entorno residencial de rehabilitación programada (ERRP) con subvenciones dirigidas a la ejecución de obras de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda previstas.

Muchas de estas promociones se sitúan en barrios con tipologías de bloques de construcción abierta con una ratio de espacio público generoso, en los que el arbolado aporta calidad, por lo que el potencial de mejora de estos es alto, que se ve complementada con un impulso público tanto en la financiación como en apoyo de gestión a los vecinos.

Se está prorrogando el sistema de ayudas y el refuerzo de las subvenciones de forma concertada con las ayudas de la Comunidad, así como un apoyo activo técnico y de gestión para su mejora de forma concertada, no sólo en accesibilidad sino en eficiencia energética y renovación o mejora de las instalaciones.

No obstante, es de resaltar que el municipio cuenta con el Plan Especial de Mejora de la Accesibilidad a los edificios ya construidos carentes de ascensor y de fomento de la rehabilitación aprobado definitivamente el 09-09-2008. En el Plan Especial se identifican actuaciones en varias zonas con caracteres homogéneos (áreas de rehabilitación particularizadas, diferenciándolas

geográficamente AAP 1 y AAP 2) y, luego, se regula la posibilidad de actuación en edificios no incluidos en AAP.

La previsión de ascensor era para los edificios con tres o más plantas de alturas; presentaba la novedad de que la torre del ascensor no computaría como edificabilidad, incluso, previendo la ocupación del espacio libre (debidamente justificado). El Ayuntamiento proporcionaba el diseño de la torre. El Plan Especial en las áreas de intervención particularizada indicaba la posición de la torre del ascensor (en la calle, en espacio libre trasero, etc).

Sin duda, este Plan Especial de Mejora de Accesibilidad fue un instrumento novedoso y precursor de lo que hoy es la regulación del artículo 24.4 TRLSRU 2015 para posibilitar la implantación de medidas para la accesibilidad universal en los edificios.

La iniciativa del Plan Especial de ascensores tuvo buena acogida en algunas zonas, como la del Hogar 68.

De otra parte, mediante Orden de 13 de octubre de 2023, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se convocan subvenciones para la ejecución de obras de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda previstas dentro en el Programa 1 (de Ayuda a las Actuaciones de Rehabilitación a nivel de barrio) del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y en el marco de C02.i01 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea, Next-Generation-EU, en el Entorno Residencial de Rehabilitación Programada de “Hogar 68, Virgen de Icíar, Universidad Popular, Torres Bellas y San José de Valderas”. El plazo de presentación de solicitudes se amplió por Orden de 1 de marzo de 2024

a.3. Capacidad de acceso a una vivienda adecuada

Para conocer la capacidad de acceso a la vivienda hay que recurrir a diversos datos como el tamaño de los hogares, el tamaño de las viviendas, los precios o los regímenes de tenencia. Esto permitirá analizar la situación para ver hasta qué punto el parque de viviendas actual de Alcorcón se adapta a las necesidades habitacionales del municipio.

Con datos del censo de 2021 se puede conocer el tamaño de los hogares de Alcorcón. El número de hogares registrados por el INE en el municipio es el mismo que de viviendas principales, ya que son datos correlacionados. Analizar el tamaño de los hogares con relación al acceso a la vivienda es necesario para medir hasta qué punto el parque de viviendas se adapta en tamaño a las necesidades de la población. Los hogares unipersonales suponen el 23,03% del total de los hogares del municipio y los de dos personas el 29,99%. Esto implica que el 53,02% de los hogares de las viviendas del municipio están ocupadas por una o dos personas. Si se compara por distrito la cifra se mantiene similar en todos, llegando en el Distrito 3 a llegar los hogares unipersonales y de dos personas al 58,20%.

Tamaño del hogar	Total	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 o más
Alcorcón	65.868	15.171	19.755	14.280	12.138	4.521
Distrito 1	11.802	2.775	3.309	2.478	2.205	1.035
Distrito 2	18.633	4.074	5.739	3.936	3.693	1.194
Distrito 3	13.197	3.054	4.626	2.895	1.830	795
Distrito 4	22.236	5.271	6.084	4.971	4.413	1.497

Tamaño de los hogares de Alcorcón. Fuente: Censo 2011. Elaboración propia.

Una vez conocido el tamaño de los hogares, se pueden cruzar las cifras con las del tamaño de las viviendas para conocer la relación entre el número de ocupantes de las viviendas y el tamaño de estas. Aquí se parte de la base que se considera como viviendas adecuadas aquellas que tienen más de 60 m^2 de superficie útil. Las viviendas de este tamaño son adecuadas para los hogares de una o dos personas, pudiendo reconocerse también como adecuados para una pareja con un solo descendiente en edad infantil.

En términos de tamaño de superficie útil, puede verse que hay 48 viviendas de hasta 30 m^2, 2.943 viviendas de entre 30-45 m^2, 22.083 viviendas entre 46-60 m^2, 25.722 viviendas entre 61-75 $m2^2$, 13.083 viviendas entre 76-90 m^2, 2.844 viviendas entre 91-105 m^2, 2.133 viviendas entre 106-120 m^2, 1.089 viviendas entre 121-150 m^2, 207 viviendas entre 151-180 m^2, 186 viviendas de más de 180 m^2 y 264 viviendas que no consta su tamaño.

A partir de datos del censo de 2021 sobre el tamaño de las viviendas consideradas como principales y el tamaño de los hogares, se observa en primer lugar que el 35,17% de las viviendas principales se considerarían inadecuadas por su tamaño, ya que no cumplen con la medida necesaria. Si se observa el número de personas que habitan en estas viviendas, se aprecian datos llamativos como que hay 1.473 hogares de cinco personas o más que habitan viviendas de entre 46 y 60m^2, o que hay 3 hogares de cuatro personas que habitan en viviendas con un tamaño inferior a 30m^2.

Superficie	Total	Viviendas principales	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 o personas o más
Total	70.602	65.868	15.171	19.755	14.280	12.138	4.521
Hasta 30 m2	48	39	15	15	06	03	00
30-45 m2	2.943	2.580	957	762	456	252	153
46-60 m2	22.083	20.544	5.445	6.636	4.242	2.754	1.473
61-75 m2	25.722	24.120	5.439	7.266	5.397	4.635	1.383
76-90 m2	13.083	12.351	2.571	3.429	2.763	2.754	831
91-105 m2	2.844	2.718	321	723	642	753	279
106-120 m2	2.133	2.025	240	546	489	546	204
121-150 m2	1.089	1.008	99	249	213	321	129
151-180 m2	207	192	09	48	39	66	30
Más de 180 m2	186	138	15	36	12	42	33
No Consta	264	150	57	45	21	21	09

Relación tamaño de los hogares y tamaño de la vivienda. Fuente Censo 2021. Elaboración propia.

El tamaño de la vivienda incide en el precio de la vivienda, por lo que la adecuación de esta a las necesidades del tamaño del hogar no solo es importante para garantizar la calidad de vida de las personas, sino también para adecuar la posibilidad de acceso a la vivienda por cuestiones económicas. Es preciso saber el nivel de acceso actual detectando los sectores con mayores problemas para ello. Con este fin se establece una relación entre rentas y mercado inmobiliario.

El acceso a la vivienda, además, se detecta como el mayor condicionante de la economía de los hogares, pues absorbe la Mayaría de las rentas y condiciona, por lo tanto, la posibilidad de consumo en el resto de las necesidades básicas. Esta afirmación de partida ha llevado a la afirmación de instituciones europeas, véase el Banco Central, de que una economía adecuada debe destinar el máximo de un 30% de la renta al pago del acceso a la vivienda. Este precepto de adecuación no suele darse en prácticamente todo el estado español, donde se ronda el 40%.

Para conocer los datos del precio de la vivienda tanto de compra/venta, como de alquiler, así como de la oferta existente hay que recurrir a datos del Instituto de estadística de la Comunidad de Madrid, el Ministerio de vivienda y agenda urbana y portales inmobiliarios como Idealista.com.
El alquiler en Alcorcón supone el 13,41% del régimen de tenencia de las viviendas principales. En el portal *Idealista.com* el día que se consultaron los datos había publicados 27 anuncios de viviendas en alquiler, de los cuales 25 se consideran adecuados. El rango de precios va de los 800 a los 1.800€. No se aprecian variaciones demasiado grandes en el precio del alquiler por distrito, aunque si hay diferencias entre los precios del alquiler en el centro y las áreas colindantes, que está influido por la antigüedad de las construcciones y su estado, así como por la diferencia de

servicios y accesibilidad. El precio medio del metro cuadrado en febrero de los alquileres es de 11,6€ según datos recogidos por Idealista.

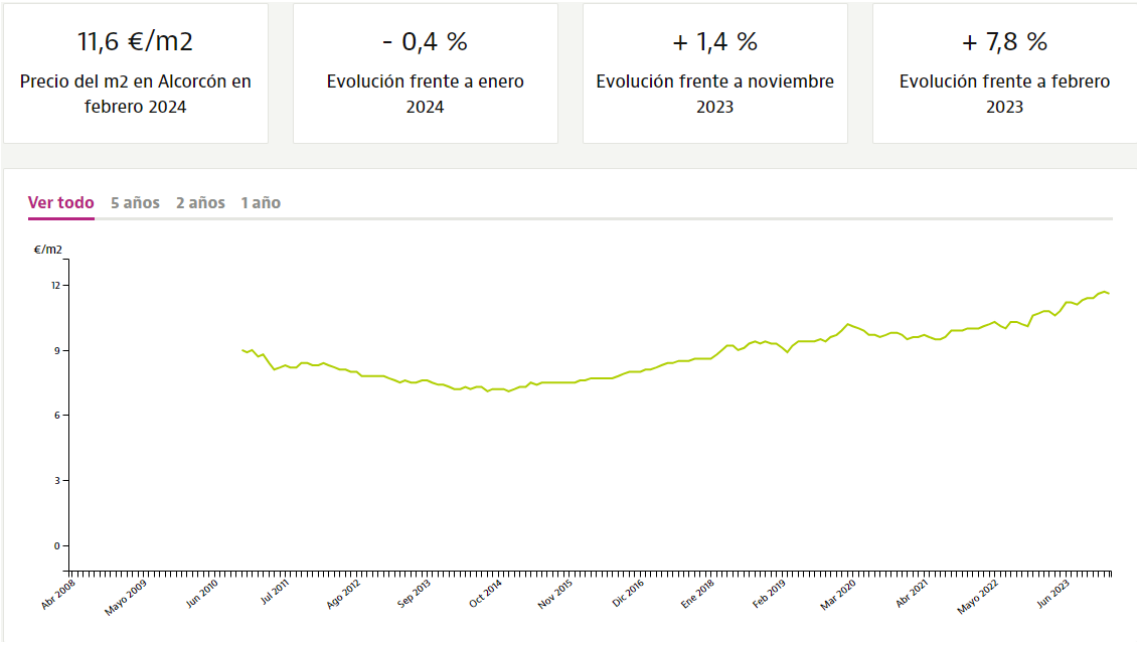


Gráfico evolución del precio del alquiler. Fuente: Idealista.com

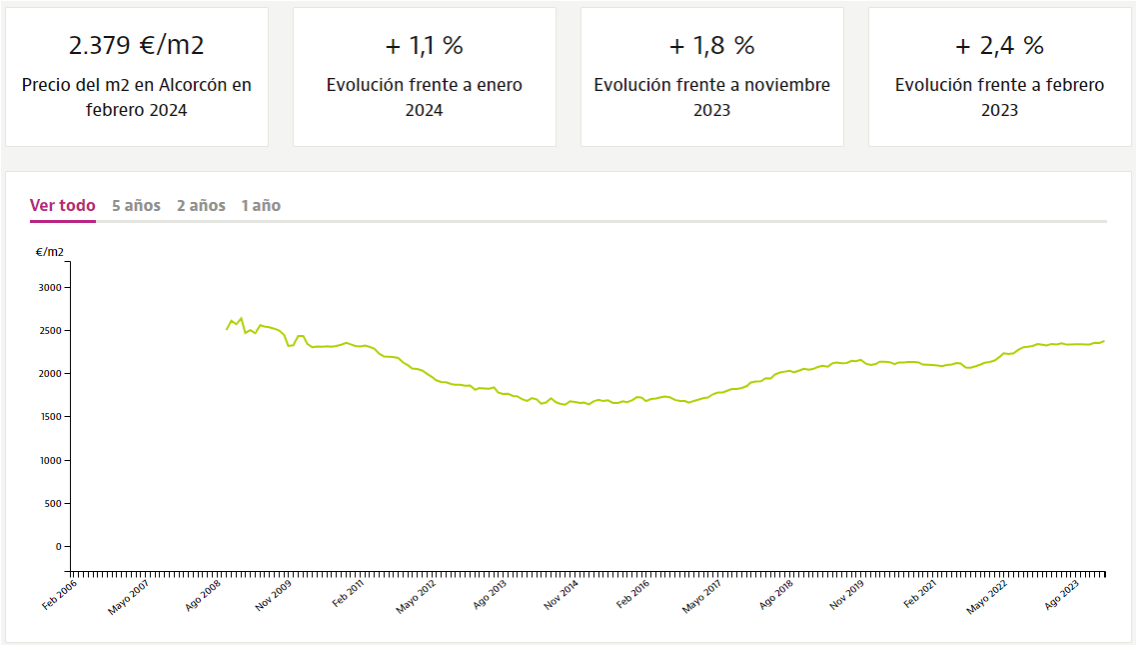


Gráfico evolución del precio del alquiler. Fuente: Idealista.com

En el gráfico se puede observar la evolución del precio del m² en Alcorcón desde 2010 hasta la actualidad. El precio más bajo registrado en el periodo fue en 2014, siendo de 7,1€/m². Desde ese momento el precio ha tenido una tendencia ascendente con algunos picos, hasta llegar al precio actual, que en el último año ha aumentado un 7,8%.

La vivienda en propiedad por su parte supone el 81,24% del régimen de tenencia de las viviendas principales. El precio del metro cuadrado en febrero de 2024 este caso es de 2.379€ según Idealista.com. Los datos recogidos del precio del m² en el periodo comprendido entre 2009 y la actualidad muestran una tendencia similar a la del alquiler, aunque el precio recogido en enero de 2009 es superior al precio actual.

En este caso si se aprecian diferencias en el precio de la vivienda por distritos. Para analizar los precios en base a las ofertas actuales de vivienda se ha utilizado los anuncios publicados en Idealista. De todos los anuncios, se ha seleccionado como viviendas adecuadas los pisos de más de 60m^2, excluyendo los chalés y dúplex ofertados en algunos distritos, ya que sus precios son mucho más elevados y no son accesibles para la población media. A partir del precio del piso adecuado más caro y más barato de cada distrito, se ha calculado la mediana para establecer el precio sobre el que calculamos la cuota hipotecaria que permitirá ver la capacidad de acceso a la vivienda según la renta neta media personal del municipio. Los cálculos de las cuotas se han calculado a partir del aporte de una entrada del 10% de la cuantía total, que es la cantidad admitida los bancos como entrada, un periodo de 30 años de hipoteca y un tipo fijo al 2,5%.

Zona	Pisos en venta	Tipología	Precio mínimo	Precio mínimo vivienda adecuada	Precio máximo	Precio medio	Cuota hipoteca
Distrito 1	115	Chalés, dúplex, pisos.	99.000 €	110.000 €	450.000€	280.000 €	1.069€
Distrito 2	75	Dúplex y pisos.	126.000 €	126.000 €	493.000€	309.500 €	1.183€
Distrito 3	63	Pisos.	111.000 €	111.000 €	329.000 €	220.000 €	841€
Distrito 4	107	Pisos y dúplex.	62.000 €	110.000 €	443.000 €	276.500 €	1.048€

Precio de la vivienda ofertada por distritos. Fuente. Idealista. Elaboración propia

La renta neta media personal de Alcorcón registrada por en el INE en 2021 es de 13.993€. Si se observa la renta neta media personal por distrito puede verse que existen diferencias notables en el reparto, siendo la en el distrito 2 de 15.514€ y en el distrito 3 de 12.937. A partir de los datos de la renta y el precio de las cuotas de alquiler puede calcularse el porcentaje de la renta mensual que tendría que destinar una persona para adquirir una vivienda.

Distrito	Renta neta media por persona	Renta neta media por hogar	Cuota hipoteca	30% renta mensual	40% renta mensual
Distrito 1	13.611€	37.169€	1.069 €	340,28 €	453,0€
Distrito 2	15.514€	40.979€	1.183 €	387,85 €	517,13€
Distrito 3	12.937€	32.172€	841 €	323,43 €	431,23€
Distrito 4	13.520€	35.950€	1.048 €	338,00 €	466,43€

Porcentaje de renta mensual destinado a la vivienda. Elaboración propia.

Los cálculos muestran que una persona sola, con unos ingresos de la renta neta media personal del municipio no podría acceder a una vivienda adecuada en Alcorcón, ya que para hacer frente a las cuotas hipotecarias tendrían que destinar la Mayaría de su sueldo. En el caso del distrito 3, una persona tendría que destinar el 80% de su salario para acceder sola a una vivienda. En los otros tres distritos sería necesario destinar incluso más del 90% de la renta mensual. En el caso de familias monoparentales, el acceso a una vivienda adecuada es prácticamente imposible. Por lo tanto, en Alcorcón el acceso a una vivienda adecuada solo es posible para familias formadas por dos personas sostenedoras cuyos ingresos sean cercanos a la renta neta media por hogar y aun así tendrían que destinar un porcentaje cercano al 40% de su renta mensual para poder acceder a una vivienda.

Se puede observar el mercado de viviendas de forma más precisa a partir de un análisis de los anuncios de *Idealista.com* utilizando la categorización de zonas que presenta el portal inmobiliario. Esta categorización presenta diez zonas, de las cuales cuatro pertenecen al centro

urbano y seis a los barrios periféricos. De los 325 anuncios publicados en la web se han utilizado los 64 que incluyen la dirección exacta de la vivienda, para poder geolocalizarlas y establecer un mapa de puntos que permita ver tendencias en el precio del metro cuadrado. A diferencia de las tablas anteriores, en este apartado si se recogen todos los tipos de vivienda sin excluir ninguna por tamaño o precio.

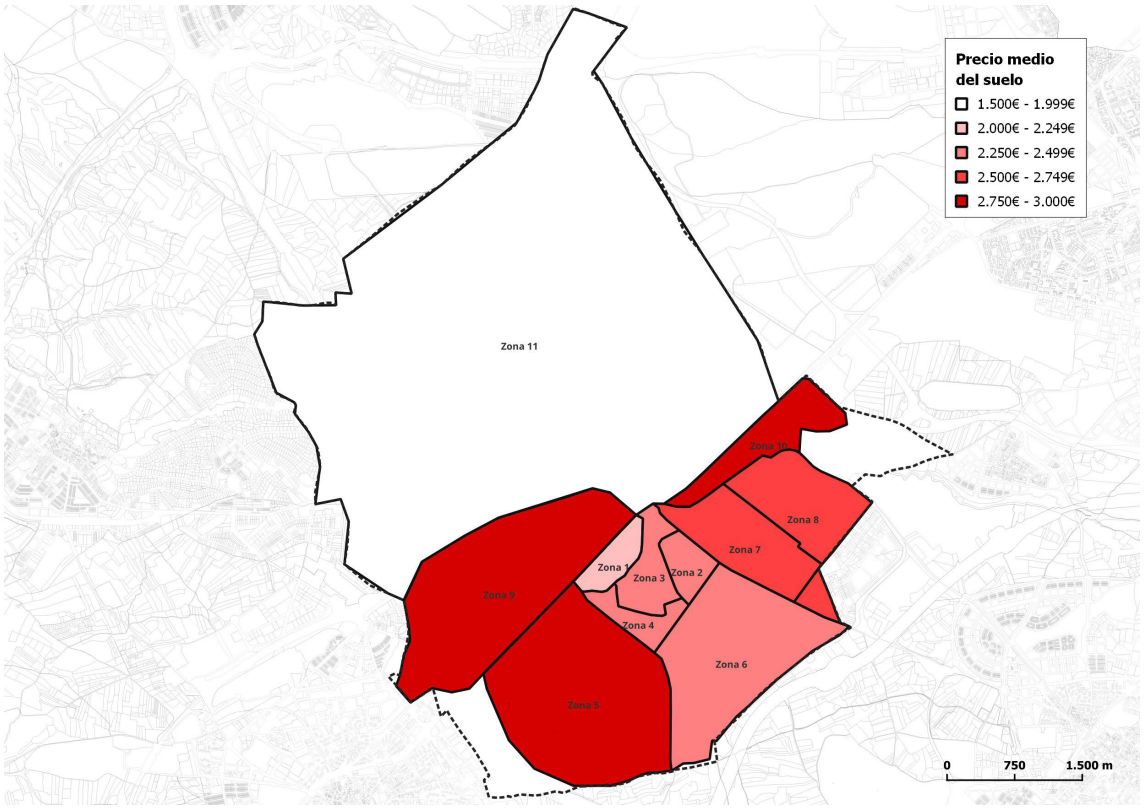
	Número de la zona	Nombre de la zona
	Zona 1	Zona Renfe
	Zona 2	Zona centro joven
	Zona 3	Casco antiguo
	Zona 4	Parque mayor
	Zona 5	Prado de Santo Domingo
	Zona 6	Parque Ondarreta - Urtinsa
	Zona 7	Parque Lisboa - La Paz
	Zona 8	Valderas - Los Castillos
	Zona 9	Parque Oeste - Fuente Cisneros
	Zona 10	Bellavista - Hipercor
	Zona 11	Campodón - Ventorro del Cano

Relación de las zonas. Fuente: idealista.com. Elaboración propia

Si se observa el precio medio de metro cuadrado por zonas que ofrece Idealista.com, la zona de Campodón – Ventorro del Cano es la zona con el precio medio del metro cuadrado más bajo del municipio. Este dato hay que tomarlo con cautela ya que la tipología, tamaño y precios de las viviendas de esta zona son muy amplios y solo hay 19 anuncios publicados en el portal, de los cuales la Mayaría son de la zona de la avenida M-40. En el resto de las zonas a pesar de que el precio medio del metro cuadrado oscila entre los 2.000 y los 3.000€, se encuentran diferencias entre las zonas del centro de la ciudad y las zonas periféricas. La zona Renfe es la zona con el precio medio más bajo, seguida de Parque Mayor, Zona Centro Joven, Casco antiguo y Parque Ondarreta – Urtinsa. Estas zonas son las que tienen las viviendas más antiguas del municipio, de ahí que el precio sea más bajo. La zona del Prado de Santo Domingo, el Parque Oeste y Fuente Cisneros, y Bellavista – Hipercor son las zonas con los precios más elevado, ya que son viviendas más modernas y de mayor tamaño que las del centro.

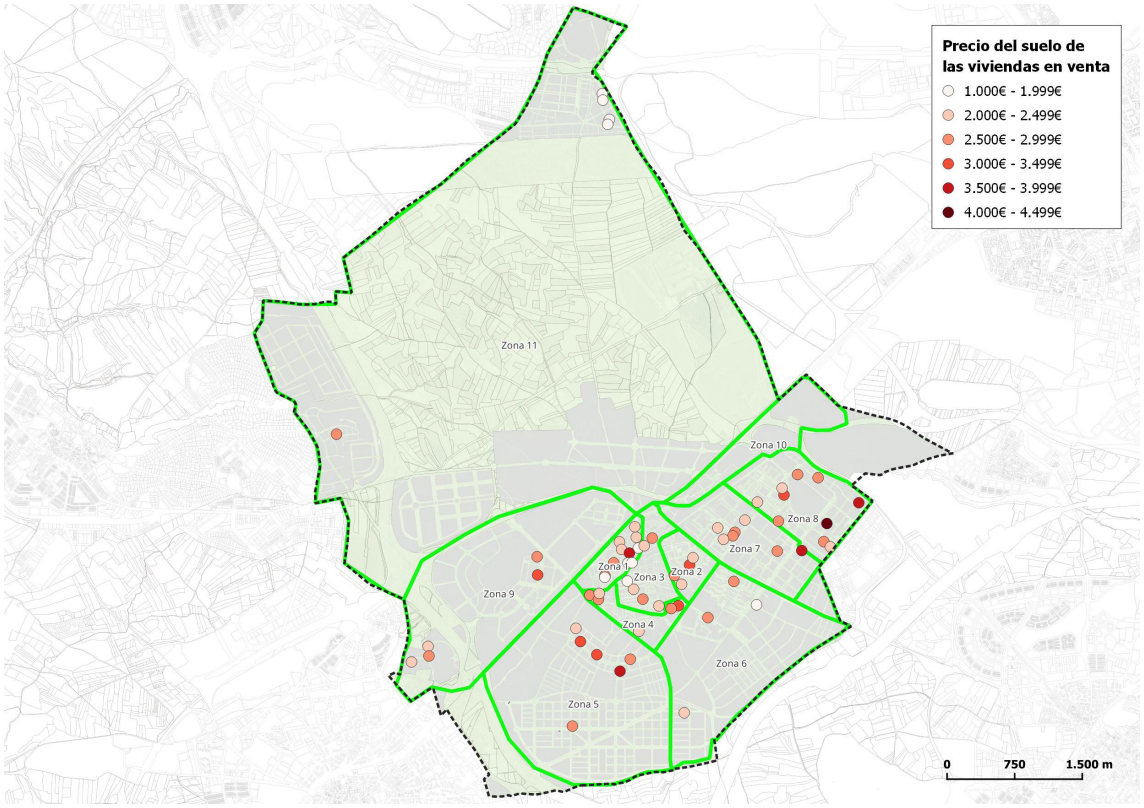
Zona	Nombre	Viviendas en venta	Precio máximo	Precio mínimo	Mediana	Precio medio m^2
Zona 1	Zona Renfe	57	560.000 €	99.000 €	329.500 €	2.196 €
Zona 2	Zona centro joven	17	215.000 €	111.900 €	163.450 €	2.377 €
Zona 3	Casco antiguo	71	400.000 €	62.000 €	231.000 €	2.287 €
Zona 4	Parque mayor	16	249.000 €	128.000 €	188.500 €	2.493 €
Zona 5	Prado de Santo Domingo	28	670.000 €	230.000 €	450.000 €	2.785 €
Zona 6	Parque Ondarreta - Urtinsa	13	660.000 €	49.000 €	354.500 €	2.288 €
Zona 7	Parque Lisboa - La Paz	33	625.000 €	130.000 €	377.500 €	2.716 €
Zona 8	Valderas - Los Castillos	30	650.000 €	155.000 €	402.500 €	2.713 €
Zona 9	Parque Oeste - Fuente Cisneros	37	530.000 €	199.000 €	364.500 €	2.886 €
Zona 10	Bellavista - Hipercor	2	310.000 €	235.000 €	272.500 €	2.919 €
Zona 11	Campodón - Ventorro del Cano	19	950.000 €	145.000 €	547.500 €	1.831 €

Relación zonas y precios de la vivienda. Fuente: Idealista. Elaboración propia.



Precio medio del metro cuadrado por zona. Fuente: idealista.com. Elaboración propia.

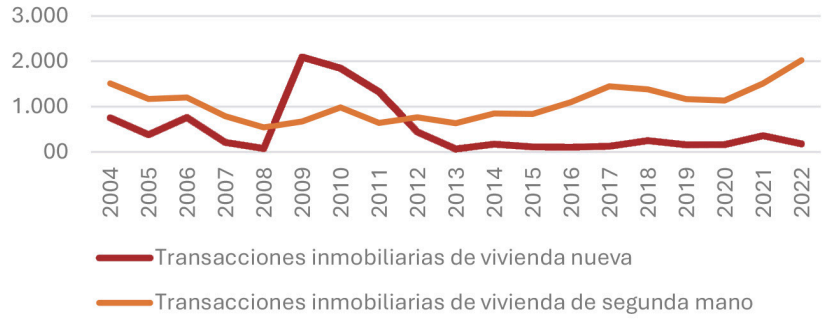
Si se observa el mapa de puntos a partir de los anuncios geolocalizados puede verse que el patrón del precio medio del metro cuadrado se corresponde con el anterior.



Viviendas en venta en Alcorcón. Fuente Idealista.com. Elaboración propia.

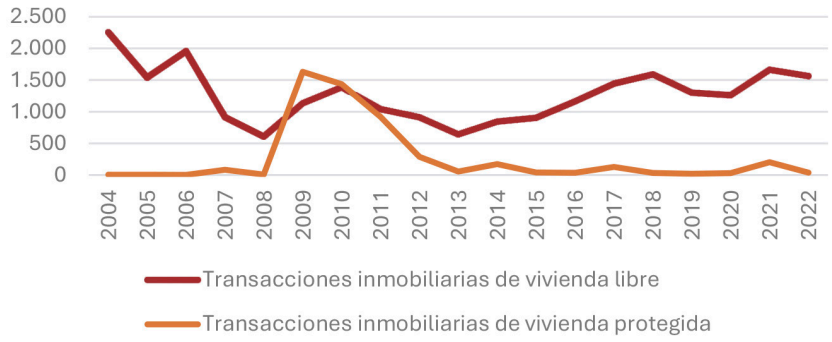
Por último, las transacciones inmobiliarias a partir de datos ofrecidos por el Ministerio de vivienda y Agenda urbana, permiten conocer la realidad del mercado inmobiliario de Alcorcón, ya que no solo registra las transacciones, sino que indica el régimen de protección de la vivienda y si es nueva o de segunda mano.

Entre 2004 y 2022 en Alcorcón se han producido 29.847 transacciones inmobiliarias. Según su grado de protección, 24.122 transacciones se dieron con viviendas libres y 5.182 con viviendas protegidas. En este sentido, para comprender la evolución del mercado de vivienda en Alcorcón es necesario recordar el papel determinante que tuvo en la última década la Empresa Municipal de Gestión Inmobiliaria de Alcorcón EMGIASA, es especialmente significativo su papel en el desarrollo del Ensanche Sur, donde se ha facilitado la producción de una cantidad muy significativa de vivienda protegida, que se refleja en la gráfica siguiente entre los años 2009 y 2011, siendo los únicos años en los que las transacciones de viviendas protegidas superaron a las transacciones de viviendas libres.



Transacciones de viviendas según su grado de protección. Fuente: Ministerio de Viviendas y Agenda Urbana. Elaboración propia.

Las transacciones de viviendas según su antigüedad presentan un gráfico similar, dándose un pico de ventas de viviendas entre 2009 y 201, que representa las viviendas mencionadas del ensanche Sur.



Transacciones de viviendas según su antigüedad. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Elaboración propia.

B) Evaluación de necesidades de vivienda.

b.1. Introducción.

En el presente apartado se aborda un estudio de las necesidades totales de vivienda estimadas para el horizonte temporal de la ejecución del nuevo Planeamiento General. Si bien Alcorcón debe atender preferentemente a sus necesidades de vivienda, no puede obviarse su ubicación en su contexto metropolitano. Esta realidad territorial ha estado presente a la hora de calcular las proyecciones de población utilizadas de referencia para el cálculo de las necesidades de vivienda, tomando de referencia datos del INE y del Instituto Estadístico de la Comunidad de Madrid.

b.2. La proyección demográfica al año horizonte de 2040/2050

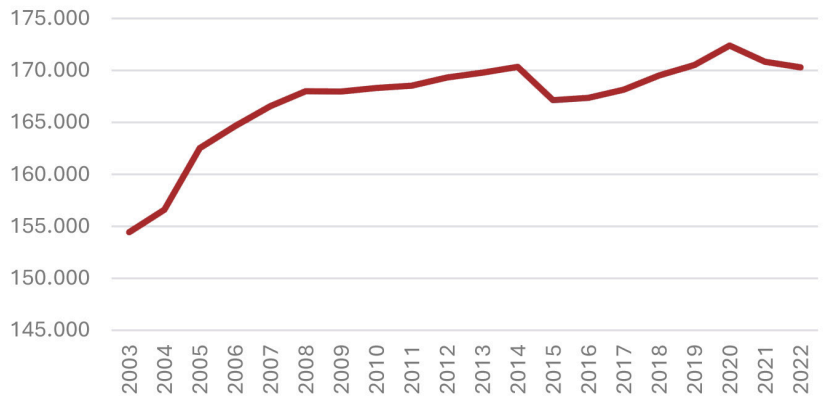
Para calcular la necesidad de viviendas en el horizonte temporal del Plan General se debe estimar en primer lugar la proyección de población del municipio para adaptar la propuesta de crecimiento de la forma más ajustada posible. Para hacer la proyección de la población en primer lugar se parte de los datos que ofrece el Instituto Nacional de Estadísticas en el Padrón continuo, lo que permitirá analizar la evolución de la población entre el año 2003 y el año 2022, que es el último dato que ofrece el INE.

En este sentido es también importante conocer la distribución demográfica en las cohortes de edad registrados en los últimos datos que ofrece el INE, ya que posteriormente se utilizará para calcular cuotas de necesidad de vivienda.

Edad	Población
0-4	6.903
5 a 8	6.696
9 a12	7.203
13 a 16	7.446
17 a 20	7.104
21 a 24	6.228
25 a 28	5.991
29 a 32	6.384
33 a 36	7.512
37 a 40	9.927
41 a 44	12.540
45 a 48	13.515
49 a 52	12.039
53 a 56	9.570
57 a 60	7.734
61 a 64	6.294
65 a 68	6.672
69 a 72	8.256
73 a 76	8.793
77 a 80	6.702
81 a 84	3.753
85 a 88	2.463
89 a 92	1.194
93 a 96	501
97 a 100 y mas	168

Población de Alcorcón según su edad y sexo 2024. Fuente: INE. Elaboración propia.

Según los datos del INE, la población de Alcorcón e 2023 era de 171.772.296 habitantes. Tomando de referencia el 1 de enero de 2003 como inicio del periodo analizado, se observa que la población era de 154.441. La diferencia de población que hay en los 20 años que recoge el periodo es de 17.331 habitantes, lo que supone un crecimiento del 10,09%. Esta tendencia no puede ser tomada como un proceso constante, ya que la evolución de la población está mediada por aspectos como la realidad socioeconómica de cada momento. Si se observa la evolución de la población en este periodo vemos que entre 2003 y 2008 la población creció de forma exponencial, pasando de 154.441 a 167.997 habitantes, en un momento en el que la economía del país estaba en muy buen estado. En 2009 el inicio de la crisis económica puso fin al crecimiento exponencial anterior, dándose hasta 2014 un crecimiento contenido que pasó de 167.967 a 170.336 habitantes. En 2015 hay un descenso muy acusado de la población coincidiendo con la recuperación económica, se registró la pérdida de 3.200 habitantes. A partir de 2015 la población volvió a recuperarse, llegando en 2020 a 172.384 habitantes. En 2021 y 2022 el crecimiento de la población se vio afectado por La Covid-19, que a consecuencia de la crisis sanitaria descendió en 2.088 habitantes, situándose la población como ya se ha visto en 171.772 habitantes.



Evolución de la población de Alcorcón. Fuente: INE. Elaboración propia.

En base a este análisis de la evolución de la población se pueden establecer diferentes modelos de crecimiento a partir de los que proyectar la evolución de la población en el horizonte temporal establecido por el plan. Los modelos establecidos son el crecimiento alto, el crecimiento bajo, el crecimiento medio y el crecimiento moderado. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como "crecimiento geométrico".

Para definir las tasas de crecimiento de cada modelo se han elegido periodos en los que la tasa de crecimiento ha sido muy alta o muy baja. La tasa de crecimiento alta se corresponde con el periodo comprendido entre 2003 y 2008 en plena burbuja económica, en la que se dio un crecimiento exponencial de la población del municipio. La tasa de crecimiento bajo se corresponde con los años siguientes correspondientes a la crisis económica entre 2009 y 2014 en la que la población siguió creciendo, pero a un ritmo más moderado. Para calcular la tasa de crecimiento medio se ha realizado una mediana entre los dos modelos anteriores. Se ha determinado esta tasa de crecimiento medio como respuesta a dos momentos concretos en los que la pérdida de población resultó fuera de lo común, como son el descenso de población de 2014 y la crisis sanitaria de los dos últimos años recogidos por el periodo de análisis, ya que si se tuviera en cuenta estos periodos inusuales los resultados se verían alterados de forma considerable. Por último, la tasa de crecimiento moderado se ha calculado contando los cinco años comprendidos entre el fin de la crisis económica y el inicio de la crisis sanitaria, es decir entre 2015 y 2019.

Por lo tanto, teniendo en cuenta estas consideraciones metodológicas, en el nuevo Plan general de Alcorcón, se han evaluado los siguientes escenarios de proyección poblacional al año de horizonte de su vigencia (2040/2050)

a. **Crecimiento bajo.** El crecimiento bajo, calculado a partir de los datos relativos al crecimiento de la población entre 2009 y 2014, enmarcado en la crisis económica. La tasa de crecimiento interanual media en este periodo es de 0,21%.

b. **Crecimiento alto.** La tasa de crecimiento alta se establecería en un 1,66%, calculada a partir de la media de crecimiento entre 2003 y 2008. Este nivel de crecimiento exponencial de población debe ser descartado para su extrapolación por la baja probabilidad de una repetición de este ciclo expansivo de inicios de siglo.

c. **Crecimiento moderado.** Para calcular esta tasa de crecimiento se ha hecho la media entre las tasas de los años comprendidos entre 2015 y 2020, que suponen la recuperación económica entre la crisis económica y La-COVID 19. La tasa de crecimiento sería de 0,62%.

d. **Crecimiento tasa media.** Esta tasa de crecimiento se ha calculado haciendo la media de las tasas de crecimiento en el periodo comprendido entre el año 2000 y el año 2023. Este periodo comprende una muestra amplia, mediada por diferentes realidades socioeconómicas, por lo que se adapta más a posibles realidades futuras. La tasa de crecimiento media resultante sería de 0,540%

A efectos de las previsiones de crecimiento de este plan, se deberá optar por aplicar la tasa de crecimiento moderado, con un porcentaje de crecimiento anual del 0,54%, que en el año horizonte de 2040 supondría alcanzar una población de 188.238 habitantes, que supone un crecimiento neto de 16.466 habitantes. Como puede observarse aun aplicándose la tasa de crecimiento moderado el aumento de la población es considerable. Si tenemos en cuenta que en el periodo analizado entre 2000 y 2023 el crecimiento había sido del 9,31%, en el periodo hasta 2040 que propone el plan el crecimiento estimado por la proyección que hacemos es del 8,75% por lo que habría un crecimiento menor que en el periodo anterior.

Si se aplica la tasa de crecimiento vegetativo y la tasa de saldo migratorio calculada a partir de los mismos principios que la tasa de crecimiento general, se obtiene como resultado que en el año horizonte 2040, de los 16.466 nuevos habitantes, 2.407 serían nacidos en el municipio y 14.059 serían migrados al municipio.

Como se ha mencionado antes, la proyección demográfica de Alcorcón está influida por la realidad territorial que supone Madrid y su Área Metropolitana. Por ello es necesario hacer la comparativa entre los datos a partir de las cifras que ofrece del padrón continúo del INE y los cálculos anteriormente explicados, con la proyección demográfica que ofrece el Instituto Estadístico de la Comunidad de Madrid.

El IECM ofrece la proyección demográfica del conjunto total de la población de la Comunidad de Madrid. La población registrada en 2022 en la comunidad era de 6.769.113 habitantes y la proyección que proporciona abarca 15 años, hasta 2037, en la que estima una población de 7.808.504 habitantes. El IECM explica en su metodología que estos cálculos se hacen observando la tendencia actual de la evolución de la población y la extrapola a la proyección, que desde 2024 tiene una tendencia decreciente, pasando de una variación de 1,014 a 1,005 en 2037.

Para adaptar la proyección demográfica al año horizonte que propone el nuevo planeamiento de Alcorcón, se ha extrapolado la tendencia creciente de la evolución demográfica, calculando la proyección hasta el año 2040 con una variación de 1,004. Este cálculo ofrece que en 2040 la población de la Comunidad de Madrid se estima en 7.902.581 habitantes. Esto supone un crecimiento de la población del 14,34%.

Se puede calcular la proyección de población de Alcorcón partir de los mismos parámetros y variaciones que utiliza el IECM para calcular la proyección de la Comunidad de Madrid. Esta operación nos da como resultado que la población de Alcorcón en 2040 será de 197.953 habitantes. La variación total de la población en este caso sería de 27.657 habitantes, una variación del 13,97%.

Si se comparan los dos resultados, los cálculos realizados siguiendo la propuesta metodológica basada en el análisis de las tasas variables de crecimiento en relación con la situación socioeconómica municipal, dan como resultado que la población de Alcorcón en 2040 sería de 188.238, frente a los 197.953 habitantes que resultan de los cálculos realizados utilizando la metodología propuesta por el IECM en base al crecimiento medio del conjunto de la comunidad madrileña. La diferencia entre ambos cálculos es de 9.709 personas. Esta diferencia viene dada por el uso de metodologías diferentes, una de las cuales proyecta la población basándose en estimaciones establecidas a partir de la evolución socioeconómica y demográfica particular del

municipio y la otra proyectada a partir de la proyección estimada para toda la comunidad de Madrid, la cual está supeditada a diferentes realidades municipales y sobre todo por la realidad socioeconómica y demográfica de la ciudad de Madrid, que presenta la particularidad de ser la capital del país y recibir un gran flujo de inmigraciones por su potencialidad económica y laboral, siendo una ciudad con 3.332.035 personas registradas en 2023, lo que implica una influencia considerable a la hora establecer una tasa de crecimiento en la proyección demográfica.

b.3. Ratio de personas por hogar (vivienda) a efectos del cálculo de necesidad de vivienda.

Conocer la ratio de personas por hogar es indispensable para realizar los cálculos de la necesidad de vivienda. En el caso de Alcorcón, para determinar la ratio de personas por hogar se ha decidido adoptar dos ratios diferentes, con el objetivo de acercarse lo máximo posible a la realidad socioeconómica del municipio. En base a esto se ha determinado una ratio para calcular la necesidad de vivienda por emancipación y otra para la población migrante proyectada.

a. **Ratio de personas por hogar por emancipación.** Esta ratio se utiliza con las personas que actualmente residen en Alcorcón y se encuentran entre los 14 y los 34 años. Para este grupo se ha calculado una ratio de 2 personas por hogar.

b. **Ratio de personas migrantes proyectadas por hogar.** Esta ratio se utiliza con las personas inmigrantes proyectadas en la evolución demográfica, ya que todos independientemente de su edad necesitarán una vivienda. La ratio calculada es de 2,41 personas por hogar, calculada a partir de la división actual entre el número de habitantes y el número de viviendas.

b.4. Estimación de necesidades viviendas en el año horizonte del nuevo plan general.

La demanda futura de viviendas se ha calculado para el periodo de vigencia, considerando tanto las necesidades de la población actual de Alcorcón en edad de emanciparse en el período 2024-2040, como las necesidades de vivienda de la nueva población derivada de la tasa de migración que se asentará en el municipio en los próximos años.

Demanda de futuras viviendas para población residente con edad de emancipación en el periodo de vigencia del plan.

Conocer los datos sobre emancipación, no solo sirve como un dato más para tener en cuenta a la hora de analizar el estado del mercado inmobiliario y la necesidad de vivienda, sino que también ofrece datos necesarios para estimar la proyección de viviendas que debe ofrecer el planeamiento general con vistas a dar respuestas a la necesidad de vivienda actual y las necesidades de vivienda en el horizonte del plan.

El informe del observatorio de emancipación del Consejo de la Juventud de España del primer trimestre de 2023 señala que 17% de la población joven de la Comunidad de Madrid se ha emancipado. Este informe sitúa la Comunidad de Madrid la cuarta comunidad autónoma con la tasa de emancipación más alta, siendo Cataluña la comunidad con la tasa más elevada, con un 20,9%. Estas cifras son aún bajas en comparación con la tasa de emancipación juvenil de la Unión Europea, que asciende al 30%. El plan general deberá ofrecer las herramientas necesarias para al menos favorecer que la tasa de emancipación se mantenga en el nivel actual o tienda a mejorar.

Para evaluar el número de personas residentes en la actualidad que en el año horizonte del plan entrarán en edad de emancipación y demandarán una vivienda, se utilizan dos cálculos, de los

cuales el primero calcula la demanda de vivienda actual no satisfecha y el segundo calcula la demanda de vivienda futura. Para realizar estos cálculos se toman de referencia las cohortes de edad comprendidas entre los 5 y los 32 años y se aplican las siguientes hipótesis:

1 Demanda de vivienda no satisfecha. Para calcular la demanda de viviendas actual no satisfecha, a la que tendrá que dar respuesta el nuevo planeamiento general se toman de referencia tres cohortes de edad diferentes, a las que se le aplica un porcentaje concreto de emancipación basado en el Informe del observatorio de emancipación del 1º semestre de 2023 y el informe sobre emancipación de 2023 de la Fundación de las Cajas de Ahorro. En base a estos informes se establece que:

a. De las personas jóvenes entre 21 y 24 años, solo el 7% logra emanciparse. Este dato se explica porque en esta cohorte de edad por lo general las personas están en una etapa de formación y se retrasa el acceso al mercado laboral y por tanto la emancipación.

b. De las personas entre 25 a los 28 años, se logran emancipar el 31%. En esta etapa la emancipación aumenta de forma considerable con relación a la cohorte de edad anterior, aunque las dificultades de acceso al mercado laboral y a la vivienda dificultan la emancipación.

c. De las personas entre los 29 a los 32 años, se logran emancipar el 54%.

A partir de estos porcentajes se calcula el número de viviendas que serán necesarias para dar respuesta a esta demanda actual no satisfecha:

a. De la cohorte entre los 21 a los 24 años, con un total de 6.228 personas, aún faltan por emanciparse el 93%, 5.792 personas. Esto supone una necesidad de 2.896 viviendas.

b. De la cohorte entre los 25 a los 28 años, con un total de 5.991 personas, aún faltan por emanciparse el 69%, 4.134 personas. Esto supone una necesidad de 2.067 viviendas.

c. De la cohorte de edad entre los 29 y los 32 años, con un total de 6.348 personas, faltan por emanciparse un 46%, 6.348 personas. Esto supone una necesidad de 1.468 viviendas.

Cohortes de edad	Población total	% Población no emancipada	Población no emancipada	Viviendas necesarias
21 a 24	6.228	93	5.792	2.896
25 a 28	5.991	69	4.134	2.067
29 a 32	6.384	46	2.937	1.468
TOTAL	18.603		12.862	6.431

Necesidad de viviendas actual no satisfecha por emancipación. Elaboración propia.

En total para dar respuesta a la demanda actual de vivienda no satisfecha serán necesarias 6.431 viviendas.

2. Demanda de vivienda futura por emancipación. Este segundo cálculo abarca las personas que se encuentran en las cohortes de edad que durante el año horizonte del nuevo planeamiento tendrán edad de emanciparse, por lo que se comprenden las personas que actualmente tienen entre 5 y 20 años.
   Para el cálculo de la necesidad de vivienda se adoptan los siguientes criterios:

   a. La cohorte situada entre 5 a 8 años tendrá durante el año horizonte del nuevo planeamiento tendrá una edad entre 21 y 24 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 7%.

   b. La cohorte situada entre 9 a 12 años tendrá durante el durante el año horizonte del nuevo planeamiento tendrá una edad entre 25 y 28 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 31%.

   c. La cohorte situada entre 13 a 16 años tendrá durante el año horizonte del nuevo planeamiento tendrá una edad entre 29 y 32 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 54%.

   d. La cohorte situada entre 13 a 16 años tendrá durante el año horizonte del nuevo planeamiento tendrá una edad entre 29 y 32 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 54%.

   e. La cohorte situada entre 17 a 20 años tendrá durante el año horizonte del nuevo planeamiento tendrá una edad entre 33 y 36 años. Para esta franja se prevé que el grado de emancipación será del 71%.

En base a esta hipótesis los cálculos establecen lo siguiente:

Cohortes de edad	Población total	% Población emancipada	Población emancipada	Viviendas necesarias
5 a 8	6.696	7	469	234
9 a12	7.203	31	2.233	1.116
13 a 16	7.446	54	4.021	2.010
17 a 20	7.104	71	5.044	2.522
TOTAL	28.449		11.766	5.883

Necesidad de viviendas actual no satisfecha por emancipación. Elaboración propia.

Para dar respuesta a la necesidad de viviendas futura por emancipación serán necesarias 5.883 viviendas.

En total para cubrir las necesidades de emancipación actuales y las futuras en el año horizonte del nuevo planeamiento general serán necesarias 12.314 viviendas. Además, es preciso sumar, las viviendas precisadas para la población inmigrante proyectada (5.834).

Estimación general de la necesidad de viviendas.

A modo de conclusión de este epígrafe se presenta un pequeño resumen de la necesidad de viviendas a la que deberá hacer frente el nuevo planeamiento general en el año horizonte 2040.

Viviendas necesarias para responder a la emancipación actual	Viviendas necesarias para responder a la emancipación del año horizonte 2040	Viviendas necesarias para la población inmigrante proyectada	Necesidad total de viviendas estimada
6.431	5.883	5.834	18.148

Cuadro resumen estimación de viviendas. Elaboración propia.

De las 18.148 viviendas necesarias estimadas a las que tendrá que hacer frente el nuevo planeamiento general:

a. 6.431 viviendas serán necesarias para que las personas que actualmente residen en Alcorcón y tienen entre 21 y 32 años.

b. 5.883 viviendas darán respuesta a las necesidades de emancipación de las personas que actualmente residen en Alcorcón y tienen entre 5 y 20 años.

c. 5.834 viviendas se estiman necesarias para dar respuesta a la población inmigrante proyectada que llegará al municipio en los años de vigencia del nuevo plan general.

Esta proyección de las necesidades estimadas de vivienda puede compararse con la proyección del número de hogares que ofrece el IECM. Al igual que en la proyección demográfica, en la proyección de los hogares se puede extrapolar la metodología del IECM para calcular la proyección de los hogares a nivel municipal en Alcorcón. De nuevo los datos recogidos muestran una proyección hasta 2037, por lo que se aplica la tasa de crecimiento de 1,008, que es la última que recoge la proyección. Según este cálculo, en el año 2040, Alcorcón tendrá 82.138 hogares, lo que implica una variación total de 16.271 hogares en el periodo proyectado.

Año	Hogares	Tamaño medio del hogar	Variación
2022	65.867	2,56	-
2023	66.927	2,55	1,016
2024	68.080	2,54	1,017
2025	69.239	2,53	1,017
2026	70.383	2,52	1,017
2027	71.496	2,51	1,016
2028	72.586	2,50	1,015
2029	73.652	2,49	1,015
2030	74.656	2,48	1,014
2031	75.594	2,47	1,013
2032	76.485	2,46	1,012
2033	77.326	2,46	1,011
2034	78.110	2,45	1,010
2035	78.848	2,44	1,009
2036	79.541	2,43	1,009
2037	80.198	2,42	1,008
2038	80.839	2,41	1,008
2039	81.486	2,40	1,008
2040	82.138	2,39	1,008

Hogares proyectados en Alcorcón siguiendo la metodología del IECM. Elaboración propia.

Si se comparan los dos resultados, los cálculos realizados siguiendo la propuesta metodológica basada en el análisis de las tasas variables de crecimiento en relación con la situación socioeconómica municipal, dan como resultado que la necesidad de viviendas de Alcorcón en 2040 sería de 18.148, frente a las 16.271 viviendas que resultan de los cálculos realizados utilizando la metodología del IECM en base al crecimiento medio del conjunto de la comunidad madrileña. La diferencia entre ambas estimaciones se encuentra que las metodologías utilizadas que se sirven de diferentes ratios de tamaño de la vivienda a la hora de hacer la proyección (en la proyección propuesta la ratio de personas por vivienda que se aplica a la estimación de necesidades de vivienda por emancipación es de 2 personas por vivienda siendo este dato menor al utilizado por el IECM que responde a la ratio actual de la Comunidad de Madrid, de 2,39 personas por vivienda).

b.5. Oferta actual de viviendas y capacidad de respuesta a la necesidad estimada.

Al igual que se ha calculado una estimación de la necesidad de vivienda a la que tendrá que hacer frente el nuevo plan general, se debe calcular la capacidad de respuesta que actualmente presenta el parque de viviendas y el planeamiento vigente.

Para calcular la potencial oferta actual de viviendas se observarán tres factores, las viviendas vacías y la estimación de viviendas liberadas, los solares vacantes y las actuaciones y ámbitos del planeamiento vigente que no se han desarrollado.

Este análisis busca conocer la oferta de viviendas de las que puede partir el nuevo planeamiento general para dar respuesta a la necesidad de viviendas estimada para el año horizonte de ejecución. En el informe diagnóstico se diferencian estos tres factores en la oferta ya que cada uno tiene ofrece una posibilidad de dar respuesta a distinta velocidad, ya que las casas vacías podrían dar respuesta casi inmediata, a diferencia del desarrollo de nuevos ámbitos residenciales, que supondrían un proceso mucho más lento.

La optimización de la ciudad existente: la satisfacción de las necesidades de vivienda por la adecuada utilización del patrimonio inmueble existente.

Para dar respuesta a la potencial demanda de viviendas en el horizonte de vigencia del nuevo planeamiento general no solo se debe valorar la posibilidad de construir nuevas viviendas, sino que también hay que tener presente la necesidad de aprovechar el parque residencial existente de la forma más optima, en pro de construir una ciudad sostenible que utilice todos sus recursos.

Para conocer el número de viviendas vacías en Alcorcón se ha recurrido a los datos que ofrece el Censo de 2021 sobre las viviendas según su consumo eléctrico anual, en la que presenta el número de viviendas vacías. De cara al nuevo planeamiento general se considera que las 2.263 viviendas categorizadas como vacías, que representan el 3,21% del parque de viviendas actual, deben contabilizarse y usarse como viviendas que absorban parte de la demanda residencial.

A esta cifra hay que añadir la resultante de las viviendas liberadas por tasa de fallecimiento o traslados a Centros residenciales para personas mayores. En el Estudio sobre “Estimación de las necesidades de vivienda 2011-2021”, elaborado por el catedrático Julio Vinuesa Angulo, se afirma que la intensidad del flujo de desaparición anual de hogares, en base a las previsiones demográficas futuras, estará en torno a los 45 hogares por cada 1000 habitantes de 75 o más años.

Para calcular esta tasa en Alcorcón en el horizonte del año 2040 que abarcará el nuevo plan general, se deben contabilizar a las personas que actualmente tienen más de 75 años, que son 19.248. Si se aplica el indicador calculado por Vinuesa se estima que durante la vigencia del nuevo plan general se liberarán al menos 866 viviendas.

Solares vacantes de uso residencial.

Se ha considerado como solares vacantes aquellas parcelas urbanas destinadas a ser edificadas en las cuales aún no se ha desarrollado la construcción. Actualmente en Alcorcón hay 41 solares vacantes, de los cuales 11 están calificados por el planeamiento vigente como terrenos residenciales y 30 como terrenos de uso productivo.

Hay 11 solares vacantes con uso residencial que aún no están siendo desarrollados. Estos se encuentran repartidos por diferentes zonas del municipio, siendo Campodón la zona donde hay más. Por su parte el solar vacante del ámbito APD-12 es igualmente el único solar que queda sin edificar en este ámbito y su construcción supondría completar la urbanización estipulada por el planeamiento vigente. En estos 11 solares vacíos se pueden construir 48 viviendas para dar respuesta a la demanda estimada que se producirá en el año horizonte del plan. De estas viviendas, 11 serían viviendas unifamiliares y 37 viviendas colectivas

ID	Zona	Uso	M^2 edificables	N. máximo de viviendas	Estado
63825	Campodón	Residencial	305	1	No ejecutado
64820	Campodón	Residencial	282	1	No ejecutado
63836	Campodón	Residencial	297	1	No ejecutado
61832	Campodón	Residencial	373	2	No ejecutado
60877	Campodón	Residencial	321	1	No ejecutado
59884	Campodón	Residencial	629	2	No ejecutado
58883	Campodón	Residencial	323	1	No ejecutado
85676	APD-12	Residencial	2.570	26	No ejecutado
90288	Urb. Monte príncipe	Residencial	77	1	No ejecutado
89257	Urb. Monte príncipe	Residencial	64	1	No ejecutado
65510	Casco urbano	Residencial	552	11	No ejecutado
Total				48	

Suelos vacantes de uso residencial no ejecutados. Elaboración propia.

Por lo tanto, de los solares vacantes con capacidad de uso residencial que actualmente encontramos en Alcorcón, suman 48 viviendas al parque de viviendas que darán respuesta a la necesidad estimada de viviendas a la que deberá hacer frente el nuevo planeamiento general. Estas viviendas supondrían el 0,264% de las viviendas necesarias para hacer frente a la demanda calculada

Actuaciones y ámbitos recogidos en el plan vigente de carácter residencial.

El Plan General vigente recoge una serie de ámbitos y actuaciones destinadas al aumento del parque de viviendas.

Del planeamiento general vigente se encuentran 5 “enclaves urbanos” que aún no han sido ejecutados y 1 que está en ejecución. Estos “enclaves urbanos” son unidades de ejecución que proponen la consolidación urbana de suelos cuya edificabilidad no está completamente aprovechada, por lo que podría aumentarse el número de viviendas construidas, así como construir nuevos equipamientos. Estas actuaciones podrían ser asumidas por el nuevo planeamiento general para dar respuesta a las necesidades de vivienda estimada.

De los 5 “enclaves urbanos” no ejecutados o pendientes de edificar, solo el EN-2 es una solar vacante, mientras que el resto de las unidades de ejecución son propuestas de consolidación de la urbanización. En total, de la ejecución de estas actuaciones resultarían 60 nuevas viviendas. Todas estas viviendas serían viviendas colectivas.

En cuanto a los ámbitos de actuación propuestos por el planeamiento vigente en suelo urbanizable, solo 1 con finalidad residencial. Este ámbito es Retamar de la Huerta, un terreno urbanizable situado al Oeste del municipio, junto a Campodón. En este terreno se calcula una capacidad de 3.568 viviendas, de las cuales se estiman 566 viviendas unifamiliares y 2.942 viviendas colectivas. El desarrollo de estas viviendas supondría dar respuesta al 20,23% de la necesidad de vivienda estimada al año horizonte 2040 que haría frente el nuevo plan general.

ID	Zona	Uso	M² edificables	N. máximo de viviendas	Estado
EN-5	Centro urbano	Residencial	1.320	12	No ejecutado
EN-2	Centro urbano	Residencial	2.038	20	Gestionado; No ejecutado
EN-16	Centro urbano	Residencial	1.400	14	No ejecutado
EN-7	Centro urbano	Residencial	450	4	No ejecutado
EN-6	Centro urbano	Residencial	550	10	Gestionado; No ejecutado
P_AP	Retamar de la Huerta	Residencial		3.508	No ejecutado
TOTAL				3.568	

Actuaciones de consolidación urbana no ejecutadas. Elaboración propia.

Estimación de la potencial oferta actual de viviendas.

Del estudio de la optimización del parque de viviendas, los solares vacantes y las actuaciones y ámbitos no desarrollados se obtienen los siguientes datos:

Viviendas vacías	Estimación vivienda liberada	Capacidad de viviendas en solares vacantes	Capacidad de viviendas en ámbitos y actuaciones no desarrollados	Potencial oferta total de viviendas
2.263	866	48	3.568	6.745

Potencial oferta actual de viviendas. Elaboración propia.

De las 6.745 viviendas que se estima como la potencial oferta actual de viviendas:

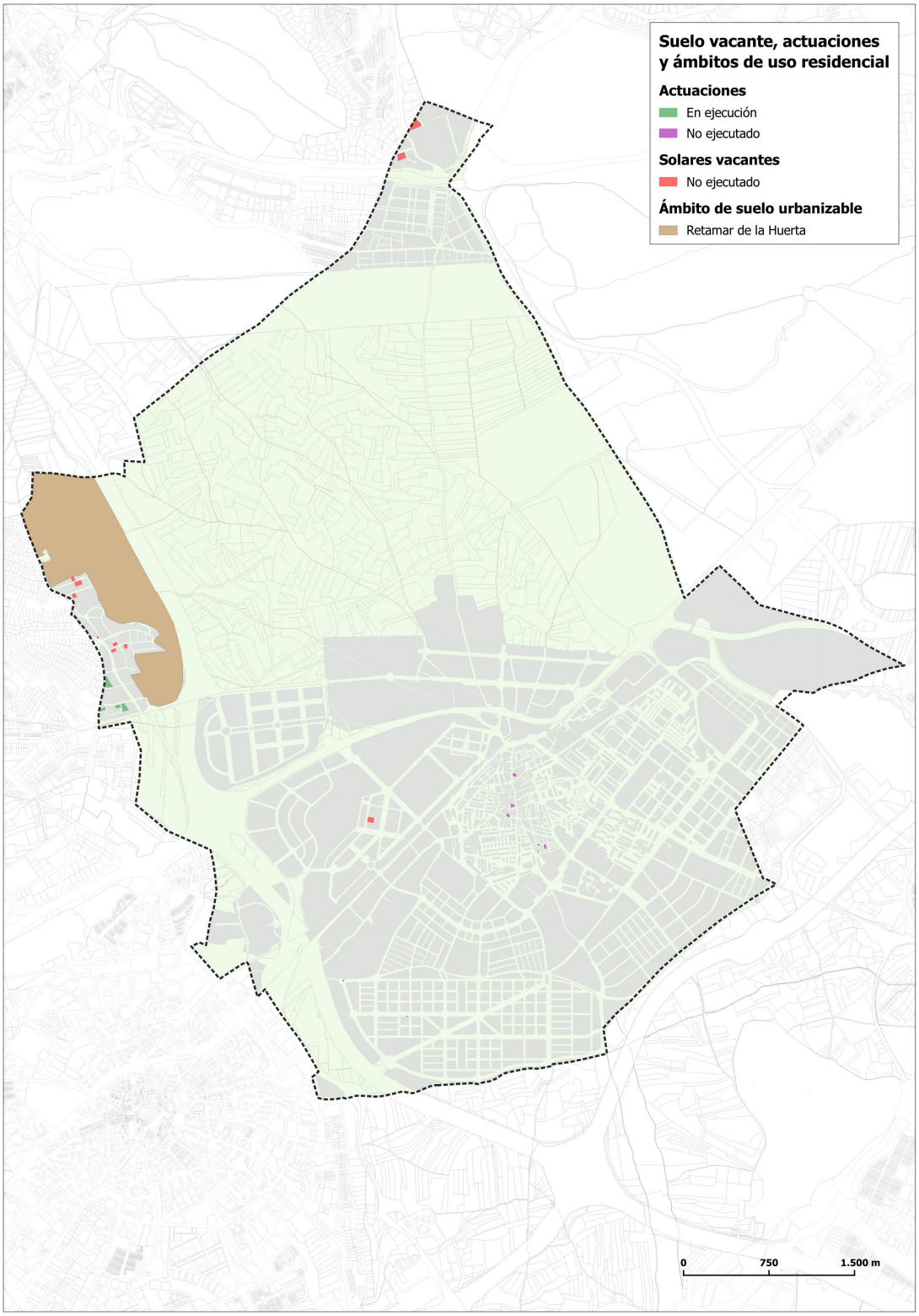
a. 2.263 provienen de las viviendas que actualmente el INE registra como vacías en el Censo de 2021.

b. 866 provienen de la estimación de viviendas que se liberaran en el año horizonte del plan general 2040 (cnsecuencia población mayor 75 años)

c. 48 son las viviendas que pueden edificarse en los solares vacantes del municipio.

d. 3.568 son las viviendas proyectadas por el planeamiento vigente en actuaciones y ámbitos no desarrollados.

El análisis da como resultado que con la potencial oferta actual y futura de viviendas actuales (6.745) podría darse respuesta al 37,16% de la necesidad estimada por el estudio al año horizonte 2040.


Suelo vacante, actuaciones y ámbitos de uso residencial
Actuaciones
En ejecución
No ejecutado
Solares vacantes
No ejecutado
Ámbito de suelo urbanizable
Retamar de la Huerta
0
750
1.500 m

b.6. Conclusión.

A modo de conclusión de este análisis de la estimación de necesidades de vivienda en el año horizonte del plan 2040 y la potencial oferta actual de viviendas podemos determinar, que la necesidad de viviendas estimada (18.148) supera en prácticamente el doble al actual potencial oferta de viviendas.

Para dar respuesta a la totalidad de la necesidad de vivienda estimada, el nuevo planeamiento general deberá proyectar nuevos ámbitos de suelo urbanizable o actuaciones de renovación, o reforma urbana, para calificar un total de 11.403 viviendas a las que la oferta actual no da respuesta.

Necesidad total de viviendas estimada	Potencial oferta total de viviendas actual	Oferta mínima necesaria de nueva vivienda hasta 2040
18.148	6.745	11.403

Relación estimación de viviendas necesarias y oferta potencial. Elaboración propia

2.5.4. PROPUESTA DE UBICACIÓN DE LAS RESERVAS DE TERRENOS PARA AMPLIAR LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO Y CUANTIFICACIÓN DE LAS MISMAS

Los Patrimonios Públicos de Suelo, de acuerdo con el marco legal[5], son instrumentos de incidencia en el mercado inmobiliario. La vocación de los mismos es ser herramienta útil para concretar el derecho a una vivienda digna y adecuada. En ese sentido los poderes públicos tienen la obligación de conformar y gestionar esos patrimonios.

El ámbito denominado *Ensanche Sur*, es un conjunto de intervenciones de las diferentes administraciones públicas y agentes privados, gestionado a través de la Empresa Municipal de Gestión Inmobiliaria de Alcorcón (EMGIASA). La disolución en marcha de dicha empresa (hoy en proceso de liquidación) parece coincidir con la finalización de un ciclo, durante el cual la puesta en el mercado de vivienda protegida ha sido intensa. Así, en el pasado reciente, se han ejecutado (en las diferentes figuras de vivienda protegida), casi 6.000 viviendas protegidas en el municipio.

En este momento no son significativas las parcelas de titularidad municipal con aprovechamiento lucrativo residencial, por lo que la oferta de vivienda protegida – en cualquiera de las categorías – estará sujeta a las limitaciones de calificación que puedan tener parcelas en los desarrollos en marcha o futuros.

Parece necesario hacer una lectura previa a las diferentes alternativas de políticas de vivienda:

1) Las políticas públicas de vivienda deben de evaluar todos los factores (de sostenibilidad económica y sociales) para optar entre las diferentes alternativas: procesos de habilitación de suelo para vivienda protegida en venta o en alquiler.

   Las opciones son diversas, como lo son las herramientas:

   a) La orientación hacia la puesta en el mercado de venta de solares destinados a la venta de vivienda protegida (bien de promoción pública o privada), es el mecanismo tradicional y ortodoxo previsto en el marco legal urbanístico. Es un procedimiento que, si bien puede garantizar la disponibilidad en el mercado de venta de un parque de viviendas a precio asequible, por el contrario, exige un continuo proceso de

[5] *Art.173 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (LSCAM).*

crecimiento y extensión urbana, para seguir alimentando la disponibilidad de ese suelo con calificación especifica.

b) Los parques de vivienda en alquiler de renta limitada (ya sea de iniciativa pública, privada o mixta) tienen la ventaja de ser una herramienta constante y con mayores posibilidades de gestión; por contrapartida exigen un capital inmovilizado significativo.

c) Las posibilidades de ejercicio del derecho de superficie[6] pueden suponer un cierto equilibrio intermedio entre ambas opciones, ya que no implican la asunción de capital inmovilizado público (promoción) y a la vez, no posibilitan que las plusvalías que genera la actuación urbanizadora pública [7] se apropien por los diferentes agentes. Y lo que es más importante, poder realizar, a largo plazo, acciones de equilibrio en el mercado inmobiliario de la vivienda.

La identificación que realiza el artículo 36 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, relativo a la consideración de la red de viviendas públicas o de integración social como parte de la red pública de servicios, parece posibilitar la revisión del uso concreto de parcelas con clave 42 “Equipamiento Exento” como potencial ubicación de las mismas. Este potencial uso debe ser limitado en base a la naturaleza de los suelos que son de titularidad pública y provienen de gestión urbanística y del cumplimiento de estándares de suelo de espacios libres y de equipamiento. Por ello parece necesario garantizar la titularidad pública del suelo y el objetivo de servicio público, por lo que se considera que, en su caso, este uso residencial debería tener una exigencia de carácter asistencial y público.

En cualquiera de las opciones hay una necesidad primaria de obtención de solares con condiciones de calificación adecuadas. Los mecanismos para obtenerlos son limitados:

a) Con una posición activa en el mercado inmobiliario:

- Mediante la compra de suelos rústicos de forma previa a su urbanización, con objeto de conformar ese patrimonio de forma anticipada. Se puede hacer mediante sistemas de delimitación de ámbitos de suelo sujetos a derechos de tanteo y retracto, como modo de adquisición. Este mecanismo se debe plantear[8]mediante la delimitación de reservas de terrenos para el patrimonio público de suelo, que se delimiten por los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.

b) De una forma más pasiva:

- Mediante el establecimiento de un porcentaje del 30% o mayor de vivienda con algún tipo de protección[9]: Esto es, actuando en las determinaciones estructurantes para los nuevos sectores de suelo urbanizable.

- Establecer criterios intensos de porcentaje de vivienda protegida y/o de cesiones de suelo de aprovechamiento residencial entre las variables de los procesos de sectorización.

6 Art.179 LSCAM.

[7] Art.47 CE. “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

[8] Art.182 LSCAM.

[9] Art.38 2. LSCAM.

2) La exigencia del marco legal de formar patrimonios públicos de suelo se puede desarrollar en varias líneas de trabajo:

   a) Mediante la obligación de establecer el porcentaje de vivienda protegida de cierta intensidad, en los sectores que se establezcan por el PGOU.

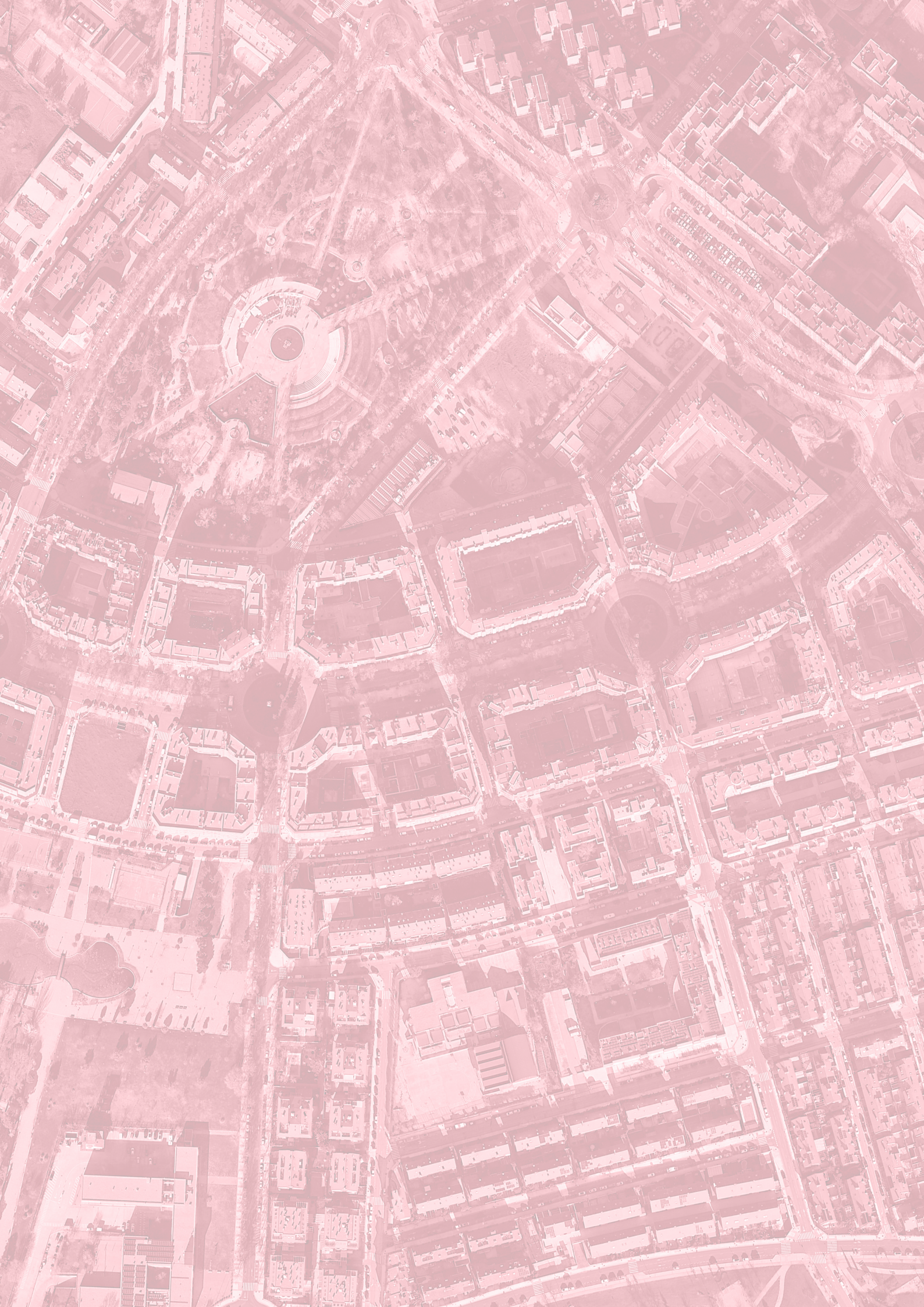
   b) Establecer criterios exigentes en los procesos de sectorización (en tanto sigan vigentes) relativos a tanto a las exigencias de vivienda protegida como a las cesiones de aprovechamiento.

   c) La delimitación de ámbitos de reservas de terrenos para el Patrimonio Público de suelo para ejercer sobre ellos una política activa.

No obstante, las características y ubicación del suelo deberían poder garantizar que los suelos finalistas tengan una ubicación urbana, además de condiciones regulatorias urbanísticas adecuadas para ello (tipológicas, de densidad urbana, y de inserción en el sistema de transporte público y en el sistema urbano adecuadas).

Asimismo existen posibilidades suplementarias habilitadas por la legislación[10] que suponen aspectos de interés para ejecutar políticas activas de rehabilitación o urbana: la potencial ocupación del dominio público cuando este resulte indispensable para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

[10] *Art.24 TR LSRU.*



ALCORCÓN
Plan General de
Ordenación Urbana

3/

ÁNALISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE DEL MUNICIPIO DE ALCORCÓN Y SU ENTORNO

3.1. Antecedentes de planeamiento general vigente de Alcorcón.

3.1.1. El PGOU de 1999. La resolución de Aprobación Definitiva parcial y ámbitos pendientes.

A) El acuerdo del Consejo de Gobierno de 14 de enero de 1999 de aprobación definitiva parcial del PGOU de Alcorcón

El PGOU de Alcorcón vigente es aprobado definitivamente acuerdo del Consejo de Gobierno de 14 de enero de 1999 (y publicado por Resolución de 5-02-1999 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte en el BOCM de 22-03-1999) y supuso la revisión del anterior planeamiento general (el PGOU de 7 de junio de 1987) que fue el primer PGOU elaborado por una corporación democrática.

Las previsiones del PGOU 1987 se estimaron al inicio de su proceso de revisión en el 67%. Los motivos que se manifestaron para iniciar el proceso de revisión del anterior PGOU 1987 fueron: (i) el transcurso de los dos cuatrienios de programación, constatándose que sus previsiones habían tenido un importante nivel de ejecución y (ii) la aprobación en 1996 del documento de Bases de desarrollo del Plan Regional de Estrategia Territorial de la CAM que establecía un marco de ordenación supramunicipal a nivel metropolitano, en especial por definir grandes reservas de infraestructuras y puesta en valor de suelos hasta ese momento residuales en la corona Suroeste.

El planteamiento que hace la revisión del PGOU de 1999 es, en general, una propuesta continuista con la ordenación del PGOU de 1987, siendo sus principales objetivos:

Preservar el suelo rústico, planteando las áreas de expansión contiguas al núcleo consolidado.

El crecimiento residencial se orienta hacia el sur del núcleo con la previsión del Ensanche Sur (integrado por tres sectores continuos). El PGOU 1999 consideraba que “el crecimiento del núcleo de Alcorcón hacia el Norte y hacia el Este ha alcanzado su límite máximo” una vez que el desarrollo de San José de Valderas había llegado a la rotonda de la Ctra. de Leganés, que la ejecución de los planes parciales industriales del Este había alcanzado el límite del término municipal. Y que el (antiguo) PAU del Área de Centralidad había ocupado la pieza situada al Oeste del núcleo. Por ello, el PGOU 1999 consideró que la única expansión posible, desde un criterio

de continuidad, era la zona Sur, en continuidad Prado de St. Domingo, La Rivota y Fuente del Palomar, "teniendo el trazado futuro de la M-50 como límite máximo de crecimiento residencial".

Sólo de forma complementaria, y con la finalidad de incorporar la tipología de vivienda unifamiliar, propuso el PGOU -en su tramitación en sede municipal- un área de suelo urbanizable al norte de la universidad; era el sector residencial Las Cárcavas (PP 9) a pesar de que el propio PGOU reconocía su desconexión con el núcleo urbano principal. Sin embargo, la resolución de 5-02-1999 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte no aprueba esta propuesta al considerar que *"El sector 9 de SUNP "Las Cárcavas" no tiene cabida en el modelo municipal por su uso y localización (…)l".*

Caracterización de una "Gran Vía Sur" (prolongación de la Avda Libertad- Fernández Ochoa en conexión con la M-50) que una los crecimientos del sur con el resto de la ciudad y que organiza los sectores 1, 2 y 3.

Crecimiento industrial y terciario hacia el norte (rebasando la barrera de la A-5) y hacia el oeste (más allá de la M-50 y M-506). Son los sectores industriales (PP-4 Cárcavas Este, PP-5 Carretera Villaviciosa y PP-6 La Princesa) y los sectores de uso global terciario (PP-7 Parque Ocio Universidad y PP-8 El Lucero).

B. Los ámbitos excluidos de la aprobación del PGOU 1999

En realidad el acuerdo del Consejo de Gobierno de 14 de enero de 1999 (BOCAM de 22-03-1999) supuso la aprobación definitiva con carácter parcial del PGOU de Alcorcón, pues la resolución excepciona de su aprobación las determinaciones propuestas por el Ayuntamiento para diversos ámbitos. Estos ámbitos en los que el establecimiento de sus determinaciones -en el contexto de la revisión- quedó aplazado, conservando las disposiciones derivadas del PGOU 1987; así, el efecto de derogación por la aprobación del nuevo planeamiento general (PGOU 1999) no alcanzó a esos ámbitos excluidos de esa aprobación definitiva de 1999. Para que la aprobación definitiva pudiera alcanzar a estos ámbitos debían formularse por el Ayuntamiento nuevas determinaciones que cumplimentasen las deficiencias y correcciones que se indicaban en el apartado IV de la parte expositiva de la propia resolución.

Como quiera que la mayor parte de las determinaciones con aprobación aplazada fueron objeto de subsanación en la corrección aprobada por el Consejo de Gobierno de 25-03-1999, se exponen a continuación la corrección indicada por el acuerdo previo de 14 de enero de 1999 relativa a los ámbitos de aprobación aplazada y que tampoco fueron corregidas posteriormente.

Así, las determinaciones no aprobadas y que no han sido subsanadas afectaban a los siguientes apartados del Expositivo IV del acuerdo de 14-01-1999:

a.2) ***La reserva de infraestructura viaria establecida en el Plan General al sur del Ventorro del Cano****, no tiene adecuación a las determinaciones del Plan Regional, por lo que deberá sustituirse por una franja de protección o zona verde de transición, como espacio intersticial de conexión al suelo urbano y el no urbanizable. –*

a.4). ***El Suelo Urbanizable No Programado de uso residencial denominado Sector 9 "Las Cárcavas",*** *localizado en el margen oriental de la M-50 y al norte de la carretera M-501, no se ajusta en su uso y localización al modelo municipal ni al arquetipo de manzana establecida en la organización supramunicipal del territorio y no cabe situarlo, por las afecciones que conlleva, en las proximidades de un distribuidor principal.*

e.6). ***El ámbito de Suelo No urbanizable delimitado por los distribuidores regionales situados sobre la actual carretera M-511, la autovía M-40, la carretera nacional N-IV y la autovía M-50*** *en función a las determinaciones establecidas en el documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial y de los programas, criterios y planes regionales en coordinación con las previsiones establecidas por los Planes Generales de los municipios colindantes (Madrid, Villaviciosa de Odón, Boadilla del Monte y Pozuelo de Alarcón), ha de preservarse como suelo apto para ser considerado una unidad de desarrollo equilibrado (UDE) de carácter supralocal, que integre las clasificaciones y calificaciones necesarias para la protección de los valores medioambientales, urbanísticos y estratégicos de la Comunidad de Madrid y del municipio de Alcorcón.*

Después del acuerdo de 14-01-1999, el Ayuntamiento tramitó y aportó a dicha Consejería un documento técnico denominado "Correcciones complementarias al documento de Revisión del PGOU. Enero 1999". A la vista de este documento complementario, el Consejo de Gobierno de 25 de marzo de 1999 acordó aprobar la subsanación de la mayor parte de los ámbitos y determinaciones aplazados, por lo que se procede a la publicación de las Normas Urbanística y el Anexo Normativo I en el BOCM de 12-07-1999.

No todas las deficiencias se consideraron subsanadas en el acuerdo del Consejo de Gobierno de 25-03-1999, en relación con la clasificación hace las siguientes consideraciones:

Con respecto al suelo urbanizable programado indica:

> *"El sector 9 de SUNP "Las Cárcavas" no tiene cabida en el modelo municipal por su uso y localización, por lo que no cabe situarlo, por las afecciones que conlleva, en las proximidades de un distribuidor principal".*

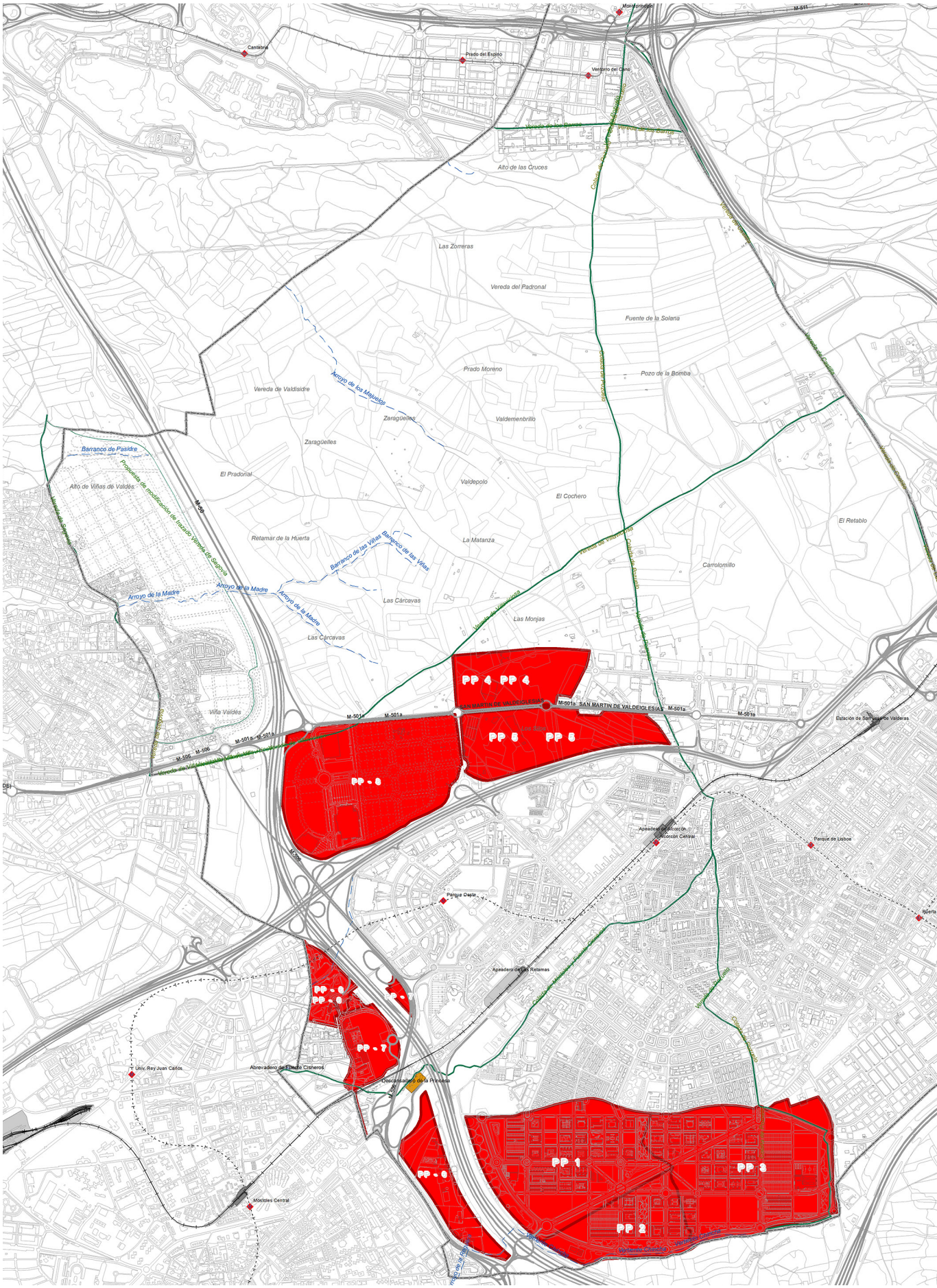
Y con respecto al ámbito norte de suelo no urbanizable, se indica en el Informe de la Dirección General:

> *"El ámbito del suelo no urbanizable, delimitado por los distribuidores regionales situados sobre la actual carretera M-511, la autovía M-40, la carretera N-V y la autovía M-50, no se ha propuesto por el Ayuntamiento de Alcorcón su reconsideración, y por consiguiente, mantiene su aplazamiento a los efectos de adaptarse a las determinaciones establecidas en el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial y de los programas, criterios y planes regionales en coordinación con las previsiones establecidas por los Planes Generales de los municipios colindantes".*

La Consejería competente en materia de Urbanismo consideró que el ámbito citado en el párrafo anterior debía preservarse como una **Unidad de Desarrollo Equilibrado de carácter supralocal**, que integrara las clasificaciones y calificaciones necesarias para la protección de los valores medioambientales, urbanísticos y estratégicos de la Comunidad de Madrid y de Alcorcón

3.1.2. Las alteraciones aprobadas del PGOU DE 1999.

El PGOU de Alcorcón aprobado definitivamente en 1999 ha sido objeto de diversas alteraciones puntuales con el carácter de modificación. Los expedientes de Modificación del PGOU aprobados son:



Suelos urbanizables propuestos por el PGOU 1999


Cocheras
Ciudad de la Imagen
Colonia Jardín
Ciudad del Cine
José Isbert
Campamento
EXTREMADURA
A-5
Empalme
Carabanchel
Aluche
Aviación Española
Eugenia de Montijo
Cuatro Vientos
M-40
M-30
Carabanchel Alto
La Peseta
A-5R
Las Presillas
Arroyo de la Cañaleja
La Fortuna
M-421
M-425
M-405
R-5
M-45
M-406
San Nicasio
Julián Besteiro
Leganés Central
Casa del Reloj
M-409

a) Modificaciones con alcance de alteración de ordenación pormenorizada:

- Modificación de 13-05-2002 de rectificación del error material detectado en el Plano 22.D Códigos Normativos, tras la Aprobación Definitiva del PGOU, de la Clave de Ordenanza 22.1 (Nave Adosada).

- Modificación PGOU aprobada definitivamente por Orden de 13-11-2002 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (COPUT) que tiene por objeto la asignación de nuevas edificabilidades y calificaciones en parcelas del Área de Centralidad de Alcorcón; en concreto, supone la alteración de edificabilidades en las manzanas 74 y 76 y parcelas 19-20 y 22-23, así como calificación de nueva parcela dotacional en manzana 76 del Parque Oeste, Sector 2 del Área de Centralidad de Alcorcón.

- Modificación PGOU aprobada definitivamente por resolución de 18-11-2002 del COPUT y que tiene por objeto la regulación de los artículos 4.37 sobre el cómputo de edificabilidad en el uso terciario y 4.158 respecto los usos dotacionales permitidos en los sótanos y semisótanos.

- Modificación aprobada el 20-12-2000 de rectificación de errores en relación con el Plan Parcial del Sector 2 del Área de Centralidad.

- Modificación del PGOU aprobada definitivamente por Orden de 03.01.2003 del COPUT relativa a la modificación de la regulación de la Clave de Ordenanza 33 Parque Empresarial para admitir como uno de los usos principales el de hostelería en el grado 3 (ya se admitía en grado 1 y 2).

- Modificación del PGOU aprobada definitivamente por Orden de 01.02.2006 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOCM de 25-05-2006) que tiene por objeto la alteración de la ordenación detallada de concretas parcelas en el ámbito "Entorno de Estación de las Retamas" del APD nº 12 Barrio Universidad: se reordenan los usos en las parcelas números 74, 76 y 81, con previsión de uso residencial en la nº 76 y creando nuevas dotaciones públicas y el cambio de uso de equipamiento privado a vivienda de protección oficial en la parcela 81.

- Modificación del PGOU aprobada definitivamente por Orden de 18.05.2007 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio relativa a la modificación de las condiciones particulares del Enclave 6. Calle Sto. Domingo, aumentando la edificabilidad y las cesiones.

- Modificación aprobada definitivamente el 01-10-2009 que tiene por objeto la alteración del artículo 12 Anexo Normativos II. Ordenanzas Complementarias, sobre armarios de cometidas.

- Modificación del PGOU aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 30.09.2010 relativa a la modificación de las condiciones particulares del Enclave 5. Los Alfares. La alteración pretende lograr la regeneración de este pequeño ámbito de 777 m2 en el casco antiguo (calles Alfares y Colón).

- Modificación (posteriormente anulada) del PGOU aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 01.12.2011 con el objeto de crear un nuevo Área de Planeamiento de Desarrollo APD 13 "Campodón Oeste", sustituyendo al Enclave EN.20. Esta Modificación fue anulada por STSJ de 27-11-2014.

- Modificación del PGOU aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 08.03.2012 con el objeto alterar el artículo 4.325 referido a la regulación de la Clave de Ordenanza 23 relativa a la Nave Exenta.

- Modificación (anulada) del PGOU aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 10.01.2013 con el objeto reordenar usos residenciales con dotacionales entre dos parcelas asistemáticas del suelo urbano en el casco. No obstante, se procede a la anulación por reducción del estándar dotacional.

- Modificación del PGOU aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 31.07.2013 con el objeto de alterar el artículo 4.37 de las NNUU para regular el cómputo de edificabilidad en los aparcamientos sobre rasante. Esta modificación pretendía facilitar la construcción de aparcamientos en altura vinculados a centros comerciales.

- Modificación del PGOU aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 26.03.2015 que ajusta determinaciones de ordenación detallada en el APD 7 “Ampliación oeste del Ventorro del Cano” incorporando una franja de protección de infraestructuras en varias manzanas a lo largo del trazado de la línea eléctrica que transcurre por el ámbito, así como adaptar el viario a los cambios derivados de las obras de remodelación ejecutadas.

- Modificación del PGOU aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 10.11.2015 con el objeto reordenar usos residenciales con dotacionales entre dos parcelas asistemáticas del suelo urbano en el casco.

  Esta nueva Modificación Puntual se propone como consecuencia de la STSJ número 373/2014, de 2 de junio que había anulado la anterior Modificación del PGOU de 10 de enero de 2013 en este mismo ámbito. La primera parcela proviene del Proyecto de Reparcelación del Enclave 4 Calle Mayor que contaba con uso residencial y la otra parcela en la zona de Fuente del Palomar. calificada de equipamiento público; se propone el cambio de calificación entre ambas, para obtener un equipamiento en el centro; y para compensar se adiciona que la finca del Enclave 4 prevista como viario pase a espacio libre público.

- Modificación del PGOU aprobado por acuerdo de 8 de julio de 2020, del Consejo de Gobierno, con el objeto de alterar las Ordenanzas de Clave 32 “Comercio Exento” y Clave 33 “Parque Empresarial” de aplicación ambas al APD-12 “Barrio de la Universidad”, correspondiente al Sector 2 del Área de Centralidad-Parque Oeste.

b) Modificaciones con alcance de alteración de ordenación estructural:

- Modificación PGOU aprobada definitivamente por Orden de 08-07-2002 del COPUT en el ámbito de La Ronda, localizado al oeste (entre la M-50, la N.IV y Parque de Ocio Universitarios), con el objeto de reordenar los sistemas generales ZV-6-1 y ZV-6.2 (para ajustar sus límites a terrenos expropiados para la M-50), dotar de zona equipamiento educativo complementario al campus universitario y dar continuidad a zona residencial del PP-7 Parque Ocio Universitario.

  El PGOU clasificaba originariamente estos terrenos como Suelo No Urbanizable Común, como Sistemas Generales Viarios RV-6, como SNU Protegido por reserva de infraestructuras (SNUP-I) y como Sistema General de Zonas Verdes ZV-6.1 y ZV 6.2. Pero para la obtención de estos Sistemas Generales se adscribían éstos a los sectores de SUNP PP-6 “Centro de transportes La Princesa”.

Con esta Modificación se permitía situar un equipamiento educativo entre los campus universitarios de Móstoles y Alcorcón y delimitando con precisión los terrenos de los Sistemas Generales adscritos al PP-6 "Centro de Transportes La Princesa", los ZV-6.1 y ZV-6.2, reordenándolos y modificando los lindes una vez que ya se conocía con exactitud los terrenos que iban a ser objeto de expropiación para la M-50. Con esta Modificación, este suelo pasará a estar clasificado como Urbanizable Programado PP-12.

- Modificación PGOU aprobada definitivamente por Orden de 31-01-2007 sobre redistribución entre zonas verdes y espacios libres con zonas de uso dotacional público. Las alteraciones que afectan a los sistemas generales son: en el Parque de Los Castillos y el Equipamiento del Centro Cívico (parte de la superficie del Parque pase a equipamiento deportivo; y la parcela del equipamiento se reduce para pasar al sistema general de espacios libres; en la zona de La Rivota se reduce un sistema local de equipamiento deportivo y se configura un nuevo equipamiento general de 11.815 m2.

- Modificación del PGOU aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 13.05.2010 con el objeto de alterar la calificación de zonas verdes y equipamientos en parcelas municipales en la zona al sur del casco. Las alteraciones que incorpora esta Modificación -que afecta a redes generales- son, según la resolución publicada:

3.2. El desarrollo del PGOU 1999 de Alcorcón.

3.2.1. Las previsiones en suelo urbano del PGOU 1999 y su grado de desarrollo.

A). La ordenación del suelo urbano consolidado (SUC). Análisis de su implementación.

El suelo urbano consolidado (que supone un 63,88%, 831 Ha del total del SU) es ordenado detalladamente de forma completa por el PGOU 1999 y formalmente se idéntica en el artículo 3.26 apartado a) de las NNUU del PGOU como **suelo urbano fuera de unidad de ejecución**. Para su ordenación detallada aplica dos técnicas normativas para ello:

1. **Aplicación Directa de Claves de Ordenanza (AD):** es la regulación del suelo urbano mediante la aplicación directa e individualizada de las condiciones de ordenación y edificación particulares correspondiente a la concreta Zona de Ordenanza atribuida a la parcela; para estas parcelas no incluidas en unidades de ejecución se aplica, por tanto, la ordenación directa del PGOU resultante de la Zona de Ordenanza asignada (**Norma Zonal Directa).**

2. Con la asunción de **figuras de ordenación aprobada (denominada OA):** ámbitos de planeamiento del PGOU anterior, ya desarrollados pero que incorporan determinadas singularidades en su planeamiento específico, por lo que en su desarrollo se remite a las determinaciones en su día aprobadas que se completan con las generales del PGOU 1999.

1º. **Establecimiento de la ordenación detallada mediante Norma zonal directa (AD) con aplicación de las diferentes claves de ordenanza**.

El PGOU 1999 mantuvo mayoritariamente la ordenación anterior vigente, si bien aportó una mayor claridad en la definición de los parámetros urbanísticos que contenían las claves de ordenanza del PGOU 87. El PGOU define 28 claves de ordenanza en las que se realizaron rectificaciones y correcciones de errores (especialmente entre los años 1999

y 2002), si bien el Ayuntamiento realizó nuevas modificaciones para incorporar nuevas claves (claves 35 y 36).

En el momento actual la claves de ordenanza aplicables son las siguientes: Manzana compacta (clave 11), Manzana semicerrada (clave 12), Manzana cerrada de ensanche (clave 13), Bloque Abierto (clave 14, Bloque de baja densidad (clave 15), Minibloque (clave 16), Unifamiliar intensivo (clave 17), Unifamiliar extensivo (clave 18), Multifamiliar Área de Centralidad (clave 19), Nave nido (clave 21), Nave adosada (clave 22), Nave exenta (clave 23), Nave escaparate (clave 24), Terciario industrial (clave 25), Comercial compacto (clave 31), Comercial exento (clave 32), Parque empresarial (clave 33), Terciario metropolitano (clave 34), Parque comercial y terciario (clave 35), Parque empresarial y tecnológico (clave 36), Equipamiento compacto (clave 41), Equipamiento exento (clave 42), Dotacional privado (clave 43), Parques y jardines exclusivos (clave 51), Parques con instalaciones (clave 52), Instalaciones deportivas (clave 61), Institucional compacto (clave 71), Institucional exento (clave 72), Infraestructuras varias (clave 81), e Instalaciones complementarias del ferrocarril (clave 82).

El Ayuntamiento ha realizado ajustes puntuales en las condiciones particulares de algunas claves o zonas de ordenanzas mediante la aprobación de los siguientes expedientes:

- Modificación del PGOU aprobada definitivamente por Orden de 03.01.2003 relativa a la modificación de la regulación de la Clave de Ordenanza 33 Parque Empresarial para admitir como uno de los usos principales el de hostelería en el grado 3 (ya se admitía en grado 1 y 2).

- Modificación del PGOU aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 08.03.2012 con el objeto alterar el artículo 4.325 referido a la regulación de la Clave de Ordenanza 23, Nave Exenta, para permitir la convivencia de varias actividades industriales en la misma parcela (con una superficie mínima de parcela de 125 m2).

- Modificación del PGOU aprobado por acuerdo de 8 de julio de 2020, del Consejo de Gobierno, con el objeto de alterar las Ordenanzas de Clave 32 “Comercio Exento” y Clave 33 “Parque Empresarial” en el Área de Planeamiento en Desarrollo APD-12 “Barrio de la Universidad”, correspondiente al Sector 2 del Área de Centralidad-Parque Oeste.

  En la Clave 32, se propone desligar el uso secundario de oficina de la actividad principal (artículo 4.390. Tolerancia de Usos. En la Clave 33, grados 1 y 2, se propone admitir como usos secundarios, los de hostelería, recreativos y ocio correspondiente a las categorías 1b y 2b del Uso público Terciario Comercial (modifica el artículo 4.405. Tolerancia de Usos. En la Clave 33, grado 3, el uso de oficina pasa de ser compatible o secundario ligado a la actividad a ser un uso alternativo. El uso dotacional, compatible o secundario, se desliga de la actividad principal (se modifica el artículo 4.405. Tolerancia de Usos).

Igualmente, el 14-11-2000 se procede a la corrección del error detectado en el art.4.62 de las Normas del documento del PGOU aprobado en 1999, relativo a las dimensiones de los patios.

2º. Zonas con instrumentos específicos de ordenación detallada aprobada (denominada OA).

El PGOU vigente define en suelo urbano consolidado (fuera de unidades de actuación) cinco zonas con ordenación aprobada (o planeamiento incorporado) del PGOU anterior ya desarrollada; estas zonas OA son:

San José de Valderas (OA-1).
Prado de Santo Domingo (OA-2)
La Rivota (OA-3),
Sector 1 del Área de Centralidad (OA-4)
PERI Avda. de Leganés (OA.-5).

Estos ámbitos a pesar de tener completado su desarrollo y ejecución con anterioridad, se consideró por el PGOU 1999 que eran necesario individualizarlos a la hora de establecer la ordenación detallada de los mismos por contar con "determinadas singularidades en su ordenación que merecen ser reguladas diferenciadamente." Características específicas que provenían de sus instrumentos de desarrollo (Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales, etc.); estas determinaciones específicas del suelo urbano derivadas de instrumentos anteriores que se pretendieron mantener por el PGOU 1999 se corresponden generalmente con condiciones particulares de aprovechamiento y edificación.

En suma, estos ámbitos se corresponden con terrenos que en el PGOU 1999 tenían la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización pero que su ejecución se había realizado con unas condiciones de ordenación específicas derivadas de un planeamiento anterior y que en aquel momento se pretendían respetar porque algunas de las parcelas de esos desarrollos estaban pendiente aún de edificar. No obstante, debe aclararse que es criterio asentado en el Ayuntamiento que la remisión al planeamiento anterior es mucho más matizada en los ámbitos de "Ordenación Aprobada" "OA", que en los ámbitos de "Planeamiento en Desarrollo" "APD", lo que es coherente con el hecho de que en ámbitos de "OA" no existe unidad de actuación.

Además, el PGOU 1999 dejó abierta la posibilidad de ajustar el número de viviendas en las manzanas de ensanche clave 12 (manzana semicerrada) y clave 13 (manzana cerrada) de estas áreas. En concreto, el PGOU 1999 en las áreas AD asume como criterio general el número de viviendas establecido para cada ámbito en su planeamiento específico; sin embargo, permite adoptar una ratio más eficiente de vivienda en tipología colectiva clave 12 y clave 13 (pendiente de materializar de 85 m2) siempre que se procediera a la cesión de 62 m2 con destino a equipamiento por cada vivienda en que se incremente la capacidad de la manzana.

El Ayuntamiento alcanzó un acuerdo (20-05-1998) con la Junta de Compensación de la UA Residencial de San José de Valderas (OA-1) para acceder a la nueva ratio de vivienda a cambio de cesiones de suelo dotacional y compensación económica.

No obstante, debe aclararse que es criterio asentado en el Ayuntamiento que la remisión al planeamiento anterior es mucho más matizada en los ámbitos de "Ordenación Aprobada" "OA", que en los ámbitos de "Planeamiento en Desarrollo" "APD", lo que es coherente con el hecho de que en ámbitos de "OA" no existe unidad de actuación.

La identificación precisa de cada una de las zonas OA es la siguiente:

- **San José de Valderas (OA-1).**

  Proviene del antiguo Plan Parcial de San José de Valderas Residencial e identificado como áreas de gestión "Ordenación Aprobada" por PGOU 1987.

  Las condiciones particulares y aprovechamientos del área de San José de Valderas se reflejan en el apartado 1 del Anexo 5 de anexos normativos PGOU 1999.

  El ámbito OA-1 se encuentra completamente urbanizado y consolidado por la edificación, y se disolvió su Junta de Compensación por acuerdo de 29 de junio de 2021.

- **Prado de Santo Domingo (OA-2)**

  Proviene del Plan Parcial del Sector 1 del anterior PGOU 1987 y cuenta con Estudios de Detalles de manzanas.

  La disolución de la Junta de Compensación del Sector 1 "Prado de Santo Domingo" fue publicada en el BOCM de 4 de diciembre de 2017

  El ámbito OA-2 se encuentra completamente urbanizado y consolidado por la edificación.

- **La Rivota (OA-3)**

  Proviene del Plan Parcial del Sector 2 del anterior PGOU y cuenta con Estudios de Detalles de manzanas.

  El ámbito OA-3 se encuentra completamente urbanizado y consolidado por la edificación.

- **Sector 1 del Área de Centralidad (OA-4)**

  Se corresponde con el primer sector de desarrollo del PAU 4 Área de Centralidad N.V. (denominado Parque Oeste); el PAU es una de las actuaciones estratégicas de mayor entidad elaboradas por la Comunidad de Madrid a principios de los años noventa con el objetivo de "difundir la centralidad en busca del reequilibrio territorial".

  En el primer bienio de vigencia el PGOU de 1987 se habilitó la incorporación de otras 200 hectáreas al proceso urbanístico a través del PAU 4 Área de Centralidad N.V. (denominado Parque Oeste), en continuidad con el casco por el oeste. Se localiza entre los cinturones de circunvalación M-40 y M-50, la A-5 y el propio casco.

  El Programa de Actuación Urbanística del Parque Oeste-Alcorcón y el Plan Parcial del Sector 1 se aprobaron el 28 de septiembre de 1989 a iniciativa de la Comunidad y el Ayuntamiento de Alcorcón. Las obras se desarrollaron entre 1992 y 2000.

  El Sector 1 del Área de Centralidad se corresponde con el área comercial y de servicios, con una edificabilidad de 65.000 m2t; y se "proyecto" como parque comercial

  El ámbito OA-4 se encuentra completamente urbanizado y consolidado por la edificación.

- **PERI Avda. de Leganés (OA.-5).**

Proviene de una Modificación del PGOU 1987 y posterior PERI aprobado y desarrollado por Estudios de Detalle de las manzanas.

El ámbito OA-5 se encuentra completamente urbanizado y consolidado por la edificación.

En síntesis, **las zonas OA del PGOU 1999** son ámbitos de suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización que se corresponde con cinco zonas del anterior PGOU que tenían su ordenación pormenorizada específica que es asumida por el PGOU 1999.

3º. La atribución de la categoría de suelo urbano consolidado al Parque de las Presillas.

La principal red general de espacios libres que define el PGOU de 1999 es el Parque de Las Presillas con una superficie de 614.517 m2 (no obstante, según la medición municipal más reciente es de 57,50 hectáreas). En este parque se encuentra un reducto de 32 alcornoques (Quercus ruber) centenarios (restos de antigua dehesa de alcornoques más extensa) y que se sitúan en la vaguada del arroyo de la Fuente del Sapo (que se encauzó creando un lago de 2 hectáreas hacia el arroyo de Butarque en el municipio colindante de Leganés).

Aunque el Ayuntamiento ha realizado diversas intervenciones de adecuación en el Parque de Las Presillas, la superficie de los terrenos conserva características propias de las áreas rurales; con distintas especies de retamas, romero, cantueso, espliego, etc. En suma, tiene la tipología de un parque periurbano, aunque también existen zonas de bajo nivel ambiental, erosionadas y presionadas por las infraestructuras.

El PGOU 1999 al conjunto de los terrenos identificados como Parque Las Presillas, sin justificación alguna expresada en su Memoria de Ordenación, le asignó la clasificación de suelo urbano en la categoría de consolidado.

Al aprobarse el PGOU 1999 ya los terrenos mayoritariamente eran municipales por compra de una antigua granja militar al construirse la M-40.

Sin embargo, una parte del parque delimitado en el PGOU 1999 pertenecían a la titularidad privada. El Ayuntamiento el día 7-07-2005 suscribe un acuerdo, con la entidad mercantil propietaria de diversas fincas que sumaban 225.854 m2; en este convenio la titular de los terrenos se comprometía a su cesión al Ayuntamiento (en el plazo de dos meses) en escritura pública para ser destinados a completar la red general de espacios libres. El Ayuntamiento se comprometía (en la futura revisión del PGOU): i) a rectificar la clasificación de suelo urbano de los terrenos de Las Presillas reconocida en el PGOU 1999 que se había realizado “sin haber justificado el cumplimiento de los requisitos que para tal clasificación exige el artículo 14” de la LSCM 2001; ii) a corregir “la imprevisión del PGOU DE 1999 al no determinar la forma de obtención de la superficie aproximada de 225.854 m2” de titularidad privada y “a tal efecto adscribir el citado suelo al área de reparto de suelo urbanizable que desarrolle el ámbito “Alcorcón-Área Norte” en los primeros años de vigencia de la revisión del PGOU.” Y se expresaba que el aprovechamiento unitario del ámbito “Alcorcón-Área Norte” sería el previsto legalmente (“se corresponderá con el que la citada revisión establezca para el único área de reparto que integre la totalidad del suelo urbanizable sectorizado”.

Finalmente en el propio convenio se estableció que el Ayuntamiento se comprometía a remitir la documentación de la revisión a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva en el plazo de 4 años desde la firma del convenio y que “en caso de incumplimiento”

la entidad mercantil "podrás solicitar el justiprecio expropiatorio de los terrenos cedidos, que deberá ser abonado por el Ayuntamiento en especie, mediante terrenos edificables correspondientes al Patrimonio Municipal del Suelo, preferentemente de uso residencial en el ámbito Alcorcón-Área Norte en el plazo de un año a contar desde la presentación de la solicitud". Finalmente, se previa una cláusula supletoria para la hipótesis de que la instrumentación urbanística del ámbito Alcorcón-Área Norte se hiciera antes de un proceso de revisión y que mantenía en esencia el acuerdo de atribución de aprovechamientos a los terrenos.

El 25 de enero de 2007 se emite informe del Director General de Urbanismo y Planificación Regional donde no se aprecia que el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14-01-1999 de aprobación definitiva del PGOU de Alcorcón en lo concerniente a la clasificación de suelo urbano incurra en algunas de los supuestos de declaración de nulidad por lo que considera que no procede la revisión de oficio de dicho acuerdo en este punto, de modo que de esta forma el Informe de la citada Dirección General niega virtualidad a la iniciativa municipal de cumplir el Convenio de Presillas mediante la reconsideración de ese suelo como urbanizable.

La compensación prevista como pago de la cesión de los terrenos no se pudo materializar en los términos previstos, aunque se intentó, a consecuencia de la anulación del acuerdo de aprobación de la "Rectificación" que pretendía viabilizar.

La STSJ 608/2012 de 31-05-2012 ordena valorar a fecha de 7-07-2005 los terrenos cedidos "en cuanto a su naturaleza de suelo urbano consolidado"; además esta sentencia no considera necesario "abrir ningún expediente expropiatorio". Por tanto, se trataba de que en ejecución de sentencia debía determinarse la fijación del justiprecio, conforme a los criterios de suelo urbano consolidado (artículos 28.3 y 29 de la Ley 6/1998, de 13 de abril) y fecha de valoración (07-07-2005).

En el expediente de valoración, el Ayuntamiento argumentó que se trataba de paraje forestal sin aprovechamiento.

En la posterior STSJ 150/2015 de 18 de febrero de 2015 dictada en recurso de apelación (que anula el auto de 13-02-2014) declara que *"no se trata de discutir si hay un sediciente paraje forestal, sino de qué valor se da a un suelo urbano consolidado sin aprovechamiento lucrativo".*

El procedimiento de determinación del justiprecio no ha finalizado.

No obstante, debe aclararse que sí corresponde al nuevo proceso de revisión de planeamiento general verificar cuál es la clasificación y categoría de suelo, así como establecer el resto de las decisiones que sobre la ordenación urbanística deben atribuirse a los terrenos cedidos (así como al resto del Parque de Las Presillas) de conformidad con la LSCM 2001 en el nuevo modelo urbano territorial que proponga la revisión del PGOU 1999. Y estas decisiones que debe adoptar el nuevo PGOU en nada incidirá en el procedimiento de fijación de justiprecio que debe seguirse en ejecución de la sentencia 608/2012 del TSJM de 31-05-2012.

B). Suelo urbano sometido a ámbitos de gestión del PGOU 1999: análisis de la ejecución del suelo urbano no consolidado (SUNC).

El PGOU de 1999 identifica el suelo urbano que incorpora en ámbitos de gestión (aproximadamente un 36,12% del total del suelo urbano); estos ámbitos tenían en el momento de la entrada en vigor tenía la consideración de suelo urbano en la categoría de no consolidado por la urbanización.

Formalmente en el artículo 3.26 letra b) de las NNUU del PGOU 1999 se considera como suelo urbano en unidad de ejecución a tres tipos de actuaciones:

- Los enclaves urbanos
- Las Áreas de Planeamiento de Desarrollo
- Las Unidades de aprovechamiento bajo rasante.

En la Memoria del PGOU 1999 se expresa que se incluyen "*dentro de algún ámbito de gestión diferenciada, bien Unidades de Actuación, que precisan de instrumentos de desarrollo complementario (proyecto de compensación, proyecto de urbanización, etc.), o bien en Áreas de Planeamiento Directo (APD) que, disponiendo de tales instrumentos redactados, precisan dar fin a las previsiones de los mismos.*"

Por lo tanto dentro de los ámbitos de gestión se incluyen aquellas áreas para las que ya existe una ordenación pero que por inadecuación catastral a dicha ordenación o por no disponer de la totalidad de los servicios urbanos, necesitan la elaboración de un Proyecto de Urbanización, o de un Proyecto de Obras de Urbanización (compleción de redes y servicios urbanísticos), o de un Proyecto de Compensación o Reparcelación (para transformar las parcelas en solares aptos para su desarrollo, repartir cargas y beneficios y ceder al Ayuntamiento los suelos previstos).

A los efectos de gestión el tratamiento en el PGOU es el siguiente:

1. **Enclaves urbanos (denominados EN).** Según el artículo 3.30 de las NNUU del PGOU 1999 los enclaves son "unidades (de ejecución) cuya ejecución de ordenación y gestión se establece directamente por el propio PGOU" en las fichas individualizadas del Anexo Normativo. Por ello disponen de una ordenación específica. Las condiciones establecidas son vinculantes en usos, calificación, alineaciones y aprovechamiento urbanístico.

2. **Áreas de Planeamiento en Desarrollo (denominadas APD):** "ámbitos sujetos a condiciones específicas de ordenación y/o gestión en el PGOU 87 (ámbitos de ejecución sistemáticas), o en alguna de las figuras de desarrollo, en los que aún no se han completado los procesos de gestión, equidistribución y urbanización".

3. **Áreas de aprovechamiento bajo rasante** (o Unidades de Ejecución bajo rasante): "espacios intersticiales interbloques del ensanche y el casco antiguo, en continuidad con el sistema de espacios libres y viario de la ciudad cuyas condiciones dimensionales y de localización permiten plantear en ellos la utilización del subsuelo para uso de aparcamiento, con utilización preferente de residentes".

b.1. Los Enclaves (EN)

Los "enclaves" son unidades de ejecución del suelo urbano cuya delimitación, ordenación y condiciones de gestión vienen previstas en el propio PGOU 1999. Se corresponde en gran medida con pequeños ámbitos en desuso o con bajo nivel de eficiencia urbana en los que se habilitan operaciones de "cirugía urbana", están encaminados especialmente a la consecución de espacios libres (como cesión vinculada al aprovechamiento urbanístico del ámbito), o aperturas de viario, o a la reordenación del tejido urbano.

En aplicación de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 9/2001, los enclaves urbanos serán considerados como suelo urbano no consolidado. Cada uno de los Enclaves corresponde con un Ámbito de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado (art.37.1 Ley 9/2001) a desarrollar mediante actuaciones integradas de ejecución del planeamiento.

Igualmente, a los efectos de su caracterización o equivalencia respecto a las tipologías de actuaciones que dispone la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, puede considerarse que los enclaves tienen la naturaleza de actuaciones de transformación en suelo urbano no consolidado; y que, en atención a su alcance y objetivos, en algunos casos (cuando no se precise ejecutar la renovación de la urbanización) se corresponden con actuaciones de dotación (artículo 19 bis) y, en otras (de forma mayoritaria) con actuaciones integradas de urbanización con fines de renovación urbana o reforma interior (artículo 14.2.b) en relación con el artículo 19).

Una buena parte de los "enclaves" venían ya delimitados en el PGOU 1987 pero eran actuaciones que no se habían desarrollado. El PGOU 1999 vuelve a identificar estos ámbitos y dispone alteraciones (de simple ajustes o de mayor intensidad) de la ordenación previa; con carácter ordinario precisan como complemento de la ordenación pormenorizada del PGOU el desarrollo de un Estudio de Detalle. Como actuaciones integradas precisan de un proyecto de urbanización y de un proyecto de redistributivo (compensación o reparcelación) o, en su caso, un proyecto de expropiación

Mayoritariamente son de gestión privada (por compensación), mientras que otros, en los que la dificultad de desarrollo se presiente complicada, se prevé el sistema de cooperación o expropiación (en los casos en que el aprovechamiento lucrativo sea nulo por destinarse a equipamiento público). A efectos de gestión, el PGOU 1999 determina que cada uno constituye un Área de reparto independiente (el reparto de cargas y beneficios se resuelve internamente en cada uno de ellos). Aquellos enclaves que únicamente cuentan con usos públicos y, por ello, no tienen aprovechamiento objetivo (el lucrativo es nulo), y como no se adscriben a otras áreas de reparto, no cuentan con determinación de aprovechamiento medio porque el suyo es cero.

Originariamente el PGOU establecía 26 enclaves: 5 de expropiación, 2 de cooperación y el resto de compensación; **posteriormente se añadió uno más: EN-27 Estación de Las Retamas (sistema de compensación con convenio urbanístico, de iniciativa privada).** También se intentó incorporar otro (EN-28 Calle Jabonería (con sistema de cooperación, de iniciativa pública), sin embargo, fue denegado por el Consejo de Gobierno (decisión avalada por STS).

Muchos de estos Enclaves se encuentran completamente desarrollados porque han finalizado y completado los instrumentos de ordenación y gestión requeridos en la correspondiente ficha del PGOU (Estudios de Detalle, Proyectos de Equidistribución, Proyecto de Obras de Urbanización) y han procedido a la urbanización por lo que actualmente han de considerarse como suelos urbanos consolidados en aplicación del art.14.1.d) Ley 9/2001**.** No obstante, otros no se han ejecutado, manteniendo la categorización de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Las situaciones, desarrollo y gestión de cada uno de estos Enclaves han sido muy variadas, razón por la que se procede a su análisis individualizado a fecha actual:

1º) <u>EN-1 "C/ Zarza / Mayor</u>".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación:

Tiene por objeto la creación de una plaza ajardinada para articular el desnivel existente entre la C/ Mayor y el callejón posterior, abriendo éste peatonalmente.

Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Manzana Compacta);

b) Iniciativa: pública. Sistema de Cooperación

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

2º) <u>EN-2 "Travesía Colón / C/ Mayor".</u>

a) Objeto y Determinaciones de ordenación: Es una pequeña unidad de actuación de 741 m2 que tiene por objeto la apertura de calle peatonal para resolver la accesibilidad a algunas parcelas interiores que no tienen frente al viario exterior de la manzana, permitiendo la edificación de algunos solares residuales. 422 Fase 0. Análisis previo. Diagnóstico Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Manzana Compacta).

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: se ha aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación y se ha inscrito en el Registro.

d) Análisis. Es una unidad de actuación gestionada, sin embargo, no consta la recepción de las obras de urbanización. Una vez se produzca la recepción tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

3º) <u>EN-3 "Calle Castilla</u>".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación:

Tenía por objeto la materialización de un edificio residencial completando la manzana, en la esquina de la C/ Castilla y la Avda. de Portugal

Calificación uso dominante en el PGOU 99: Residencial (Manzana Compacta).

c) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

d) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

4º) <u>EN-4 "Calle Mayor</u>".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

Tenía por objeto la creación de una plaza ajardinada lateral en la C/ Mayor

Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Manzana Compacta), además del espacio libre.

b) Iniciativa: pública. Sistema de Cooperación

d) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

5º) <u>EN-5 "Los Alfares".</u>

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

Pretende la obtención de espacio libre arbolado que descongestione el tejido de la zona y de un espacio representativo dotacional que mantenga en la memoria ciudadana los orígenes alfareros y la ubicación del primer horno de la localidad

Modificación aprobada el 22/10/2010 de las condiciones urbanísticas particulares. La alteración pretende lograr la regeneración de este pequeño ámbito de 777 m2 en el casco antiguo (calles Alfares y Colón) y con alta fragmentación (9 fincas). Se propone una superficie con destino a suelo público de 487 m2 y una edificabilidad de 1.190 m2 (12 viviendas).

Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Manzana Compacta);

b) Iniciativa: pública. Sistema de expropiación

c) Situación actual**: no ejecutado.**

d) Análisis: los objetivos principales se consideran correctos, si bien es cierto que no se ha gestionado, por lo que mantiene la categoría de SUNC; se debe valorar la incorporación de ajustes en los parámetros para asegurar la viabilidad.

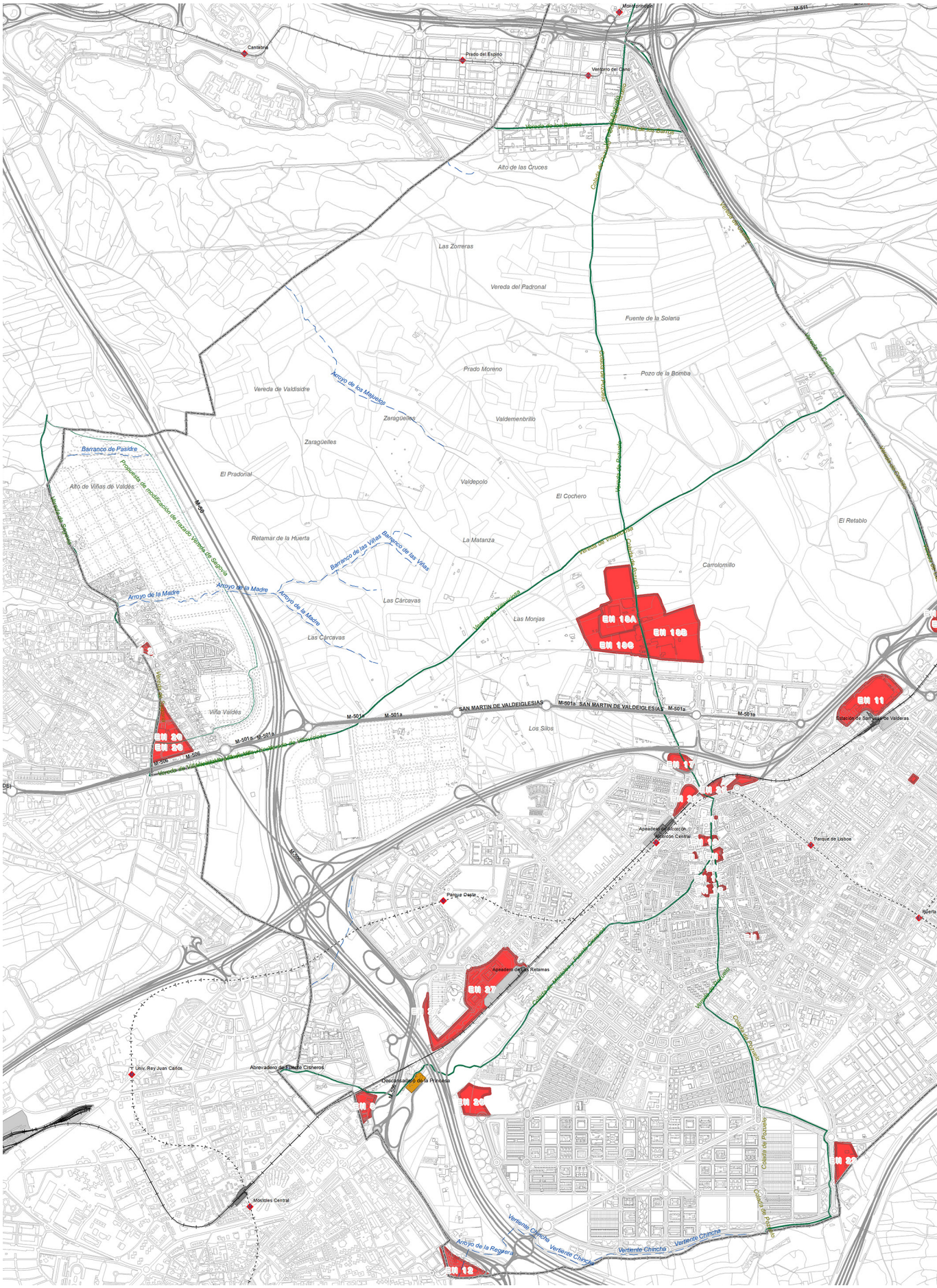
6º) <u>EN-6 "Calle Santo Domingo"</u>.

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

Pretendía obtención de un espacio libre que complete la plaza lateral que existe en la calle Santo Domingo

Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Manzana Compacta).

Modificación del PGOU aprobada definitivamente por Orden de 18.05.2007 del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el fin de aumentar la edificabilidad y el número de viviendas (de 4 a 10), manteniendo la Ordenanza Clave 11 Manzana Compacta y aumentando la superficie de suelo de cesión.



Los Enclaves (EN) propuestos por el PGOU 1999


Cocheras
Ciudad de la Imagen
Colonia Jardín
Ciudad del Cine
José Isbert
Campamento
EXTREMADURA
A-5
Empalme
Carabanchel
Aluche
Aviación Española
Eugenia de Montijo
Cuatro Vientos
M-40
M-30
Carabanchel Alto
La Peseta
A-5R
Las Presillas
Arroyo de la Cañaleja
La Fortuna
Abrevadero de Fuente de la Cañaleja
M-421
M-425
M-405
R-5
M-45
M-406
San Nicasio
Julián Besteiro
Leganés Central
Casa del Reloj
M-409

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: **se ha aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación y se ha inscrito en el Registro.**

d) Análisis: Es una unidad de actuación gestionada, sin embargo, no consta la recepción de las obras de urbanización. Una vez se produzca la recepción tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

7º) EN-7 "Calle San Roque".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

El PGOU pretende en este enclave la obtención de una plaza peatonal ajardinada lateral a la calle San Roque, y la reordenación de las parcelas edificables.

Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Manzana Compacta);

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: **no ejecutado**.

d) Análisis: no se ha gestionado por lo que mantiene la categoría de SUNC; se debe analizar la viabilidad de la actuación, en especial en el marco de la LSCM 2001 que exige en las actuaciones de transformación de reforma interior una reserva de vivienda protegida que hace disminuir el aprovechamiento.

8º) EN-8 "La Rotonda".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

En este enclave se pretendía una ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle

Calificación uso dominante en PGOU 99: Comercial (Comercial exento: hostelero y centro de automoción);

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

9º) EN-9 "Cine San José de Valderas".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

En este enclave se pretendía una ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle

Calificación uso dominante en PGOU 99: Bloque abierto (uso residencial y terciario);

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

10º) EN-10A "Nudo de San José-1".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

En este enclave de 7.47 m2 se pretendía una correcta asignación de zonas de ordenanza a dos instalaciones de servicios terciarios. Se asigna una edificabilidad de 0,45 m2t/m2s- No se prevé el PGOU ningún tipo de cesión; sólo pretendía la correcta urbanización de los terrenos.

Calificación uso dominante en PGOU 99: Nave escaparate.

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: **no ejecutado**.

d) Análisis: Es un ámbito no urbanizado y con problemas de integración en la malla urbana. Se ha desestimado la acción de responsabilidad patrimonial de este enclave. Es preciso que la revisión reconsidere su viabilidad desde la óptica de la responsabilidad patrimonial desestimada. En este sentido, la adscripción al suelo urbano que hizo el PGOU es cuestionable, especialmente en la actualidad. Tiene graves dificultades de ejecución porque representa un pequeño enclave de desarrollo urbano en medio de un nudo viario. Ello provoca la dificultad de diseñar unos accesos específicos -para la implantación de los usos e intensidades previstos en el planeamiento- que puedan ser autorizados por la Administración competente en la gestión de la carretera; igualmente la disposición del volumen edificable presenta importantes restricciones por la incidencia de las servidumbres de las infraestructuras viarias.

11º) EN-10B "Nudo de San José-2".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

En este enclave se pretendía una ordenación de volúmenes mediante un Estudio de Detalle y su reurbanización. Tiene una superficie de 26.500 m2; se localiza en el interior del nudo viario de San José de Valderas y el acceso a la M-40.

El PGOU 1999 establece una edificabilidad de 0,15 m2t/m2s; con destino a usos industriales. No obstante, dispone una importante reserva del 72,7% para usos públicos (a determinar)

Calificación uso dominante en PGOU 99: Nave escaparate;

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: **no ejecutado**.

d) Análisis. Es un ámbito no urbanizado y con problemas de integración en la malla urbana. Se ha desestimado la acción de responsabilidad patrimonial de este enclave. Es preciso que la revisión reconsidere su viabilidad desde la óptica de la responsabilidad patrimonial desestimada. En este sentido, la adscripción al suelo urbano que hizo el PGOU es cuestionable, especialmente en la actualidad. Tiene importantes dificultades de ejecución porque representa un enclave de 2,6 hectáreas de desarrollo urbano en medio de un nudo viario. Ello provoca la dificultad de diseñar unos accesos específicos -para la implantación de los usos e intensidades previstos en el planeamiento- que puedan ser autorizados por la Administración competente en la gestión de la carretera; igualmente la disposición del volumen edificable presenta importantes restricciones por la incidencia de las servidumbres de las infraestructuras viarias.

12º) EN-11 "Cine San José de Valderas Comercial".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

Según el PGOU pretendía con este enclave la obtención de nueva edificabilidad añadida a la ya existente.

Calificación uso dominante en PGOU 99: Comercial (Comercial exento); Sistema de Compensación; Proyecto de Compensación.

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

13º) EN-12 "Zona de servicio M-506".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

El PGOU pretendía con este enclave la ordenación interior de volúmenes mediante Estudio de Detalle.

Calificación uso dominante en PGOU 99: Infraestructuras (gasolinera), Comercial exento (hostelero) y aparcamiento;

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

14º) EN-13 "Ayuntamiento".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación:

Calificación uso dominante en PGOU 99: Dotacional compacto.

El enclave tenía por objeto reordenar un espacio público entre el edificio del Ayuntamiento y la Iglesia, con el fin de permitir conjuntamente la ampliación de la Casa Consistorial y la creación de una plaza pública como espacio emblemático y representativo de la ciudad

Por acuerdo plenario de 28-07-2006 se aprobó el Plan Especial de Mejora Urbana de la unidad de actuación EN-13-; se dispone unas condiciones de edificación y usos específicos para este equipamiento institucional.

b) Iniciativa: pública. Sistema de Expropiación.

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis: en atención a su gestión, procede el reconocimiento de la categorización como suelo urbano consolidado; con calificación dotacional perteneciente a la red pública general municipal de equipamiento social administrativo (artículo 36 LSCM) y con aplicación directa de la Clave 71 Complejo Institucional Ayuntamiento que se corresponde con la ordenación detallada ejecutada, asumiendo las condiciones del PEMU de 2005 (edificabilidad de 6.725,39 m2t, con un máximo de 4 plantas). En la zona de espacio libre público, se aplica la clave 51.

15º) <u>EN-14 "Colón / Plaza de los Caídos".</u>

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

Pretendía la apertura de calle peatonal resolviendo la accesibilidad a algunas parcelas interiores que han quedado sin frente al viario exterior de la manzana, permitiendo la edificación de algunos solares residuales.

Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Manzana Compacta);

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación.

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

16º) <u>EN-15 "Colón / Soria".</u>

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

Tenía por objeto el mantenimiento de la ordenación y determinaciones del Enclave 9 del PGOU 87 pero incrementando la altura para conseguir un resultado formal más coherente desde el punto de vista de la escena urbana

Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Manzana Compacta);

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

17º) <u>EN-16 "Calle Iglesia".</u>

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

Es una pequeña unidad de actuación de 703 m2. El enclave pretende la distribución de la edificabilidad total del ámbito entre las parcelas interiores de la manzana que cuentan con escaso frente a vial y las parcelas no renovadas situadas en la fachada de la calle de Iglesia, para evitar la aparición de parcelas residuales. Asigna una edificabilidad de 2 m2t/m2s, con un máximo de 14 viviendas.

Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Manzana Compacta). No plantea la obtención de suelo con destino público.

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

d) Situación actual: **no ejecutado**.

d) Análisis. La ordenación vigente sólo propone un incremento de la edificabilidad (para incentivar la renovación de la edificación) sin compensación dotacional; la pretendida renovación pese a estar programada en los dos primeros años del PGOU 1999 no se ha gestionado; por lo que debe evaluarse una solución alternativa. En cualquier caso, el número de viviendas previsto en el planeamiento vigente se podrá mantener siempre y cuando se cumpla con el programa inmobiliario para uso residencial.

18º) <u>EN-17 "CIPASA".</u>

a) Objeto y Determinaciones de ordenación

Pretendía una nueva ordenación de volúmenes mediante Estudio de Detalle
Calificación uso dominante en PGOU 99: Industrial Escaparate.

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación.

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis: por su ejecución, merece la categorización como suelo urbano consolidado.

19º) <u>EN-18a "Industrial Cañada de Pozuelo - Norte</u>".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación:

Pretendía posibilitar la integración urbana de una zona de 93.060 m2 (anteriormente en suelo no urbanizable) parcialmente edificada con industrias

Calificación uso dominante en PGOU 99: Industrial Escaparate.

Edificabilidad bruta: 0,16 m2t/m2s; cesiones: 40% para zonas verdes.

b) Iniciativa: privada (sistema de compensación).

c) Situación actual: **no ejecutado**.

d) Análisis: Es un enclave de gran superficie (9,3 hectáreas). Por el nivel de consolidación de la edificación y nivel de urbanización, la propuesta de clasificación de suelo urbano otorgada en el PGOU 1999 podría ser objeto de reconsideración a la vista de la redacción del artículo 14 de la LSCM 2001. No obstante, la zona sur de este enclave sí se cuenta con elementos para su clasificación como urbano porque es la que se encuentra consolidada por la edificación, si bien en la categoría sería de no consolidado por la urbanización para asegurar que se dote de los servicios precisos. En cambio, la zona norte se debe cuestionar la clasificación como suelo urbano, porque no cuenta con condiciones del artículo 14 de la Ley 9/2001: no se encuentra en la trama urbana y tampoco está urbanizado o consolidado por la edificación.

La atribución de edificabilidad que hace el PGOU 1998 es baja y que contrasta con un volumen de cesiones alto, especialmente de zonas verdes (40% del total).

20º) <u>EN-18b "Industrial Cañada de Pozuelo - Este".</u>

a) Objeto y Determinaciones de ordenación:

Pretendía posibilitar la integración urbana de 126.995 m2 en una zona anteriormente clasificada como no urbanizable y parcialmente edificada con industrias.

Calificación uso dominante en PGOU 99: Industrial Escaparate.
Edificabilidad bruta: 0,16 m2t/m2s; cesiones: 40% para zonas verdes.

b) Iniciativa: Sistema de compensación (privada).

c) Situación actual: **no ejecutado**.

d) Análisis: Es un enclave de gran superficie (12,6 hectáreas), el mayor de los tres en esta zona. Por el nivel de consolidación de la edificación y nivel de urbanización, la propuesta de clasificación de suelo urbano otorgada en el PGOU 1999 podría ser objeto de reconsideración a la vista de la redacción del artículo 14 de la LSCM 2011. No obstante, la zona sur de este enclave que es colindante a la APD 11 sí puede considerarse que reúne los requisitos para mantener su clasificación de suelo urbano porque es la que se encuentra consolidada por la edificación, si bien, en esta parte, la categoría sería de no consolidado por la urbanización para asegurar que se dote de los servicios precisos. En cambio, la zona norte se debe cuestionar la clasificación como suelo urbano, porque no cuenta con condiciones del artículo 14 de la Ley 9/2001: no se encuentra en la trama urbana y tampoco está urbanizado o consolidado por la edificación.

La atribución de edificabilidad que hace el PGOU 1998 es baja y que contrasta con un volumen de cesiones alto, especialmente de zonas verdes (40% del total).

21º) <u>EN-18c "Industrial Cañada de Pozuelo - Oeste</u>".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación:

Pretendía posibilitar la integración urbana de zona 64.868 m2 (anteriormente con la clasificación de suelo no urbanizable) que se encuentra parcialmente edificada con industrias.

Calificación uso dominante en PGOU 99: Industrial Escaparate.

Edificabilidad bruta: 0,16 m2t/m2s; cesiones: 40% para zonas verdes.

b) Iniciativa: Sistema de compensación (privada).

c) Situación actual: **no ejecutado**.

d) Análisis: Es un ámbito menor que los dos otros dos enclaves industriales de la zona de la Cañada. Cuenta con un nivel de consolidación de la edificación superior al EN 18b, por lo que mayoritariamente podría merecer la clasificación de suelo urbano en la categoría de no consolidado por la urbanización.

La atribución de edificabilidad que hace el PGOU 1998 es baja contrastando con un volumen de cesiones alto, especialmente de zonas verdes (40% del total).

En la próxima Revisión cabría la posibilidad de valorar la conveniencia de agrupar estos tres enclaves en una única actuación de transformación urbanística, lo que permitiría realizar una ordenación integral de este ámbito territorial optimizando las cesiones de usos públicos, mejorando la relación entre ellos y con el contexto inmediato y asegurando, en definitiva, una mejor vertebración de la estructura urbana resultante.

22º) EN-19 "Carballino / Timanfaya".

a) Objeto y Determinaciones de Ordenación.

Pretendía la ordenación de volúmenes mediante Estudio de Detalle.
Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Manzana semicerrada).

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación.

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

23º) EN-20 "Campodón Oeste".

a) Objeto y Determinaciones de ordenación.

Localizada en el límite oeste del término municipal. El PGOU 1999 pretendía la ordenación de volúmenes de aproximadamente 4 hectáreas mediante Estudio de Detalle y completar las infraestructuras; además de una importante cesión de equipamiento.

Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Unifamiliar intensiva y Unifamiliar extensiva).

Se procede a formular una Modificación (posteriormente anulada por STSJ) del PGOU aprobada definitivamente el 01.12.2011 con el objeto de crear un nuevo APD 13 sustituyendo al Enclave EN.20. La alteración pretendía asumir las condiciones que se contenían en el Proyecto de Compensación del Enclave EN-20 (que se correspondía con la UA 19 del PGOU 1987), sin alteración de edificabilidad ni número de viviendas:

En el expediente de modificación puntual impugnado que pretendía crear el nuevo APD-13, "Campodón Oeste" no se observó afección alguna a ninguna vía pecuaria. Sin embargo, respecto al enclave EN 20, ya existían sentencias del TSJ de 17 de febrero de 2012 y de 25 de mayo de 2007 que habían declarado que por su ámbito territorial transcurre la "Vereda Segoviana".

Por ello, la STSJ de la CM de 13-11-2014 declara: "*Además, la propia Comunidad de Madrid, (…) ha reconocido en informe emitido con fecha 16 de mayo de 2013 que no existe deslinde aprobado por la Orden de 17 de noviembre de 1992 (Vereda Segoviana), y que las vías pecuarias existentes en los municipios de Alcorcón y Villaviciosa de Odón no se encuentran deslindadas sino clasificadas. (…). Obviamente, ese desarrollo urbanístico es incompatible legalmente (artículos 13.1, c) y 16 de la LSM y artículo 49 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo) con la existencia en su suelo de esos bienes de especial protección; y con la normativa sobre vías pecuarias de la Comunidad de Madrid (artículo 25 de la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid). El hecho de que se haya iniciado en 2014 un procedimiento administrativo de modificación de la clasificación de vías pecuarias en los municipios de Villaviciosa de Odón y Alcorcón (…) no desvirtúa lo acreditado en la fecha de aprobación de la presente modificación (…). Por todo ello, tal instrumento de planeamiento urbanístico carece de cobertura legal (…)".*

Por tanto, la STSJ de 13-11-2014 anula la Modificación de 2011 y la STS 7-06.2016 declara que no ha lugar al recurso de casación.

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación. Se aprobó el Proyecto de compensación.

c) Situación actual: ejecución avanzada, falta actuaciones de reurbanización (completar el abastecimiento). Respecto a las cargas del enclave 20, se encuentran inscritas pendientes de liquidar por exceso de aprovechamiento en la parcela 15.

d) Análisis. Al no estar ejecutado plenamente merece la categoría como suelo urbano no consolidado, si bien se encuentra en proceso de ejecución; se aprecia un error en las determinaciones del PGOU 1999 en la medida que la edificabilidad existente del equipamiento educativo se corresponde con uno de titularidad privada y no público (por ello, en la ficha actual no consume edificabilidad ni aprovechamiento).

Aún no se cumplimentado el pago de las obras de compleción de la urbanización por las personas titulares de las parcelas. Ni se han abonado las cargas por exceso de aprovechamiento en la parcela 15

24º) <u>EN-21 "Avenida del Castillo".</u>

a) Objeto y Determinaciones de ordenación.

En este enclave se pretendía la ordenación de volúmenes mediante Estudio de Detalle

Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Unifamiliar intensiva) y Comercial;

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

25º) <u>EN-22 "Aparcamiento de pesados".</u>

a) Objeto y Determinaciones de ordenación.

En este enclave se pretendía la ordenación de volúmenes mediante Estudio de Detalle

Calificación uso dominante en PGOU 99: Residencial (Unifamiliar intensiva) y Comercial;

b) Iniciativa: privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

26º) <u>EN-23 "Zona verde – Avenida de Villaviciosa".</u>

a) Objeto y Determinaciones de ordenación.

Se pretende la obtención de espacio libre público de aproximadamente un hectárea entre la Avenida de Villaviciosa y la línea del ferrocarril

Calificación uso dominante en PGOU 99: Espacio libre público.

b) Iniciativa: pública. Sistema de expropiación

c) Situación actual: no ejecutado.

d) Análisis: en realidad, la actual previsión del PGOU 1999 es una actuación aislada pública (sólo incorpora usos públicos, sin generar, además, parcelas edificables con usos lucrativos).

Deberá continuar categorizado como suelo urbano no consolidado, dado que no se ha gestionado. Cuenta con una posición singular entre la Avda. de Villaviciosa y el FFCC; igualmente tiene relación con la calle Argentina y con el gran equipamiento deportivo de Alcorcón. Su posición adyacente a la Estación de Alcorcón Central y la óptima accesibilidad intermodal que presentan estos terrenos unido a una posible -y deseable- operación de integración urbana del ferrocarril, podría conducir a la necesidad de reordenar estos suelos para crear un área de centralidad formalizada en un edificio singular de usos mixtos (servicios terciarios y dotacionales, preferentemente) que incorpore un aparcamiento disuasorio que refuerce la condición intermodal del área. En todo caso, su correcta ordenación es clave para mejorar la integración urbana de una parte de la ciudad en la que se observa una desarticulada acumulación de usos diversos (residenciales, industriales, hotelero, y grandes infraestructuras).

27º) <u>EN-24 "Zona verde Plaza de los Caídos".</u>

a) Objeto y Determinaciones de ordenación.

En realidad, sólo previa un único uso púbico: la obtención de espacio libre público de ampliación de la plaza de la Fragua (antigua plaza de los Caídos), contribuyendo al esponjamiento del casco.

Calificación uso dominante en PGOU 99: Espacio libre público;

b) Iniciativa: pública. Sistema de expropiación

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado, con calificación de espacios libres (red local) y con aplicación directa de la clave de Ordenanza Zonal de espacios libres públicos.

28º) <u>EN-25 "Parque del antiguo cementerio</u>".

a) Objeto y Determinaciones de Ordenación:

Pretendía la obtención de espacio libre público (5.790 m2) rodeando el antiguo cementerio de Alcorcón para crear una zona verde en este punto de acceso desde la N-V.

Calificación uso dominante en PGOU 99: Espacio libre público.

b) Iniciativa: pública. Expropiación. Al no prever ningún uso privativo, el aprovechamiento objetivo es nulo; por lo que en realidad tenía la naturaleza de actuación aislada.

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado, con calificación de red de espacio libre público y con aplicación directa de las claves de zonas de ordenanzas correspondiente a la zona verde (espacio libre).

29º) <u>EN-26 "Parque de Santo Domingo".</u>

a) Objeto y Determinaciones de Ordenación:

Pretende el PGOU 1999 la obtención de espacio libre público de 27.842 m2 que se corresponden con los suelos del antiguo Polígono SOT del PGOU 87 que no se pudo obtener mediante transferencias

Calificación uso dominante en PGOU 99: Espacio libre público;

b) Iniciativa pública. Sistema de Expropiación; al no prever ningún uso privativo, el aprovechamiento objetivo es nulo; por lo que en realidad tenía la naturaleza de actuación aislada

c) Situación actual: no ejecutado.

d) Análisis: al no estar ejecutado sigue manteniendo la clasificación suelo urbano en la categoría no consolidado. Se trata de una propuesta del PGOU 1987 de creación de un parque en esta posición no materializada. El PGOU 1999 al identificarla formalmente como EN, es decir, como unidad de ejecución (pese a contar con uso público exclusivo), provocaba que se tratase de un ámbito sin aprovechamiento urbanístico y que al funcionar cada EN como área de reparto en sí misma no podía ser objeto de adscripción para su obtención gratuita, de modo que la ejecución de esta actuación es responsabilidad del Ayuntamiento. En todo caso, la revisión del PGOU debe analizar la conveniencia y oportunidad de seguir manteniendo como sistema de gestión urbanística del enclave el sistema de expropiación dadas las sentencias emitidas y las posibilidades económicas municipales, teniendo presente, además, la potencialidad del ámbito para que -manteniendo un destinado con usos públicos de forma mayoritaria- se puedan incorporar otros usos aprovechando su capacidad para servir de conexión adicional entre el Ensanche Sur y la ciudad consolidada.

30º) <u>EN-27 "Entorno Estación de las Retamas</u>".

a) Objeto y Determinaciones de Ordenación:

Pretendía la ordenación parcelaria con la adecuación de la urbanización
Calificación uso dominante en PGOU 1999: Espacio libre público y Equipamiento;

b) Iniciativa: Privada. Sistema de compensación

c) Situación actual: ejecutado.

d) Análisis. Consecuencia de su gestión y ejecución, este ámbito merece la categorización como suelo urbano consolidado.

De otra parte, el Ayuntamiento intentó una Modificación del PGOU para crear el enclave EN-28 "**Calle Jabonería**" para facilitar una intervención urbana sobre un enclave destinado tradicionalmente a determinados usos públicos cuya ubicación se pretendía trasladar. No obstante, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de octubre de 2010 se deniega la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU De Alcorcón, por la que se delimita en suelo urbano un nuevo ámbito denominado "Enclave 28: calle Jabonería"; no obstante, la STSJ de 25-11-2011 anula este acuerdo y ordene se adopte otro por el que se apruebe la Modificación, por considerar que no existían intereses supramunicipales que justificaran el control autonómico. Sin embargo, la STS de 25-06-2014 considera que ha lugar al Recurso de Casación (nº 126/2012) y confirma el acuerdo de denegación de la Modificación del PGOU considerando que corresponde a la Comunidad Autónoma ejercer el control que evite la arbitrariedad en las decisiones municipales, considerando que el incremento de la edificabilidad propuesto en terreno de titularidad pública exigiría una justificación excepcional que no puede quedar satisfecha por el deseo municipal de sufragar económicamente el traslado de las dotaciones de Bomberos y Policía fuera de un ámbito del casco urbano.

La parcela continúa siendo suelo urbano con aplicación directa de clave 42 de ordenanza (Equipamiento exento).

b.2. Las áreas de planeamiento en desarrollo en suelo urbano identificadas en el PGOU 1999.

El PGOU 1999 identificó (en el artículo 3.33) los ámbitos sujetos a condiciones específicas de ordenación y/o de gestión (sistemática) previstos en el PGOU 87 y que, a fecha de elaboración del PGOU 1999 no habían completado entonces la ejecución completa de la urbanización (por lo que no se había producido la recepción por el Ayuntamiento, o no habían completados los procesos de cesión y equidistribución). Se identificaron en los planos de ordenación del PGOU 1999 con el código PD (en los planos de ordenación de la serie 2) y con el código APD en la serie de planos 5 (gestión). Son 11 ámbitos identificados como APD (si bien la numeración APD 4 no existe, dado que el que tenía esta se eliminó al pasar a UA directa en la fase final de tramitación del PGOU 1999).

Los ámbitos APD identificados por el PGOU 99 se corresponden (según el artículo 3.33 NNUU) con "*los ámbitos de ejecución sistemática del Plan General de 1987 aún en proceso de desarrollo y que se recogen en la presente Revisión con el fin de dar continuidad jurídica a los derechos y obligaciones derivados de las determinaciones de los documentos de planeamiento aprobados".*

El PGOU de 1999 reconoce en el artículo 3.34 de las NNUU a 12 Áreas de Planeamiento en Desarrollo (denominadas APD).

Según el artículo 3.35 de las NNUU del PGOU 1999 el desarrollo de las APD *"será el previsto por los documentos de planeamiento y gestión aprobados para cada uno de ellos, que se detallan en la tabla de APD recogidas en los Anexos Normativos del presente PGOU".*

En conclusión, la caracterización jurídica de las Áreas de Planeamiento Aprobado se corresponde con ámbitos del suelo urbano en proceso de ejecución urbanística al momento de aprobarse el PGOU 1999 que provienen de actuaciones sistemáticas del PGOU 1987 y que se pretende respetar las previas condiciones aprobadas tanto de ordenación detallada específicas como de gestión. Por ello, el PGOU 1999 reconoce los aprovechamientos, ordenanzas, usos, sistema de ejecución, etc., que en su día fueron aprobados.

En el Anexo Normativo III se ratifica que las condiciones urbanísticas de ordenación y los parámetros urbanísticos serán por tanto los definidos en las respectivas figuras de planeamiento, *"si bien prevalecerán las determinaciones del PGOU en lo referente a: 1) criterios de medición de edificabilidades; 2) condiciones particulares de las claves de ordenanza, tanto condiciones de edificación como de uso;"*

No obstante, la identificación como APD no significa que el PGOU 1999 no incorporase algunas alteraciones puntuales en la ordenación detallada. Así se indica en el apartado 3) del Anexo Normativo III que también tiene prevalencia la definición gráfica de la ordenación que hace el PGOU 1999, clarificando que "*si bien el criterio del Plan General es recoger directamente la ordenación del APD, en algunos casos se introducen pequeños reajustes puntuales, de escasa significación para el contenido de los ámbitos".*

Al no identificarse ni en la Memoria ni el Anexo Normativo 3 cuáles son esos reajustes, obliga en todos los supuestos a realizar el contraste entre los instrumentos de ordenación teóricamente asumidos con la representación gráfica de la ordenación detallada que hace para cada ámbito el PGOU 1999, porque en estos casos, la prevalencia juega en favor de la ordenación ajustada en el PGOU 1999.

Igualmente, en el Anexo Normativo 3 se incorpora una última precisión sobre el número de viviendas de las APD; como norma directa, se aplicará el número de viviendas consignado en

los documentos de planeamiento aprobados. No obstante, el Anexo permite un ajuste en el número de viviendas en las manzanas de ensanche clave 12 (manzana semicerrada) y clave 13 (manzana cerrada), pudiéndose adoptar el "resultante de aplicar el total de metros cuadrados construibles sobre rasante, en tipología de vivienda colectiva y pendientes de materializar a la aprobación definitiva del Plan General, una superficie media de ochenta y cinco (85) m2 por vivienda, siempre que ello conlleve la cesión al municipio de sesenta y dos (62) m2 de superficie, para dotaciones y equipamiento, por cada vivienda que incremente la capacidad de la manzana.

En el Anexo Normativo 3 únicamente se identifican los APD y sus instrumentos de ordenación y gestión aprobados; pero no cuentan con una ficha específica para cada una. De otra parte en el Anexo 3 se disponen condiciones específicas para APD-1, APD-10 y APD-12

El desarrollo de las APD es diverso: muchas de ellas se encuentran completamente ejecutadas (han finalizado y completado los procesos de cesión, equidistribución y urbanización) por lo que actualmente, en estos casos de cumplimiento, deben considerarse como suelos urbanos consolidados en aplicación del art.14.1.d) Ley 9/2001, siempre sin perjuicio de las obligaciones de disolución y liquidación internas de las Juntas o Entidades. No obstante, otras APD no han finalizado su ejecución.

De otra parte, debe significarse que las alteraciones que se han tramitado después de la entrada en vigor del PGOU 1999 de determinaciones en las APD no se han instrumentado como modificaciones de aquellos instrumentos específicos asumidos en cada una, sino como expedientes de modificación de determinaciones del PGOU.

En consecuencia, presentándose las situaciones de desarrollo de las APD muy variadas, es preciso realizar un análisis individualizado.

Análisis individualizado de las APD

1º) APD-1 "Industrias Especiales" UA 15 del PGOU 87.

a) Superficie: 266.354 m2.

Planeamiento específico asumido e instrumentos de gestión aprobados que son objeto de desarrollo y ejecución.

- Ordenación vigente:
  - La ordenación establecida para la UA 15 por el PGOU 1987 que es asumida por el PGOU 1999 excepto alteraciones incorporadas en condiciones particulares del APD.1.
  - Condiciones particulares del Anexo Normativo 3 del PGOU 1999 para la APD 1: en la Clave 24, grados 1 y 3, se disponen ocupaciones máximas de 40% de parcela neta (con altura máxima de 15 metros) y de 50% de parcela neta (con altura máxima de 12 metros)
- Instrumentos de ejecución y gestión:
  - Proyecto de Compensación (expediente 5 SC/1988)
  - Proyecto de Urbanización (expediente 2PU /1992)

b) Situación actual: ejecutada.

Los aprovechamientos son los asignados en el Proyecto de Compensación aprobado

Hay una entidad de conservación responsable de la conservación y mantenimiento de la totalidad de los servicios urbanísticos, salvo los que el Ayuntamiento ya mantiene. La línea de alta tensión que sobrevuela la UA-15 es común a los sectores 8, S y APD-1, por lo que la revisión deberá plantearse una solución integral.

c) Análisis: una vez ejecutada, procede reconocer el ámbito como suelo urbano consolidado. Debe verificarse si es posible hacer frente a la problemática existente con la línea de alta tensión que la sobrevuela. Puede considerarse como un área homogénea de suelo urbano consolidado. Puede abandonarse la técnica de remisión a su planeamiento original (que es lo que hace su consideración como APD) pues, de reproducirse, sería como remitirse a una ordenación detallada del PGOU 1987.

2º) <u>APD-2 "Ventorro del Cano".</u>

Superficie: 302.986 m2

a) Planeamiento específico asumido e instrumentos de gestión aprobados que son objeto de desarrollo y ejecución.

Ordenación vigente (asumida por PGOU 1999): la establecida por el PGOU 1987 para la UA 16.

Instrumentos de ejecución y gestión:

- Proyecto de Compensación (expediente 1SC/1987).
- Proyecto de Urbanización (expediente 3PU/1991)

b) Situación actual: no ha finalizado la gestión urbanística y no consta la recepción de las obras de urbanización.

- La urbanización principal se encuentra ejecutada.
- Obligaciones de recepción pendientes (aparcamientos en zonas verdes) e indemnizaciones pendientes.
- Cuenta de liquidación definitiva de la Junta de Compensación: pendiente.
- Entidad de conservación: sin constituir.
- El grado de consolidación de la edificación es muy elevado.

c) Análisis: es un ámbito de suelo urbano no consolidado en proceso de ejecución que se encuentra con un alto nivel de consolidación por la edificación y con la urbanización principal (redes infraestructurales) está culminada si bien pendiente de finalizar obras secundarias (zona verde, aparcamiento). Puede abandonarse la técnica de remisión a su planeamiento original (que es lo que hace su consideración como APD) pues, de reproducirse, sería como remitirse a una ordenación detallada del PGOU 1987.

3º) <u>APD-3 "Campodón Consolidado"</u>.

Superficie: 346.455 m²,

a) Planeamiento específico asumido e instrumentos de gestión aprobados que son objeto de desarrollo y ejecución.

- Ordenación vigente (asumida por PGOU 1999): la establecida para la UA 17 por el PGOU 1987

- Instrumentos de ejecución y gestión:

  - Proyecto de Compensación (expediente 18232/1992)
  - Proyecto de Urbanización aprobado.

b) Situación actual: no finalizada la ejecución. Faltan obras de reurbanización en materia de abastecimiento y saneamiento.

Los aprovechamientos son los asignados en el Proyecto de Compensación aprobado

Entidad de conservación: en disolución por mandato judicial.

c) Análisis: es un ámbito de suelo urbano no consolidado en proceso de ejecución que se encuentra con un importante nivel de consolidación por la edificación y con la urbanización iniciada pero no finalizada.

Se deberá tener presente la situación del proceso de disolución de la entidad de conservación determinada judicialmente y del deber, a cargo de la propiedad del suelo, de hacerse cargo de las infraestructuras restantes para que el suelo se consolide, que era una cuestión que ya adelantó el PGOU de 1987.

4º) <u>APD-5 "Enclave Norte</u>".

a) Planeamiento específico asumido e instrumentos de gestión aprobados que son objeto de desarrollo y ejecución.

- Ordenación vigente (asumida por PGOU 1999): la incorporada en la Modificación Puntual del PGOU 1987 (expediente 6PM/1992) para el antiguo Enclave Norte.

- Instrumentos de ejecución y gestión:

  - Proyecto de Compensación: 1SC/1994
  - Proyecto de Urbanización: 10559/1996.f

b) Situación actual: ejecutada.

Los aprovechamientos son los asignados en el Proyecto de Compensación aprobado

c) Análisis: a consecuencia de la ejecución urbanística realizada, es un ámbito de suelo urbano consolidado en el que los aprovechamientos urbanísticos se han consolidado. Puede considerarse como un área homogénea de suelo urbano consolidado. Puede considerarse como un área homogénea de suelo urbano consolidado. Igualmente,

puede abandonarse la técnica de remisión a su planeamiento original (que es lo que hace su consideración como APD) pues, de reproducirse, sería como remitirse a una ordenación detallada del PGOU 1987.

5º) <u>APD-6 "Ampliación Este de Ventorro del Cano</u>".

a) Planeamiento específico asumido e instrumentos de gestión aprobados que son objeto de desarrollo y ejecución.

- Ordenación vigente (asumida por PGOU 1999):

  - La ordenación incorporada en el expediente 1PM/1993 de Modificación del PGOU 1987 de ordenación de la UE 1

  - Ordenación complementaria: Estudio de Detalle (expediente 400/1996).

b) Situación actual: ejecutada.

Por acuerdo plenario del Ayuntamiento de 30-08-2011 se aprobaron las bases y estatutos de la Junta de Compensación de la UE 1/APD 6.

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alcorcón en 2008 aprobó la recepción de obras de urbanización del polígono industrial de Ventorro el Cano (APD-6).

Entidad de conservación: constituida. El Anexo III Normativo del Plan General de 1987 estableció en la sección 3 "Áreas de Gestión: Ventorro del Cano" la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística de Mantenimiento de la Urbanización, y esta determinación queda salvada por el actual Plan General de 1999 en la Norma 3.33 que pretende la continuidad de la situación jurídica generada por el plan anterior en proceso de ejecución.

c) Análisis: a consecuencia de la ejecución urbanística realizada y recepcionada es un ámbito de suelo urbano consolidado en el que los aprovechamientos urbanísticos se han consolidado. Debe considerarse como un área homogénea de suelo urbano consolidado. Igualmente, puede abandonarse la técnica de remisión a su planeamiento original (que es lo que hace su consideración como APD) pues, de reproducirse, sería como remitirse a una ordenación detallada del PGOU 1987.

6)º <u>APD-7 "Ampliación Oeste de Ventorro del Cano</u>".

Superficie 255.510 m2.

a) Planeamiento específico asumido e instrumentos de gestión aprobados que son objeto de desarrollo y ejecución.

- Ordenación vigente:

  - Ordenación asumida por el PGOU 1999: la ordenación incorporada en la Modificación Puntual del PGOU 1987 (expediente 1PM/1993) de ordenación de la UE 2, excepto en lo que se aponga a la modificación posterior (expediente 2PM/2013) aprobada.

- Modificación del PGOU (expediente 2PM/2013) aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 26.03.2015 con el objeto de ajustar determinaciones de ordenación detallada en el ámbito APD 7. Pretende el establecimiento de una franja de protección de infraestructuras en varias manzanas a lo largo del trazado de la línea eléctrica que transcurre por este ámbito (desestimando su soterramiento) así como adaptar el viario a los cambios derivados de las obras de remodelación ejecutadas por el Ministerio de Fomento con alteraciones en el nuevo acceso desde la glorieta elevada sobre la M-501-

- Ordenación complementaria: Estudio de Detalle expediente (3PP/1996).

b) Situación actual: las obras de urbanización están muy avanzadas; pero no está finalizada la ejecución, pendiente de obras de reurbanización de pasillo eléctrico y su recepción.

Se publicó la aprobación definitiva del proyecto de obras complementarias de urbanización en el ámbito del APD-7 en el BOCM de 5 de diciembre de 2017.

Entidad de conservación: sin constituir.

Se procedió a tramitar el expediente de expropiación forzosa de las fincas no adheridas a la Junta de Compensación de la UE-2 “Ampliación oeste de Ventorro del Cano

En este ámbito el Ayuntamiento contó con una importante atribución de parcelas patrimoniales. Incluso todavía de parcelas edificables resultantes del Proyecto de Compensación (información página www.ayto-alcorcon.es):

Además, se ha procedido por el Ayuntamiento a la cesión del derecho de superficie de la parcela E-54 a ESMASA (Empresa Municipal de Servicios) para la implantación y aprovechamiento sostenible de una planta de reciclado industrial en el marco del proyecto “Alcorcón Circular”, integradora del polo tecnológico de economía circular del municipio. A tal fin, se procedido a realizar un concurso para adjudicar el arrendamiento de la citada parcela con la obligación de ejecutar el citado proyecto. Las obras de urbanización se han recepcionado por el Ayuntamiento.

c) Análisis:al constar la recepción de la urbanización, corresponde reconocer la categoría de suelo urbano consolidado. No obstante debe constituirse una entidad urbanística de conservación (EUC) que asumirá los deberes de mantenimiento de la infraestructura que corresponda conforme a los Estatutos que resulten aprobados por el Ayuntamiento, igualmente estará obligada la EUC a ejecutar las obras que, en su caso, se determinen como necesarias para que CYII se haga cargo del alcantarillado; mientras la EUC no se constituya, la Junta de Compensación no podrá disolverse y será en la encargada del mantenimiento de las obras de urbanización ejecutadas.

Igualmente, puede abandonarse la técnica de remisión a su planeamiento original (que es lo que hace su consideración como APD) pues, de reproducirse, sería como remitirse a una ordenación detallada del PGOU 1987.

7º) APD-8 "San José de Valderas Fase 2".

a) Planeamiento específico asumido e instrumentos de gestión aprobados que son objeto de desarrollo y ejecución.

- Ordenación vigente asumida por el PGOU 1999: Fase 2 Avda. de La Libertad del PU.

b) Situación actual: ejecutada la urbanización.

Síntesis. – Es un ámbito urbanizado y edificado; procede reconocer el carácter de suelo urbano consolidado. Debe considerarse como un área homogénea de suelo urbano consolidado (artículo 37.1) o bien, conformar con la OA-5 Avenida de Leganés un área homogénea unitaria. Puede abandonarse la técnica de remisión a su planeamiento original (que es lo que hace su consideración como APD) pues, de reproducirse, sería como remitirse a una ordenación detallada del PGOU 1987.

8º) APD-9 "Fuente del Palomar".

a) Planeamiento específico asumido e instrumentos de gestión aprobados que son objeto de desarrollo y ejecución.

- Ordenación vigente (asumida por el PGOU 1999): Plan Parcial del Sector 3 del PGOU 1987 (expediente 3 PP/1994)

- Instrumentos de ejecución y gestión:

b) Situación actual: ejecutada.

c) Análisis: Es un ámbito urbanizado y edificado; procede reconocer el carácter de suelo urbano consolidado. Debe considerarse como un área homogénea de suelo urbano. Igualmente, puede abandonarse la técnica de remisión a su planeamiento original (que es lo que hace su consideración como APD) pues, de reproducirse, sería como remitirse a una ordenación detallada del PGOU 1987.

9º) APD-10 "Antiguo Enclave calle Madrid".

a) Planeamiento específico asumido e instrumentos de gestión aprobados que son objeto de desarrollo y ejecución.

- Ordenación vigente (asumida por el PGOU 1999):

  - La ordenación completa establecida por el PGOU 1987 para la UA 12.
  - Ordenación complementaria: Estudio de Detalle (expediente 4PP/1992)

- Instrumentos de ejecución y gestión:

  - Proyecto de Compensación: 2SC/1991

Establece el PGOU 1999 en su Anexo Normativo 3 como condiciones particulares de la APD 10, que se procede a modificar la altura máxima del APD, pasando a ser 5 plantas, manteniendo el aprovechamiento lucrativo.

b) Situación actual: ejecutada.

c) Análisis. A consecuencia de su ejecución, procede reconocer el ámbito como suelo urbano consolidado. Se considera oportuno para establecer la ordenación detallada en este ámbito abandonar la técnica de remisión a su planeamiento original en que consiste su consideración como APD, porque sería remitirse a un Estudio de detalle derivado del PGOU 1987 y que, además, fue alterado en el Anexo Normativo del PGOU 1999.

10º) <u>APD-11 "Ampliación de Industrias Especiales".</u>

Superficie: 439.433 m2

a) Planeamiento específico asumido e instrumentos de gestión aprobados que son objeto de desarrollo y ejecución.

- Ordenación vigente (asumida por el PGOU 1999):

  - La ordenación estructural que surge de la Modificación Puntual del PGOU 1987 (expediente 5MP/1994)
  - La ordenación completa establecida por Plan Parcial del Sector 6 del PGOU 1987 (expediente 2PP/1004).

b) Situación actual: ejecución avanzada, si bien queda pendiente de urbanizar zonas verdes. Igualmente, falta gestionar la cuenta de liquidación definitiva. La entidad de conservación se encuentra constituida.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10-10-2023, se aprobó inicialmente el proyecto de modificación de la reparcelación del sector 6 "Ampliación de Industrias Especiales" (O. J. C.), presentado por Transporte Sisred, S. L., el 29 de agosto de 2023 al R/E número 34.306, que afectando exclusivamente a la descripción de la finca aportada número 42 (registral número 6.222 T. 85L. 85F. 60), define para ella el resto de finca matriz recogido en el proyecto

c) Análisis: procede reconocer el ámbito como suelo urbano no consolidado en proceso de ejecución, porque estando avanzada la ejecución de la urbanización no se encuentra finalizada ni recepcionada. En la fase correspondiente a la aprobación inicial de la Revisión, se analizará la conveniencia del mantenimiento de la entidad de conservación y la suficiencia de las infraestructuras de urbanización existentes; estableciendo, en su caso, los criterios para proceder a la disolución.

El ámbito del APD 11 puede considerarse en el proceso de revisión del PGOU adaptado a la LSCM 2001 como un área homogénea de suelo urbano.

11º) <u>APD-12 "Barrio de la Universidad</u>".

a) Planeamiento específico asumido e instrumentos de gestión aprobados que son objeto de desarrollo y ejecución.

- Ordenación vigente:

  - Asumida por el PGOU 1999: Modificación de PGOU 1989; PAU 4 Área de Centralidad y del Plan Parcial del Sector 2.

    Después de aprobarse el PAU 4 Área de Centralidad N.V. por acuerdo del Consejo de Gobierno de 28-09-1989; el Ayuntamiento de Alcorcón solicitó (acuerdo plenario de 29-11-1995) a la Comunidad Autónoma (que era la Administración actuante y la encargada de la ejecución directa del PAU) la cesión de la parcela destinada a deportivo-campo de golf para ser destinada a campus universitario.

    Consecuencia de esta cesión (aproximadamente 283.040 m2) se procede a una modificación del PGOU para realizar un ajuste de la ordenación del PAU del Sector 2.

    En el Anexo V Normativos se incorporan los aprovechamientos del Polígono AP-12 Barrio Universidad y que se corresponden con la Modificación del Plan Parcial del Sector 2 de Área de Centralidad. No obstante, se procede a una rectificación de errores en relación con el PP del Sector 2 del Área de Centralidad aprobada el 20/12/2000.

  - Ampliación del coste de urbanización establecido por el PGOU en Anexo Normativo.

    Establece el PGOU 1999 en su Anexo Normativo 3 como condiciones particulares de la APD 12, que serán los establecidos en el Anexo 5 (Anexos Normativos), estableciendo complementariamente que debe contribuir al polígono a sufragar proporcionalmente a su edificabilidad, los costes materiales derivados del traslado del tendido eléctrico.

  - Alteraciones de ordenación tramitadas como Modificación PGOU 1999:

- Modificación PGOU aprobada definitivamente por Orden de 13-11-2002 que tiene por objeto la asignación de nuevas edificabilidades y calificaciones en parcelas del Área de Centralidad de Alcorcón; en concreto, supone la alteración de edificabilidades en las manzanas 74 y 76 y parcelas 19-20 y 22-23, así como calificación de nueva parcela dotacional en manzana 76.

- Modificación del PGOU aprobada definitivamente por Orden de 01.02.2006 que tiene por objeto la alteración de la ordenación detallada de concretas parcelas en el ámbito "Entorno de Estación de las Retamas" del APD nº 1: se reordenan los usos en las parcelas 74, 76 y 81, con previsión de uso residencial en la 76 y creando nuevas dotaciones públicas y el cambio de uso de equipamiento privado a VPO en la 81.

- Modificación del PGOU aprobado por acuerdo de 8 de julio de 2020, del Consejo de Gobierno, con el objeto de alterar las Ordenanzas de Clave 32 “Comercio Exento” y Clave 33 “Parque Empresarial” al APD-12 “Barrio de la Universidad”.

Instrumentos de ejecución y gestión: cuenta con Proyecto de Urbanización y su gestión se ha ejecutado mediante sistema de expropiación.

b) Situación actual: ejecutada.

Entidad de conservación: no constituida

c) Análisis: se trata de un barrio consolidado, si bien no consta la recepción de la obra de urbanización. Habrá de analizarse la incidencia que las viviendas del APD 12 tienen en las urbanizaciones colindantes, especialmente en materia de saneamiento. El ámbito del APD 12 puede considerarse en el proceso de revisión del PGOU adaptado a la LSCM 2001 como un área homogénea de suelo urbano. Se considera oportuno establecer una ordenación directa eliminando el APD porque en última instancia, de mantenerse, sería remitirse a una ordenación detallada derivada de una Modificación de PGOU 1987, un PAU de 1989, un Plan Parcial (Sector 2); además, en este ámbito se han producido sucesivas modificaciones después de la aprobación del PGOU 1999.

b.3. Las áreas de aprovechamiento bajo rasante del PGOU 1999. Balance de su aplicación.

La Memoria del PGOU 1999 considera que “en algunos espacios libres de las ordenaciones de bloque abierto de los antiguos planes parciales Este y Oeste, se han generado algunos conflictos derivados de la contradicción existente entre su uso público –de hecho-, incluso con implicación del Ayuntamiento en su mantenimiento, y la incertidumbre sobre su titularidad, que en algunos casos parece que continúa siendo privada.” Es decir, el problema radica en no saber de manera fehaciente de quien es la titularidad de ese espacio.

EL PGOU lo soluciona de dos formas: 1) Señalando alineaciones coincidentes con los bloques, calificando el espacio entre ellos como Espacio Libre Público. Se realiza directamente, sin un estudio específico de cuál es la situación jurídica real de cada espacio. 2) Contemplando la opción de delimitar unas Unidades de Ejecución bajo rasante, para la ejecución de aparcamientos bajo rasante, como vía para esquivar posibles reclamaciones de derechos de aprovechamiento de los posibles propietarios (“generar un mecanismo de gestión compensatorio” se dice textualmente en la Memoria).

Por tanto, el PGOU 1999 establece para los espacios intersticiales interbloques del ensanche y el casco antiguo, en continuidad con el sistema de espacios libres y viario de la ciudad y cuyas condiciones dimensionales y de localización permitan plantear en ellos la utilización del subsuelo para uso de aparcamiento, con utilización preferente de residentes, unas áreas de aprovechamiento bajo rasante (o Unidades de Ejecución bajo rasante).

No obstante, estos ámbitos debían ser definidos por el Ayuntamiento y delimitados mediante una Unidad de Actuación, precisándose para su desarrollo un Proyecto de Expropiación, Compensación, Ejecución Forzosa o Reparcelación que estableciera el reparto de titularidades, cargas y beneficios entre los agentes implicados, estando localizado su aprovechamiento lucrativo íntegramente bajo rasante y en espacios de uso público independientemente de su titularidad pública o privada.

En efecto, esta técnica de áreas de aprovechamiento bajo rasante se recoge en las normas urbanísticas dentro del capítulo y sección de Suelo Urbano en Unidades de Ejecución, en el que se encuentran también los Enclaves (EN) y las Áreas de Planeamiento de Desarrollo (APD). En el caso de los EN y APD, el PGOU relaciona los EN y APD delimitados, que figuran también, lógicamente, en los planos. Sin embargo, en el caso de las Unidades de Ejecución Bajo Rasante, el PGOU no define una relación de estas unidades, limitándose más bien a establecer el modo de delimitarlas y a proponer unas condiciones. No obstante, sí indica que "su ubicación se determinará en función de la demanda concreta."

No se ha ejecutado ninguna área de aprovechamiento bajo rasante.

La gestión de estas unidades de actuación se ha presentado sumamente compleja y de una viabilidad económica cuestionable.

En último extremo, la solución de la unidad de actuación de aprovechamiento bajo rasante finalmente se concreta en un uso que no se aprecia como un "beneficio" porque las personas cotitulares ya cuentan con la posibilidad de aparcar en los terrenos al aire libre.

Por ello, es necesario, por tanto, revisar las decisiones sobre esta problemática en el proceso de conformación del nuevo planeamiento general.

Debe recordarse que hay supuestos en los que el PGOU 1999 dispone la calificación de uso y dominio público del espacio entre bloques. Igualmente, deberá asegurarse aquellas zonas o tramos del espacio libre de titularidad privada que en la actualidad vienen siendo utilizados como espacios de tránsito peatonal.

En la fase de Avance se formularán una serie de criterios que deben guiar la elaboración de una Ordenanza específica sobre los espacios entre bloques en la fase del documento completo para la aprobación inicial.

3.2.2. Planes especiales en suelo urbano no previstos en el PGOU 1999.

El artículo 50. 1.b) de la LSCM permite formular planes especiales con la finalidad de "modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana" y, según el apartado 3 de ese artículo 50, estos planes especiales (del apartado 1) "podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial".

Finalmente, el apartado 4 del artículo 50 LSCM, permite además a estos planes especiales alterar las determinaciones estructurantes hasta unos concretos los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de la LSCM.

Pues bien, los Planes Especiales en suelo urbano formulados con esta fundamentación legal han sido:

1º. Plan Especial de Mejora Urbana de la unidad de actuación EN-13

El enclave EN-13 en el PGOU tenía por objeto reordenar un espacio público entre el edificio del Ayuntamiento y la Iglesia, con el fin de permitir conjuntamente la ampliación de la Casa Consistorial y la creación de una plaza pública como espacio emblemático y representativo de la ciudad. No obstante, se consideró necesario que la propuesta

resultante de un concurso público de diseño de este enclave se formulase bajo la modalidad de Plan Especial de Mejora Urbana, con la finalidad de crear una clave específica para el equipamiento institucional y ajustar la delimitación de la unidad de actuación.

Por acuerdo plenario de 28-07-2006 se aprobó el Plan Especial de Mejora Urbana de la unidad de actuación EN-13-; se dispone unas condiciones de edificación y usos específicos para este equipamiento institucional.

El resultado de la ordenación detallada de los terrenos de la unidad es:

- Iniciativa: pública. Sistema de Expropiación.
- Situación actual: ejecutado.
- Categorización actual: suelo urbano consolidado. Calificaciones pormenorizadas, según el PEMU

2º. PERI de la manzana Calles Virgen de Icíar, Cuenca, Desmonte y Cerrajón

El PERI es aprobado por acuerdo plenario de 31-01-2011 y tiene por objeto la reordenación de una parcela de 5.365 m2 en el casco viejo (C/Virgen de Icíar) calificada de residencial (clave 14 bloque abierto)

La finalidad de este PERI es mejorar la funcionalidad del espacio interbloque de esta parcela (con tres bloques ya construidos de VI alturas), a consecuencia de los desniveles, de modo que modifica la rasante, divide la parcela inicial en siete (4 residenciales y 3 con destino a vial) y propone la eliminación de edificaciones auxiliares e instalaciones en el espacio entrebloques y la adecuación de la fachada y entradas a la nueva rasante (permitiendo la accesibilidad a personas con movilidad reducida).

Iniciativa: pública. Gestión pública.

Análisis: En las fases siguientes del proceso de revisión deberá analizarse la oportunidad del sistema de gestión establecido, incluso el alcance de la reordenación propuesta en el PERI a la vista de las dificultades que para su gestión pública se han presentado teniendo presente la escasez de recursos municipales para afrontar la reforma tan ambiciosa planteada en edificaciones consolidadas.

3.2.3. Los ámbitos del suelo urbanizable (SUR) vigente y su grado de desarrollo.

A). El suelo urbanizable propuesto por el PGOU 1999

El PGOU 99 clasifica, según la legislación vigente en aquel momento, dos clases de suelo urbanizable: el suelo urbanizable programado (de uso residencial y terciario) a desarrollarse mediante Planes Parciales en los suelos de aprovechamiento lucrativo, y de Planes Especiales en los suelos destinados a Sistemas Generales, **y el suelo urbanizable no programado (**residencial, terciario e industrial) a desarrollarse mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU). El objetivo fundamental de este tipo de suelo consistía en ampliar la extensión de la ciudad apoyándose en los límites del entonces suelo urbano existente.

El suelo urbanizable programado (SUP) corresponde con el que ha de urbanizarse según el programa del PGOU y de acuerdo Plan Parcial que resulte aprobado; y el suelo urbanizable no programado (SUNP) se corresponde con aquél en el que para poder ser urbanizado debe

aprobarse previamente el Programa de Actuación Urbanística (PAU) y el PP que lo desarrolle. Los Sistemas Generales deberán obtenerse mediante el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto a la que pertenezcan, o bien vía expropiación o adquisición por parte del Ayuntamiento.

Según el artículo 3.47 de las NNUU del PGOU 1997 los ámbitos de suelo urbanizableprevistos en este son:

Identificación del sector	Uso característico	Sistema de actuación	Cuatrienio de programación
PP1. La Princesa	Residencial	Expropiación	1.º
PP2. Barranco Crinche	Residencial	Expropiación	1.º
PP3. Los Palomares	Residencial	Expropiación	2.º
PP4. Cárcavas Este	Industrial-Terciario	Compensación	1.º
PP5. Carretera de Villaviciosa	Industrial-Terciario	Compensación	2.º
PP6. Centro Transportes La Princesa	Terciario	A determinar	Fuera de programa
PP7. Parque Ocio Universitario	Terciario	A determinar	Fuera de programa
PP8. Parque Tecnológico El Lucero	Industrial-Terciario	A determinar	Fuera de programa
PP9. Residencial Las Cárcavas	Residencial	A determinar	Fuera de programa

Normas Urbanísticas PGOU 1999

Los sectores identificados como “fuera de programa” en el acuerdo de aprobación definitiva del PGOU 1999 son los ámbitos de suelo urbanizable no programado.

De acuerdo, a la Ley 9/2001 en su Disposición transitoria primera, en los suelos urbanizables programados se aplica el régimen establecido para el suelo urbanizable sectorizado (sin programa de actuación urbanizadora) y que a los suelos urbanizables no programados se les aplicará el régimen establecido para el suelo urbanizable no sectorizado.

a.1. El suelo urbanizable programado (sectorizado) del PGOU 1999.

El PGOU 1999 clasifica como suelo urbanizable programado aquellos suelos que necesariamente debían ser desarrollados “para dar solución a las demandas detectadas con el objeto de cubrir las necesidades de vivienda, equipamiento y empleo”, definiendo su desarrollo dentro de los dos cuatrienios previstos por el PGOU. Con el objetivo final de crear ciudad, el PGOU clasificó con esta categoría de suelo los terrenos situados al sur del núcleo existente (hasta el límite con el término municipal de Leganés), de uso residencial, y otros situados al norte de la A-5, de uso industrial.

Concretamente:

1) **Una gran bolsa de suelo al sur del núcleo de uso residencial: el denominado Ensanche Sur,** la apuesta fuerte del PGOU. Su objetivo era “dar continuidad estructural y funcional al tejido residencial existente y crear una nueva fachada de la ciudad.” Si bien el PGOU establecía una ordenación, ésta solamente era vinculante en cuanto a la gran vía o bulevar previsto y al espacio libre público central. Del total de viviendas propuestas, aproximadamente el 90% estaban destinadas a vivienda de promoción pública.

2) **Una bolsa a ambos lados de la carretera M-501 (denominado corredor de la M-501): de suelo industrial-terciario en continuidad a los asentamientos industriales ya existentes en esa zona (polígono de Industrias Especiales) y apoyándose en la buena accesibilidad “sin** interferencias con las áreas residenciales”.

   Su desarrollo y gestión se realiza a través de Planes Parciales independientes, estableciéndose 5 sectores: 3 residenciales para la zona del Ensanche Sur y 2 para la zona industrial-terciaria.

Cada sector se considera un polígono de ejecución independiente, definiéndose los correspondientes coeficientes de homogeneización a partir de los coeficientes de zona y sector para el posterior cálculo del aprovechamiento total y el aprovechamiento tipo. Todos ellos se programan para desarrollarse en las dos etapas cuatrienales en las que se divide el Programa de Actuación.

De otra parte, el Sector PP 9 quedó con determinaciones suspendidas como consecuencia del acuerdo de aprobación definitiva de 1999 del PGOU.

Por tanto, finalmente en el I Cuatrienio del PGOU 1999 se incorporan los sectores PP1, PP2, PP4 y PP 5; y en el II Cuatrienio queda exclusivamente el PP 3 Los Palomares.

a.2. El suelo urbanizable no sectorizado del PGOU 1999.

Con respecto al suelo urbanizable no programado, el PGOU 1999 justifica su planificación dada la intención de definir un modelo de ciudad a largo plazo, "recogiendo y reforzando la tendencia hacia la terciarización del municipio", pero fundamentalmente por evitar en la medida de lo posible futuras modificaciones del PGOU para ampliaciones de suelo (situaciones que la ciudad ya había vivido con zonas como las ampliaciones del polígono industrial de Ventorro del Cano o la zona del Área de Centralidad). En resumen, una previsión de futuros suelos que refuercen el modelo urbano planteado, pero sin ser imprescindible su desarrollo de forma inmediata. No se prevé condiciones de ordenación para el SUNP remitiéndose a la futura figura de desarrollo, tanto para la ordenación como para su programación, sistema de actuación y delimitación de polígono en caso de ser necesaria. Su desarrollo necesita de la figura previa del PAU, por polígonos completos, debiendo presentarse junto a éste un avance del Plan Parcial. A los efectos de gestión cada una de estas áreas constituye un polígono independiente.

Concretamente las zonas clasificadas como SUNP son las siguientes:

1) Al norte de la A-5, entre ésta y la M-501: una bolsa de suelo de uso industrial-terciario (Parque Tecnológico El Lucero).

2) Al norte de la M-501: una bolsa de suelo residencial de baja densidad (Residencial Las Cárcavas).

3) Al oeste de la M-50: dos bolsas de suelo terciario (Centro de transportes La Princesa, y Parque Ocio Universitario).

El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado se ha de realizar por ámbitos de PAU completos. Además, el PAU debe garantizar la materialización y viabilidad de la propuesta de cada ámbito delimitado, con sus Sistemas Generales adscritos y procurando la máxima integración de la ordenación colindante.

B) El desarrollo del suelo urbanizable programado del PGOU 1999

Los sectores del suelo urbanizable programado delimitados por el PGOU 1999 ha sido prácticamente completo a nivel de ordenación; no obstante, su ejecución ha sido dispar, con una alta ejecución en los sectores de uso global residencial y de servicios terciarios.

b.1. Sectores residenciales del Ensanche Sur.

Los sectores 1, 2 y 3 fueron la principal propuesta de crecimiento residencial del PGOU 1999; se sitúa al sur en continuidad con los barrios de Santo Domingo, La Rivota y Fuente Palomar.

Estos tres sectores se ordenan desde un Plan Parcial unitario formulado a iniciativa de la empresa municipal (EMGIASA). El Plan Parcial de los sectores PP1 La Princesa, PP-2 Barranco Crinche y PP-3 Los Palomares es aprobado definitivamente el 15-09-2004.

En realidad, los tres sectores constituyen un ámbito territorial continuo con un uso global residencial que se disponía en continuidad con el suelo urbano; la división sectorial en el PGOU 1999 obedecía a razones de programación (I y II Cuatrienio); si bien, cuando se inicia ya había transcurrido el primer cuatrienio.

Este Plan Parcial es objeto de una Modificación Puntual aprobada definitivamente el 24-11-2008 (consecuencia de una resolución jurisdiccional que había anulado un previo acuerdo de rectificación de error). En especial se ajustan las delimitaciones y cuantificación de las parcelas de dotaciones; modificándose las tablas del Plan Parcial).

Por tanto, el Ensanche Sur supone un total de 8.351 viviendas, con una densidad bruta de 42 vivienda/hectárea.

Es un desarrollo mayoritariamente de vivienda sometido a algún régimen de protección pública (el 80,95% del total de la edificabilidad); el uso residencial libre es el 14,29% y la edificabilidad comercial es el 4,76%.

Esta baja diversidad de usos, especialmente para el comercio de proximidad, ha provocado que el Ensanche Sur cuente con poco dinamismo y sea dependiente del automóvil.

Cuenta con un Plan Especial para saneamiento y depuración de la cuenca del Arroyo de La Reguera, aprobado definitivamente el 25/05/2004, y cuyo objeto era la elaboración del Proyecto Infraestructuras Generales de Saneamiento y Depuración de la Cuenca del Arroyo de La Reguera en los términos municipales de Fuenlabrada, Alcorcón y Móstoles.

La CAM ha construido 274 viviendas del `Plan Vive´ ha construido en el Ensanche Sur de Alcorcón en parcelas de reserva de dotacional supramunicipal

Los datos individualizados de cada sector del Ensanche Sur son:

Sector 1 La Princesa (PP-1).

- Localización: al sur del municipio y en colindancia con el núcleo principal, con una superficie Total: 743.140 m2 = Sector 640.812 m2 + Sistema General 102.328 m2

- Determinaciones de ordenación del PGOU 1999:

  - Uso global: uso característico residencial (pormenorizados: residencial protegido, residencial libre y comercial).
  - Densidad: 42 viviendas/ha; total: 3121 viviendas.
  - Edificabilidad bruta: 0,37 mt/m2s; Edificabilidad Neta: 0,42 mt/m2s

- Instrumento de ordenación detallada: El Plan Parcial de los sectores PP1, PP-2 y PP-3 aprobado definitivamente el 15-09-2004.

- Estado de gestión y ejecución: se encuentra gestionado (Proyecto de Expropiación, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización) y urbanizado

- Situación jurídico-urbanística actual: cumple condiciones para ser reconocido como suelo urbano (por aplicación del artículo 11.2 LS 2006) en la categoría de consolidado por ejecución de planeamiento; los terrenos se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

Sector 2 Barranco Crinche (PP-2)

- Localización: al sur del municipio y en colindancia con el núcleo principal, con una superficie Total: 743.140 m2: Sector 640.812 m2 +Sistema General 102.328 m2

- Determinaciones de ordenación del PGOU 1999:

  - Uso global: uso característico residencial (pormenorizados: residencial protegido, residencial libre y comercial).
  - Densidad: 42 viviendas/ha; total 3121 viviendas.
  - Edificabilidad bruta: 0,37 mt/m2s; Edificabilidad Neta: 0,42 mt/m2s

- Instrumento de ordenación detallada: Plan Parcial de los sectores PP1, PP-2 y PP-3 aprobado definitivamente el 15-09-2004.

- Estado de gestión y ejecución: se encuentra gestionado (Proyecto de Expropiación, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización) y urbanizado

- Situación jurídico-urbanística actual: cumple condiciones para ser reconocido como suelo urbano (artículo 11.2 LS 2006) en la categoría de consolidado por ejecución de planeamiento; los terrenos se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

Sector 3 Los Palomares (PP-3)

- Localización: al sur del municipio y en colindancia con el núcleo principal, con una superficie Total: 901.728 m2: Sector 765.632 m2 + Sistema General 136.096 m2

- Determinaciones de ordenación del PGOU 1999:

  - Uso global: uso característico residencial (pormenorizados: residencial protegido, residencial libre y comercial).
  - Densidad: 42 viviendas/ha; total 3.788 viviendas.
  - Edificabilidad bruta: 0,36 mt/m2s; Edificabilidad Neta: 0,42 mt/m2s

- Instrumento de ordenación detallada**:** El Plan Parcial de los sectores PP1, PP-2 y PP-3 aprobado definitivamente el 15-09-2004.

- Estado de gestión y ejecución**:** se encuentra gestionado (Proyecto de Expropiación, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización) y está urbanizado

- Situación jurídico-urbanística actual: cumple condiciones para ser reconocido como suelo urbano (artículo 11.2 LS 2006) en la categoría de consolidado por ejecución de planeamiento; los terrenos se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

Análisis:

Los sectores del Ensanche Sur cumplen condiciones para ser reconocido como suelo urbano (artículo 11.2 LS 2006) en la categoría de consolidado por ejecución de planeamiento; los terrenos se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

Tiene una densidad eficiente de 42 vivienda/ha y aunque propicia una ciudad compacta, sin embargo no ha logrado el objetivo de la diversidad y complejidad de usos disponer tipologías de bloques aislados retranqueados de la alineación de la calle que han dificultado la presencia del comercio de proximidad.

Además, la concepción de la red viaria se sustenta en otorgar protagonismo al espacio destinado para el automóvil privado (calzadas segregadas y aparcamientos laterales) a consecuencia de lo cual el Ensanche Sur es un área dominada por el vehículo privado caracterizada por calles vacías de actividad ciudadana.

b.2. Sectores industriales.

4) <u>Sector PP-4 Cárcavas Este</u>

- Localización: sector con una superficie: 290.001 m2 localizado al norte de la carretera de Villaviciosa (M-501) en continuidad con los sectores industriales en desarrollo.

- Determinaciones de ordenación del PGOU 1999:

  - Uso global industrial-terciario (pormenorizados: industrial y comercial).
  - Edificabilidad bruta y neta: 0,4 mt/m2s. Total: 118.900 m2t (116.522m2t de uso industrial y 2.378 m2t de comercial).
  - Sin adscripción de sistemas generales exteriores.

- Instrumento de desarrollo de ordenación detallada: Plan Parcial Sector PP-4 Cárcavas Este (aprobado definitivamente el 25-05-2005). Se publica su aprobación y normas urbanísticas en el BOCM de 21-06-2006. El Plan Parcial s anulado parcialmente en cuanto a la delimitación noreste del sector por STSJ de Madrid de 04.06.2009.

  Plantea el mantenimiento de la vía pecuaria.

  Se disponen 4 tipologías: Industrial escaparate grado 1º; Industrial escaparate grado 4º; Industrial escaparate grado E e Industrial Nave exenta grado 1º.

- Estado de gestión y ejecución:

  - Cuenta con Junta de Compensación constituida; no obstante, está pendiente de aprobar definitivamente la reparcelación (sólo la aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30-08-2011) y el Proyecto de Urbanización).

  - No se encuentra urbanizado y están pendientes de ejecutar y definir los sistemas generales exteriores (el PGOU no los definía). El PGOU indica de forma genérica que el sector " *deberá costear cualquier infraestructura necesaria para el desarrollo del mismo, así como las conexiones exteriores con las redes generales del municipio (…). En especial este sector participa proporcionalmente a su aprovechamiento en*

los costes de obtención de suelo y ejecución de las Conexiones viarias y peatonales sobre la N-V (Acciones UB 1.27.A, B, C y D del PA) conjuntamente con el PP-4 y PP-5."

- Se derogó definitivamente el Plan Especial de Emisarios Generales (tramo común), de los sectores PP-4 ", PP-5 , PP-8 , Retamar de la Huerta y Distrito Norte (3 PP/09) (BOCM de 10 de enero de 2014). Asimismo, se deroga definitivamente el Plan Especial de Ampliación de la Red de Aducción de agua potable a los nuevos Sectores PP-4, PP-5, PP-8 y "Retamar de la Huerta" (BOCM de 10 de enero de 2014)

- El Ayuntamiento de Alcorcón ha firmado el 05-03-2024 con los representantes de los sectores urbanísticos PP4, PP5 y PP8 un protocolo a través del cual las diferentes partes se comprometen a abordar las posibles soluciones para el desarrollo de dichos ámbitos desde la colaboración público-privada

- Situación jurídico-urbanística: suelo urbanizable ordenado sin ejecución; en situación básica de suelo rústico. Se han incumplido los plazos para su ejecución, si bien se inició la gestión mediante la presentación de la oportuna documentación; no obstante, no consta la declaración de incumplimiento.

- Análisis. Se constata un fracaso de las previsiones de ejecución de este sector por parte del PGOU 1999, debiendo analizarse las causas del mismo.

  Es cierto que la aprobación definitiva del Plan Parcial acontece con el inicio de la crisis inmobiliaria y financiera de la primera década del siglo XXI, lo que dificultó su ejecución; igualmente, la contracción de la economía provocada con ocasión de la crisis sanitaria de la COVID-19 también ha contribuido a su parálisis posterior. No obstante, también es cierto que en los periodos de reactivación económica que se han sucedido entre crisis, ha sido un sector que tampoco se ha ejecutado. Por ello, es además de las causas de coyuntura general existen motivos urbanísticos propios.

  No cada duda que las determinaciones del PGOU 1999 para el sector -y que desarrolló el Plan Parcial aprobado 2005-, configuran la actuación de nueva urbanización como un desarrollo netamente industrial y, además, con una visión obsoleta propia de los espacios productivos del siglo pasado; así su distribución de usos bascula de forma mayoritaria hacia el uso industrial de nave exenta grado 1. La implantación de nuevas actividades económicas vinculadas a las nuevas tecnologías presenta dificultades.

  En la nueva ordenación y gestión del PP deberá resolverse la problemática ocasionada por la línea de alta tensión que lo atraviesa.

5) <u>Sector 5 "Carretera de Villaviciosa" (PP-5)</u>

- Localización: sector de 40 hectáreas situado al norte de la carretera de Villaviciosa (M-501) en continuidad con los sectores industriales en desarrollo.

- Determinaciones de ordenación del PGOU 1999:

  - Uso global industrial-terciario (pormenorizados: industrial y comercial).
  - Edificabilidad bruta y neta: 0,4 mt/m2s. Total: 164.630 m2t (161.073 m2t de uso industrial y 8.495 m2t de comercial).
  - Sin adscripción de sistemas generales exteriores.

- Instrumento de desarrollo de ordenación detallada: Plan Parcial S-5 de la carretera de Villaviciosa (aprobado definitivamente el 17/05/2005).

- Estado de gestión y ejecución:

  - Cuenta con Junta de Compensación constituida; falta el Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

  - No se encuentra urbanizado y también están pendientes de ejecutar y definir los sistemas generales exteriores (el PGOU no los definía). El PGOU indica que "*El sector deberá costear cualquier infraestructura necesaria para el desarrollo del mismo, así como las conexiones exteriores con las redes generales del municipio (…). En especial este sector participa proporcionalmente a su aprovechamiento en los costes de obtención de suelo y ejecución de las Conexiones viarias y peatonales sobre la N-V (Acciones UB 1.27.A, B, C y D del PA) conjuntamente con el PP-4 y PP-5.*"

  - Se derogó definitivamente el Plan Especial de Emisarios Generales (tramo común), de los sectores PP-4, PP-5 "Carretera de Villaviciosa", PP-8 , Retamar de la Huerta y Distrito Norte (3 PP/09); también se deroga definitivamente el Plan Especial de Ampliación de la Red de Aducción de agua potable a los nuevos Sectores PP-4, PP-5, PP-8 y "Retamar de la Huerta" (BOCM de 10 de enero de 2014)

  - El Ayuntamiento de Alcorcón ha firmado el 05-03-2024 con los representantes de los sectores urbanísticos PP4, PP5 y PP8 un protocolo a través del cual las diferentes partes se comprometen a abordar las posibles soluciones para el desarrollo de dichos ámbitos desde la colaboración público-privada

- Situación jurídico-urbanística: suelo urbanizable ordenado sin ejecución; en situación básica de suelo rústico. Se han incumplido los plazos para su ejecución, si bien se inició la gestión mediante la presentación de la oportuna documentación; no obstante, no consta la declaración de incumplimiento.

- Análisis.

  - Las mismas consideraciones sobre las razones del fracaso de la ejecución de las previsiones del PGOU respecto al PP-4 se reproducen para el PP-5.

  - No cada duda que las determinaciones del PGOU 1999 para el sector -y que desarrolló el Plan Parcial aprobado 2005-, configuran la actuación de nueva urbanización como un desarrollo netamente industrial y, además, con una visión obsoleta propia de los espacios productivos del siglo pasado; así su distribución de usos bascula de forma mayoritaria hacia el uso industrial nave escaparate. La implantación de nuevas actividades económicas vinculadas a las nuevas tecnologías presenta dificultades.

C). El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado del PGOU 1999

El desarrollo del suelo urbanizable no programado definido en el PGOU 1999 como urbanizable fuera de programa ha sido alto.

c.1. Ámbitos de SUNP que han alcanzado la categoría de suelo urbanizable sectorizado

1) Sector 7 Parque de Ocio universitario (PP-7).

- Localización: situado al oeste del municipio, al sur de la urbanización de Fuente Cisneros, junto al límite del término municipal con Móstoles, frente a Parque Oeste. Es un sector discontinuo: un subsector se sitúa al oeste de la M-50 y al norte del ferrocarril, y el segundo al este de la M-50 junto al nudo de acceso desde la M-506 a Parque Oeste.

- Determinaciones de ordenación en el PGOU 1999:

  - El sector cuenta con una superficie de 145.845 m2 más 3.161 de sistemas generales viarios exteriores (RV.7.1 y RV.7.2): 149.006 M2

  - uso característico terciario (pormenorizados: vivienda libre, terciario ocio servicios, equipamiento privado e infraestructuras).

- Instrumentos de desarrollo de la ordenación:

  - PAU Parque de Ocio Universitario del PP-7, aprobado definitivamente el 07-11-2001.

  - Plan Parcial PP-7 Parque de Ocio Universitario: aprobado definitivamente el 30/01/2002. Este Plan Parcial cuenta con varias modificaciones aprobadas:

    a. Modificación nº1 aprobada definitivamente el 11-07-2002.

    b. Modificación nº2 aprobada definitivamente el 22-02-2006 (ajustes de determinados artículos de las ordenanzas y alguna cifra en los tres cuadros con parámetros de superficies, edificabilidades y aprovechamientos).

- Estado de gestión y ejecución:

  Según la información municipal se encuentra urbanizado y recepcionado. No obstante, el colector que atraviesa el sector mantuvo su trazado original, sin desplazarlo para su localización debajo de suelo público (viario); por ello, representa una servidumbre sobre la parcela (que es la de mayor superficie) de equipamiento dotacional privado condicionado la implantación del volumen edificable en la misma.

  Situación jurídico-urbanística: al estar urbanizado, gestionado y constar la recepción de las obras, cumple condiciones para ser reconocido como suelo urbano (artículo 11.2 LS 2006) en la categoría de consolidado por ejecución de planeamiento; los terrenos se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

  Análisis. Tiene condiciones para ser reconocido como suelo urbano y, con carácter general, debe asumirse la ordenación detallada derivada del Plan Parcial. No obstante, la alteración aprobada en 2008 sobre la parcela dotacional privada (con 12.517 m2t) tiene un régimen muy amplio de usos cuya implantación indiscriminada en la misma puede producir disfunciones, en especial por admitir compatibilidades del uso terciario- comercial hasta

el 49% de la edificabilidad. Dado su uso residencial (dominante) consolidado y su bajo nivel de integración con el resto del núcleo urbano, la Revisión del PGOU analizará la oportunidad y conveniencia de la Entidad Urbanística de Conservación.

2) Sector 8 Parque de actividades El Lucero (PP-8)

- Localización: es una bolsa de suelo reserva para ser destinada al uso industrial-terciario que se localiza entre la A-5 y la M-501, la M-50 y el PP-5.

- Determinaciones en el PGOU 1999.

  Uso terciario.
  Edificabilidad: 0.419 m2t/m2s.

- Instrumentos de desarrollo de la ordenación:

  - PAU PP-8 Parque de Actividades El Lucero, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid el 27-07-2004.

  - Plan Parcial PP-8 Parque de Actividades El Lucero (aprobado definitivamente el 27/10/2004). Este Plan Parcial tiene varias modificaciones:

    Modificación aprobada definitivamente el 23/02/2009: modifica el artículo 23.10 de edificabilidad máxima.

    Modificación nº1 aprobada definitivamente el 21/12/2006: afecta al subsector oeste municipal. La modificación altera la red viaria.

    Modificación nº2 aprobada definitivamente el 30/03/2009: el objeto es actualizar el concepto de Parque Empresarial y Tecnológico y relocalizar una parte de la red local de equipamientos, uniéndola al sistema de espacios libres y zonas verdes y diversificándola al ubicar en dos parcelas el equipamiento previsto inicialmente en una de ellas.

    Modificación nº3 aprobada definitivamente el 28/06/2010: posibilita la implantación en el municipio de empresas que precisen suelo superior a 21.000 m2 destinadas al uso terciario-comercial (Parque Empresarial y Tecnológico) estableciendo la parcela mínima en 21.000 m2.

    Modificación nº4 aprobada definitivamente el 28/11/2011: modifica los art.17 bis, 20 y 23. Se deroga definitivamente la cuarta modificación puntual del Plan Parcial excepto su artículo 17 bis (que se refiere al calendario y planificación de ejecución de las obras de urbanización). La manzana 04 del subsector público pasará de la clave 35 a la 36 del Plan Parcial (BOCM de 10 de enero de 2014).

    Modificación nº5 aprobada definitivamente el 29-10-2012: el objeto es la reubicación de determinados aprovechamientos municipales y de determinados equipamientos dentro del ámbito.

Por tanto, la ordenación resultante del conjunto de modificaciones es:

El nuevo artículo 19.bis dirá: Los datos de la ordenación global resultante de las diferentes modificaciones del Plan Parcial del Sector 8 es la siguiente:

	USOS DEL SUELO	SUPERFICIE m^2 SUELO	APROVECHAMIENTO m^2 CONSTRUIDOS
	Aprovechamientos Lucrativos		
	1. Subsector Oeste-Municipal	191.137,08	149.824,82
	2. Subsector Este-Privado	244.641,00	164.337,04
	TOTAL Aprov. lucrativos	**435.778,08**	**314.161,86**
	Aprovechamientos No Lucrativos		
5.ª Modif.	3. Dotacional	33.668,42	33.668,42
	4. Zona verde	84.521,00	---
	5. Red Viaria Sistema Interior	244.084,16	---
	TOTAL Aprov. lucrativos	**362.273,58**	**33.668,42**
	TOTAL SECTOR	**798.051,66**	**347.830,28**
	6. Red Viaria Sistema General	8.405,00	---
	7. Vía Pecuaria	3.553,34	---
	TOTAL PLAN PARCIAL	**810.010,00**	**347.830,28**

Ordenación detallada PP-8. Fuente: Planeamiento Urbanístico (madrid.org)

- El Plan Parcial (artículo 15) permitía mediante Estudio de Detalle redistribuir la edificabilidad asignada a las manzanas siempre que exista conformidad de sus titulares y no se altere la edificabilidad conjunta. Se han desarrollado diversos Estudio de Detalle:

  Estudio de Detalle Subsector Oeste (16/07/2013) de la manzana 36.01 del Subsector Oeste del Sector 8.

  Estudio de detalle de la manzana 36.05 del Subsector Oeste (13/01/2011), para emplazar el área de movimiento de la edificación, así como distribuir la edificabilidad fijada por la tercera modificación del Subsector Oeste Municipal.

  Estudio de Detalle sobre la manzana 36.05 del Subsector Oeste del Sector 8 (28/09/2010).

Estado de gestión y ejecución:

- En fecha 21 de mayo de 1998, se firmó un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Alcorcón y las personas titulares mayoritarios del suelo del área denominada “El Lucero”, en virtud de los cuales el Ayuntamiento de Alcorcón (a cambio de los aprovechamientos cedidos a su favor) se comprometía a ejecutar (en el plazo de dos años desde la publicación del Plan Parcial en el BOCM) y sufragar los Sistemas Generales exteriores al Área, que se corresponden con los siguientes elementos: Puente rodado de conexión sobre la N-V, Red viaria de Conexión del Área de Centralidad, Sector 2, con la M-501, Puente de conexión peatonal sobre la N-V con el Área de Centralidad, Sector 1 - Universidad, Abastecimiento de agua, Energía eléctrica, Red de Telefonía, Red de Saneamiento y depuración. Por otra parte, los propietarios de suelo se comprometían a sufragar y ejecutar las obras de urbanización interior. No obstante, debe entenderse que este sector quedó sin efecto, tras la no programación del ámbito en la resolución de 1999 de aprobación definitiva parcial del PGOU.

- El sector PP 8 tiene constituida la Junta de Compensación y el Proyecto de Compensación.

- El sector está dividido en dos subsectores o subpolígonos: uno municipal y otro privado. Las obras de urbanización había de estar a " una etapa de ocho años para cada Subsector Este y Oeste de iniciativa privada y pública respectivamente"

- Ahora bien, el ámbito de la unidad de ejecución sigue siendo único y permanece su Junta de Compensación.

- Reparcelación y Junta de Compensación: aprobada y constituida. Debe constituirse una Entidad de Conservación.

- Las obras de urbanización interior del sector se iniciaron a finales de 2007 por parte de la Junta de Compensación del sector El Lucero pero se interrumpieron porque algunos titulares de parcelas no abonaron las cuotas correspondientes y la Junta reclamó que el Ayuntamiento iniciara las obras de conexión exterior.

- El subsector privado, cuenta principalmente con el movimiento de obras del trazado viario, sin finalizar ninguna de las obras de urbanización. Por acuerdo de la asamblea de la Junta de Compensación de fecha 1 de Julio de 2009 se acordó la paralización de las obras de urbanización con un 34% de superficie urbanizada en el ámbito privado.

- El subsector municipal cuenta con una ejecución parcial de las obras de urbanización (aproximadamente un 30%). Además, se ejecutaron obras de conexión provisionales para dar accesibilidad a parcelas edificables que fueron transmitidas por el Ayuntamiento (IKEA, Bauhaus)

- También queda pendiente de ejecutar los sistemas generales exteriores (el PGOU no los definía). El Ayuntamiento, al margen de la Junta de Compensación y para conseguir medios económicos con los que ejecutar en la medida de lo posible los sistemas generales del PP-8 "El Lucero", urbanizó en 2012 dos parcelas de su ámbito, que había vendido a IKEA y LEROY MERLIN en 2009 y 2010, y las completó en 2014 con unos sistemas generales transitorios de abastecimiento de agua y alcantarillado en virtud de un convenio con el Canal de Isabel II, publicado en el B.O.C.M. de 26 de abril de 2013.

- Ha existido un incumplimiento recíproco (Junta de Compensación y Ayuntamiento), y tal como afirma la STSJM de 5 de abril de 2022 (en recurso de apelación) "*los plazos perentorios para asumir las obligaciones no solo concernían al Ayuntamiento (dos años a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial) sino también a la Junta de Compensación (una etapa de ocho años para cada Subsector Este y Oeste de iniciativa privada y pública respectivamente). En consecuencia, tanto uno como otra incumplieron los respectivos plazos que les incumbían"*

- En gran medida estos incumplimientos fueron motivados por la crisis inmobiliaria y financiera que se produjo a partir de 2008 y que golpeó fuertemente la capacidad inversora privada y de todos los Ayuntamientos.

- Para superar la situación generada, el Ayuntamiento de Alcorcón ha firmado el 05-03-2024 con los representantes de los sectores urbanísticos PP4, PP5 y PP8 un protocolo a través del cual las diferentes partes se comprometen a abordar las posibles soluciones para el desarrollo de dichos ámbitos desde la colaboración público-privada

Situación jurídico-urbanística: suelo urbanizable sectorizado con ordenación detallada establecida con obligación urbanística pendiente de finalizar; terrenos en situación básica de suelo rústico.

Análisis. En gran medida la indefinición de los accesos y conexiones exteriores no han permitido una ejecución pacífica de este sector. Sólo cuenta con una urbanización parcial vinculada parcelas transmitidas por el Ayuntamiento.

c.2. Ámbitos de SUNP sujetos al régimen del suelo urbanizable no sectorizado

Sector 6 Centro de transportes La Princesa (PP-6)

- Localización: Es una amplia bolsa de suelo 28,2 hectáreas (sector más sistema general) situado al suroeste del municipio, entre la M-50 y la M-506.

- Determinaciones de ordenación en el PGOU 1999:

  - Calificación: industrial y terciario.
  - Edificabilidad bruta: 0,18 m2t/m2s (total 50.000 m2t); neta del 0,25 m2t/m2s.
  - Sistemas Generales de 84.075 m2 pero sin definir
  - También señala que el sector deberá costear cualquier infraestructura necesaria para el desarrollo del mismo, así como las conexiones exteriores con las redes generales del municipio, conforme a la asignación señalada en el Programa de Actuación.

- Instrumentos aprobados: no tiene ordenación detallada establecida. La tramitación de su Plan de Sectorización sólo alcanzó la aprobación inicia (2008). Fue tramitado al amparo de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Estado de gestión y ejecución:

  No tiene instrumentos de gestión ni de ejecución. No obstante, se ejecutó un sistema general de espacio libre público al norte del ámbito.

  Cabe considerar que el Convenio de planeamiento suscrito a consecuencia de la desprogramación quedó sin efecto.

- Situación jurídico-urbanística: en la actualidad mantiene la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado; en situación básica de suelo rústico.

  El hecho de que no se haya desarrollado un ámbito clasificado en el PGOU 1999 como SUNP no puede conceptualizarse como fracaso; pues esta categoría sólo supone el reconocimiento de una aptitud inicial para poder desarrollar una actuación de transformación y que funciona como reserva de suelo de posible activación en el momento en que se constate su necesidad.

- Análisis.

  - La necesidad de su destino a usos logísticos debe ser oportunamente evaluada en el proceso de la revisión.

  - El Ayuntamiento ha adelantado la gestión mediante la adquisición del sistema general adscrito al sector (previsto en el PGOU 1999).

D). El Suelo Urbanizable incorporado por Modificación del PGOU 99

1) PP-12 La Ronda (residencial).

- Antecedentes: surge de la Modificación del PGOU aprobada definitivamente por Orden de 08-07-2002 en el ámbito de Ronda, con el objeto de reordenar los sistemas generales ZV-6-1 y ZV-6.2 (para ajustar sus límites a terrenos expropiados para la M-50), dotar de zona equipamiento educativo complementario al campus universitario y dar continuidad a zona residencial del PP-7 Parque Ocio Universitario.

- Localización: al oeste (entre la M-50, la N.IV y Parque de Ocio Universitarios) con una superficie de 88.486 m2. Se ubica colindante al PP-6 y el PP-7. Es un ámbito discontinuo, si bien la zona este se destina a zona verde.

- Determinaciones urbanísticas de la Modificación de 2002 del PGOU 1999.

  - Creación de equipamiento escolar con 17.000 m2 (S12-EQP-42).
  - Creación al norte y noroeste de sistema general de espacios libres (7.520 m2).
  - Creación de desarrollo residencial: 470 viviendas (85 VPO y cesión municipal).

- Instrumentos de desarrollo de la ordenación: Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de 11-07-2002.

- Estado de gestión y ejecución: se encuentra urbanizado y gestionado. Según la información municipal se encuentra recepcionada la urbanización.

- Situación jurídico-urbanística: al estar urbanizado, gestionado y constar la recepción de las obras, cumple condiciones para ser reconocido como suelo urbano (artículo 11.2 LS 2006) en la categoría de consolidado por ejecución de planeamiento; los terrenos se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

- Análisis.

  Es paradójico que un nuevo crecimiento urbano con destino a residencial que se localiza al oeste de la M-50 desconectado del núcleo principal que se autorice mediante modificación aprobada en 2002, justo tres años después de denegación de la aprobación del PP-9 Cárcavas residencial, precisamente por suponer un desarrollo residencial alejado del núcleo

  Los terrenos, una vez urbanizados, tienen la condición de suelo urbano consolidado.

  No obstante, el actual núcleo urbano de Fuente Cisneros encuentra dificultades de accesibilidad por el bajo nivel del transporte público, especialmente por carecer de un apeadero de cercanías pese a contar con 3.000 personas residentes.

E). Incorporación al proceso urbanizador de suelo no urbanizable común del PGOU 1999 por aplicación régimen transitorio y aprobación de Plan de Sectorización.

También se ha producido la incorporación al proceso urbanizador de terrenos clasificados como suelo no urbanizable común (SNC) en el PGOU 1999 y que, sin expediente de Modificación del propio PGOU, hoy tienen la clasificación y categoría de urbanizable programado. En concreto**:**

El Sector "Retamar de la Huerta"

En origen en el PGOU 1999, los terrenos de Huerta de Retamar tenían la consideración de suelo no urbanizable común (SNUC); no obstante, la DT Primera.c) de la LSCM 2001 estableció que los terrenos de suelo no urbanizable común (SNUC) y al SUNP del planeamiento vigente a su entrada en vigor se les aplica el régimen del Suelo urbanizable no sectorizado. Por ello, se permitía promover y aprobar un Plan de Sectorización en terrenos que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, tuvieran la clasificación de suelo no urbanizable común (excepto cuando dichos terrenos, de conformidad con la legislación sectorial aplicable, deban estar clasificados como suelo no urbanizable). Por tanto, en estos casos, se habilitaba la posibilidad de impulsar un desarrollo sin determinaciones de ordenación estructural en el PGOU 1999, por lo que el Plan de Sectorización es un instrumento que asume íntegramente esa función, además, de la ordenación detallada.

- Situación: al noroeste del municipio, limita al norte con Villaviciosa de Odón, al sur con la carretera M-506, al este con la M-50 y al oeste con la Urbanización Campodón

- Instrumentos de desarrollo de la ordenación: **Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada aprobado definitivamente el 19/04/2013**.

  - Superficie del sector 1.157.966 m²
  - Superficie vías pecuarias 10.381 m²s (6.660 m2 de "Vereda de Segovia" y 3.721 m2 de la "Vereda de Villaviciosa")
  - Superficie dominio público hidráulico 13.107 m²s
  - Camino público 955 m²s
  - Superficie computable a efectos de aprovechamiento 1.133.523 m²
  - Uso global Residencial
  - Uso característico Vivienda protegida

- Ordenación. La ordenación se plantea con base en el desarrollo fundamentalmente residencial de la actuación; los usos terciarios-comerciales tienen un marcado carácter residual y solamente se permiten como compatibles en lugares puntuales del ámbito, como es el gran eje norte-sur proyectado, donde se concentra la mayor densidad de vivienda y equipamientos.

  - Edificabilidad total 372.067,88 m²c
  - Coeficiente edificabilidad 0,321311 m²c/m²s
  - Densidad sobre la superficie neta del sector 30,95 viv/ha
  - Nº viviendas: 3.508 viviendas
  - Reserva vivienda protegida: 1.123

  Edificabilidad vivienda de protección (30% residencial total): 112.039,17 m²c

  Se plantea la cesión al Ayuntamiento de Alcorcón del suelo necesario para albergar 92.202 m2 edificables para vivienda protegida con el carácter de cesiones libremente asumidas por el promotor (artículo 45.4.d) de la LSCM).

De otra parte, se dispone como suelo de dotación público una parcela de 31.023 m2 para reserva de suelo para vivienda pública al oeste del sector (RSVPU.1)

Aprovechamiento unitario del nuevo sector: 0,42 m²utc/m²s, referido al uso característico de vivienda de protección (es el uso predominante de los sectores en PGOU 1999).

- Aprovechamiento total del sector 476.079,36 m²c.u.c.
- Aprovechamiento unitario del sector: (476.079,36/ sup neta).
- Aprovechamiento unitario del sector 0,42 m²c.u.t.c.(VP)/ m²s

El Plan de Sectorización establece (artículo II.1.5) que el número de viviendas de protección asignado "tendrá carácter estimativo" para el caso de que para la modalidad y uso, la normativa aplicable estableciera una limitación de máxima superficie útil que no permitiera agotar la edificabilidad residencial destinada a viviendas protegidas; sin embargo, esta tolerancia no se aplica a la reserva de viviendas protegida asignada al Ayuntamiento en el Proyecto de Reparcelación que la considera un número fijo.

Gestión urbanística del sector:

- Sistema de actuación Compensación

- Iniciativa de planeamiento Privada

- Conexión a infraestructuras: El Plan de Sectorización de 2013, planteaban dos nuevos accesos a dicho sector a través de la modificación de la actual glorieta de acceso a la urbanización Campodón situada en la carretera M-506 y la conexión del sector a través de un puente existente sobre la M-50 que uniría el sector con los futuros desarrollos de Alcorcón Norte. Adicionalmente se dejó prevista una reserva de suelo, para futuras conexiones también hacia el Este por el norte del sector. El resto de accesos al sector se realizaría a través de la malla viaria existente (en continuidad con la propia urbanización Campodón). Sin embargo, la anulación del desarrollo Distrito Norte, que desarrollaba la delimitación concreta del acceso este a Retamar de la Huerta, supuso la necesidad de completar las previsiones del Plan de Sectorización que han devenido inútiles de manera sobrevenida por la anulación del desarrollo Distrito Norte. Se trata, por tanto, de un acceso que estaba previsto en el Plan de Sectorización de Retamar de la Huerta para dar servicio al Sector, cuyas previsiones se completan a través de un Plan Especial de Infraestructuras.

  En efecto, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, adoptado en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2020, se aprobó inicialmente el Plan Especial de Infraestructuras de conexiones exteriores en Retamar de la Huerta.

- Con fecha 27 de noviembre de 2014 se otorgó la escritura de constitución de la Junta de Compensación del Sector con posterior inscripción en el Registro administrativo de Entidades Urbanísticas Colaboradora.

- La Junta de Gobierno Local de fecha 13 de marzo de 2019 aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del sector. Con fecha 22 de diciembre de 2020 se dio cuenta a la Junta de Gobierno Local de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación del sector.

- Al tiempo, se impulsa el Proyecto de Expropiación, tramitado por el sistema de tasación conjunta, dirigido contra las fincas incluidas dentro del Sector, cuyos titulares no se habían adherido a la Junta de Compensación

- La Sentencia de 1 de julio de 2021 anula el proyecto de Compensación por afectar a vías pecuarias y no se ha puesto a disposición de la Comunidad de Madrid, la titularidad, exclusiva, de los terrenos afectados por el nuevo trazado, sino que se califica como parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento (zonas verdes); de modo que al no prever el Plan de Sectorización el nuevo trazado, resulta que no era posible aprobar el proyecto sin modificar, previamente, el Plan de Sectorización. No obstante, en el recurso de apelación resuelto por la STSJM de 28 de febrero de 2022 se revoca la sentencia de instancia, manteniéndose el Acuerdo de 13 de marzo de 2019 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcorcón por la que se aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación de Retamar de la Huerta.

- Se publica la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación de Retamar de la Huerta (BOCM 27 de diciembre de 2023) del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5.12.2023. Esta aprobación, lo es en ejecución de la Sentencia de 28-02-2022, del TSJ de Madrid.

Situación jurídico-urbanística: suelo urbanizable programado ordenado sin ejecución de la urbanización; situación básica de suelo rural.

Análisis. El Plan de Sectorización (2013) que incorpora la ordenación pormenorizada no se ha ejecutado. Formalmente se han incumplido los plazos previstos en el Plan de Sectorización para su ejecución, sin embargo, las gestiones para la constitución de la Junta de Compensación y del Proyecto de Compensación han sido complejas, culminando en el primer trimestre de 2024.

El aprovechamiento objetivo del área de reparto del Sector Retamar de la Huerta se ha deducido de la media de los aprovechamientos medios de I y II Cuatrienio (tal como prevé el artículo 84.4 de la LSCM 2001).

Es paradójico que la aprobación de este sector haga bajar la media de la reserva vivienda protegida en el suelo urbanizable del PGOU 1999, ello, porque sólo ha contemplado la reserva mínima legal pero no la resultante del PGOU.

De otra parte, también es de resaltar que la edificabilidad vinculada a la reserva de vivienda protegida se le asigna una ratio de 99,77 m2c por unidad residencial que es algo superior a la ratio de vivienda libre plurifamiliar (99,58 m2c/vivienda).

3.2.4. El suelo no urbanizable actual.

El PGOU 1999 clasifica como Suelo No Urbanizable (SNU) un total de 1.459,27 hectáreas que supone el 43,54% del total de la superficie del término municipal.

Pretende el PGOU 1999 atribuir al SNU de un uso positivo que supere el tradicional correspondiente a la restricción de aprovechamientos, poniendo en valor el paisaje rural existe.

El PGOU 1999 intentó evitar la transformación del suelo por encima de las necesidades detectadas a pesar de que el SNU se encuentra en una de un entorno metropolitano que los posiciona como foco de interés con altas tensiones especulativas. Por ello el PGOU 1999, después de analizar en su fase informativa las aptitudes existentes de cada una de las zonas del término municipal en función del relieve, las pendientes, la vegetación, los cultivos, las clases agrológicas y las condiciones constructivas, detectando aquellas zonas en las que se podrían acometer acciones urbanizadoras y aquellas que requerían de una protección.

Con este fin, el Plan, apoyándose en la legislación vigente en el momento de su tramitación (Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, que preveía las categorías de suelo no urbanizable con algún tipo de protección y suelo no urbanizable común), clasifica como suelo con algún tipo de protección el 62,52% del total del suelo no urbanizable, en base a sus valores paisajísticos, ecológicos, forestales, agrícolas, o por su especial situación, con el claro objetivo de establecer medidas que eviten su degradación, conserven sus valores naturales y paisajísticos, pero que a la vez potencien su regeneración. Su gestión se prevé mediante la aplicación de la propia legislación o a través de Planes Especiales para el caso del Parque Rural de Valdepolo.

A). El suelo no urbanizable protegido por PGOU 1999

El Plano de ordenación nº1 y las normas del PGOU 1999 establecen seis zonas específicas dentro del Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) a las que se les aplica una normativa de protección específica en función de sus características.

En concreto:

1) <u>SNUP por su interés paisajístico</u>.

Es la primera categoría de suelo protegido en términos superficiales y la "tercera en cuanto al nivel de protección" (según la Memoria del PGOU 1999).

Se corresponde con la mayor parte del área central del término que queda entre las grandes infraestructuras. El PGOU 1999 le atribuye un valor paisajístico, considerando que la necesidad de su conservación reside en la presencia de un paisaje típico de la campiña madrileña, donde se alternan tierras roturadas con barbechos, viñedos, eriales y retamares en regeneración; englobándose también en esta categoría los suelos que aún cuentan con alto interés agropecuario.

En suma, un mosaico de parcelas con distintos usos y que conforman "todas ellas un paisaje rústico con una fuerte carga cultural, digno de ser preservado y limitado de usos que desfiguren su aspecto actual").

Esta configuración amplia del SNUP paisajístico se expresa de manera sintética en el artículo 3.88 de las NNUU del PGOU 1999: "*se refiere esta protección a los rústicos del denominado Parque de Valdepolo no incluidos dentro de los Sistemas Generales*." En definitiva es la protección del "paisaje rural de tierras del secano que deben de ser preservadas de su transformación".

El PGOU 1999 permite compatibilizar el uso agrario tradicional (que es el elemento conservador del paisaje), con uso de esparcimiento propio de entornos campestres.

Se regulan las condiciones de uso del SNUP paisajístico en el artículo 3.88 de las NNUU:

2) SNUP por interés forestal.

Es el segundo nivel de protección. En esta zona de SNUP se incorporan, según el artículo 3.89 de las NNUU del PGOU 1999, las masas forestales, conjuntos de especies arbóreas o suelos forestados del SNU localizados puntualmente en reducidas áreas del municipio "y que constituyen las únicas masas relevantes del término".

Según la Memoria de Ordenación estas áreas son la "zona de Monte Príncipe, el entorno arbolado de Venta de la Rubia y los retamares al sur de esta finca". El PGOU 1999 pretende clarificar que el hecho de que el resto de terrenos no se incluyan en esta subcategoría no significa que no tengan valores ecológicos, sino que simplemente pretende identificar aquellas zonas de mayor valor ecológico. El valor ecológico radica en la existencia de una cobertura vegetal natural de interés para la fauna y la flora, la alternancia de pastizales y zonas de matorral de interés. Por otra parte, en el caso de los pinares, aun siendo repoblados, se preservan por su posición territorial y necesidad de su conservación como espacios arbolados.

No obstante, como se verá el área de la Venta de la Rubia y la zona sur de esta (pese a que la Memoria la incluye en la zona forestal, a nivel normativo (tanto en normas como en el plano de clasificación) se incluye en el SNUP de protección natural).

El régimen de usos del SNUP forestal se dispone en el artículo 3.89 de las NNUU del PGOU 1999:

3) SNUP por protección de cauces y vaguadas.

Se corresponde como el de mayor nivel de protección asignado al SNU; en esta categoría además del valor de protección propio de los cauces y vaguadas (los procesos hidrogeológicos y suministro de acuíferos), incorpora también la protección de sus valores ecológicos y los de su dimensión paisajística.

En el SNUP de cauces y vaguadas se integran los arroyos, vaguadas y vegas de cierta entidad (arroyo de la Fuente del Sapo, arroyo de Los Majuelos y arroyo de La Madre), sin incluir las pequeñas depresiones de escasa relevancia.

Se pretende una alta protección a consecuencia de la importancia ecológica de las riberas y arroyos, la potencialidad para el desarrollo de la vegetación arbórea, el riesgo de erosión, la conexión con el acuífero terciario, así por su incidencia en la conformación del paisaje (derivado de los procesos hidrogeológicos).

El alcance de la zona de protección la constituye en cada margen del cauce, la banda constante de 15 metros en el caso de cauce de corrientes naturales discontinuas o de 25 metros en caso de corrientes continuas, que deberá quedar en toda su extensión longitudinal libre de edificación.

4) SNUP por su alto valor natural.

No se explicita en la Memoria esta zonificación y en la normativa (artículo 3.91) sólo se refiere que se incluyen los terrenos del entorno de la Venta de la Rubia "que por tener grandes instalaciones deportivas extensivas debe salvaguardarse de uso y de su edificación máxima". No obstante, se incluyen también otros terrenos localizados al norte de la zonificación de SNUP de interés forestal, que no tienen instalaciones deportivas. En

realidad, los terrenos de alto valor natural también cuentan con valores ambientales y forestales.

Así, se identifica el encinar de la Venta de la Rubia que aporta heterogeneidad al paisaje y favorece la biodiversidad por ser un hábitat de interés comunitario.

El régimen de usos del SNUP Natural se dispone en el artículo 3.91 de las NNUU del PGOU 1999 y es similar al SNUP Forestal

5) SNUP de vías pecuarias.

El PGOU consideraba a las vías pecuarias un patrimonio de importancia supramunicipal; su condición de suelo público unido a su valor histórico, hacen que debían ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación y conservados en toda su longitud y anchura. Reconoce que, pese a la reducción de uso de vía pecuaria intensiva, permite su puesta en valor como soporte de rutas de ocio. En esta categoría de SNUP se incluyen todas las vías pecuarias que atraviesan el término municipal.

6) SNUP de Infraestructuras.

Se corresponde con el suelo no urbanizable de protección de reservas de infraestructuras (viarias, ferroviarias, redes eléctricas de alta tensión, etc.) para garantizar la no ocupación de los terrenos de posible trazado (de las pendientes de implantar) o de los márgenes de las existentes asegurando las afecciones legales de protección; sólo se autorizan la implantación de las infraestructuras y la de servicios de apoyo al automóvil en el caso de SNUP viaria.

B). El suelo no urbanizable común del PGOU 1999 con régimen transitorio de suelo urbanizable no sectorizado.

El resto del SNU se categoriza por el PGOU 1999 como Común (SNUC).

La zonificación tiene por objeto los terrenos sitos al oeste de la M-50: una franja colindante con la urbanización Campodón, una zona entre el Parque de Ocio Universitario y el límite oeste del término municipal, justificada en “la inexistencia de vegetación arbórea ni de ningún elemento ambiental que justifique una mayor protección”, y una pequeña zona al sur del PP-12 La Ronda

El régimen de usos del SNU Común se dispone en el artículo 3.64 y siguientes de las NNUU del PGOU 1999_

Pese a su clasificación formal de suelo no urbanizable común (SNUC) en el PGOU vigente de 1999 no puede obviarse que la Disposición Transitoria Primera.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, determinó que a los terrenos de Suelo No Urbanizable Común del planeamiento vigente a su entrada en vigor se les aplica el régimen del Suelo urbanizable no sectorizado, excepto cuando dichos terrenos, de conformidad con la legislación sectorial aplicable, deban estar clasificados como suelo no urbanizable protegidos.

Ello hace que los terrenos del SNUC sean susceptibles de ser incorporado al proceso urbanizador con la presentación y aprobación de un Plan de Sectorización. Sobre la base de la DT Primera.c) de la LSCM se ha incorporado al proceso urbanizador los terrenos del sector Huerta de Retamar antes analizados.

Precisamente, esta posibilidad de que los terrenos que en el PGOU 1999 no se consideraron como aptos para urbanizar ahora puedan ser objeto de una actuación de nueva urbanización supone un impacto en el modelo urbanístico general adoptado por el PGOU original y, por ello, es uno de los motivos para que el proceso de revisión deba ser acometido con celeridad.

Por último, debe considerarse que tiene la clasificación de suelo no urbanizable los terrenos coincidente con la propuesta de Sector 9 "Residencial Las Cárcavas" (PP-9) cuya aprobación fue rechazada en la resolución de 1999. Es el ámbito situado al norte de la M-501, entre la M-50, el PP-4 y el arroyo que desciende hacia Campodón. En el documento de aprobación provisiones del PGOU actual el Ayuntamiento propuso este sector como suelo urbanizable no programado, con uso característico residencial.

No obstante, en la resolución de aprobación definitiva (parcial) del PGOU 1999 este ámbito quedó excluido de dicha aprobación definitiva porque se consideró por el órgano competente autonómico que esas determinaciones que se propusieron no se ajustaban "*en su uso y localización al modelo municipal ni al arquetipo de manzana establecida en la organización supramunicipal del territorio y no cabe situarlo, por las afecciones que conlleva, en las proximidades de un distribuidor principal. "*

Estas deficiencias no fueron subsanadas. Por tanto, este ámbito, sigue siendo un Suelo No Urbanizable porque mantiene la misma clasificación y zonificación establecida en el PGOU 1987.

3.2.5. Planes especiales aprobados.

Durante la vigencia del PGOU 1999 se han formulado y aprobado diversos Planes Especiales de diversa finalidad y alcance.

a) De mejora urbana.

En el apartado 3.2.3 se han analizado los Planes Especiales en suelo urbano no previstos en el PGOU 1999:

a.1. Plan Especial de Mejora Urbana de la unidad de actuación EN-13: aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28-07-2006.

a.2. PERI de la manzana Calles Virgen de Icíar, Cuenca, Desmonte y Cerrajón: aprobado por acuerdo plenario de 31-01-2011.

b) De infraestructuras.

b.1. Plan Especial para saneamiento y depuración de la Cuenca del Arroyo de La Reguera, aprobado el 25-05-2004). Objeto: pretende instrumentar la ejecución del proyecto de infraestructuras generales de saneamiento y depuración de la Cuenca del Arroyo de la Reguera, en los términos municipales de Fuenlabrada, Alcorcón y Móstoles.

b.2. Plan Especial del Plan Director de Suministro de Agua de Riego con Agua Reutilizable. Municipio de Alcorcón, promovido por el Canal de Isabel II. Tiene por objeto habilitar la infraestructuras del ciclo del agua en el Ensanche Sur (S-1 La Princesa, S-2 Barranco Crinche y S-3 Los Palomares); se aprueba el 29-12-2004.

b.3. Plan Especial de Infraestructuras para segundo anillo de agua potable tramo 3 A9 (aprobado el 25-10-2005). Tiene por objeto la definición y ejecución del Segundo

Anillo principal de distribución de agua potable de la Comunidad de Madrid, primera fase, promovido por el Canal de Isabel II.

b.4. Plan Especial de Infraestructuras para suministro de agua reutilizable Cuenca Media Alta del Arroyo Culebro (aprobado definitivamente el 27-05-2008). Tiene por objeto la definición y ejecución del Plan Director de Suministro de agua de riego con agua reutilizable desde la depuradora de la cuenca media-alta del arroyo Culebro, en los términos municipales de Alcorcón, Leganés, Getafe, Pinto, Parla, Humanes de Madrid y Fuenlabrada, promovido por el Canal de Isabel II.

b.5. Plan Especial de Infraestructuras. Acción de Urbanización UB1-27B del PGOU de Alcorcón, aprobado definitivamente el 17-06-2008. Tiene por objeto definir la acción de urbanización UB 1-27B (17/06/2008).

Además se derogaron mediante publicación de la resolución en el BOCM de 10 de enero de 2014): el Plan Especial de Emisarios Generales (tramo común), de los sectores PP-4 "Cárcavas Este", PP-5 , PP-8 , Retamar de la Huerta y Distrito Norte (3 PP/09) y el Plan Especial de Ampliación de la Red de Aducción de agua potable a los nuevos Sectores PP-4, PP-5, PP-8 y "Retamar de la Huerta" , que se habían aprobado el 26-04-2010.

c) De complemento de condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

c.1. Plan Especial de Mejora de la Accesibilidad a los edificios ya construidos carentes de ascensor y de fomento de la rehabilitación en el municipio de Alcorcón; aprobado definitivamente el 09-09-2008.

3.2.6. Los intentos de levantar el aplazamiento de la aprobación de las determinaciones del ámbito norte de Alcorcón.

Sin duda, por la relevancia territorial que tiene el ámbito norte del municipio, es necesario explicitar en el análisis del planeamiento vigente, cuál es su clasificación urbanística actual y conocer los diversos intentos que durante la vigencia del PGOU 1999 se han realizado para incorporarlos al proceso urbanístico.

Como se ha expuesto en el apartado 3.1 la Resolución de aprobación definitiva del PGOU de Alcorcón de 5 de febrero de 1999 (BOCAM de 22-03-1999) de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes dejó sin aprobar la mayor parte de las determinaciones propuestas para el Ayuntamiento en la zona norte; en concreto quedaron con aprobación pendiente de la subsanación de las determinaciones propuestas, entre ellas:

e.6). El ámbito de Suelo No urbanizable delimitado por los distribuidores regionales situados sobre la actual carretera M-511, la autovía M-40, la carretera nacional N-IV y la autovía M-50 en función a las determinaciones establecidas en el documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial y de los programas, criterios y planes regionales en coordinación con las previsiones establecidas por los Planes Generales de los municipios colindantes (Madrid, Villaviciosa de Odón, Boadilla del Monte y Pozuelo de Alarcón), ha de preservarse como suelo apto para ser considerado una unidad de desarrollo equilibrado (UDE) de carácter supralocal, que integre las clasificaciones y calificaciones necesarias para la protección de los valores medioambientales, urbanísticos y estratégicos de la Comunidad de Madrid y del municipio de Alcorcón.

Como se ha adelantado el aplazamiento de la aprobación definitiva en estos ámbitos de SUNP y SNU del norte se ratifica en la resolución de 6 de abril de 1999 (BOCAM de 17.11.1999). En concreto, en esta resolución se manifestó respecto al ámbito del SNU referido que se "*mantiene su aplazamiento a los efectos de adaptarse a las determinaciones establecidas en el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial y de los programas, criterios y planes regionales en coordinación con las previsiones establecidas por los Planes Generales de los municipios colindantes"*

Presentado nuevo documento de subsanación, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en su acuerdo de 24 de enero de 2002 no dio por cumplidas las condiciones anteriormente impuestas, y mantuvo el aplazamiento de la aprobación definitiva, respecto de los ámbitos anteriormente descritos.

Desde la aprobación definitiva del PGOU 1999 el Ayuntamiento de Alcorcón realizó hasta 3 expedientes de subsanación (2000, 2001 y 2002) y uno de corrección (2006 a 2008) para intentar obtener la aprobación de este ámbito norte.

En los expedientes del 2000 y 2001 se incorporaron criterios extraídos del contenido de las Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, si bien el Ayuntamiento ya ponía de manifiesto que el ámbito debería seguir las pautas metodológicas y tipológicas del Noroeste regional y no las del territorio del Sureste al que pertenece Alcorcón según el PRET, con crecimientos basados en la cualificación ambiental, y emplear tipologías de minibloque y de vivienda unifamiliar sobre parcela media y grande; corredores de unión entre los Parques Regionales.

La Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional emitió informe el 16 de enero de 2002 en el sentido de que no era procedente dar por cumplidas las condiciones que motivaron el aplazamiento, que respondían a criterios de carácter supralocal y regional, porque en la zona Noroeste, por haberse venido efectuando hasta entonces la creación de espacios urbanos con excesiva independencia entre los municipios, se había generado una desconexión total y ello hacía necesario sopesar los futuros crecimientos para lograr una estructuración territorial equilibrada a través de un proceso de concertación entre las Administraciones cuyos intereses se veían afectados, con el fin de fijar los criterios para la redacción de una nueva propuesta de modelo territorial. El informe sostenía que, en tanto no se compatibilizaran todos los intereses presentes, no se podría informar favorablemente ninguna propuesta de modelo territorial y planeamiento, pese a lo cual, y no obstante el tamaño y la capacidad de las actuaciones propuestas, el documento de subsanación no cumplía lo establecido en el P.R.E.T. porque se había omitido en su elaboración la necesaria coordinación y adecuación con los planeamientos limítrofes y con las Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, además de señalarse concretas deficiencias en materia de infraestructuras viarias, depuradora y suministro de agua

En el expediente del 2002 se inicia ya estando en vigor la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Esta propuesta incorpora parte de la propuesta anterior, con otra serie de nuevas incorporaciones y básicamente completando la ordenación del ámbito aplazado de forma con previsiones del planeamiento regional: compleción de un corredor de enlace entre la Casa de Campo, el monte Boadilla y el parque natural del Río Guadarrama; parque lineal de escala supramunicipal, con un ancho medio de 450 m, situado al norte del ámbito y al sur del Ventorro de Cano,…, suelo urbanizable no programado para el resto del área que se divide en tres ámbitos diferenciados a desarrollar mediante tres Planes de Sectorización.

En cualquier caso, el 27 de marzo de 2003 la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional emitió informe negativo a la propuesta de subsanación presentada por el Ayuntamiento, al no considerar cumplidas correctamente todas las condiciones que motivaron el aplazamiento

en dichos ámbitos. La Comisión de Urbanismo de Madrid formuló propuesta desfavorable el 28 de marzo de 2003 al tercer intento de subsanación.

En el citado informe de la DGUPR se reflejaba que la propuesta de subsanación planteaba un desarrollo urbanístico de uso residencial con un techo aproximado de 33.000 viviendas que se añadían a las 9154 viviendas que el Plan General había establecido para el Suelo Urbanizable Programado y el SUNP, así como una alta edificabilidad de usos terciarios y dotacionales privados, por lo que la propuesta condicionaba e hipotecaba el crecimiento urbanístico de los municipios limítrofes y ponía de manifiesto un crecimiento con un aprovechamiento urbanístico notoriamente superior al previsto para las actuaciones residenciales planteadas en el eje de la carretera nacional V-IV por el PGOU de Madrid. El informe reiteraba que, en ese contexto y en la línea de los acuerdos anteriormente adoptados, "la ordenación de un ámbito de tal envergadura, por su tamaño y situación estratégica y porque colmataba a una gran franja de suelo rústico libre entre varios municipios, había de ser considerada como de interés supralocal", por lo que se debería consensuar entre las diversas administraciones locales, el propio municipio Alcorcón y el resto de los municipios limítrofes, y la Comunidad de Madrid, poniéndose de relieve que, aunque fueron solicitados por el Ayuntamiento de Alcorcón, sólo habían emitido informes el Ayuntamiento de Madrid, en el sentido de que los crecimientos propuestos eran excesivos, el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, en el sentido de que los vertidos futuros debían resolverse en Alcorcón, y el Ayuntamiento de Leganés, que se limitó a darse por enterado.

El informe consideraba que todas las Administraciones Locales interesadas y la Comunidad de Madrid debían coordinar la ordenación del ámbito, lo cual no estaba suficientemente garantizado en la propuesta de subsanación que, además, **excedía de las necesidades del desarrollo del municipio de Alcorcón,** que se veían satisfechas con el techo de viviendas contemplado en la Revisión para el Suelo Urbanizable, de modo que el ámbito a que se refería la propuesta de subsanación de deficiencias debería responder a las demandas de vivienda de parte del territorio de la Comunidad de Madrid, lo que conllevaba que debiera darse respuesta no sólo a la demanda de vivienda libre sino también a la demanda de viviendas sociales y que su desarrollo requiriese la coordinación entre municipios a efectos de conexiones de infraestructuras, lo que no se había contemplado suficientemente; finalizaba indicando que a consecuencia de los requerimientos infraestructurales y dotacionales que implicaba, se consideraba que el desarrollo del ámbito pudiera ser a través de la iniciativa privada en exclusiva, ni a través de una sola Administración, "requiriendo la intervención de otras Administraciones Municipales, en cuanto a la coordinación de sus intereses, y de la Comunidad de Madrid, en cuanto sus competencias "

Después de este informe y propuesta, el tercer expediente se paraliza por el propio Ayuntamiento y el Pleno de 30 de junio de 2003 acuerda: "*Dejar sin efecto todos los acuerdos adoptados desde junio de 1999 hasta mayo de 2003 por el Pleno del Ayuntamiento en relación con la Subsanación de deficiencias del PGOU de 1999, con el fin de llevar a cabo un estudio del ámbito con ocasión de la adaptación del PGOU de Alcorcón a la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid."*

Este Acuerdo fue ratificado en el pleno de 26-11-2003, que desestima las alegaciones presentadas.

Posteriormente el Ayuntamiento reconsideró su postura, estimando conveniente proceder a la subsanación de las deficiencias señaladas para el ámbito del "Área Norte" en la resolución de 1999 mediante un expediente que denominó de "Corrección".

Este cambio de postura municipal se inicia con la suscripción el 2 de diciembre de 2005 de un convenio de planeamiento y gestión (que es ratificado por Acuerdo del Pleno de 13 de diciembre) y el 20 de enero de 2006 se suscribe Protocolo de Intenciones para el desarrollo del ámbito Alcorcón Área Norte entre el Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid, los propietarios de suelo y el Club Atlético de Madrid, para el establecimiento en el mismo de la Ciudad deportiva del Club

Atlético de Madrid. Este protocolo tiene por objeto el denominado Distrito Norte que integra tanto los terrenos propuestos como sector 9 SUNP Las Cárcavas como el SNU localizado entre los distribuidores regionales cuya aprobación se quedó pendiente en la Revisión y que se pretenden incorporar como un ámbito único de suelo urbanizable sectorizado.

Se parte de la idea de que el ámbito está pendiente de subsanación y que debe "culminarse" la revisión del PGOU de 1999 y que, por tanto, esta "culminación" debía realizarse bajo el mismo régimen jurídico vigente al momento de la resolución de 1999. Surge, así, la operación "Distrito Norte", de los que uno de sus objetivos era la implantación del uso dotacional deportivo privado en una parcela resultante del nuevo planeamiento del ámbito del Área Norte (1230 hectáreas), para la ubicación de la Ciudad Deportiva del Club Atlético de Madrid. Todo ello incorporado en un documento que se presentaba como incardinado en el PGOU vigente y que sería la culminación de las determinaciones cuya aprobación se aplazó en la resolución de 1999; así se denominó: "**Documento técnico de Rectificación para la Aprobación Definitiva de la Revisión del PGOU de 1987, en el distrito norte de Alcorcón**".

Por tanto, no se configuró como una revisión parcial sino como una culminación de la revisión aprobada en 1999; así se dice en su Memoria justificativa: *"en definitiva, el expediente de subsanación, al estar encuadrado en la revisión del PGOU 1999, se tramita y aprueba conforme a lo establecido en las leyes autonómicas de 1995 y 1997, sin adaptar a la LSM (Ley 9/2001 del Suelo de la CAM)".*

Con esta configuración se pretendía justificar que el expediente de *subsanación "no obliga a iniciar la tramitación desde el principio."*

No obstante, se olvidaba que las deficiencias indicadas por la Comunidad de Madrid tenían por objeto materias relacionadas con intereses supralocales y que, en última instancia, no podían subsanarse aquéllas sin una actuación conjunta y consensuada del municipio Alcorcón, los otros municipios limítrofes y la Comunidad de Madrid.

De otra parte, es un expediente (el de la rectificación) que se sustenta en un convenio que, si bien se suscribe en 2006, su tramitación finaliza en 2007. Y sucede que la ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM de 30 julio 2007), prohibió en su artículo 18 los convenios de planeamiento y aunque entró en vigor el día 31 de julio de 2007, el convenio siguió su tramitación alcanzando la aprobación definitiva con posteridad a su entrada en vigor.

En efecto, el artículo 18 de la Ley 3/2007 modificó el art. 245 de la LSM de modo que establece que son nulos de pleno derecho los convenios urbanísticos de planeamiento, así como cualquier convenio o acuerdo, cualquiera que sea su denominación, que tenga por objeto definir los criterios de ordenación del futuro planeamiento urbanístico.

No obstante, el Consejo de Gobierno de 27-11.2008 aprobó definitivamente el levantamiento del aplazamiento de la aprobación definitiva de la revisión del PGOU de Alcorcón Distrito Norte, aprobándose definitivamente dichos ámbitos cuya delimitación queda configurada en los epígrafes A)2, A)4 y E)6 del apartado IV del Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 14 de enero de 1999.

El ámbito total suponía una superficie de 12.310.733 m2 (1.231 Has). Está situado al Norte del término municipal, entre las carreteras M-40 y M-50, ocupando todo el vacío existente entre los términos municipales de Villaviciosa de Odón, Boadilla del Monte y Madrid. Los objetivos, parámetros y determinaciones urbanísticas básicas que se incorporan eran los establecidos en el protocolo de intenciones suscrito entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Alcorcón,

los propietarios del suelo y el Atlético de Madrid el 20 de enero de 2006, con las correcciones y matizaciones contempladas en la adenda firmada el 1 de octubre de 2007. El suelo afectado por el aplazamiento pasa a clasificarse como suelo urbanizable programado, a desarrollar con un único Plan Parcial, como Sector único y como un cuatrienio independiente. El aprovechamiento unitario del Sector y de reparto se establece en 0,4656 m2 VPP/m2 suelo y un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,3933 m2t/m2s, que supone un total de 4.841.811 m2 edificables. El sistema de actuación será el de compensación.

Según el documento de "Rectificación" aprobado, en cumplimiento del convenio, se dispone: una proporción entre usos residenciales y económicos: de un 40 por 100 (1.936.724 m2) de edificabilidad residencial, 40 por 100 (1.936.724 m2) de edificabilidad de usos económicos y otros y 20 por 100 (968.362 m2) a definir en función del interés general y la demanda de mercado. Se establece un total de 24.000 viviendas totales estimadas. De ellas un 50 por 100 (6.000) serán desarrolladas por el Ayuntamiento de Alcorcón y otras 6.000 de Viviendas con Protección Pública para jóvenes con opción de compra. Se facilitaba la implantación del uso deportivo para el Atlético de Madrid en una parcela de entre 120 y 140 Has, en la que se materializarán entre 55.000 y 90.000 m2 edificables de uso deportivo privado y otros usos complementarios o coadyuvantes al mismo. -Se prevé la cesión de los terrenos y costear las obras de ejecución del metro ligero en superficie hasta Alcorcón Central, así como el del enlace con esta estación subterránea. También la cesión de los terrenos y coste de la ejecución de los enlaces viarios. Se prevé ejecutar por el futuro Plan Parcial, dentro del ámbito, las obras del viario central estructurante de la primera o segunda fase de la operación Campamento y su conexión con el mismo. Se estimó la contribución del sector en el coste de nuevas infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios en el Sector, por un montante adicional de 73.791.225 euros.

Por tanto, los parámetros que se adoptan en este expediente de "rectificación" se corresponden con los incorporados en el protocolo de intenciones de 20-01-2006: sector único de suelo urbanizable sectorizado; con una edificabilidad de 0,3993 m2t/m2s; porcentaje de viviendas con algún tipo de protección pública: 50%.

Por tanto, con la aparente motivación principal de habilitar una ciudad deportiva privada (en parcela de entre 120 y 140 hectáreas con una superficie edificable de 90.000 m2), también se prevé la construcción de 24.000 viviendas, para un ámbito total de suelo urbanizable de desarrollo único de 1.231 hectáreas.

En definitiva:

- La propuesta original del PGOU en la zona norte que en el expediente analizado por la CAM en 1999 era de 65 hectáreas (las correspondientes al sector PP 9 Las Cárcavas, que fue objeto de suspensión), años después se transforma en una propuesta de 1.231 hectáreas de suelo urbanizable con una simple justificación técnica de rectificación como consecuencia de que formalmente las determinaciones del PGOU 1999 en la zona norte quedaron aplazadas para subsanación de deficiencias.

- En realidad, este expediente de "rectificación" suponía una auténtica revisión del PGOU aprobado en 1998, al incrementar el número de viviendas en un 300% y habilitar la incorporación al proceso urbanizador por la operación de Distrito Norte de 1.231 Ha aproximadamente, lo que supone el supone el 36,72% del municipio.

Finalmente, la propuesta de "Rectificación" que pretendía habilitar el Distrito Norte fue anulada por sentencia judicial, firme y no recurrible, del Tribunal Supremo, en sentencia del 7 de noviembre de 2014 (que resuelve el recurso de casación nº 2896/2012)

Ya en primera instancia la STSJ de Madrid de 11-05-012 (sentencia 164/2012), estimando el recurso planteado por AEDENAT-Ecologistas en Acción, declara la nulidad del Acuerdo de 27 de noviembre de 2008 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Como manifiesta la STS "*el núcleo central sobre el que descansa la argumentación de la Sala de instancia: a partir de 2003 -en que se producen los acuerdos plenarios del ayuntamiento dejando anuladas y sin efecto todas sus resoluciones anteriores acordadas en el procedimiento de subsanación (o rectificación) y ordenando el archivo del expediente-, resulta manifiestamente improcedente continuar el mismo procedimiento; por lo que es así obligado dar inicio a un nuevo procedimiento para la ordenación del ámbito que había quedado en suspenso en 1999 (Distrito Norte) y por tanto al ejercicio "ex novo" de la potestad de planeamiento, sin que pueda considerarse indefinidamente abierto dicho procedimiento para el establecimiento de los criterios y determinaciones de ordenación que la administración urbanística considere procedentes".*

En efecto, la STSJ de mayo de dos mil doce realiza el siguiente resumen:

> *"Por lo tanto, y en resumen (…) que si el Ayuntamiento desistió de su voluntad de revisar el Plan bajo las determinaciones del aplazamiento se sometió en su nuevo ejercicio de la potestad planificadora a las determinaciones de la Ley 9/2001 por lo que en ningún caso se podía, por la Comunidad, alzar un aplazamiento fundamentado en motivos distintos de los de en su día advertidos como elementos de la suspensión. No obstante ello solo la decisión autonómica sería nula si existiera quiebra del procedimiento de revisión establecido en la citada Ley 9/2001 pero si la voluntad planificadora se fundamenta en la celebración de convenios de planeamiento expresamente prohibidos por dicha ley la quiebra del procedimiento es absoluta ya que la Comunidad debió denegar el alzamiento y la aprobación de la revisión del concreto ámbito afectado y ordenar que la misma se verificara a través de los trámites establecidos en los artículos 67 y ss de dicha Ley puesto que su decisión no puede separarse de los criterios de legalidad a los que nos hemos referido con ocasión de analizar la tramitación bifásica del ejercicio de la potestad de planeamiento conforme a los procedimientos de revisión de los Planes Generales que obvian todas las recurridas en su planteamiento de oposición a esta causa que se añade a las anteriores y que en su conjunto delimitan la existencia de un vicio de nulidad del artículo 62.1 e) de la Ley 30/92"*

Esta argumentación fue ratificada por el Tribunal Supremo.

En consecuencia, el ámbito norte respecto al cual las determinaciones propuestas en el PGOU 1999 quedaron con aprobación aplazada en la resolución de 5 de febrero de 1999, mantiene la clasificación de suelo no urbanizable derivada del PGOU 1987, pues el efecto de derogación por la aprobación del nuevo planeamiento general (PGOU 1999) no alcanzó a este ámbito excluido de la aprobación definitiva de 1999

3.3. Cuantificación en cuadros y cifras de la ejecución del planeamiento general vigente y su desarrollo.

Suelo urbano consolidado

Nombre	Superficie total	Superficie máxima edificable	VivMax_ SIT	Viv Ejec	Viv Pendien	Desarrollo	Urbanizado	Categoria PGOU 1999	Categoría de suelo actual
EN 1 ZARZA MAYOR	3.460	7.000	70	70	0	100%	Si	SUNC	SUC
EN 3 CALLE CASTILLA	436	1.832	18	18	0	100%	Si	SUNC	SUC
EN 4 CALLE MAYOR	1.002	2.235	22	22	0	100%	Si	SUNC	SUC
EN 8 ROTONDA	15.719	8.950	0	0	0	80%	Parcialmente	SUNC	SUC
EN 9 CINE SAN JOSE VALDERAS	1.517	3.400	30	30	0	100%	Si	SUNC	SUC
EN 11 SAN JOSE VALDERAS COMERCIAL	65.340	4.400	0	0	0	100%	Si	SUNC	SUC
EN 12 ZONA SERVICIOS M 506	27.369	4.683	0	0	0	100%	Si	SUNC	SUC
EN 13 AYUNTAMIENTO	2.980	6.725	0	0	0	100%	Si	SUNC	SUC
EN 14 CALLE COLON PLAZA CAIDOS	1.144	1.736	17	17	0	100%	Si	SUNC	SUC
EN 15 CALLE COLON CALLE SORIA	1.336	3.495	44	44	0	100%	Si	SUNC	SUC
EN 16 CALLE IGLESIA	703	1.400	14	14	0	100%	Si	SUNC	SUC
EN 18C INDUSTRIAL CAÑADA POZUELO OESTE	64.868	10.379	0	0	0	30%	No	SUNC	SUC
EN 19 CARBALLINO TIMANFAYA	1.638	5.100	51	0	51	50%	Si	SUNC	SUC
EN 21 AVENIDA CASTILLO	2.575	2.150	0	0	0	80%	Si	SUNC	SUC
EN 22 APARCAMIENTO PESADOS	25.921	1.296	0			20%	Parcialmente	SUNC	SUC
EN 24 ZONA VERDE PLAZA CAIDOS	584	000	0			50%	Si	SUNC	SUC
EN 25 PARQUE ANTIGUO CEMENTERIO	5.790	000	0	0	0	100%	Si	SUNC	SUC
EN 27 ENTORNO ESTACION RETAMAS APD 12 BARRIO UNIVERSIDAD	110.750	69.450	0	0	0	100%	Si	SUNC	SUC
TOTAL	333.132	134.231	266	215	51				

Suelo urbano no consolidado

Nombre	Superficie total	Superficie máxima edificable	VivMax_ SIT	Viv Ejec	Viv Pendien	Desarrollo	Urbanizado	Categoria PGOU 1999	Categoría de suelo actual
EN 2 TRAVESIA COLON CALLE MAYOR	741	2.038	20	0	20	0%	Si	SUNC	SUNC
EN 5 ALFARES	777	1.190	12	12	0	100%	Si	SUNC	SUNC
EN 6 CALLE SANTO DOMINGO	351	550	10	0	10	0%	Si	SUNC	SUNC
EN 7 CALLE SAN ROQUE	785	801	6	6	0	100%	Si	SUNC	SUNC
EN 10A NUDO SAN JOSE 1	007	3.400	0	0	0	40%	No	SUNC	SUNC
EN 10B NUDO SAN JOSE 2	26.500	4.000	0	0	0	0%	No	SUNC	SUNC
EN 15 CALLE COLON CALLE SORIA	1.336	3.495	44	44	0	100%	Si	SUNC	SUNC
EN 17 CIPASA	13.250	8.680	0	0	0	100%	Si	SUNC	SUNC
EN 18A CAÑADA POZUELO NORTE	93.060	14.890	0	0	0	20%	Parcialmente	SUNC	SUNC
EN 18B INDUSTRIAL CAÑADA POZUELO ESTE	126.995	20.319	0	0	0	20%	Parcialmente	SUNC	SUNC
EN-20 CAMPODÓN OESTE	46.208	18538	20	0	20	70%		SUNC	SUNC
EN 23 ZONA VERDE AVENIDA VILLAVICIOSA	10.593	000	0			0%	No	SUNC	SUNC
EN 26 PARQUE SANTO DOMINGO	27.842	000	0			0%	No	SUNC	SUNC
TOTAL	348.446	77.901	112	62	50				

Suelo urbanizable

Nombre	Superficie total	Superficie máxima edificable	VivMax_SIT	VivEjec	VivPendien
PP-4 CÁRCAVAS ESTE	290.001	118900	0	0	0
PP-5 CARRETERA DE VILLAVICIOSA	405.500	164360	0	0	0
PP-8 PARQUE DE ACTIVIDADES EL LUCERO	551.889	337.411	0	0	0
RETAMAR DE LA HUERTA	1.157.966	372.067,88	3508	0	3.508
TOTAL	2.405.356	655.327,88	3508	0	3.508

Suelo urbanizable no programado

Nombre	Superficie total	Superficie máxima edificable	VivMax_SIT	VivEjec	VivPendien
PP-6 CENTRO DE TRANSPORTES LA PRINCESA	297.449	50.000	0	0	0
TOTAL	297.449	50.000	0	0	0

Tablas general

Clasificación del suelo	Area	%
Suelo Urbano	15.329.276	45,65%
Suelo Urbanizable Programado	2.405.356	7,16%
Suelo Urbanizable No Programado	297.449	0,89%
Suelo No Urbanizable Protegido reserva de infraestructuras	2.879.090	8,57%
Suelo No Urbanizable Protegido por su valor paisajístico	9.843.267	29,30%
Suelo No Urbanizable Protegido por su valor natural	1.430.132	4,26%
Suelo No Urbanizable Protegido por su valor forestal	417.364	1,24%
Suelo No Urbanizable Protegido por afección de vías pecuarias	154.512	0,46%
Suelo No Urbanizable Protegido por afección de cauces y vaguadas	327.884	0,98%
Suelo No Urbanizable Común	501.596	1,49%
SUELO TOTAL	33.585.925	

Clasificación del suelo	Area	%
Suelo Urbano	15.329.276	45,65%
Suelo Urbanizable Programado	2.405.356	7,16%
Suelo Urbanizable No Programado	297.449	0,89%
Suelo no urbanizable	15.553.845	46,31%
SUELO TOTAL	33.585.925	

3.4. El planeamiento de los municipios del entorno.

El término municipal de Alcorcón limita con los términos municipales de Pozuelo de Alarcón y Boadilla del Monte por el Norte, Madrid y Leganés por el Este, Fuenlabrada por el Sur y Móstoles y Villaviciosa de Odón por el Oeste.

En este capítulo se realiza un breve análisis del planeamiento general vigente de estos municipios cuya información se extrae del visor de planeamiento de la Comunidad Autónoma de Madrid. Este análisis se centra en las determinaciones urbanísticas que los diversos planeamientos generales de estos municipios disponen para el entorno de los terrenos que en cada caso se produce la colindancia; todo ello, con la voluntad de que en el proceso de toma de decisiones de la Revisión del PGOU de Alcorcón se adopten aquellas que resulten más oportunas para la adecuada coordinación de los respectivos planeamientos.

3.4.1. Planeamiento de Pozuelo de Alarcón.

El término municipal de Alcorcón es colindante con el municipio de Pozuelo de Alcorcón en una pequeña línea quebrada localizada norte de Alcorcón.

Pozuelo de Alcorcón tiene instrumento de planeamiento general, el Plan General publicado en el BOCM el 04/07/2002, sobre el que se han efectuado tres modificaciones puntuales que afectan a varios ámbitos muy concretos de ordenación (APR 4.3-13, APR4.4-01, APR2.5-02, APR 4 3 02 y APE 4 2 08).

El área que linda con el término de Alarcón se trata de una pequeña superficie de suelo urbano a ambos lados de la M-40, coincidente con la reserva de Sistema General para instalaciones militares (“Pcmasacom”) a un lado y para el campus universitario Montegancedo al otro.

Para el desarrollo y ordenación del campus Montegancedo que abarca terrenos de Alcorcón y de Pozuelo de Alcorcón se aprobó definitivamente un Plan Especial (Sistema General 2) que se aprobó definitivamente el 26-09-1989; los planes generales de los dos municipios respetan este Plan Especial.

3.4.2. Planeamiento de Boadilla del Monte.

Boadilla del Monte cuenta con un Plan General aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 20-10-2015 y publicado en el BOCM el 28/10/2015. La zona sureste del término de Boadilla del Monte linda con Alcorcón y cuenta con varias clasificaciones;

En la parte colindante con la zona norte-oeste del término del Alcorcón presenta en primer lugar la clasificación de urbanizable no sectorizado con uso de equipamiento (Ciudad del Banco Santander), y en posición más occidental, suelo no urbanizable protegido (por la existencia de una zona de hábitat).

Finalmente, en la colindancia con el límite norte del municipio de Alcorcón (área urbana de Ventorro del Cano), los terrenos del municipio de Boadilla cuentan con la clasificación de urbano (terciario del Banco Santander, industrial del polígono Prado del Espino y residencial de la Urbanización Montepríncipe).

Cinco parcelas residenciales de la Urbanización Montepríncipe se localizan en el término municipal de Alcorcón, pese a que la mayor parte de la citada urbanización pertenece al municipio de Boadilla del Monte.

En el polígono industrial Prado del Espino, la apertura de la calle Altamira en el año 2004 invadió parte del término municipal de Alcorcón con los problemas de mantenimiento y gestión que ello conlleva.

Según el PGOU 2015 de Boadilla, el mismo "incluye la adecuada calificación de los terrenos entre los polígonos Cerro del Espino (Boadilla) y Ventorro del Cano (Alcorcón), que posibilitan la correcta y necesaria conexión de los viales de ambos polígonos".

Hay que indicar que el planeamiento de Boadilla del Monte invade en sus determinaciones el término municipal de Alcorcón.

Como se ha expuesto, el principal conflicto se plantea con la problemática existente en la urbanización Montepríncipe -que se encuentra mayoritariamente en Boadilla- a nivel de recepción de obras de urbanización y depósito incompatible de agua con el PGOU de Alcorcón.

3.4.3. Planeamiento de Villaviciosa de Odón

El Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón fue aprobado definitivamente por acuerdo de 15 de julio de 1999 y publicado el 23/07/1999 en el BOCM, del que se han aprobado seis modificaciones al mismo.

La franja este del término, que recoge el plano inferior, es la que linda con el término de Alcorcón y se corresponde: al sur con el suelo urbano consolidado de Villaviciosa y al norte con una lengua de suelo rústico común.

En relación con el ámbito del sur, el sector UZI-10 La Raya de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente el 08-03-2001 dispone como mayor parte la calificación de vivienda pública o de integración social en el límite del término municipal con Alcorcón (área urbana residencial de Campodon).

Buena parte del desarrollo del sector de Retamar de la Huerta previsto en el Plan de Sectorización aprobado por el Ayuntamiento de Alcorcón es colindante (en su posición norte en línea recta de 540 metros y en el oeste del sector en línea quebrada de 1084 metros) con el municipio de Villaviciosa de Odón. El Plan de Sectorización califica la zona norte que es límite del municipio de Alcorcón como red de espacio libre, por lo que facilita la transición con el suelo no urbanizable de Villaviciosa de Odón.

Posteriormente ambos planeamientos generales clasifican como suelo no urbanizable los terrenos localizados en dirección norte.

Las principales incidencias territoriales que se presentan en la colindancia con Villaviciosa de Odón, son los problemas comunes con la urbanización de Campodón (cuya entidad de conservación está en proceso de disolución) y, de otra parte, las afecciones del barrio Retamar de la huerta en ese municipio y el trazado de la vía pecuaria "Vereda Segoviana".

3.4.4. Planeamiento de Móstoles

El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles fue aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de enero de 2009 y publicado en el BOCM con fecha 06/04/2009. No se registran modificaciones posteriores.

El área noreste linda con el término de Alcorcón y se corresponde mayoritariamente con el suelo urbano consolidado de zona de servicios y, posteriormente, con el área residencial del casco de Móstoles. La falta de accesibilidad peatonal y rodada entre Móstoles y Alcorcón a través de sus barrios colindantes (Prado Ovejero, Fuente Cisneros, y PP-7 Parque de Ocio respectivamente) es uno de los principales problemas del área que está comenzando a buscar solución a través de acuerdos y convenios entre ambos ayuntamientos.

De otra parte, el municipio de Alcorcón conserva un enclave de suelo no urbanizable común (SUNS por régimen transitorio de la LSCM 2001) al sur del sector de Retamar de la Huerta, el Plan Parcial El Lucero y el área del SUNC.1 Centro de Exámenes de Móstoles; este enclave se encuentra muy tensionado por esa posición singular.

Igualmente se encuentra en otra posición de enclave de suelo no urbanizable, el espacio limitado al sur por el PP-12 La Ronda (núcleo de Fuente Cisneros), al este por el PP 7 Parque de Ocio Universitario de Alcorcón y al oeste y sur por el suelo urbano de Móstoles.

Estos dos enclaves de suelo no urbanizable deberán ser analizados en el contexto metropolitano en el proceso de revisión del PGOU de Alcorcón.

En síntesis, las principales problemáticas territoriales que se presentan es, de una parte, la ausencia de una adecuada conectividad rodada y/o peatonal con Prado Ovejero y, de otra, la adecuada valoración de la potencialidad urbanística en suelos rústicos colindantes, o urbanizables no sectorizados también colindantes (en los que es recomendable alcanzar soluciones de interés general para ambos municipios.

3.4.5. Planeamiento de Fuenlabrada

El Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de abril 1999 y publicado en el BOCM con fecha 20/05/1999. No está adaptado a la LSCM 2001. Tiene quince modificaciones puntuales posteriores.

Linda con el municipio de Alcorcón, en concreto con su Ensanche Sur, por su zona norte. Los terrenos en esta zona del municipio de Fuenlabrada están clasificados como suelo no urbanizable preservados.

En la medida que el crecimiento urbano de Alcorcón del PGOU 1999 colmató los terrenos del término en esta posición sur (con la actuación del Ensanche Sur), y que los terrenos del municipio de Fuenlabrada colindantes actualmente clasificados como no urbanizable preservados representan una isla con el resto del municipio al separarlos las carreteras de la M-50, la R-5 y la Ronda, no se prevé problemas de coordinación; el municipio de Alcorcón se limitará a constatar que los terrenos de Ensanche Sur alcanzaron la condición de suelo urbano.

No obstante, existen incidencias o afecciones relacionadas con el municipio de Fuenlabrada son de una parte, la colindancia de huertos rústicos, con la presencia de edificaciones abandonadas y ruinosas colindantes con el Ensanche; la presencia de la escombrera de Polvoranca, así como la necesidad de dar solución a los apoyos y líneas eléctricas de AT a la altura de la calle Laguna.

3.4.6. Planeamiento de Leganés

El Plan General de Ordenación Urbana de Leganés fue aprobado definitivamente (de forma parcial) por acuerdo del Consejo de Gobierno de 22 de julio de 1999; y publicado en el BOCM

el 17/02/2000. Posteriormente por acuerdo de Consejo de Gobierno de 18 de mayo de 2000 se aprueba buena parte de aquellas determinaciones aplazadas en el acuerdo de 1999.

Se han aprobado diversas modificaciones del PGOU de 1999.

La zona que linda con el término de Alcorcón representa una amplia zona al noroeste de Leganés:

En el primer tramo, en la zona más al oeste (colindante con el sector 3 del Ensanche Sur de Alcorcón) se presentan terrenos con la clasificación de suelo no urbanizable de protección del PGOU de Leganés que continúan prácticamente coincidente con la afección de la R-5 y en paralelo al límite sur del polígono Urtinsa II y luego con el Urtinsa I.

En el siguiente tramo en el que la R-5 se separa de los límites de los dos términos, se presentan los terrenos en colindancia con el Polígono Industrial San José de Valderas y la zona residencial de la OA-1 San José de Valderas, que se clasifican por el PGOU de Leganés como suelo urbano con destino a usos de actividades económicas.

En el tramo localizado más al norte (ya colindante al Parque de Las Presillas) los terrenos del municipio de Leganés vuelven a contar con la clasificación de suelo no urbanizable protegido. El Parque de Las Presillas está unido físicamente con el parque lineal del Arroyo Butarque (Leganés).

Finalmente, en el tramo norte localizado en posición más al oeste, los terrenos (que siguen colindantes con el Parque de Las Presillas) se clasifican como suelo urbano correspondientes al desarrollo industrial del PAU La Fortuna que se aprobó el 29-07-1997

3.4.7. Planeamiento de Madrid.

El PGOU de Madrid fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid de 17 de abril de 1997 y publicado el 19/04/1997 en el BOCM. El ámbito, su extensión y los más de veinticinco años de vigencia del mismo, explican las numerosas modificaciones puntuales existentes.

En primer lugar, en cuanto a la primera zona que limita con el municipio de Alcorcón que es la localizada al suroeste debajo de la A-5 y hasta la M-40 (instalaciones del Ejército del Aire) se corresponde con sistemas generales de reserva de infraestructuras y de servicios públicos (instalaciones del Ejército del Aire) y otras pequeñas áreas de suelo rústico común.

Precisamente en este perímetro del término de Alcorcón que linda con Madrid, existe un error de delimitación del PGOU de 1999 que excluye parte del equipamiento militar contiguo al Museo del Aire (Escuela de Transmisiones). Dicho error será tenido en cuenta por la presente revisión del PGOU para la clasificación correspondiente de dichos terrenos.

La segunda zona que limita con el municipio de Alcorcón, también en el suroeste de Madrid, se corresponde con los terrenos localizados al norte de la A-5, al este de la carretera de la Venta de la Rubia, que son terrenos del Estado. Según los planos de ordenación y el artículo 3.15 del PGOU de Madrid los terrenos se clasifican como suelo urbanizable no programado/no sectorizado dentro del ámbito Remate del Suroeste – Campamento UNP.4.07,con una superficie de 6.400.000 m2

Este ámbito de la UNP.4.07 es conocido como la segunda fase de la “0peración urbanística de Campamento”. Está macro-operación está integrada, por la UNP.4.07 y el APR 10.02 Instalaciones Militares de Campamento, área próxima a la UNP.4-07 pero ya sin contacto con el límite de

Alcorcón; esta otra (la APR 10.12) es la primera fase de la citada operación y está constituida por suelo urbano sometido a Plan Parcial de Reforma Interior.

Con fecha 23 de enero de 2001 se firmó un "Acuerdo de Bases para el desarrollo de la Operación Campamento entre el Ministerio de Fomento, el Ministerio de Defensa, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid". Los trabajos previos a la tramitación del planeamiento se iniciaron en febrero de 2001 y se redactó un documento urbanístico que no llegó a tramitarse. Las actuaciones para el desarrollo urbanístico del ámbito se retomaron el 25 de enero de 2005 con la firma de un Protocolo entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Madrid relativo a la "Operación Campamento". El acuerdo entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento culminó el 14 de noviembre de 2005, fecha en la que se firma el Convenio Urbanístico entre el Ministerio de Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Madrid para el desarrollo de la "Operación Campamento".

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 31 de marzo de 2009 aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior que desarrolla el APR.10.02 Instalaciones Militares de Campamento. La ordenación del APR 10.02 se ha elaborado teniendo presente el ámbito UNP 4.07 Remate Suroeste de Campamento (que es el colindante con Alcorcón); a tal efecto se ha elaborado un estudio de infraestructuras para ambos ámbitos.

Según los objetivos del PGOU de Madrid para el APR 10.12 se pretenda dotar de nuevos usos al área para satisfacer las demandas de suelo de nueva vivienda y dotaciones locales y singulares. También pretende dotar de estructura a la totalidad de este espacio, integrándolo y articulándolo con los espacios metropolitanos y regionales contiguos, trabando los espacios libres constituidos por las periferias de los términos municipales de Madrid, Pozuelo de Alarcón y Alcorcón

De otra parte, las determinaciones del PGOU de Madrid para la UNP 4.07 "Remate del Suroeste – Campamento" son las siguientes:

En el ámbito de 680 hectáreas, el PGOU permite una edificabilidad máxima de 0,27 m2t/m2s y un número máximo de viviendas de 7.400. Los objetivos de ordenación que establece el PGOU son:

No obstante, recientemente el día 11 de abril de 2023 se publica en el BOCM el acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su sesión celebrada el día 23 de marzo de 2023, de aprobación inicial del Plan Especial de Protección y Mejora de la Infraestructura Verde Bosque Metropolitano en el ámbito del Lote 5, de iniciativa pública.

En suelo urbanizable no sectorizado este Plan Especial: (i) señala objetivos de infraestructura verde y conectividad ecológica a considerar en los instrumentos de planeamiento para su desarrollo, aún pendientes de redacción, con la localización indicativa de la red de zonas verdes, la asignación de los tipos de bosque y formaciones vegetales asociadas, así como la red de caminos y de conectores (esta propuesta tiene carácter de indicaciones y/o recomendaciones y afecta a las unidades de ordenación L5.01 y L5.02) y (ii) cataloga ambientalmente el reservorio de biodiversidad en la unidad de ordenación L5.01, con grado de vinculación 1; esto es como determinación propia del Plan Especial.

En efecto, se establecen objetivos indicativos para el ámbito del UNS 04.07 RP Remate Suroeste de Campamento, a considerar por su sectorización y ordenación para que se posibilite la continuidad de la nueva infraestructura verde del Bosque Metropolitano con territorios colindantes. Conforme a la protección y valoración de la ficha del PGOUM, se propone por el Plan Especial la protección de un reservorio de biodiversidad coincidiendo con la dehesa de Campamento y los arroyos de Meaques y Valchico.

En suma, se pretende disponer la creación de un reservorio ecológico de 348,6 ha en la Dehesa de Campamento, la vinculación se pretende conseguir mediante su inclusión en el Catálogo

El Plan Especial, a efectos de ordenación de la Infraestructura Verde, identifica dos ámbitos que afectan a los terrenos del UNS 04.07:

a) L5.01 Dehesa de Campamento Esta unidad de ordenación se encuentra casi en su totalidad sobre suelos que pertenecen al ámbito de ordenación UNS 04.07 RP Remate Suroeste de Campamento. El desarrollo del ámbito se llevará a cabo mediante un plan de sectorización y plan parcial, planteando desde el Plan Especial criterios para la configuración de las redes generales que formarán parte del Bosque Metropolitano; el Plan Especial propone las zonas que convendría preservar y las que podrían ser objeto de urbanización y edificación en un modelo respetuoso con las condiciones ambientales que prevalecen como prioritarias de acuerdo el informe de la Consejería de Medio Ambiente de 4 de abril de 1997 que respecto de este suelo señalaba "se deberá limitar el área urbana y urbanizable establecida en su entorno, adaptándola al terreno, de forma que no afecte a los cauces existentes ni a su vegetación asociada". Por ello, el Plan Especial establece su catalogación como "Reservorio de Biodiversidad" en tanto Espacio de Alto Valor Ecológico y Paisajístico según la división establecida por el PGOUM, (grado de vinculación 1).

b) L5.02 Remate Suroeste de Campamento La ordenación propuesta tiene como objetivo dar continuidad en el UNS 04.07 RP al desarrollo urbano aprobado en la Revisión parcial del PGOUM85 y Modificación del PGOUM97 del ámbito de ordenación de APE 10.23 RP Instalaciones Militares de Campamento, integrando los usos existentes y estableciendo una red de espacios verdes que garanticen la continuidad ecológica del Bosque Metropolitano. El Plan especial en suelos sin ordenación estructurante aún, recomienda reservar a la calificación de zona verde los espacios con vegetación establecida, como el Pinar de la Dehesa, así como los suelos sin ocupación que permitan la continuidad de la red de espacios verdes. Las indicaciones para la ordenación contemplan la conservación de usos existentes y la integración de usos lucrativos en suelos que no están condicionados por las afecciones legales. La ordenación propuesta en este ámbito tiene un grado de vinculación 3, como indicaciones no vinculantes que podrán ajustarse y concretarse, justificadamente, a través de los correspondientes instrumentos urbanísticos. En efecto, según el artículo 9 de las NNUU del Plan Especial el Grado 3. No constituyen determinaciones de ordenación, sino indicaciones no vinculantes que podrán ajustarse y concretarse, justificadamente, a través de los correspondientes planes y proyectos que desarrollen el Plan Especial u otros instrumentos urbanísticos.

Hay que aclarar que el Plan Especial al no contar con aprobación definitiva no está aún en vigor; una vez aprobado el mismo condicionará la redacción del Plan de Sectorización del de suelo urbanizable no sectorizado UNS 04.07 RP Remate Suroeste de Campamento, pero no supondrá su desclasificación.

ALCORCÓN
Plan General de
Ordenación Urbana

4

ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

4.1. Conexiones viarias

4.1.1. Infraestructura viaria metropolitana: grandes ejes, vías de comunicación y articulación territorial

Las redes de transportes y comunicaciones contribuyen a la articulación y estructuración territorial, al desarrollo económico y a dinamizar el entramado productivo posibilitando el intercambio de mercancías, a la vez que facilitan la movilidad de los habitantes de la región y de los ámbitos interregionales por motivos laborales, comerciales, educativo-culturales, de ocio o cualesquiera otros. En este sentido, la Comunidad de Madrid cuenta con una amplia y variada red de transportes y comunicaciones que trata de dar respuesta a las necesidades planteadas por la población y los sectores económicos.

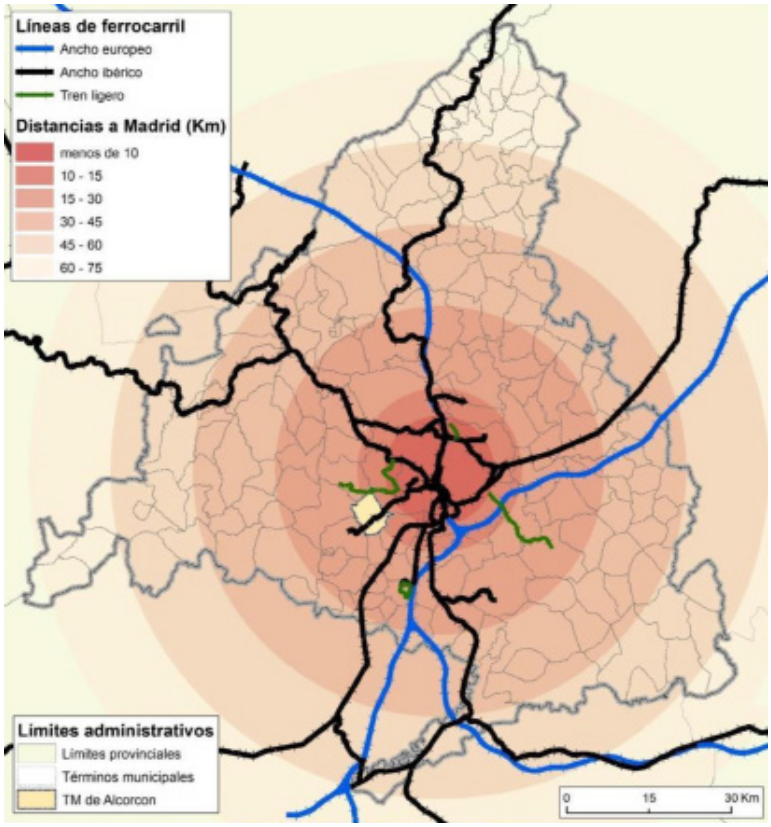
Cuenta con el aeropuerto internacional Madrid-Barajas (situado a 29,8 km de Alcorcón) que, con la puesta en servicio de la T4 en 2006, se convierte en el primer aeropuerto de España en tráfico de pasajeros y mercancías, el tercero de Europa y el decimoquinto del mundo, según datos de 2024[1]. Hasta hace poco, estaba prevista la construcción de dos nuevos aeropuertos en la región, uno de ellos destinado principalmente al transporte de mercancías y a compañías de bajo coste, que se situaría en Campo Real, a 18 km de Barajas. El otro estaría ubicado entre los municipios de El Álamo y Navalcarnero, en la periferia suroeste de la comunidad, y pensado para sustituir el de Cuatro Vientos –que se planteaba suprimir y reordenar el espacio vacante–, además de dedicarse a vuelos de negocios y trabajos aéreos para extinción de incendios, servicios agroforestales, vigilancia, medios de comunicación, vuelos deportivos y escuelas de vuelo[2]. En los últimos años se ha llevado a cabo la creación de nuevas infraestructuras que facilitan la intermodalidad y el transfer de pasajeros entre distintos modos de transporte: línea 8 de Metro, ampliación de la red de Cercanías-Renfe desde Chamartín, y la construcción de nuevas vías de acceso al aeropuerto –M11, M12, M13 y M14–.

En cuanto a las conexiones ferroviarias, Madrid ha sido el punto central de la red desde su diseño inicial, y cuenta con una posición privilegiada tanto en la comunicación con el resto de las provincias españolas, como con las principales ciudades limítrofes de la región, y por la abundante red de líneas de cercanías que abarca las zonas más importantes y pobladas de la Comunidad de Madrid. La decisión de convertir a Madrid en el centro neurálgico y punto central de la red de Alta Velocidad –AVE–, ha dotado a la región de un medio de transporte rápido, atractivo y eficaz. Se ha mantenido el histórico diseño radial y se pretende –en un futuro a medio y largo plazo–, conectar todas las capitales de provincia. En la actualidad están operativas las

[1] *Airports Council International, 2016. http://www.aci.aero/*
[2] *"Los dos aeropuertos fantasma de Aguirre: 1.423.533 € en sueldos y 197.000 € en facturas". Diario el Confidencial, 05-01-2018. https://www.elconfidencial.com/espana/madrid/2018-01-05/aguirre-aeropuertos-campo-real-alamo-gastos_1501313/*

líneas AVE desde Madrid a Andalucía, Toledo, Zaragoza-Barcelona y Segovia-Valladolid. Las líneas que registran un mayor volumen de negocio son la de Sevilla y la de Zaragoza, y en este último caso, apoyada por la fuerte actividad económica del eje industrial y de negocios que representa el Corredor del Henares y la A-2.

La existencia de esta red de transporte ferroviario debería servir para planificar una red de ciudades en torno al Madrid-central, perfectamente intercomunicadas entre sí, que hicieran innecesario el actual modelo de crecimiento expansivo y disperso que está experimentando la región desde hace décadas, basado en el crecimiento de los municipios periféricos, cada vez más alejados e incluso desbordándose hacia las provincias limítrofes.



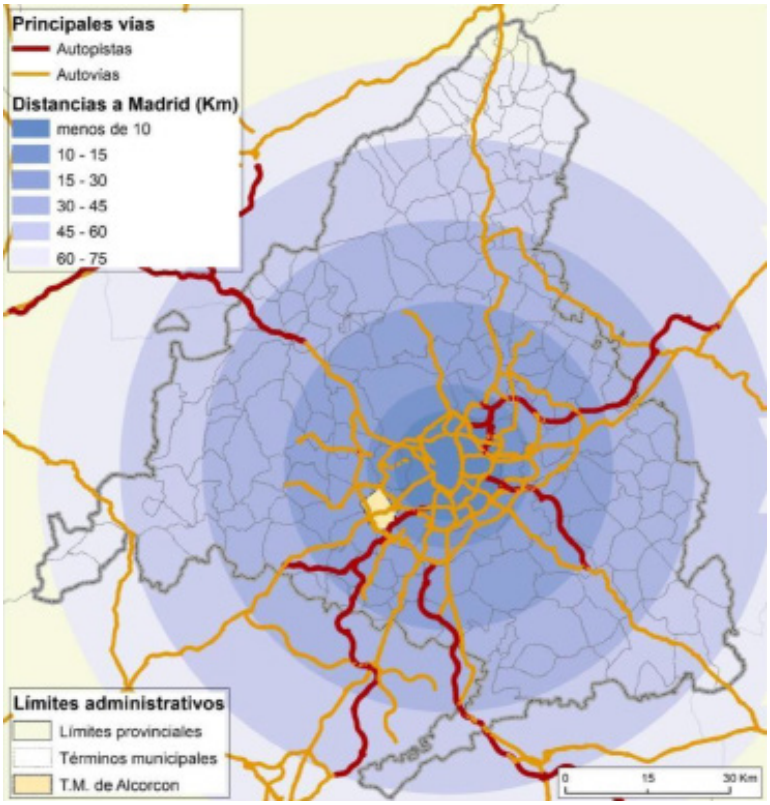
Infraestructuras de transporte. Líneas de ferrocarril.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IGN-CNIG

La apuesta por un crecimiento más concentrado debería apoyarse también en las abundantes conexiones de la red de transporte público, que hacen que sea uno de los medios más utilizados por la población de la Comunidad de Madrid y se sitúe por encima del resto de grandes ciudades y regiones españolas[3]. A ello contribuye la ampliación de la red y la mejora de las frecuencias de los autobuses interurbanos, trenes de cercanías, la red de Metro, la creación de las líneas de metro ligero y MetroSur (Línea12) y el tranvía de Parla. Todo ello es debido, en gran parte, a la existencia de un único ente regional para la planificación y gestión integrada del transporte público, como es el Consorcio Regional de Transportes, que ha desarrollado una política de transporte público ordenada y racional y en la que ha quedado fuera, por razones evidentes, el control del vehículo privado[4]. La red de Metro tiene en la actualidad 295 km de longitud y 328 estaciones, repartidas en 12 líneas convencionales, un ramal y tres líneas de metro ligero. La ciudad de Alcorcón cuenta con una parada de la Línea 10 (Puerta del Sur), en la que a su vez nace la Línea 12 –Metro Sur– que da servicio a los cinco municipios más importantes de la Corona Sur Metropolitana –Alcorcón, Móstoles, Fuenlabrada, Getafe y Leganés–.

Respecto a la red de carreteras, es preciso poner de manifiesto la importancia que el diseño radial anterior a la década de los ochenta del siglo pasado ha tenido en la actual trama, y en la necesidad de crear un entramado de cruces y relaciones entre los distintos ámbitos de la Comunidad para dar respuesta a la creciente demanda de nuevas vías, de mayor capacidad y a mayor velocidad. Todo ello fue posible gracias a las importantes inversiones realizadas por

las administraciones nacional y regional y a la ayuda de los fondos estructurales procedentes de la Unión Europea, que permitieron mejorar y redimensionar la red existente y la creación de nuevas vías de circunvalación e interconexión. Esta amplia red de carreteras ha permitido el desarrollo y articulación territorial de Madrid y de su corona metropolitana, creando unas ventajas comparativas de localización y estimulando el crecimiento económico. Es conocido que el tejido económico de un territorio tiende a consolidarse donde ya se dispone de unas condiciones óptimas previas, como es el caso de la Comunidad de Madrid en toda la periferia sur de la capital, entre las radiales A5, A4 y A3, y el Corredor del Henares en la A2, por lo que las actuaciones para completar el entramado de relaciones y comunicaciones entre esas grandes vías y las de circunvalación –M40, M45 y M50–, vendrán a reforzar esa situación.



Infraestructuras de transporte. Autopistas y autovías de la Comunidad de Madrid.

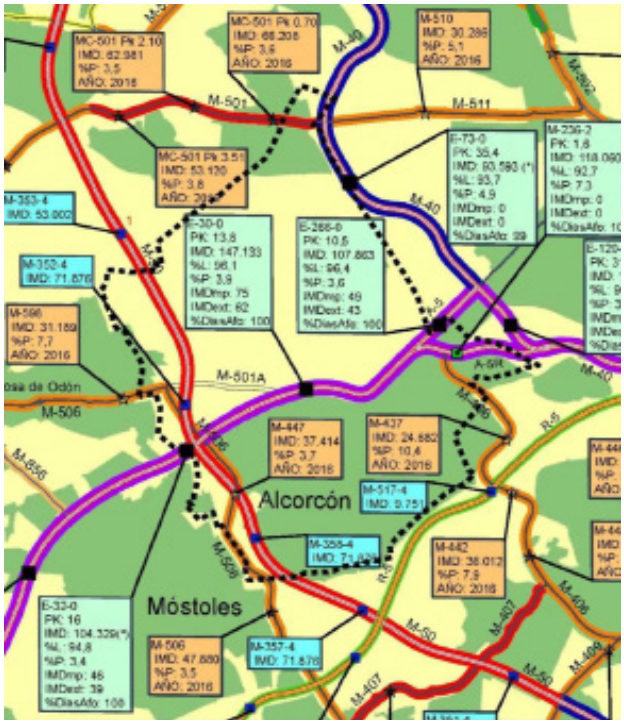
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IGN-CNIG

De forma paralela a ese proceso, y potenciado por él, se ha producido un crecimiento urbanístico en las sucesivas periferias de la ciudad de Madrid y hasta un radio en torno a 30 km, que ha generado importantes desajustes entre los ámbitos residenciales y los centros de trabajo, y en los que se encuentran inmersos todos los municipios afectados por el actual modelo de crecimiento urbano disperso. El incremento del uso del vehículo particular ha experimentado un proceso de retroalimentación basado en el aprovechamiento de las vías rápidas que se crearon hace unas décadas, llegando progresivamente a saturarlas y haciendo necesaria la creación de nuevas vías y la ampliación de las existentes, provocando, a su vez, la facilidad y atracción por el uso del coche particular. Todo ello motivado también por la ausencia de una política de planificación territorial en la región y el abuso de las actuaciones sectoriales y parciales en el planeamiento urbano para la creación de nuevos desarrollos en los bordes y periferias cada vez más alejadas. En el mismo sentido, podemos comprobar cómo ha aumentado el número de centros comerciales, asociados a vías rápidas de comunicación y en ámbitos desconectados de las áreas residenciales, contribuyendo a acrecentar la necesidad-utilidad del uso del vehículo privado.

Todo ello ha dado como resultado una densa red de autopistas, autovías y vías rápidas, en disposición radioconcéntrica y circunvaladas por sucesivos anillos, que han ido tejiendo una maraña de vías que siempre resultan insuficientes. En la actualidad se han creado y se prevén

crear más tramos de autopistas y autovías –M-12, M-13, M-100, …– y otras carreteras de tipo convencional para ampliar y mejorar la actual red de transportes. Sin embargo, siguen creándose importantes problemas de circulación porque son más de 4 millones los vehículos que circulan diariamente por las carreteras de la Comunidad, problema que se agrava en horas punta y en determinadas fechas, para las que nunca habrá infraestructuras suficientes para evitar los atascos.

Alcorcón ha perdido ya una parte de centro subsidiario de Madrid en el que ejerció la función de ciudad dormitorio de una población que encontraba su centro de trabajo en Madrid capital, y adquiere una centralidad secundaria a partir de la instalación de nuevos equipamientos y servicios que sobrepasan los límites municipales para dar servicio a la red de ciudades de mediano tamaño y que conforman la corona metropolitana sur (universidad, hospital, parques científicos-tecnológicos, centros comerciales y de ocio, nuevas redes de transporte de viajeros, zonas industriales, etc.)[5]. Todo ello se observa en la densidad de tráfico que circula por las carreteras que atraviesan o bordean el término municipal, como resultado de la importante dinámica económica y social de la ciudad y de sus relaciones con el resto de los municipios de la Corona Metropolitana Sur y con la capital. Todas ellas tienen elevado índices de ocupación superando Intensidades Medias de Tráfico por encima de los 50.000 vehículos, y superando los 100.000 en la A-5, que también se convierte en una vía que da servicios de relación y comunicación entre las dos partes en que divide al municipio, llegando a registrar casi 150.000 vehículos al día en el punto kilométrico 13,600.



Estaciones de aforo e Intensidades Medias Diarias (IMD) de tráfico de las principales carreteras en torno a Alcorcón.

Fuente: Ministerio de Fomento. Mapas de Tráfico. Planos provinciales.

https://www.transportes.gob.es/recursos_mfom/paginabasica/recursos/mapprovin_2016_2.pdf

Por ello, en las propuestas y programas de actuación para el futuro próximo, debe tenerse presente que el desarrollo de la actividad productiva está estrechamente relacionado con el redimensionamiento de la red de transportes y comunicaciones, al mismo tiempo que debe servir como elemento articulador para la implantación de nuevas actividades y como elemento que ayude a la ordenación del territorio. Deben ser atendidas las insuficiencias en la red de transporte para dar respuesta a las necesidades actuales, pero también para evitar desigualdades de conectividad entre zonas y su implicación en los desequilibrios territoriales que afectan al desarrollo entre unos ámbitos y otros de la región.

4.1.2. Redes de comunicación de carácter metropolitano - regional

Por lo que respecta a las grandes redes de comunicación de carácter metropolitano-regional Alcorcón cuenta con dos estaciones de la línea 10 de Metro (Hospital Infanta Sofía-Puerta del Sur) y las cuatro de la línea 12 de Metro Sur; y la línea ML3 de Metro Ligero (Colonia Jardín – Puerta de Boadilla) que con dos paradas da servicio al norte del municipio (Montepríncipe y Ventorro del Cano. Y, asimismo, es destacable el paso por Alcorcón de la línea C-5 de Cercanías de Renfe (Humanes-Fuenlabrada a Móstoles-El Soto), que tiene parada en tres estaciones: San José de Valderas, Alcorcón Central y Las Retamas, aunque carece de una estación intermodal (Metro y Bus) que resolviese los problemas de interconexión y vertebración municipal. Obviamente, la cobertura que todas ellas ofrecen al municipio escapa de su control y capacidad de decisión y no dan solución a todas las demandas de movilidad inter y especialmente intramunicipal. Esta última está cubierta de forma muy imperfecta tanto por su insuficiencia (ya valorada en el PMUS de 2015) al estar solo atendida por dos líneas: la línea 1 (Polvoranca – Fuente Cisneros) que circula con un intervalo elevado (40 minutos) y la línea 2 (Ondarreta – Prado de Santo Domingo) con un intervalo de 15 minutos, como por el trazado y cobertura de las áreas residenciales o industriales-terciarias –PP8– de nueva creación, que precisan de al menos una nueva línea con intervalos competitivos –de no más de 10 minutos–.



Infraestructura de comunicación interurbana en el municipio de Alcorcón –Cercanías Renfe, Metro, autobús–

Fuente: Consorcio Regional de Transportes de Madrid.

Se completa la cobertura de la red de transporte en superficie con las 15 líneas de autobús interurbano que atraviesan el municipio, de las que nueve conectan con Madrid y seis con otros municipios cercanos.

No es cometido de un PGOU establecer con detalle y encauzar los requerimientos de movilidad y micro-movilidad en las áreas ya consolidadas; todos ellos precisan de intervenciones de carácter remedial y sirven, como establecen los planes de movilidad urbana sostenible, para adecuar las características de cada tejido a las necesidades y tecnología del momento en diversas áreas como señalización, semaforización, sentido de las vías, intersecciones, programa de aparcamientos en la vía pública, regulación de estacionamiento, aparcamientos disuasorios dentro o en los bordes de las grandes áreas residenciales o de actividad; y también, entre otras muchas medidas, las estrategias sobre transporte público urbano y metropolitano, espacios compartidos, áreas de velocidad limitada, senderos peatonales, carriles bici, vías con uso preferente por el transporte público de superficie . Y todas estas –y otras– soluciones.

4.1.3. Infraestructura viaria municipal y de los servicios de transporte: adecuación a las necesidades de los usos reales y potenciales del municipio de Alcorcón

La Redacción de un Plan General de Ordenación Urbana constituye una oportunidad para resolver los problemas y patologías desarrollados por la ciudad y por tanto heredados, y atender las necesidades derivadas de los cambios demográficos, funcionales y territoriales, sobrevenidos e imprevistos, que hayan podido generarse durante el periodo de vigencia del instrumento de ordenación que ahora se revisa; pero sobre todo, es una oportunidad irrepetible para poder imaginar y proyectar la ciudad futura, dotándola de los instrumentos con los que dar respuesta a los requerimientos del presente cumpliendo con los parámetros más exigentes en materia de movilidad y sostenibilidad. Y aunque es cierto que este problema es sistémico y no se resuelve exclusivamente a escala local, no es menos cierto que en una parte considerable deriva de la necesidad de movilidad cotidiana que el propio modelo urbano ha impuesto y de los errores históricos y estratégicos en el diseño de la ciudad.

Es bien sabido, por otra parte, que la reducción de los desplazamientos precisa de una adecuada mezcla de usos y actividades, o lo que es lo mismo con el desarrollo de una accesibilidad sostenible a escala local, adecuadamente combinada con una movilidad sostenible a escala intermunicipal o regional. Y ambas experiencias, en la ciudad española, han sido un fracaso casi generalizado desde los inicios del planeamiento contemporáneo, es decir al menos desde la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Y no es menos cierto que el problema no se encuentra en la imposibilidad para imaginar e incluso diseñar, urbanizar y edificar una ciudad sostenible *ex novo*. El problema radica en la imperiosa necesidad de hacerlo sobre los cimientos de la ciudad consolidada, en un entorno cercano –el municipio–, frecuentemente desordenado contra plan, e incluso dentro del plan, y en un territorio –la región, área urbana o metropolitana– también desarticulado y forzado por ello a ser insostenible, en virtud de las necesarias relaciones funcionales intermunicipales, muy exigentes en movilidad. Y es que frente a la evidencia de que siempre será necesario desplazarse, el actual modelo de ciudad no facilita la trasferencia hacia modos de desplazamiento no motorizados o motorizados de carácter público eficientes, no contaminantes y competitivos frente a la movilidad privada.

Para hacerlo bien hay que combinar tipo de energía-combustible y distancia-tiempo. La energía cambiará, será progresivamente eléctrica/hidrógeno o híbrida, pero lo difícil será cambiar el tiempo invertido en el desplazamiento, ya que para lograrlo hay que pensar en un nuevo modelo de ciudad en el que las calles no sean como ahora aquel espacio que media entre los edificios, sino espacios compartidos en los que el transporte público no tenga que competir con otros modos motorizados para circular de modo eficiente. Y concebir la movilidad dentro del nuevo PGOU de modo integral, de forma que estén debidamente coordinados no sólo los desplazamientos

dentro del municipio, sino también los que conectan con la red de infraestructuras de movilidad regional, efectuados por un número de vías insuficientes, especialmente en lo que afecta a la conexión con los municipios limítrofes: Móstoles, Leganés o Villaviciosa.

Estos objetivos están adecuadamente contemplados dentro del Plan de Movilidad Urbana Sostenible del municipio de Alcorcón del año 2015, si bien el escaso tiempo transcurrido no permite aún contemplar la efectividad de sus propuestas, ni su teórica idoneidad tras un cambio en los objetivos de ordenación que esta revisión del PGOU necesariamente comporta.

Si un hecho resulta evidente en el municipio de Alcorcón desde el punto de vista de sus infraestructuras de comunicación es que se encuentra cercado y dividido por vías de alta capacidad. Alcorcón está atravesado por cinco grandes vías: la Autovía del Suroeste (A-5, E-90), las autopistas M-50 y R-5, y las vías M-406 y M-506. La existencia de estas vías fragmenta el municipio dejando un gran núcleo central y zonas aisladas como Fuente Cisneros, Parque Oeste, Campodón, o los futuros desarrollos urbanísticos (PP8, PP5, PP4, Retamar de la Huerta…)[6]. Paradójicamente, pese a la densidad y capacidad del viario perimetral Alcorcón es un municipio mal comunicado; está aislado de otros municipios debido a sus malas conexiones con los mismos, y especialmente con Móstoles, al que solo se puede acceder a través de la Avenida de Móstoles y por la Avenida Primero de Mayo-Ronda de Naciones Unidas; y también con Leganés con un único acceso a través de la M-406, y con Villaviciosa, también con un único acceso a través de la avenida de San Martín de Valdeiglesias.

Tan singular situación obliga a municipio a resolver no pocos problemas de permeabilidad mediante incómodos y mal acondicionados pasos subterráneos o pasarelas; y también a mantener permanentemente abierta la demanda de mejora de la conexión en alguna de ellas como es el caso de la R5, convertida tras su construcción en una infranqueable barrera que limita las relaciones con el municipio de Leganés; idéntica situación caracteriza a otras dos conexiones: la incorporación de Alcorcón a la A-5 y M-40 en sentido Madrid por medio de la prolongación de la calle Bellas Vistas, mediante la construcción de un paso elevado sobre las vías del ferrocarril, y el paso bajo la M-50 por la Avenida de Esteban Márquez, necesitado de una mejora de la vía e incluso de una restauración del paisaje con objeto de mejorar la conexión con Móstoles[7].

Estas tres grandes operaciones, además de la necesaria ampliación del paso inferior de Fuente Cisneros, y mejora general del entorno del barrio del mismo nombre, que constituye la solución de continuidad entre los municipios de Alcorcón y Móstoles, forman parte de las acciones de mejora de los accesos peatonales y rodados entre ambas ciudades, aprobadas por ambos municipios el mismo año y contempladas en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2015. Todas ellas tienen un carácter remedial y vienen a resolver problemas sobrevenidos tras el crecimiento explosivo de los municipios del sur de Madrid desde los años sesenta del siglo XX y la inadecuada, por improvisada, planificación territorial de la Comunidad de Madrid, así como la falta de coordinación entre los gestores de las grandes infraestructuras, ya fuesen ADIF, MOPU-Ministerio de Fomento o el gobierno regional.[8]

Pero si todavía persisten no pocos problemas en la articulación de Alcorcón con los municipios de su entorno, especialmente con Móstoles y Leganés, no menos relevantes son los problemas que plantea la movilidad en el interior del municipio, especialmente entre el espacio ya edificado y las nuevas áreas industriales y terciarias ya consolidadas al norte de la A-5 y los nuevos desarrollos residenciales y mixtos por desarrollar en lo que constituye el área de expansión natural de un municipio dividido en dos mitades casi simétricas separadas por la A-5. En la actualidad, la comunicación se realiza de forma directa a través de la calle Argentina, aunque

[6] *Plan de Movilidad Urbana Sostenible del municipio de Alcorcón del año 2015. pop 10*
[7] *Plan de Movilidad Urbana Sostenible del municipio de Alcorcón del año 2015. pop 15*
[8] *Manuel Valenzuela Rubio (2010) "La planificación territorial de la Región metropolitana de Madrid. una asignatura pendiente". Cuadernos Geográficos, 47 (2010-2), 95-129*

esta opción presenta algunas dificultades a causa del tráfico que genera el centro comercial Tres Aguas, o bien de forma indirecta utilizando los accesos desde la M-506. Existe una tercera opción sin desarrollar al final de la Avenida de Atenas, ya que solo no permite el acceso hacia los futuros PP8 y PP5; y asimismo están habilitadas, de forma complementaria, diversas pasarelas peatonales y un paso bajo la A-5 por la Avenida de San Martín de Valdeiglesias, de dirección única de entrada al casco edificado.

La solución a estas limitaciones en el número y calidad de los pasos que permeabilizan la A-5 a su paso por el término de Alcorcón ya estaban planteadas en el PGOU en vigor del año 1999 y obviamente en el plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, pero en su mayor parte aún están pendientes de desarrollar, a la espera de que se concreten las expectativas de desarrollo del norte del municipio. En el citado documento, que debe ser tenido en consideración a la hora de realizar cualquier propuesta de planeamiento en el futuro inmediato, se ponen de manifiesto las disfunciones y déficit que el sistema presenta. A nuestro juicio deben resolverse al menos tres grandes paradojas en tanto que son fuente de notables disfunciones:

1. En primer lugar, que la relativamente buena integración del municipio en la red de infraestructuras viarias de alta capacidad en la Región se ve parcialmente ensombrecida por el efecto barrera de las mismas a causa de la escasa y mal resuelta permeabilidad con la pequeña porción del municipio que queda en el exterior de estas, así como con el resto de los municipios colindante, especialmente con Móstoles y en alguna medida con Leganés.

2. En segundo lugar la deficiente permeabilidad con relación a las áreas industriales y dotacionales –comerciales– del norte del municipio; un sector sometido a no pocas expectativas y tensiones en los últimos años –Eurovegas, ciudad deportiva– y cuya intensidad y formas de integración –urbanización– tendrán que ser compatibles con solo con los dictámenes y resoluciones judiciales en materia medioambiental, sino que tendrán que partir de un adecuado planeamiento de la barrera que representa la A-5 que evite los cuellos de botella que ocasionalmente afectan a la única vía abierta para comunicar entre ambos de esta infraestructura: la calle Argentina.

3. Y finalmente es de destacar el contraste entre tres grandes conjuntos de trama parcelaria que obliga a adoptar soluciones en materia de infraestructura radicalmente opuestas: por una parte el parcelario originario en el que persisten edificaciones de carácter tradicional de conformación rural, por otra la abigarrada trama de las grandes etapas de crecimiento urbano que aportan nuevo tejido pero de forma discontinua, en cierto modo desordenada y por lo tanto generadora de problemas en el presente por la forma en que cada nuevo barrio se soldaba con el continuo edificado. Y finalmente las áreas de nueva urbanización posteriores a 1990, cuyas características formales resuelven una parte de los problemas clásicos (aparcamientos, anchura de las calles etc.) al tiempo que generan otros relacionados con el aumento de la demanda movilidad y presión sobre la dinámica de tráfico en el municipio (jerarquía del viario, intersecciones, velocidad etc…)

En relación con estas limitaciones es como hay que plantearse la capacidad de la infraestructura viaria urbana y metropolitana para atender requerimientos o demandas de intensidad superior a la actual. El PMUS ya anticipa la necesidad de afrontar algunas obras de ampliación de la capacidad del viario con objeto de mejorar los problemas ya detectados en las siguientes calles: Argentina hacia el centro comercial Tres Aguas, calle Robles entre calle Cisneros y Avenida de Móstoles, la Intersección de Avenida de Leganés con Parque Grande, o la glorieta calle Olímpico Francisco Fernández Ochoa con Avenida de Leganés (conexión con vía de servicio). Y a ellas habrá que añadir las que se deriven de los nuevos desarrollos ya que, con ellos, en la intensidad que proceda, aumentarán los flujos internos; lo harán, además, teniendo que salvar el obstáculo

de la A-5, y tendrán que adecuarse no solo a los nuevos requerimientos medioambientales que el PMUS ya contempla, sino que habrán de incorporar nuevas soluciones en las formas de movilidad motorizada y no motorizada, que aproximen las nuevas áreas a las grandes estrategias de las smart cities.



Estructura del viario en el municipio de Alcorcón.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CNIG.

Denominación	Enlaces y salidas
A-5	Salidas al municipio en San José de Valderas, Alcorcón, Tres Aguas y Parque Oeste
M-40	Salidas en San José de Valderas, Alcorcón y Ventorro del Cano
M-50	Salidas en Ensanche Sur, avenida de Móstoles, Parque Oeste y Campodón-Tres Aguas
M-406	Enlaces con A-4, A-5 y M-40; Salidas en polígono industrial Urtinsa, San José de Valderas y avenidas de los Castillos y Lisboa.
R-5	Enlaces con M-40 y A-5; Sin acceso directo a Alcorcón
M-506	Enlaces con M-501 y A-3; Salidas en Campodón-Tres Aguas, Parque Oeste-Fuente Cisneros, avenida de Móstoles y Ensanche Sur
M-501	Enlaces con M-40 y CL-501; Salida en Ventorro del Cano
M-501a	Enlaces con A-5 y M-506; comunica la A-5 en San José de Valderas con la M-50 y M-506; da acceso al barrio de Campodón

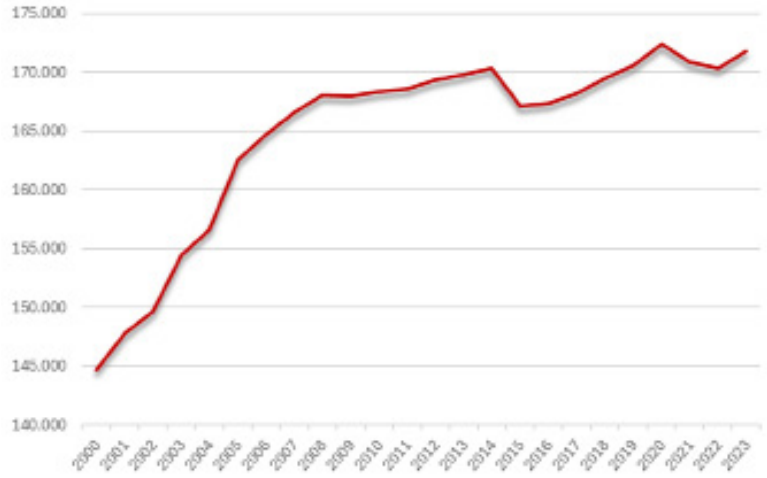
Grandes infraestructuras y enlaces en el municipio de Alcorcón.

4.2. Sistema de transporte

4.2.1. Movilidad y transporte

El municipio de Alcorcón, en virtud de su localización en la denominada corona metropolitana de Madrid y de su situación con respecto a las principales redes de transporte y las infraestructuras de movilidad de la Comunidad de Madrid, que le dotan de un elevado nivel de accesibilidad, y de otras características propias (escala, dinámica demográfica, configuración del núcleo urbano...) presenta unas pautas de movilidad específicas.

Alcorcón está situado a 13 km al suroeste de la ciudad de Madrid, y su término municipal ocupa una superficie de 33,7 km². Con una población de 171.772 habitantes a fecha 1 de enero de 2023, según los datos del Padrón de Población del Instituto Nacional de Estadística, presenta una dinámica demográfica expansiva, si bien por efecto de la crisis económica, se ralentizó su crecimiento con una caída brusca en 2015 y otra algo más reducida en 2021; la tendencia en todo caso sigue siendo al crecimiento.



Evolución de la población total del municipio de Alcorcón, 2000-2023.

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE (www.ine.es).

Alcorcón está situado en un entorno territorial intensamente urbanizado, articulado en torno a las grandes infraestructuras de tráfico vinculadas a la ciudad de Madrid, y, dado el carácter radial de las grandes redes de tráfico nacionales, al conjunto del Estado.

De hecho, son estas grandes vías las que delimitan y compartimentan el territorio municipal, rodeado, ya sea en el propio término municipal o muy cercano a él, por las autovías de circunvalación de Madrid (M-40 y M-50), las grandes autovías radiales (la A-5 y la R-5) y algunas carreteras autonómicas (M-501 al norte, M-506 al oeste y M406 al este). La autovía A-5 y la plataforma ferroviaria de la red de Cercanías, que constituyen la conexión directa con la ciudad de Madrid, dividen en dos partes claramente diferenciadas el municipio, y la práctica totalidad del núcleo urbano se sitúa al sur de estas infraestructuras.

Cuenta con un transporte público muy desarrollado, de elevada capacidad y con diversidad modal (ferrocarril convencional, metro, metro ligero, autobús...) y, aunque predomina la función residencial, es también un foco de actividad empresarial, industrial y comercial, por lo que la movilidad adquiere un carácter complejo, tanto por el volumen de personas que se mueve como por la variedad de los modos de desplazamiento disponibles.

En lo que respecta a la normativa, la Junta de Gobierno Local de Alcorcón aprobó el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) el 3 de febrero de 2016. Se trata de un documento

reciente, que constituye un referente ineludible para las reflexiones de este capítulo. En todo caso, repasaremos también, de cara al análisis y la caracterización de la movilidad, algunos documentos publicados después de la fase de elaboración del PMUS, específicamente el *Atlas de la movilidad residencia-trabajo en la Comunidad de Madrid*[9] de 2017, la *Encuesta Sintética de Movilidad de la Comunidad de Madrid* de 2014 [ESM14][10] y el *Documento de síntesis de la Encuesta de Movilidad de la Comunidad de Madrid* de 2018 [EDM18][11].

A) Marco general. Tendencias en la comunidad de madrid.

A partir de los datos que proporciona el ESM14, que en el mismo documento se comparan con los de las *Encuestas Domiciliarias de Movilidad* de 2004 [EDM04, que es la utilizada en el PMUS] y 1996 [EDM96], se pueden comprobar algunas tendencias interesantes.

	ESM14	%	EDM04	%	Variación 14/04
Mecanizados	9.058.931	70,1%	9.321.884	72,4%	-2,82%
No mecanizados	3.866.120	29,9%	3.551.759	27,6%	+8,85%
Total	**12.925.051**	**100,0%**	**12.873.643**	**100,0%**	**+0,40**

Evolución del número de viajes en la Comunidad de Madrid 2004-2014 en un día laborable medio.

Fuente: Encuesta Sintética de la Movilidad de 2014 [ESM14].

	ESM14	EDM04	Variación 14/04
Mecanizados	1,72	1,91	-9,94%
No mecanizados	0,73	0,72	+1,39%
Total	**2,45**	**2,63**	**-6,84%**

Evolución del número de viajes totales por persona 2004-2014 en un día laborable medio.

Fuente: Encuesta Sintética de la Movilidad de 2014 [ESM14].

Según estos datos, el número total absoluto de viajes[12] se ha mantenido en valores similares, pero ha cambiado la composición, puesto que ha aumentado la componente de movilidad no motorizada en casi un 9 %. Si relacionamos este número de viajes con el de personas, el resultado es todavía más acusado, porque se ha reducido el número medio de desplazamientos diarios por persona, de 2,63 a 2,45, pero se ha incrementado la componente no mecanizada.

No obstante, hay que matizar estos datos, porque si se comparan los viajes entre el transporte público y el vehículo motorizado, ambos mecanizados, obtenemos un matiz relevante.

	ESM14	%	EDM04	%	Variación 14/04
Transporte público	4.836.792	46,22%	5.791.736	53,20%	-16,49%
Vehículo privado	5.180.443	49,51%	4.700.970	43,10%	10,20%
Otros modos	447.094	4,27%	405.558	3,70%	10,24%
Total	**10.464.329**	**100,00%**	**10.898.264**	**100,00%**	**-3,98%**

Evolución del número de etapas totales 2004-2014 en transporte público y privado en un día laborable medio.

Fuente: Encuesta Sintética de la Movilidad de 2014 [ESM14].

La unidad de esta tabla es lo que la ESM14 denomina “etapa” (en otros documentos se utiliza el concepto de “trayecto”, esto es, cada una de las partes, en relación con el medio de desplazamiento, en que se puede dividir un viaje), y lo que nos muestra es que la disminución global de las etapas mecanizadas encubre un crecimiento del uso del automóvil privado, que se ve compensado por un fuerte retroceso del uso del transporte público.

En otros términos, el modo de desplazamiento que realmente ha crecido en la década que se analiza ha sido el automóvil.

Con respecto a los diferentes modos de transporte público, y aunque todos han perdido peso, hay que destacar que son los autobuses, y especialmente los interurbanos, los que registran el mayor retroceso.

Reparto de etapas totales 2004-2014 en transporte público

Fuente: Encuesta Sintética de la Movilidad de 2014 [ESM14].

	ESM14	%	EDM04	%	Variación 14/04
EMT	1.414.952	29,25%	1.724.118	29,8%	-17,93%
Metro	1.959.980	40,52%	2.336.224	40,3%	-16,10%
Cercanías Renfe	681.247	14,08%	728.928	12,6%	-6,54%
Autobús interurbano	728.489	15,06%	1.002.466	17,3%	-27,33%
Metro Ligero	52.124	1,08%	-	-	
Total	**4.836.792**	**100,00%**	**5.791.736**	**100,0%**	**-16,49%**

En la encuesta del ESM14 sobre cuáles son los motivos para no usar el transporte público, los dominantes son porque no hace falta (cercanía o preferencia por andar), seguido del ahorro de tiempo y de la mala combinación. En conjunto, la no utilización del transporte público por razones de disponibilidad del propio transporte supone casi el 25 % (uniendo la mala combinación con la inexistencia).

	ESM14		EDM04	
Movilidad Mecanizada	**Público**	**Privado**	**Público**	**Privado**
Corona A Madrid – Corona A Madrid	59,27%	40,73%	61,85%	38,15%
Corona A Madrid – Corona B Metropolitana	42,28%	57,72%	46,98%	53,02%
Corona A Madrid – Corona C Regional	47,07%	52,93%	52,44%	47,56%
Corona A Madrid– Exterior (fuera CM)	31,03%	68,97%	24,21%	75,79%
TOTAL	52,83%	47,17%	57,05%	42,95%
Corona B Metropolitana – Corona B Metropolitana	16,88%	83,12%	25,02%	74,98%
Corona B Metropolitana – Corona C Regional	8,31%	91,69%	19,79%	80,21%
Corona B Metropolitana – Exterior (fuera CM)	23,05%	76,95%	13,50%	86,50%
TOTAL	16,28%	83,72%	24,34%	75,66%
Corona C Regional – Corona C Regional	4,08%	95,92%	6,47%	93,53%
Corona C Regional – Exterior (fuera CM)	8,78%	91,22%	3,23%	96,77%
TOTAL	4,40%	95,60%	6,28%	93,72%
Exterior - Exterior	13,62%	86,38%	0,00%	100,00%

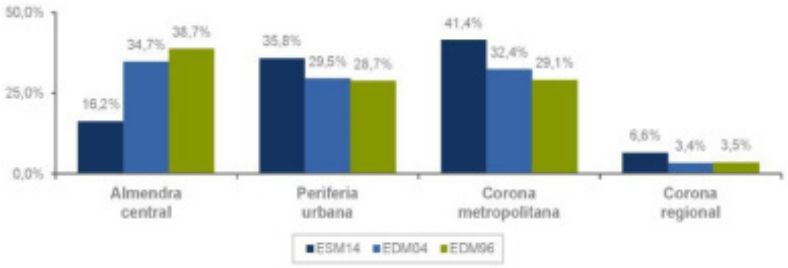
Reparto público/privado en las relaciones entre coronas 2004-2014.

Fuente: Encuesta Sintética de la Movilidad de 2014 [ESM14].

Si comparamos los resultados por “coronas”, tal como se han delimitado en la ESM14 (Alcorcón está incluida en la Corona B), vemos que tanto entre las relaciones entre la Corona A (área central de Madrid) y la Corona B, como en las internas dentro de la propia Corona B, se pueden constatar dos cosas: una, que se cumple la misma tendencia general de reducción del peso del transporte público en los desplazamientos, y hegemonía del vehículo particular, y dos, la elevada dependencia del automóvil para los desplazamientos que no tienen origen o destino en el área central.

En suma, entre los años 2004 y 2014, en la Comunidad de Madrid, el reparto modal se ha decantado especialmente hacia el uso del automóvil particular, seguido de la movilidad no motorizada, en detrimento del uso del transporte público en general, y específicamente de los autobuses.

Otro aspecto a destacar dentro de la Comunidad de Madrid, es el progresivo aumento de la capacidad de empleo fuera de la almendra central, y especialmente en la corona metropolitana, que es en 2014 el principal ámbito, por volumen global de empleos, de la Comunidad.

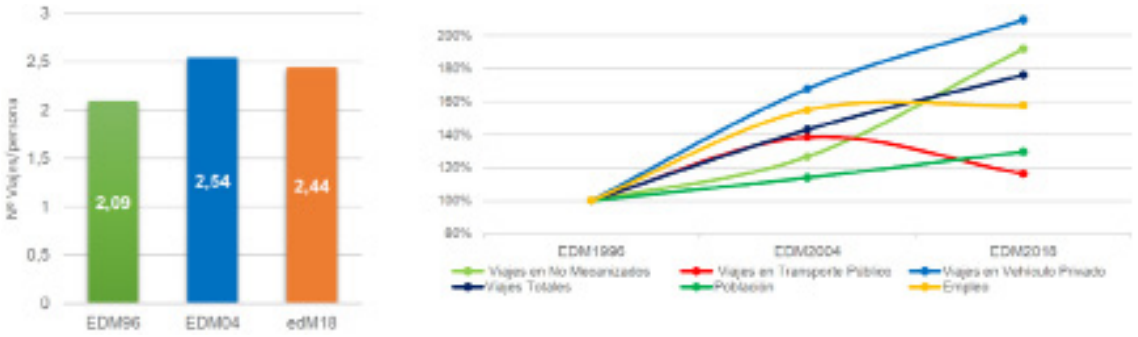


Evolución territorial del empleo en la Comunidad de Madrid 1996-2014.

Fuente: Encuesta Sintética de la Movilidad de 2014 [ESM14].

Por otra parte, el documento EDM18 se establece como una continuación del EDM 14, ampliando y modificando algunos de los indicadores y parámetros estudiados; así se puede hablar de otra serie de datos de tendencia para la corona de Madrid Periferia, en la que se inserta Alcorcón.

Se observa un ligero descenso de la población en la almendra y la periferia, que pierden un punto porcentual con respecto a los datos recogidos en el EDM14. Por otra parte, si bien la variación de la población total se mantiene constante, se observa un ligero descenso en el número de viajes por persona respecto de 2004, frente al aumento experimentado anteriormente, situándose en 2,44.



Evolución del número de viajes por persona y variación en las distintas EDM en la Comunidad de Madrid 1996-2018. (gráfico izquierdo)
Variación de población, del empleo y del número de viajes en las distintas EDM. (gráfico derecho).
Fuente: Documento de síntesis de la Encuesta de Movilidad de 2018 [EDM18].

En concreto se observa que el transporte público ha sufrido un grave descenso en los últimos años, mientras que el uso del vehículo privado ha seguido aumentando; por otra parte, los viajes no motorizados han experimentado un impulso considerable, pero siguen representando sólo un tercio de los desplazamientos (0,83).

	Transporte público			Vehículo privado			Otros		
	EDM1996	EDM2004	edM2018	EDM1996	EDM2004	edM2018	EDM1996	EDM2004	edM2018
Madrid Madrid	2.215.833	2.927.740	2.414.859	1.171.813	1.712.610	1.680.576	137.232	215.695	230.156
Madrid C. Metropolitana	721.502	944.293	791.931	683.587	1.016.705	1.232.902	54.656	81.730	55.248
Madrid C. Regional	36.843	91.614	69.444	35.881	83.236	110.998	3.209	3.071	3.753
C. Metropolitana C. Metropolitana	302.451	547.580	493.553	847.074	1.676.048	2.440.993	92.909	114.073	92.136
C. Metropolitana C. Regional	17.048	40.738	42.408	69.784	163.141	267.703	8.695	13.005	13.883
C. Regional C. Regional	11.234	16.303	23.350	104.983	229.498	326.609	16.298	31.401	24.390
Resto viajes (ext)	6.621	13.607	15.178	37.743	71.406	117.368	3.948	6.823	7.870

Evolución de los viajes diarios entre coronas 1996-2018.

Fuente: Documento de síntesis de la Encuesta de Movilidad de 2018 [EDM18].

El documento concluye que, en relación con los cambios registrados en la localización de población y actividades, existe una tendencia clara al crecimiento de las coronas regional y metropolitana, por lo que los viajes en el interior se han reducido en 2018 (frente a su aumento

entre 1996 y 2014); los viajes entre el municipio de Madrid y la corona metropolitana se han mantenido y los viajes dentro de ella han continuado aumentando entre 1996 y 2018.

Igualmente se concluye que se ha continuado perdiendo participación en las relaciones con el transporte público, con una variación de -10,4% en el ámbito de las relaciones internas del municipio entre 2004 y 2018.

B) Valoración de la movilidad urbana para los distintos tipos de tráfico y la idoneidad de los sistemas de transporte público existentes.

Origen y destino de los desplazamientos en Alcorcón.

El Atlas de la movilidad residencia-trabajo en la Comunidad de Madrid, 2017, nos ofrece datos sobre el origen y destino de los desplazamientos de los trabajadores por cuenta ajena que residen en Alcorcón o que trabajan en Alcorcón (la "población vinculada").

En términos absolutos, redondeando los datos del Atlas, en Alcorcón residen casi 60.000 trabajadores por cuenta ajena, y hay 40.000 empleos, lo que supone casi 20.000 empleos de déficit con respecto a su población, que es una de las principales formas en que el Atlas clasifica a los municipios madrileños (más alguno de las provincias adyacentes).

Según los datos de esta misma fuente, el origen y el destino, en relación con el motivo trabajo, de la población vinculada a Alcorcón, en términos relativos, es el de la figura siguiente.

Alcorcón			
Procedencia de los trabajadores	%	Destino de los trabajadores residentes	%
Alcorcón	31,2	Madrid	47,4
Madrid	19,9	Alcorcón	21,6
Móstoles	12,6	Leganés	4,7
Fuenlabrada	5,6	Pozuelo de Alarcón	3,8
Leganés	4,6	Móstoles	3,7
Getafe	2,9	Getafe	2,8
Parla	1,9	Fuenlabrada	2,1
Arroyomolinos	1,4	Alcobendas	1,8
Boadilla del Monte	1,3	Rozas de Madrid (Las)	1,6
Pozuelo de Alarcón	1,3	Boadilla del Monte	1,0

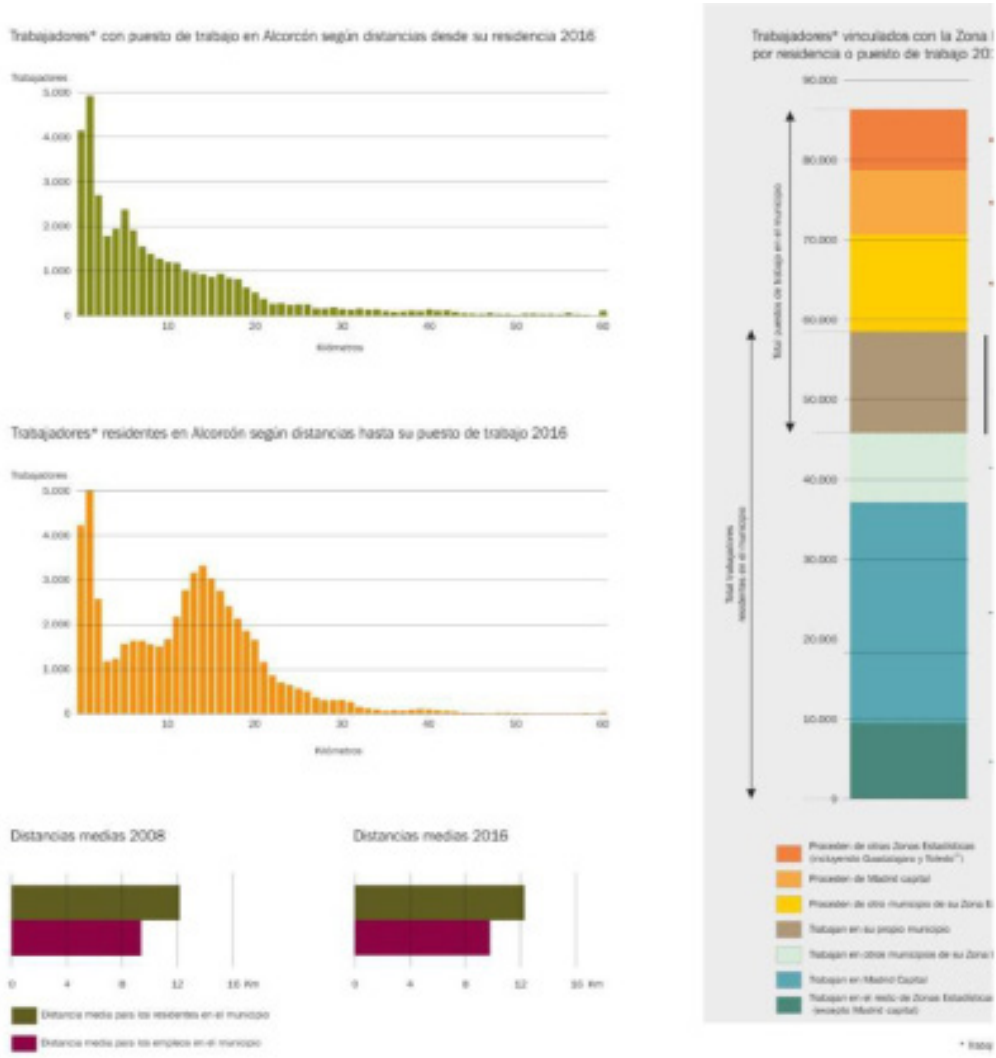
Lugares de origen de los trabajadores de Alcorcón, y lugares de destino de los trabajadores residentes en Alcorcón.

Fuente: Atlas de la movilidad residencia-trabajo en la Comunidad de Madrid, 2017.

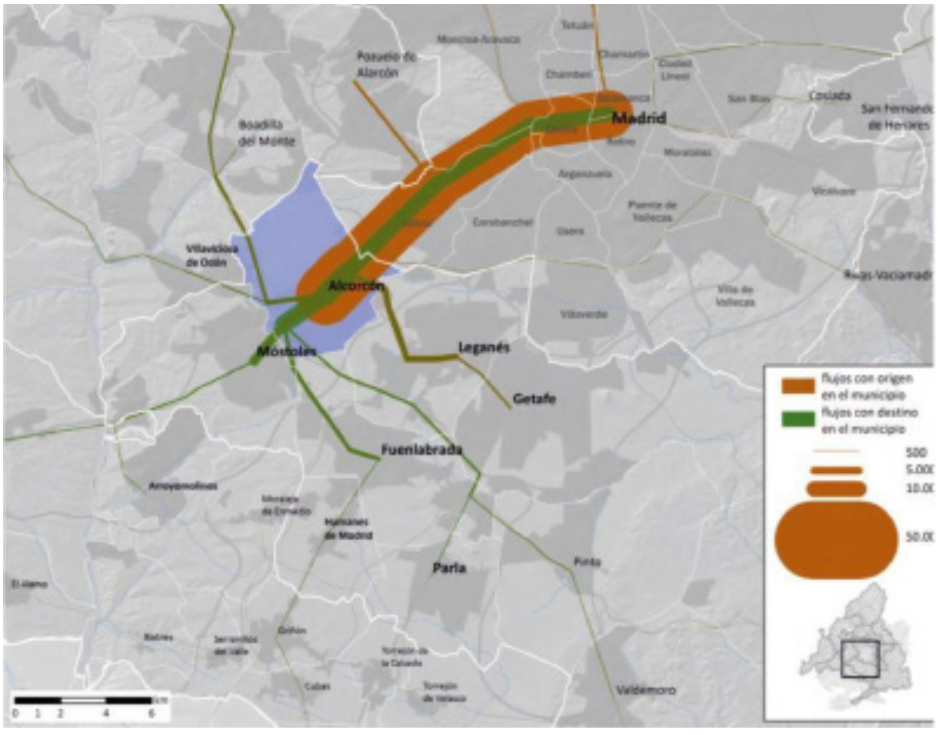
Según estos datos, el 31 % de los que trabajan en el municipio residen en él, lo que supone que en torno a 28.000 personas por día llegan hasta aquí a trabajar, fundamentalmente de Madrid y Móstoles. En el otro lado, casi el 80 % de los trabajadores residentes en Alcorcón (es decir, algo menos de 40.000 personas) se van cada día a otro municipio, y en este caso, mayoritariamente a Madrid, que supone casi la mitad.

El motivo trabajo es, en el caso de Alcorcón, por una parte muy complejo, y por otra la causa más relevante de la movilidad urbana.

Las dos figuras siguientes ilustran gráficamente, por una parte, la distancia media recorrida por unos y otros (más elevada en el caso de los residentes en Alcorcón, en torno a 12-13 km, frente a los 9 de los que residen en otro lugar), y por otra, la marcada preponderancia de la conexión con Madrid.



Número de trabajadores por cuenta ajena en Alcorcón según distancia al puesto de trabajo.
Fuente: Atlas de la movilidad residencia-trabajo en la Comunidad de Madrid, 2017.



Flujos de trabajadores por cuenta ajena con origen o destino en Alcorcón.

Fuente: Atlas de la movilidad residencia-trabajo en la Comunidad de Madrid, 2017.

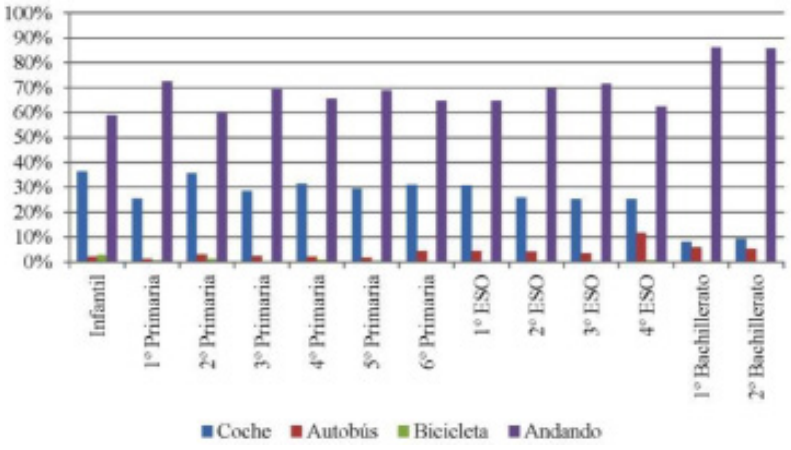
Las encuestas realizadas en el marco del PMUS a los visitantes en las tres grandes zonas comerciales (Tres Aguas, Parque Oeste y San José de Valderas) dieron como resultado que la mayor parte de los visitantes provenían de Alcorcón, seguidos, ya de forma secundaria, por los de Madrid y Móstoles:

- En Tres Aguas, son de Alcorcón el 45 % y de Móstoles y Madrid el 14 y el 12 % respectivamente. Del total de visitantes, fueron en coche el 60 % y andando el 29 %, señalando como problemas las dificultades por exceso de vehículos, el estado y tamaño de las aceras y la falta de transporte público.

- En el Parque Oeste, el 63 % de Alcorcón y el 14 % son de Madrid, y en este caso el vehículo privado suponía el 75 % de los viajes, el 13 % el transporte público, y muy pocas personas fueron con modos no motorizados.

- En San José de Valderas, el 63 % de Alcorcón, el 12 % de Madrid y el 10 % de Móstoles. La mitad fueron en coche y un 26 % andando.

De estos datos se pueden extraer dos factores relevantes, por una parte la intensa relación con Madrid y con Móstoles, y por otra que hay un porcentaje relativamente importante de población que accede a los centros comerciales andando, a los que habría que añadir los residentes en Alcorcón que trabajan en el mismo municipio y que pueden ir andando, a los alumnos de los numerosos colegios del municipio (98), que también van, según la Encuesta a Escolares del PMUS, andando (ver figura siguiente), y los demás motivos de desplazamiento que no se han considerado.



Reparto modal de los alumnos escolarizados según curso.

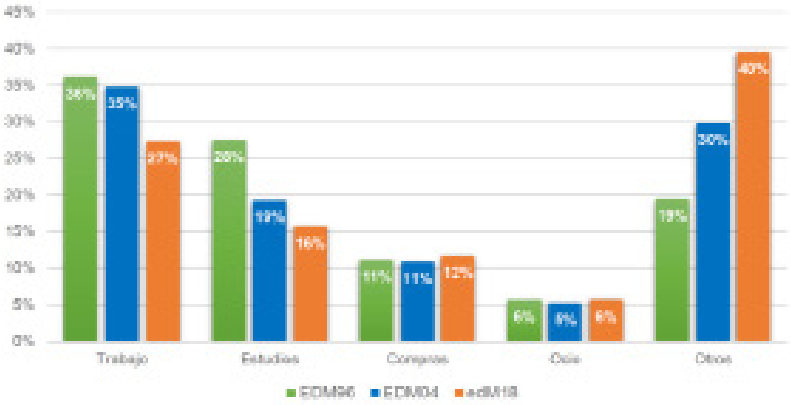
Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.

Considerando las cuestiones que acabamos de plantear, se puede afirmar que, a pesar de la importancia del vehículo particular y del transporte público, que veremos a continuación, la movilidad no motorizada juega un papel todavía importante en el núcleo de Alcorcón, ya sea como modo principal de desplazamiento, o como forma de acceso al sistema de transporte.

Y dada la escala de la ciudad y la importancia de los desplazamientos a otros núcleos, es factible colegir que la bicicleta puede desempeñar, si se trata adecuadamente, un papel esencial a la hora de complementar el transporte público, a modo de extensión del área de influencia del mismo. La existencia de aparcamientos para bicicletas, de vías para el desplazamiento seguro o de un sistema de bicicleta pública efectivo, que permita el acceso o la dispersión (en origen y en destino) pueden ser factores clave en la mejora del sistema de transporte público.

En general, en el PMUS de Alcorcón se ha trabajado desde la perspectiva de lo que se denomina "movilidad obligada", que considera dos desplazamientos (al trabajo y a los estudios), y suele estar asociada a un concepto pendular. Es, por ejemplo, la forma de trabajar en los datos de movilidad que se recogen en los Censos de Población y Vivienda (cuyos datos, de 2001 y 2011, se utilizan en el PMUS).

Para poder superar plenamente esta visión se requiere utilizar otra forma de tratamiento de datos, especificando los diversos motivos y asociándolos a un determinado segmento de población, reparto modal, distribución espacial, etc. No obstante, la visión de la movilidad obligada, si bien no es tan completa, permite una aproximación efectiva a los principales parámetros de la movilidad, puesto que el motivo trabajo suele ser (después del regreso al domicilio) el más importante en casi cualquier ámbito, y el motivo estudio suele comportar unas pautas más o menos similares (en cuanto al reparto modal, no en cuanto a las pautas temporales) a otros motivos de desplazamiento.



Distribución de los viajes por motivo prioritario en la Comunidad de Madrid, 1996-2018.

Fuente: Documento de síntesis de la Encuesta de Movilidad de 2018 [EDM18].

Analizaremos, pues, ahora, de forma breve los principales focos de interés de cara a la movilidad y los modos de desplazamiento y su caracterización para el caso de Alcorcón.

1) Focos de atracción y generación de viajes

Dentro del municipio hay varios polígonos industriales (Urtinsa I y Urtinsa II; San José de Valderas; el Polígono de Industrias Especiales, y, al norte del municipio, el del Ventorro del Cano). No obstante, sólo el Polígono de Urtinsa tiene un Plan de movilidad al trabajo, aunque está sin desarrollar.

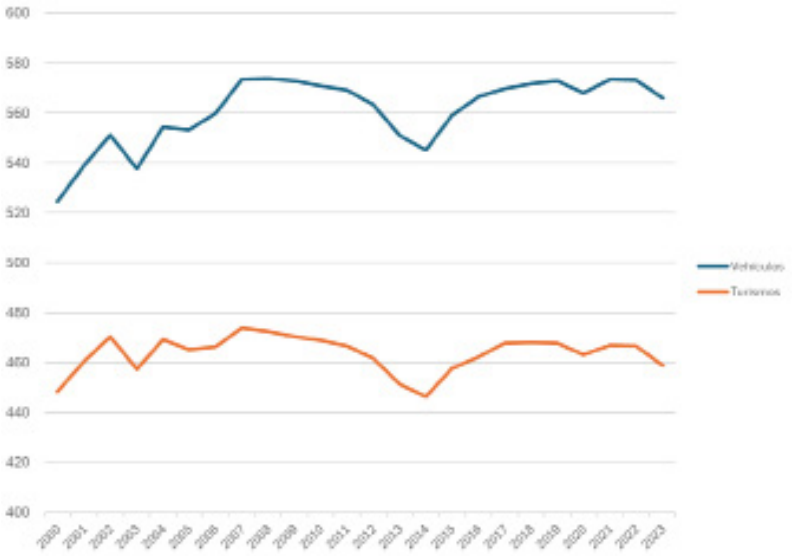
En cuanto a las superficies comerciales, cabe destacar tres:

- El Parque Oeste, junto a la M-50, con una superficie de dos millones de metros cuadrados (262.000 comerciales), y grandes superficies como Ikea o Leroy Merlin.
- Tres Aguas, en el centro del municipio, con 217.000 m² construidos (65.000 de superficie comercial.
- San José de Valderas, junto a Tres Aguas (Hipercor).

Además se pueden señalar un campus universitario (Universidad Rey Juan Carlos), 98 centros educativos, dos hospitales, ocho centros de salud, instalaciones deportivas, bibliotecas, edificios institucionales, etc.

2) El automóvil

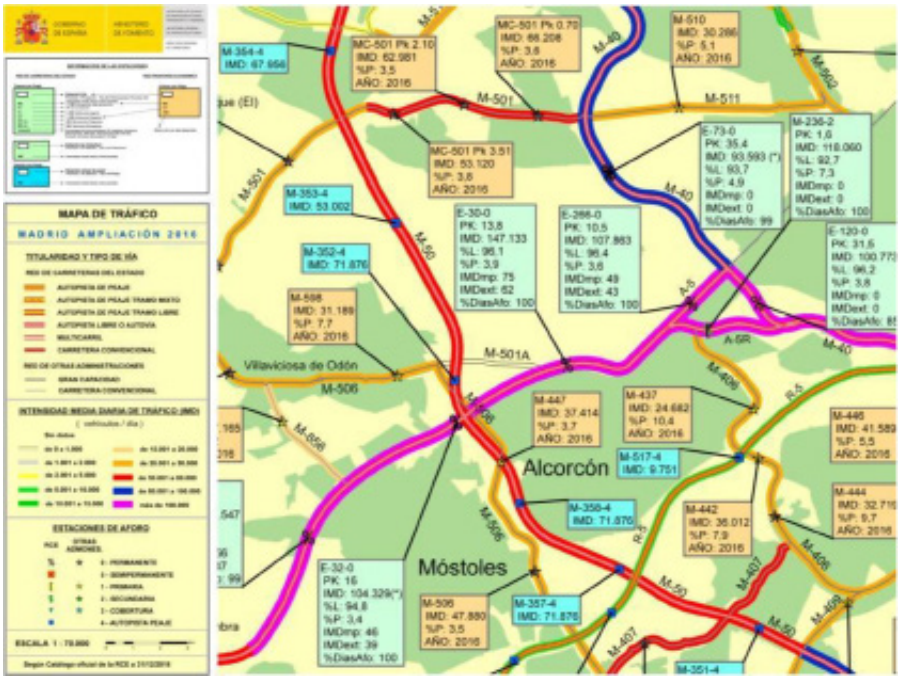
El nivel de motorización (número total de vehículos o, más frecuentemente, de turismos, por cada mil habitantes) de Alcorcón es relativamente elevado, al tratarse de un ámbito metropolitano en el que existe una oferta diversificada de modos de transporte.



Nivel de motorización (vehículos por 1000 habitantes) en Alcorcón, 2000-2023.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de ALMUDENA (base de datos estadísticos de la Comunidad de Madrid).

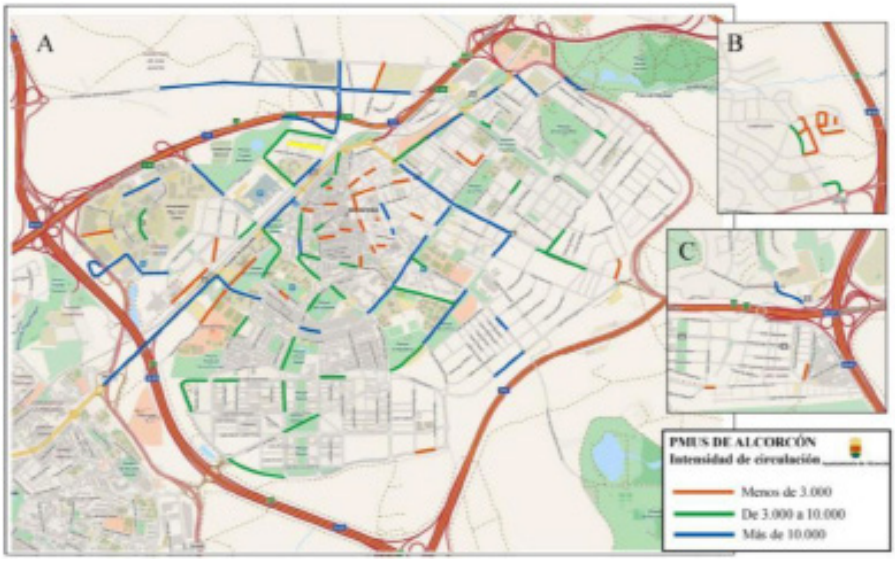
Más importante que el número de automóviles es el uso de los mismos, y no sólo por los que salen o van a Alcorcón, sino, dada su posición, también por los que pasan.



IMD en las estaciones de tráfico de la red de carreteras del entorno de Alcorcón.

Fuente: elaboración propia, a partir del Mapa de Tráfico de 2016 del Ministerio de Fomento (Provincias, hoja de Ampliación de Madrid).

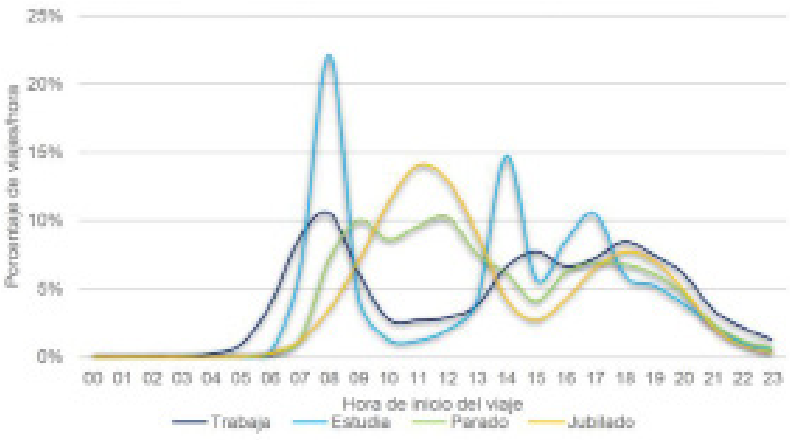
Como se puede apreciar en la figura anterior, la intensidad media diaria de tráfico es muy elevada, superando los 100.000 vehículos/día (de media) en la A-5 y sus conexiones con la M-4 y sus conexiones con la M-40, y alcanzando casi los 150.000 en la estación de medición situada en el km 13,8. Es precisamente ese tramo de la A-5 (junto con la plataforma ferroviaria) el que divide en dos partes el término municipal.



IMD en vías interiores del núcleo urbano de Alcorcón.

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.

En el interior de la trama urbana, según los datos del PMUS, se llega a alcanzar en algunas vías una IMD de 25.000 vehículos/día, aunque en general se trata de intensidades de tráfico habituales en un medio urbano, lo que no implica que no pueda haber determinados momentos del día con una intensidad horaria máxima elevada, normalmente los que coinciden con las horas de entrada a centros de trabajo y de estudios, o, en la proximidad de los centros comerciales, en las horas de mayor afluencia comercial.



Distribución horaria de los viajes según actividad Comunidad de Madrid.

Fuente: Documento de síntesis de la Encuesta de Movilidad de 2018 [EDM18].

Además del tráfico y sus efectos espaciales, temporales o ambientales, otro asunto relativo al automóvil de capital importancia es el estacionamiento.

Alcorcón dispone de una gran dotación de aparcamiento en las áreas comerciales y en el Hospital Universitario (este último de pago, salvo para los accesos a Urgencias). Parque Oeste cuenta con 5.800 plazas, Tres Aguas 3.300 y San José de Valderas más de 1.000, contando en todos los casos tanto las de superficie como subterráneas. En el PMUS se considera que todos estos aparcamientos, más los de las tres estaciones de cercanías (con 1.200 plazas) son aparcamientos "disuasorios".

Dejando aparte que poco tienen que ver estos aparcamientos con los *park and ride* británicos, (estacionamientos con conexiones con transporte público para ir al centro de las ciudades), hay dos grandes problemas con respecto al aparcamiento en Alcorcón. El primero de carácter espacial, puesto que en el casco antiguo del núcleo sólo el 10 % de los residentes tienen garaje;

y el segundo la existencia de más de 11.000 plazas de estacionamiento en 37 aparcamientos en concesión administrativa, de los cuales más de 8.000 están sin ocupar (datos según PMUS).

Además de la cuestión del número de aparcamientos, en el documento de Análisis y Diagnóstico del PMUS se plantea explícitamente el problema del estacionamiento ilegal.

C) Transporte público y necesidades de movilidad.

c.1. Transporte público

Los principales elementos del transporte público en Alcorcón son:

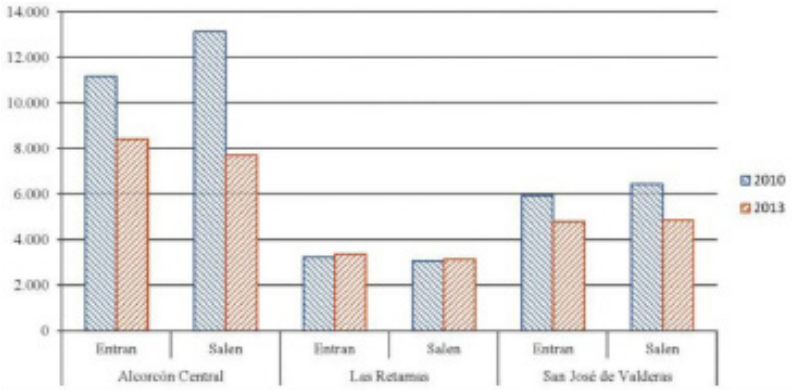
- Dos líneas de Metro, la 10, con 2 paradas en el término municipal (Villaumbrales y Puerta del Sur) y la 12, con 4 paradas (Puerta del Sur, que es común con la l0, y Parque Lisboa, Alcorcón Central -correspondencia con la estación de Cercanías- y Parque Oeste).

- Una línea de Metro Ligero, ML3, con dos paradas, en el Norte del municipio (Montepríncipe y Ventorro del Cano.

- Una línea de Cercanías, C-5, con tres estaciones (San José de Valderas, Alcorcón y Las Retamas).

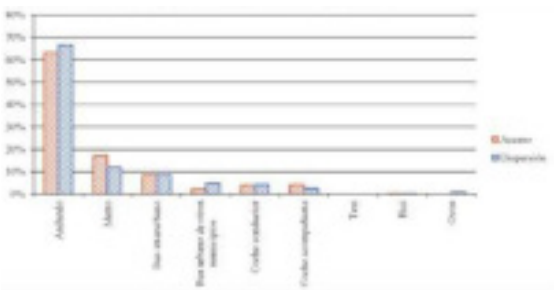
- Autobús, con dos líneas urbanas, 1 y 2, con frecuencias en torno a media hora, y 15 líneas interurbanas (9 conectan con Madrid y 6 con otros municipios del entorno), y por la noche hay cuatro líneas, con frecuencia de una hora, que conectan con P Pío.

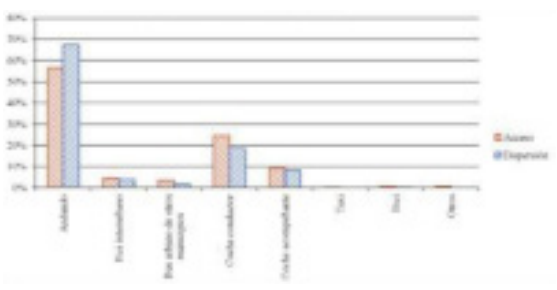
En consonancia con lo que hemos visto como tendencia general para la Comunidad de Madrid, las demandas de transporte público se han reducido entre 2010 y 2013, como muestra, para el caso de las Cercanías, la figura siguiente.

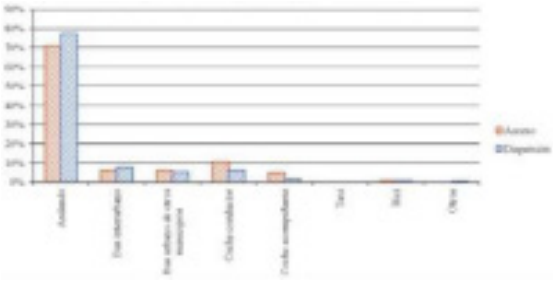


Demanda de las estaciones de cercanías de Alcorcón, 2010-2013.

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.







Modos de acceso y dispersión de las estaciones de cercanías de Alcorcón, 2013.

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.

En el caso de las Cercanías, los modos de acceso y dispersión en las estaciones son, fundamentalmente, peatonales.



Oferta de Transporte Público del Consorcio de Madrid en Alcorcón.

Fuente: Plano de los transportes de Alcorcón (parcial) del Consorcio Regional de Transportes de Madrid.

1) Movilidad peatonal

En el análisis y diagnóstico del PMUS se incluye, dentro de la movilidad peatonal, las aceras, el área de acceso restringido del centro de la ciudad y las zonas verdes, además de analizar los flujos peatonales.

Se citan también algunos aspectos relevantes pero aislados, como la necesidad de cambiar el ciclo semafórico, ampliando la fase verde para peatones, puesto que las velocidades tipo peatonales son de un metro por segundo o superiores, lo que implica que algunas personas no tengan tiempo para cruzar. Uno de los objetivos del Plan de Semaforización sería revisar estos ciclos. También se menciona la necesidad de construir nuevos pasos de peatones. Pero en general se trata de forma muy genérica la movilidad peatonal, dejando lo esencial para la política de integración urbanística (las supermanzanas).

2) Movilidad ciclista

Alcorcón dispone, ya desde el año 2008 de un plan sobre la bicicleta (Plan BiciAlcorcón, 2008). El Plan Bici pretendía crear una red de vías ciclistas, instalar 211 aparcamientos con capacidad para 5/6 bicicletas cada uno, y crear un sistema de préstamo de bicicletas, fomentando la intermodalidad.

Además del Plan Bici, en 2010 se elaboró el plan de señalización ciclista.

Y una tercera iniciativa, que tampoco se ha conseguido implementar, ha sido el Proyecto BiciSur, que propone la creación de una red ciclista que articule los desplazamientos en el sur metropolitano de Madrid (municipios de Alcorcón, Getafe, Móstoles, Fuenlabrada, Leganés, Parla, Pinto y Villaviciosa de Odón), apoyado en calles existentes de poco tráfico....

Se buscaba crear rutas directas y con el recorrido más corto entre los municipios, fomentando la intermodalidad para los trayectos más largos (en relación con el metro y cercanías) Se localizaron también las que denominó “vías tranquilas”, con unos criterios de intervención como calmado de tráfico o mejora de tramos en mal estado, además de la señalización.

Si recordamos la ilustración 6 de este capítulo (reparto público/privado de la movilidad entre las coronas de la Comunidad de Madrid), la comunicación entre municipios que están cercanos, pero que no tienen conexión directa por las líneas de transporte público era uno de los problemas territoriales importante, y la puesta en marcha de un proyecto como el de BiciSur podría ser una forma de paliar este déficit de comunicación, y ampliar, por tanto, la efectividad del transporte público.



Red ciclista existente en el área central de Alcorcón.

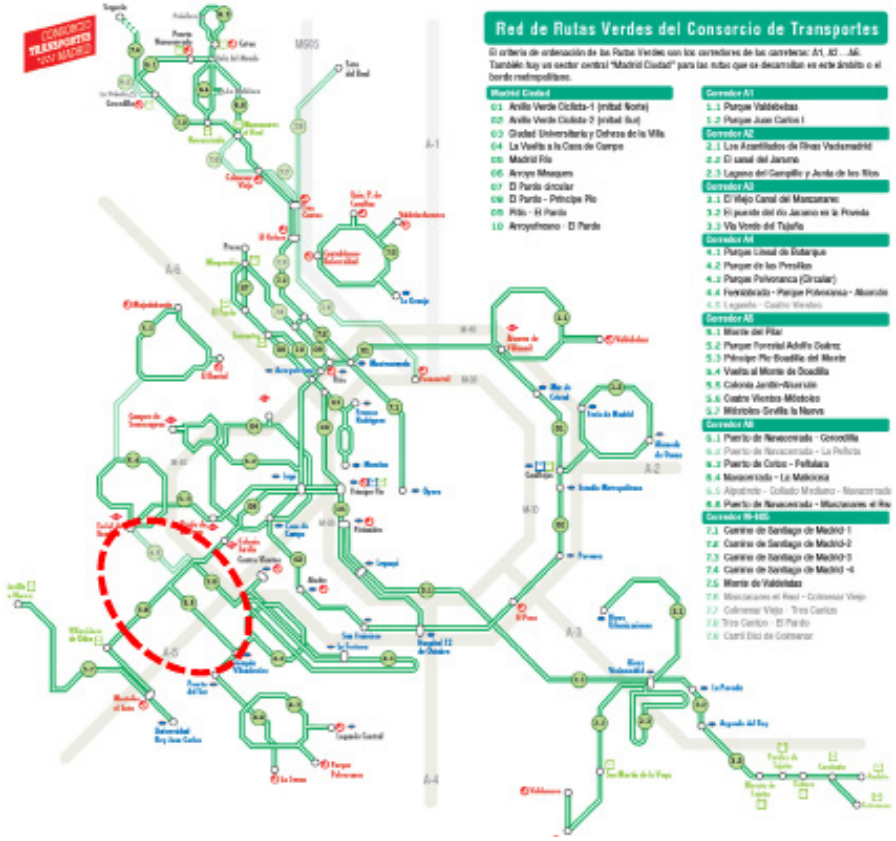
Fuente: Web municipal

Según datos del PMUS, en Alcorcón existen 22 km de carriles ciclistas, pero no configuran una red estructurada, y sólo cinco aparcamientos para bicicletas, además de algunos problemas en ciertos tramos (uso excesivo de la acera, confusión...). En todo caso, se señala que la crisis frenó la implantación del Plan Bici, no sólo por lo que se refiere a las vías ciclistas, sino también para otro aspecto esencial para el fomento de la bicicleta, los aparcamientos. El Plan Bici preveía instalar 211 aparcamientos, y el PMUS recomienda (en su documento de Análisis y Diagnóstico) instalarlos, y específicamente en los colegios, las estaciones y los centros cívicos.

No obstante, actualmente, según datos del Ayuntamiento, Alcorcón dispone de 21 km de aceras bici, 13,7Kma de carriles bici segregados, y 9,7 km de ciclocalles.

Asimismo El Consorcio de Transportes ha desarrollado una propuesta de red de rutas verdes. Las rutas verdes son corredores que conectan importantes nodos de transporte de la red de metro y cercanías en unos tiempos lo suficientemente razonables como para ser usadas en los desplazamientos diarios o en itinerarios de ocio. Estas rutas verdes deben permitirán al ciudadano comunicar con otras localidades a través de espacios naturales o parques singulares de la Comunidad de Madrid.

Alcorcón cuenta con varias rutas verdes que conecta con los municipios de Madrid, Móstoles, Fuenlabrada, Leganés y Villaviciosa de Odón.

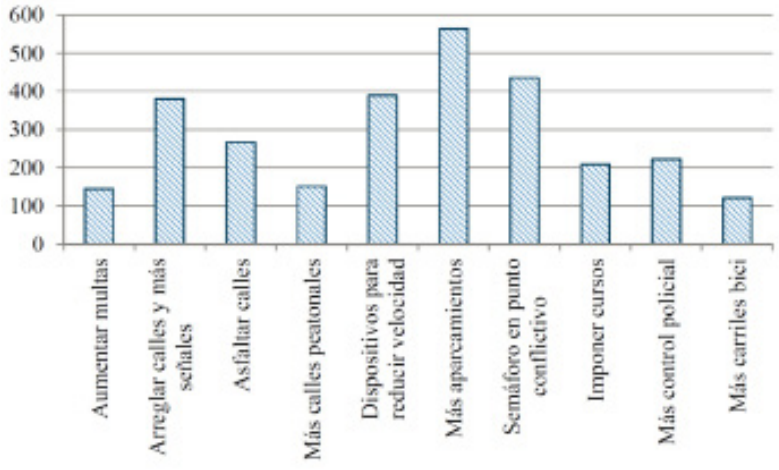


Red de rutas verdes del consorcio de transportes. El anillo es el área de Alcorcón.

Fuente: Web municipal.

3) Seguridad Vial

Entre otros asuntos, en el PMUS se analiza también, de forma breve, la seguridad vial, y a partir de una encuesta específica se plantean algunas actuaciones (en la fase de análisis, porque en los planes sectoriales se recomendará hacer un Plan de Seguridad Vial). Curiosamente, lo que se plantea es aumentar el número de aparcamientos, mejorar las vías y añadir algún semáforo, por delante de otro tipo de actuaciones encaminadas al fomento de la movilidad no motorizada.



Principales actuaciones señaladas en la Encuesta de Seguridad Vial del PMUS.

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.

D) Propuestas del PMUS

Los principales asuntos señalados en el apartado de diagnóstico del PMUS son los siguientes:

- Marco general:

  - Actividad concentrada en tres de sus cuatro distritos.
  - Dinámica de crecimiento poblacional.
  - Existencia de polígonos industriales y áreas comerciales.
  - Gran número de centros escolares.

- Movilidad

  - Complejo movimiento (multidireccional) de población por motivo de trabajo y estudios.
  - Los visitantes de las tres áreas comerciales son sobre todo de Alcorcón (casi el 60 %).
  - La movilidad a la escuela se efectúa predominantemente andando (65 %).

- Viario, tráfico y circulación

  - Municipio enmarcado y atravesado por varias vías de gran capacidad de las más importantes de la región (A-5, M-50, R-5, M-506 y M-406, y muy próxima la M-40).
  - El tráfico interno es esencialmente en días laborables, con IMD elevadas en algunos puntos (25.000) y con puntas de mañana o de tarde no muy acusadas.
  - Las ocupaciones son muy bajas, con un promedio de 1,4 ocupantes.

- Estacionamiento. Según el Inventario y análisis del aparcamiento (p. 122 en adelante del Documento de Análisis y Diagnóstico del PMUS), los principales datos a considerar en relación al estacionamiento en Alcorcón son:

  - La densidad residencial y de actividades en algunas zonas y la tasa de motorización, fuerte presión de aparcamiento. 52.000 residentes tienen garaje, pero en el distrito 3 sólo el 10% de los habitantes.
  - 37 aparcamientos en concesión administrativa, con 11.025 plazas. La mayor parte de esta dotación es de EMGIASA, que ofrece un total de 11.00 plazas, de las que quedan libres todavía unas 7800, más 670 en Ensanche Sur.

- Considera aparcamientos disuasorios los de las tres estaciones de cercanías (1200 plazas), más las zonas comerciales (5800 Parque Oeste, 3300 Tres Aguas y 1900 San José de Valderas), Hospital 1250 plazas.

- Transporte público.

- Transporte y distribución de mercancías.

	Debilidades	Fortalezas
Amenazas	**Limitaciones** ❑ Mejora de la articulación supramunicipal ❑ Mejora de la articulación interna. Desenclavamiento interno ❑ Medidas para el templado del tráfico. ❑ Normalización y racionalización del estacionamiento. ❑ Normalización y racionalización los vados. ❑ Regulación del estacionamiento en las zonas con mayor desequilibrio demanda/oferta. ❑ Aumento de los aparcamientos para motocicletas ❑ Homogeneización y de los pasos de peatones. ❑ Abandono del sistema de préstamo de bicicletas. ❑ Racionalización del estacionamiento de carga y descarga. ❑ Plan de movilidad de los empleados municipales. ❑ Promoción del vehículo compartido.	**Riesgos** ❑ Mejora de la cobertura de las líneas urbanas. ❑ Mejora de las infraestructuras del transporte en autobús. ❑ Mejora de las líneas interurbanas en autobús. ❑ Plan de accesibilidad universal.
Oportunidades	**Desafíos** ❑ Promoción del uso de la moto. ❑ Mejora de la semaforización. ❑ Tecnologías para la mejora de la seguridad vial. ❑ Revisión del Plan Bici en lo tocante a vías reservadas. ❑ Plan de estacionamiento de bicicletas. ❑ Infraestructuras para la movilidad eléctrica. ❑ Vehículos eléctricos. ❑ Plan de Seguridad vial. ❑ Promoción de la distribución urbana no contaminante. ❑ Articulación urbanística mediante supermanzanas. ❑ Pautas de desarrollo urbanístico futuro.	**Potencialidades** ❑ Ampliación de las zonas de prioridad peatonal. ❑ Creación de itinerarios peatonales continuos. ❑ Plan de difusión y concienciación del uso de la bici. ❑ Registro de bicicletas. ❑ Plan de difusión de coche compartido. ❑ Sistemas de comunicación en red con los ciudadanos. ❑ Promoción de caminos escolares. ❑ Progresión en el cambio de tecnologías de tracción en vehículos municipales. ❑ Desarrollo de una política de smart city. ❑ Desarrollo de una Oficina Virtual basada en la política de Open data.

Cuadro resumen del análisis DAFO del PMUS de Alcorcón.

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.

La principal conclusión que cabe extraer del diagnóstico efectuado en el PMUS es, a la vista de este cuadro, que hay que mejorar especialmente aquellos aspectos relativos a la movilidad no motorizada, específicamente los relativos a la conclusión del Plan Bici de 2008 y a las medidas de calmado de tráfico, si bien aparecen algunas cuestiones como la promoción de la motocicleta, que en principio casa poco con los aspectos anteriores, y sólo tiene la ventaja de que ocupa menos espacio de aparcamiento que los automóviles. También aparecen con cierta fuerza aspectos ligados a las nuevas tecnologías y las Smart Cities, aunque no se plasman de forma abierta.

El problema es la plasmación de estos objetivos en los Planes Sectoriales, puesto que el espíritu general del PMUS en voluntarista y hasta cierto punto poco definido. El PMUS incluye un documento de propuestas, con niveles de concreción muy diferentes, un proyecto de Ordenanza de Movilidad y Circulación y otros documentos (seguimiento, programación temporal, etc.)

d.1. Planes sectoriales

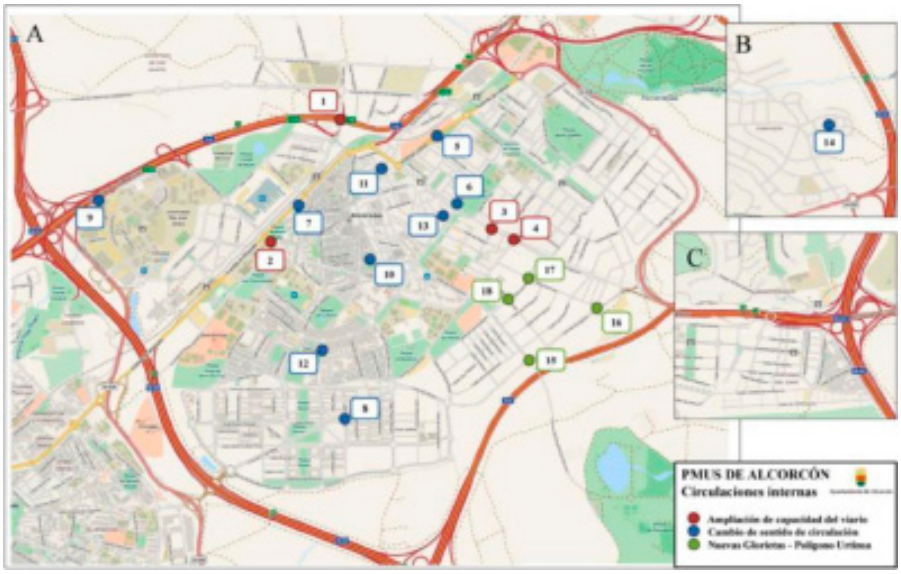
El PMUS incluye doce planes sectoriales, cada uno con sus directrices estratégicas y, en algunos casos, propuestas, bien en forma de propuestas concretas o en forma de recomendación de hacer un plan.

Un resumen de estos planes, sus principales líneas de actuación y alguna de las reflexiones que nos suscitan:

Circulación y red viaria

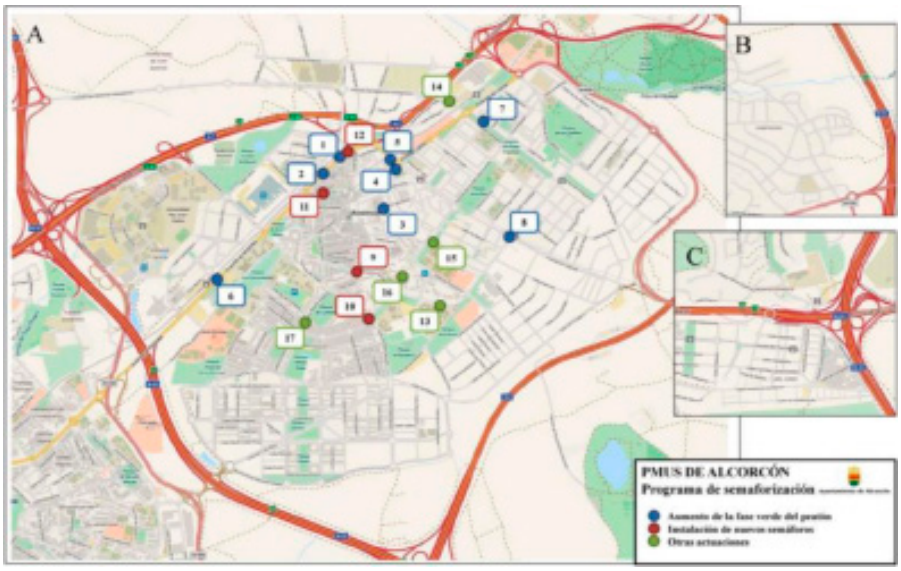
- Articulación supramunicipal.
    - Conexión con la M-406 y Av. de Leganés; Conexión de la R-5 con Alcorcón; Continuidad de la calle Bellas Vistas; Conexión con Móstoles por la Avda. Pablo Iglesias y ampliación del paso inferior de Fuente Cisneros.
- Articulación interna y jerarquización viaria.
    - Paso sobre la A-5 para conectar con los nuevos desarrollos PP5 y PP8; Paso inferior bajo la M-506 en Fuente Cisneros; Otras obras que se podrían estudiar
- Circulaciones internas.
    - Plan de Circulaciones Internas, que debería realizarse tras concluir el Plan de Semaforización, y con algunas actuaciones a considerar como el aumento de la capacidad de algunas vías, o el cambios de sentido de circulación que, en algunos casos, implica un aumento de plazas de aparcamiento (ver ilustración).
        - Programa de semaforización. Mejorar la prioridad peatonal frente al vehículo en ciertos semáforos (aumento de la fase verde del peatón), añadir nuevos semáforos para facilitar el establecimiento de itinerarios peatonales y otras mejoras (ver figura)
        - Programa de señalización informativa urbana.

En general, las actuaciones propuestas sobre la red viaria, que consisten sobre todo en la ordenación de los sentidos de circulación del tráfico en ciertas vías urbanas, con algunas glorietas nuevas en los polígonos industriales, y la ampliación de la capacidad del viario en puntos localizados, parece responder a las necesidades de adecuación del viario urbano a las circunstancias del tráfico, aunque no se ha desarrollado el mencionado Plan de Circulaciones Internas, donde se deberían examinar con mayor detalle las actuaciones planteadas.



Actuaciones propuestas para mejora de las circulaciones internas.

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.



Programa de semaforización.

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.

Estacionamiento

- Normalización y racionalización del estacionamiento.

  - Regularización de grandes concentraciones de aparcamiento ilegal; implantación de barreras físicas al estacionamiento ilegal molesto; regularización de los vados, y posteriormente revisión de la Ordenanza Reguladora del Paso de Vehículos.

- Gestión del estacionamiento.

  - A corto plazo definición de un área central de estacionamiento, y a medio plazo desarrollar medidas como estacionamientos inteligentes, aplicación móvil, reutilización de plazas de aparcamiento para residentes en plazas de rotación, posible implantación de un estacionamiento regulado.

- Creación de aparcamientos para motocicletas.

    - Reconvertir plazas de aparcamiento en plazas de aparcamiento exclusivo para motocicletas, prioritariamente en puntos singulares de la ciudad (estaciones de tren y metro, edificios oficiales, instalaciones municipales, centros comerciales, universidad y hospitales).

Las medidas de estacionamiento, y específicamente las que van dirigidas a la promoción de la motocicleta y a la reconversión de aparcamientos para residentes en aparcamientos rotatorios, no hacen sino facilitar la posibilidad de estacionar en determinadas áreas, y, por tanto, no suponen ningún freno al uso del automóvil particular, antes al contrario.

Transporte público

- Modificación de las rutas de las líneas de autobús y sustitución de postes de parada por marquesinas.

- Como posibilidad de futuro, estudio de la viabilidad de un área intermodal de autobuses, en Puerta del Sur, Alcorcón Central o San José de Valderas.

- Plan de información del taxi.

Al margen de la adecuación de los trazados y las características de las líneas, y especialmente las urbanas, que son, efectivamente, medidas que se pueden tomar a corto plazo, el estudio de una estación intermodal de autobuses vinculada a las redes de Cercanías y de Metro es un asunto de especial relevancia, si bien hay que tener en cuenta que supondría un nodo atractor de primer orden, que debería primar específicamente los modos de acceso y dispersión no motorizados, tanto peatonales como ciclistas, puesto que, en caso contrario, se convertiría en un factor añadido de congestión del tráfico en la trama urbana.

Mejora del entorno urbano: movilidad peatonal y ciclista

- Peatones.

    - Elaboración de un Plan de Infraestructuras Peatonales; creación de supermanzanas; creación de itinerarios peatonales continuos; normalización de los pasos de peatones; adhesión a la Red de Ciudades que Caminan.

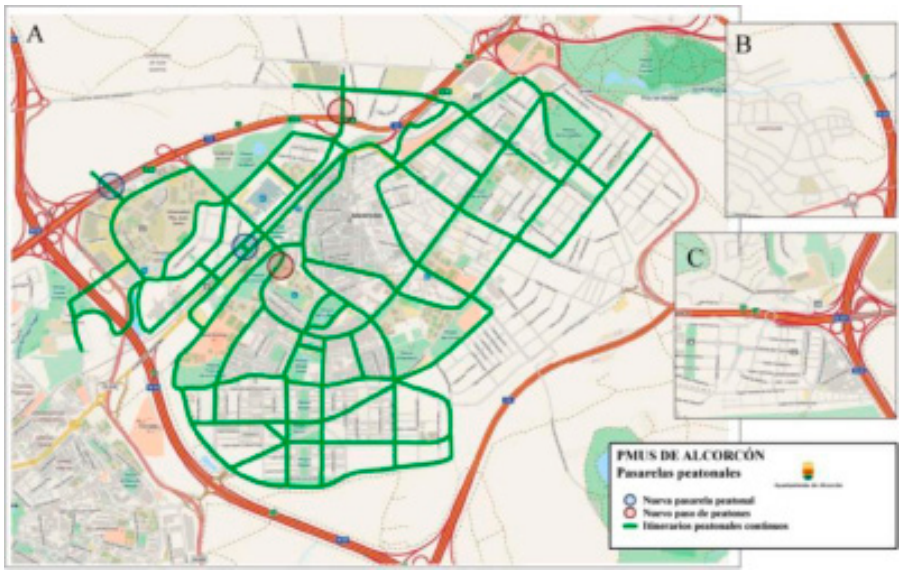
- Movilidad ciclista.

    - Retomar el Plan Bici Alcorcón y terminar de construir la red. No obstante, plantea una primera fase en la que, aduciendo la coyunta económica que impediría terminar la red, se utilicen ciclocarriles por la calzada, con una limitación de velocidad de la misma a 30 Km/h. En una segunda fase, tras desarrollar la política de las supermanzanas, se implantarían carriles bici. (ver figuras).

    - Plan de difusión y concienciación de la movilidad ciclista.

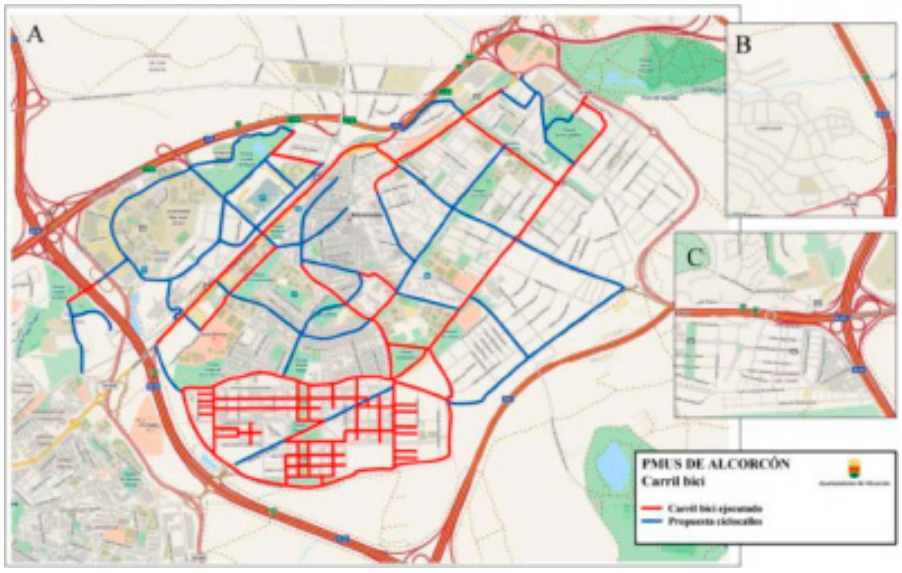
    - Registro de bicicletas.

    - Creación de aparcamientos de bicicletas en colegios de educación infantil y primaria así como en centros cívicos.



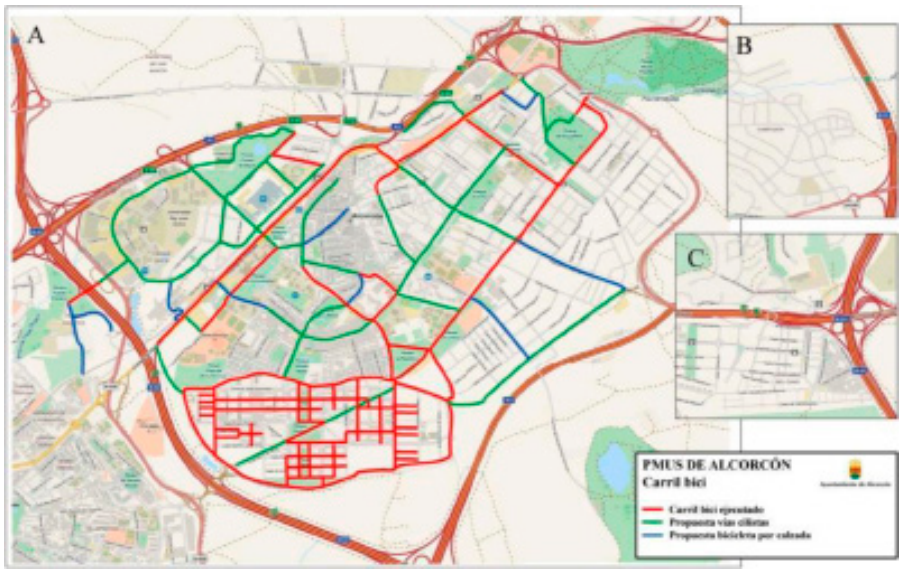
Propuesta de pasarelas peatonales, nuevos pasos e itinerarios peatonales continuos.

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.



Primera fase de movilidad ciclista. Carriles existentes (rojo) y propuesta de ciclocarriles (azul).

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.



Segunda fase de movilidad ciclista; carriles existentes (rojo), propuesta de vías ciclistas (verde) y bicicleta por la calzada (azul)

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.

En este plan sectorial apenas se dice nada en el apartado de movilidad peatonal, aparte de enumerar las medidas, y en el caso de la movilidad ciclista desaparece en la práctica la recomendación de terminar la red planteada en el Plan Bici de 2008, y las referencias a BiciSur, aunque menciona vagamente la conveniencia de conectar con los municipios del entorno, menciona también la conveniencia de aumentar el número de estacionamientos de bicicleta y ya no cita la bicicleta municipal.

Conviene tener presente que la potenciación del transporte público, la mejora de la calidad urbana del núcleo, e incluso la reducción de la congestión del tráfico en el interior, pasa por un desarrollo adecuado de la movilidad no motorizada, tanto como modo de desplazamiento en la movilidad urbana cotidiana de la ciudad, como en su vertiente de etapa en los desplazamientos vinculados al transporte público.

Gestión de la movilidad

- Plan de difusión del coche compartido.

- Movilidad eléctrica:

    - Subvenciones, e instalación de puntos de recarga (metro, cercanías, instalaciones municipales...), y en una segunda fase en las principales puntos de atracción.

- Aplicaciones móviles para gestión de la movilidad.

- Caminos escolares:

    - Actuaciones en el entorno, en el camino y en el barrio, y medidas como el pedibús o el establecimiento de instalaciones tipo *kiss & ride.*

Se le dedica mucho más contenido a la movilidad eléctrica o al coche compartido que a los peatones y las bicicletas, y, por otra parte, al igual que se plantea el desarrollo de caminos escolares, se mencionan instalaciones que favorecen el uso del automóvil como el *kiss & ride*.

Accesibilidad y barreras

- Elaboración de un Plan de Accesibilidad Universal.
- Semáforos accesibles.
- Dotación suficiente de plazas de estacionamiento para personas de movilidad reducida.

La elaboración de un Plan de Accesibilidad Universal en los espacios públicos urbanos es ya una necesidad que se plantea en muchas ciudades españolas. El desarrollo de este plan, al igual que ocurre con el de la movilidad peatonal y ciclista, o con el Plan de Seguridad Vial, estarían, según se desprende de la organización general y de los contenidos del PMUS, directamente vinculado al punto 9 (integración de movilidad y políticas urbanísticas), lo cual, como se señala más adelante, es, por una parte, una propuesta coherente que integraría todos estos aspectos, pero por otra, dada la dificultad de llevarla a la práctica, que no parece señalarse adecuadamente en parte alguna, es una debilidad importante.

Seguridad vial

- Elaboración de un Plan de Seguridad Vial y un plan de sensibilización

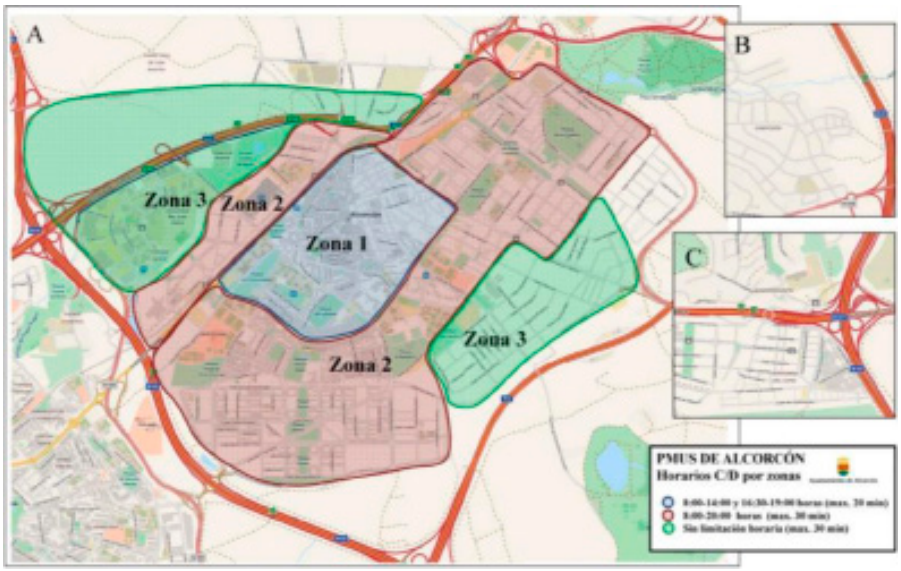
- Medidas para el templado del tráfico, siguiendo la ficha 6 de la Instrucción de Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid, una referencia común en los planes de movilidad

de las primeras épocas, mientras que actualmente es más habitual referirse a figuras de intervención urbana encaminadas a la moderación del tráfico y la recuperación de espacios urbanos.

- Gestión de información de tráfico por software o un Centro de Control

Distribución de mercancías

- Regulación de la circulación de mercancías:
  - Evitar el paso de grandes vehículos (> 12 Tm, exceptuando los de viajeros o los servicios municipales) por zonas céntricas.
- Medidas relativas a las zonas de carga y descarga:
  - Unificación de horarios por zonas (ver figura)
- Distribución no contaminante (mediante elementos como la bici cargo, o el twizzy -vehículo eléctrico pequeño-), a medio plazo estudio sobre posibles centros de distribución.



Propuesta de unificación de horarios de carga y descarga por zonas

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.

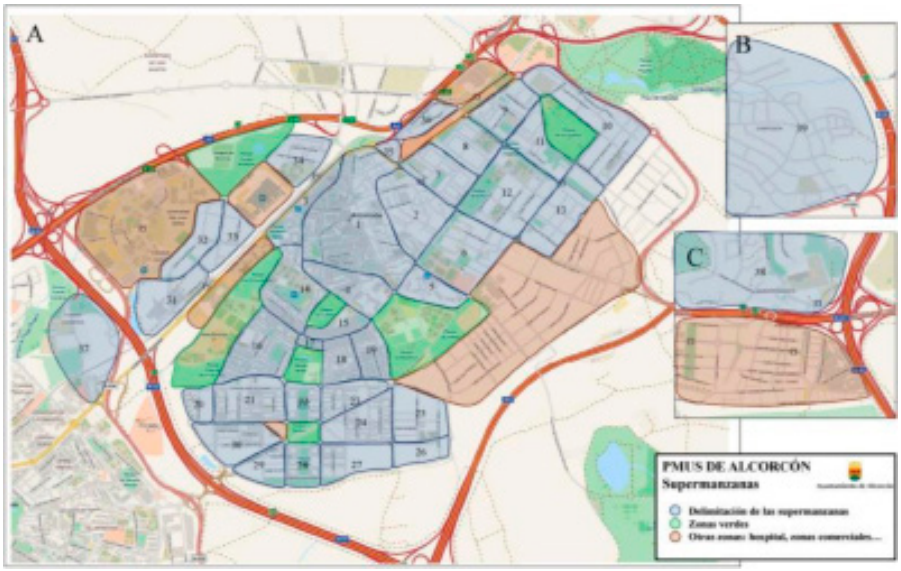
La adecuación de horarios y recorridos para carga y descarga de mercancías es, en un contexto urbano como el de Alcorcón, un asunto necesario, al igual que contemplar, a medio plazo, un estudio sobre centros de distribución no contaminante.

Integración de movilidad y políticas urbanísticas

Se propone la creación de 39 supermanzanas, de las que 36 estarán en la zona central del municipio, y otras tres en Fuente Cisneros, Campodón y Ventorro del Cano, propuesta de una zona piloto y una propuesta de desarrollo por fases.

La mayor parte de los contenidos de este apartado está compuesta por información, tipo manual, sobre lo que es una supermanzana, pero es de carácter muy básico y no afronta la dificultad de diseño del viario, de la organización del tráfico (sentidos, elementos de calmado) y de la reestructuración del espacio público que implica una supermanzana, incluso en su vertiente más sencilla con un tramado estrictamente ortogonal y regular, que no es el caso en Alcorcón.

El problema grave es que sobre esta actuación, que es con mucho la más compleja, costosa, larga y difícil que se plantea en el PMUS, gravita la mejora de los espacios públicos y las de la movilidad no motorizada (peatonal y ciclista).



Propuesta organización del núcleo urbano de Alcorcón con 39 supermanzanas.

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.



Propuesta de zona piloto para supermanzana

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.



Propuesta de programación de fases de implantación de las supermanzanas

Fuente: Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Alcorcón, 2015.

Calidad ambiental y ahorro energético

- Promoción de la moto.

- Regulación del paso de autoescuelas (prohibir el paso por el casco antiguo a todas, y por el Parque Oeste a las que no sean de Alcorcón).

- Reducción de la contaminación de flotas municipales:

    - Sustitución de la flota de vehículos municipales por híbridos, y hacer un estudio para optimizar rutas y horarios

- Extensión progresiva de la zona de prioridad peatonal:

    - Zona centro y acceso a Tres Aguas.

Aparte de la sustitución de la flota de vehículos municipales por híbridos o eléctricos, el resto de las medidas no parecen tener mucho sentido en relación con la calidad ambiental y el ahorro energético, y especialmente la promoción de la moto, aspecto este último que aparece varias veces y que resulta de difícil justificación de cara a la movilidad sostenible.

Grandes centros atractores

- Creación de caminos escolares.

- Elaboración de un plan de movilidad de trabajadores:

    - Propuesta de mejorar movilidad peatonal y la ciclista, de información sobre transporte público, e incentivos para aumentar la ocupación de los coches particulares, aparte de otros mecanismos (horarios, teletrabajo...).

    - Promoción del coche compartido.

Los planes de movilidad para colectivos específicos, y concretamente los dirigidos a los escolares y a los trabajadores, son instrumentos de gran impacto en la movilidad cotidiana. En el caso de los niños porque estimula la relación activa con la ciudad, dejando de percibirla como un ambiente hostil para pasar a constituir su cuadro de vida, además de poner las bases para un modelo de movilidad más basado en los modos no motorizados. Y en el caso de los trabajadores, porque el trabajo es el principal motivo de desplazamiento, ya que en general es el que más se realiza en automóvil porque los desplazamientos se realizan en horarios similares, lo que hace que sean los que más efecto tienen sobre la congestión del tráfico en horas punta, y porque un adecuado desarrollo de la intermodalidad entre medios no motorizados y transporte público puede proporcionar efectos globales muy importantes.

En el PMUS se menciona que en Alcorcón sólo existe un plan de movilidad de trabajadores, si bien no está claro si está funcionando o no, y con respecto a los colegios se habla de rutas de colegio, más que de intervenciones vinculadas a los denominados “caminos escolares”.

En todo caso, en un contexto como el de Alcorcón, este tipo de programas puede ser muy efectivo.

Planes transversales.

- Actuaciones para una Smart City (aplicaciones móviles, sistemas de información del tráfico en tiempo real...).
- Oficina Virtual.
- Mesa de Movilidad.

Dejando aparte lo vinculado a las SmartCities, la creación y desarrollo de una oficina virtual (que ahora mismo existe pero con contenidos prácticamente circunscritos a los del PMUS) y de una mesa de movilidad son aspectos fundamentales para el desarrollo de un Plan de Movilidad en la actualidad.

1) Seguimiento, programación y prioridades

Tras los planes sectoriales se especifican los aspectos relativos a la implantación, el seguimiento del Plan, la programación temporal, fichas resumen de las propuestas y las líneas estratégicas, etc.

Cabe destacar que, finalmente, se destacan como actuaciones con prioridad alta las siguientes:

- Algunas actuaciones sobre infraestructuras viarias (enlaces y ampliación de capacidad en viario urbano).
- El programa de semaforización, en lo que se refiere a la adaptación a los cambios según hora del día o día de la semana.
- La regularización de los vados.
- El estudio de viabilidad de una estación intermodal de autobuses.
- Los caminos escolares.
- La regulación de los movimientos de las mercancías y carga y descarga.
- La optimización de las rutas de los vehículos municipales.

La movilidad peatonal, la ciclista o la integración urbanística no aparecen entre las prioridades.

2) Propuesta de adaptación del PMUS vigente a la ordenación resultante de la Revisión del PGOU y a sus objetivos de movilidad sostenible.

El proceso de revisión del planeamiento general que se ha iniciado debe tener presente en sus propuestas el actual PMUS 2015. No obstante, una vez que se conforme la nueva estructura general de la ciudad por esta revisión del planeamiento general y se formulen objetivos y propuestas que incidan en la movilidad sostenible, resultará recomendable que el PMUS proceda a su actualización para adaptarse al PGOU revisado. Será labor propia del PMUS -reformado- ajustar sus previsiones a la nueva estructura urbana resultante de la Revisión y llevar a cabo el desarrollo y programación de los objetivos de movilidad sostenible que adopte el nuevo PGOU mediante acciones concretas propias del instrumento específico de planificación de la movilidad urbana

ALCORCÓN
Plan General de
Ordenación Urbana

5/

DIAGNÓSTICO

5.1. Introducción

En los capítulos anteriores de la Memoria de Información se ha analizado de forma pormenorizada:

- el encuadre territorial del municipio y las afecciones sectoriales que concurren en el término municipal
- la situación socioeconómica de Alarcón.
- la valoración del patrimonio histórico-cultural del municipio.
- la incidencia de las infraestructuras territoriales
- la estructura urbana actual, con la morfología y tipología de la edificación.
- el estado de la edificación y el parque de viviendas.
- la situación del mercado inmobiliario del entorno.
- la evaluación de las necesidades futuras de vivienda.
- el grado de desarrollo del planeamiento vigente.
- la situación del planeamiento en los municipios del entorno.
- la situación actual de los elementos que influyen en la movilidad, en especial las conexiones viarias y el sistema de transportes.

Una vez realizado este análisis detallado en la Memoria de Información, a continuación, desde el punto de vista metodológico, se realiza **un diagnóstico conclusivo de la situación del municipio en todos aquellos aspectos que deben ser tenidos presentes en un proceso de revisión del planeamiento general.**

Se ha considerado oportuno extraer unas conclusiones por cada uno de los capítulos de análisis abordados en Memoria de Información. Estas conclusiones por cada una de las materias permiten una valoración y sistematización adecuada del conjunto de datos y análisis que se contienen en cada capítulo. De esta forma, se facilitará la implementación de las diversas iniciativas de participación ciudadana que se pretenden desarrollar en las primeras fases de formulación del nuevo Plan General.

Por último, como final del presente Capítulo V se hace un análisis DAFO sobre fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas extraídas de las conclusiones de cada uno de los grandes bloques analizados y se finaliza con una síntesis o conclusiones comunes.

5.2. Conclusiones.

5.2.1 Conclusiones de la información sobre el término municipal.

De lo descrito en todos los apartados anteriores, podemos extraer las siguientes conclusiones:

A) Estado medioambiental.

Alcorcón no cuenta con ningún elemento natural de excepcional valor ambiental y protegido en su término municipal. Sin embargo es necesario aportar las siguientes perspectivas:

- En general en su entorno los desarrollos urbanísticos han consumido el suelo atendiendo a lógicas municipales y sin una especial estrategia territorial al no existir apenas limitaciones ambientales establecidas.

- No obstante ello no debe implicar que los nuevos desarrollos empresariales, comerciales, logísticos y de otras infraestructuras, deban ir ocupando el espacio "vacío" ser localizadas necesariamente en estos espacios.

- Es necesario analizar el papel que puede asumir parte del municipio en cuanto a conector de infraestructura verde de escala territorial y de interés ambiental , en base al potencial papel de conector ambiental en la parte norte del municipio . Desde el eje Casa de Campo hasta el valle de Guadarrama.

- Es asimismo necesario buscar un equilibrio entre la necesidad de crear ámbitos y espacios especializados que contribuyan al desarrollo social y económico basadas en las relaciones de conectividad entre mercancías, personas la y actividad económica. para ello es necesario analizar, los umbrales de extensión, intensidad y concentración de las potenciales actividades de forma acorde con el respeto y la protección del medio ambiente.

B) Usos del suelo rústico.

- El suelo rústico de Alcorcón se ubica en la mitad norte del municipio.

- Una importante zona de suelo municipal - gran parte de la mitad norte- es de uso agrícola de secano. El limitado valor agrícola de ese ámbito parcial ofrece una situación que posibilita planificar a largo plazo un crecimiento urbano ordenado y en el que diseñe de forma cautelosa el modelo de ciudad que se pretenda para las próximas décadas. No obstante, también existen otros valores y funciones a considerar en esta zona, como es su contribución a la conformación del paisaje rural y su función de conectividad por localizarse entre áreas con valores naturales.

- Es una situación singular en el entorno metropolitano de Madrid. En pocas ocasiones una ciudad tiene la posibilidad de decidir de forma tan clara cómo quiere que sea su modelo de crecimiento futuro, a pesar de las presiones y tensiones que genera el mercado inmobiliario y sus agentes, y poder plasmar la voluntad de los ciudadanos en pro de una ciudad más habitable.

- La redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana es la oportunidad de analizar la preservación y el consumo del suelo agrícola.

- El ejercicio de control y disciplina urbanística es necesario antes de que se cronifiquen algunas situaciones.

  - La parición de huertos de recreo supone una amenaza por la parcelación implícita y la aparición de construcciones más o menos provisionales en ellos. Es grave la aparición de una parcelación que se ha ido edificando y transformando de forma irregular (en el caso de la parcela 168G. del polígono1. Zona de Zaragüelles).

  - Asimismo la construcción de naves aparentemente agrarias puede enmascarar el uso residencial no autorizado en suelo rústico (ej. parcela 31 del polígono 1. Finca Vereda de Villaviciosa).

- Sobre las afecciones existentes en suelo rustico:

  - Existen zonas, derivadas a la implantación y ejecución de las grandes infraestructuras metropolitanas de transporte, cuya situación es compleja. Estos suelos tienen una fuerte relación con las infraestructuras de transporte como es su alta visibilidad, sin embargo en algunas ocasiones su acceso es complejo al no poder ser directo; asimismo soportan graves limitaciones en las afecciones edificatorias derivadas de la legislación de carreteras. En algunas ocasiones estas limitaciones se agravan por la existencia de líneas de alta tensión que dificultan autorizaciones de usos.

  - La superposición de infraestructuras y sus correspondientes afecciones han conformado, de forma más o menos esporádica o sobrevenida, unos “corredores de infraestructuras”.

  - Estos espacios se caracterizan por usos y construcciones específicos que conforman espacios de baja calidad paisajística y ambiental. Se trata de una aglomeración de usos “marginales”, de baja o nula necesidad de construcciones, o bien aquellos servicios ligados a las carreteras, como gasolineras, compraventa de coches, caravanas, o maquinaria, pistas de karts, etc. Junto a ello, la relevante presencia de grandes paneles publicitarios genera en su conjunto un paisaje periurbano de baja calidad, y con alta exposición visual desde las vías de alto tránsito y en los accesos a la población.

  - Las posibilidades de un desarrollo urbanístico planificado de esos usos y afecciones en suelo rustico son muy complejas. Las grandes repercusiones económicas que se derivan de las intervenciones necesarias (como retiradas de LAT, nuevos accesos, construcción de vías de servicio, etc.) y la existencia de usos que permiten ir obteniendo cierta rentabilidad, hace difícil mejoras urbanísticas sólidas.

  - Por todo ello, es necesario que las propuestas de clasificación de suelo y de regulación de usos sean sensibles y coherentes a estas dificultades.

- Derechos de los propietarios a la indemnización.

  - Sobre las edificaciones existentes que no estuviesen sujetas a una situación de legalidad urbanística, de acuerdo con la legislación urbanística vigente no tendrán derecho a ser indemnizadas en los procesos de urbanización, si estos estuvieran previstos por el planeamiento urbanístico.

- Reseñar que aquellas edificaciones en suelo rústico que tengan un soporte legal que garantice su situación jurídica, podrán asimismo tener que ser demolidas en el caso en el que el planeamiento establezca su inclusión en ámbitos de gestión urbanística para su desarrollo, y siempre que la ordenación pormenorizadas trazada sobre ellas sea incompatible con las mismas. No obstante en estas situaciones –convenientemente acreditadas- los usos y construcciones existentes podrán ser indemnizados por los titulares del aprovechamiento del ámbito integrado mediante los sistemas de equidistribución, incluidos como cargas.

C) Demografía.

A partir de los datos demográficos analizados se pueden extraer una serie de conclusiones que caracterizan la situación del municipio de Alcorcón:

- Sobre la posición de Alcorcón en su contexto metropolitano

  - Alcorcón se ubica en el área metropolitana de Madrid, una de las áreas más dinámicas económicamente del país. Es el séptimo municipio en número de habitantes de la Comunidad Autónoma de Madrid.

  - Ha tenido una evolución histórica muy desigual, con etapas de crecimiento explosivo intercaladas con etapas de un crecimiento sostenido más estable.

- Evolución de la población y variables demográficas

  - La etapa actual es de estabilidad en la evolución de la población, con una ligera tendencia al crecimiento.

  - La edad media de los habitantes de Alcorcón superior a la media nacional, autonómica y a su zona metropolitana próxima. Tiene un porcentaje de envejecimiento elevado, superior a su entorno metropolitano, a la comunidad autónoma y al conjunto del país. El porcentaje de población joven, está en la media nacional pero por debajo de la media de su entorno metropolitano y de la comunidad autónoma.

  - La ratio de población activa en edad de trabajar es inferior a la media de España, a la comunidad autónoma y a su entorno metropolitano.

- Evolución de la población

  - La tasa de mortalidad del municipio está en ligero ascenso como consecuencia del envejecimiento demográfico. La tasa de natalidad a la baja como consecuencia del descenso del número de inmigrantes, del envejecimiento de la población, de la baja natalidad de la población nacional y de la coyuntura económica/social existente.

  - El crecimiento vegetativo de la población es positivo ya que aún la tasa de natalidad es superior a la de mortalidad, no obstante este crecimiento disminuye cada año de forma moderada.

  - Hay un saldo positivo en cuanto a los movimientos migratorios de la población del Alcorcón con el resto del mundo, es decir, llega más población de la que abandona el municipio.

- Sobre el peso de la población extranjera

  - Hay un menor peso porcentual de población extranjera sobre el total en Alcorcón en relación a su entorno. Se ha producido un mayor incremento del número de población extranjera en el municipio de Alcorcón en comparación con su entorno metropolitano y la Comunidad de Madrid.

  - El número de extranjeros que viven en Alcorcón ha pasado de ser mayoritariamente masculino (antes de la crisis) a ser mayoritariamente femenino después. La población migrante extranjera mayoritariamente procedente de Europa del este, norte de África y América del Sur.

- Respecto a la distribución de la población según zonas del municipio

  - Existen grandes variaciones en la estructura interna de la población en función de la zona. Así la zona central y primeras expansiones urbanísticas cuentan con una población muy envejecida. Sin embargo, los nuevos desarrollos urbanísticos cuentan con mayor población joven y en edad de trabajar.

  - Hay una elevada densidad de habitantes por hectárea en la zona central del casco urbano.

  - Los extranjeros se localizan en las zonas centrales del núcleo urbano, aprovechando que al tratarse de construcciones más antiguas, de menores dimensiones y menos dotadas, tienen un precio más asequible.

- Proyecciones de futuro

  - Hay una tendencia a un crecimiento demográfico ligero según las proyecciones.

  - Existen un potencial crecimiento de cierta intensidad por captación de la migración metropolitana y externa

D). Actividades económicas.

- Respecto al peso a los sectores económicos

  - En su aportación porcentual al PIB, señalar que si bien Alcorcón parece semejarse a los municipios de su entorno (zona sur metropolitana), existe alguna diferencia significativa con ellos que le aproxima más al promedio de la comunidad. Esas diferencias se concentran en un menor peso del sector industrial y en un mayor peso de los servicios a empresas y sector financiero, así como en una menor peso que el sector de servicios de distribución y hostelería.

  - Alcorcón pose un PIB de sectores productivos con un nivel alto de terciarización (mayor que su entorno metropolitano), pero sin un claro salto a sectores de mayor valor añadido.

- Respecto a PIB y sus características

  - Los valores de PIB por sectores económicos muestran que la economía de Alcorcón se encuentra terciarizada (84% del PIB total en este sector), de forma ligeramente

inferior al de la Comunidad de Madrid (86%), pero superior a la de su entorno metropolitano (inferior al 80%).

- En cuanto al sector industrial, los valores de PIB muestran el poco peso relativo que dichas actividades tienen en la estructura económica local en comparación con la que presenta su entorno metropolitano.

- Elevada importancia en comparación con su entorno metropolitano de las actividades de servicios a empresas y financieras, las cuales son las que mayor valor añadido presentan dentro del heterogéneo sector servicios.

- Las actividades agro-ganaderas tienen un papel residual análogo al contexto metropolitano

• Respecto a las personas trabajadoras y paro por sectores

- El incremento de afiliaciones a la Seguridad Social en Alcorcón se aproxima al que se produce en el sur metropolitano, pero es inferior a la media de las CAM.

- El aumento en el número de afiliaciones está centrado en el sector servicios, si bien recientemente en el sector de servicios de distribución y hostelería, con un cierto declive de los servicios a empresas y financieros.

- Hay una dinámica sostenida de las afiliaciones a la Seguridad Social ligadas a la industria y recuperación del sector de la construcción que ha superado los niveles anteriores a la crisis.

- Se produce una mejor variación del paro registrado en Alcorcón en relación tanto a su zona metropolitana como a la comunidad autónoma. Hay un elevado porcentaje de paro femenino en los estratos de población excepto en el de menores de 25 años. Se produce un elevado porcentaje de paro en segmentos de mayor edad con una alta probabilidad de paro de larga duración. Hay una tendencia sostenida y moderada hacia la reducción del paro registrado.

- Hay un dominio de la contratación temporal (86 de cada 100 contratos son temporales), la cual a su vez es muy sensible a los ciclos económicos. En Alcorcón se producen un mayor peso de la contratación temporal en comparación con su entorno metropolitano y la comunidad autónoma.

- El nivel de renta es inferior al de la Comunidad de Madrid no obstante, se encuentra a la cabeza de su entorno metropolitano próximo en este aspecto, influido por la cercanía a Madrid y los ricos municipios de la zona oeste de la capital.

• Respecto a las características de la estructura empresarial

- Se produce un total dominio de la microempresa en su estructura productiva (95%) con un escaso papel de las grandes empresas.

- Por sector de actividad destacan las empresas dedicadas a la prestación de servicios de toda índole, encabezadas por el comercio y la hostelería, otras actividades de servicios y los servicios a empresas y financieros.

- En cuanto a la evolución a futuro de los distintos sectores de la economía, la tendencia actual permite adelantar el papel cada vez más importante de las actividades terciarias dedicadas a la prestación de servicios a empresas y financieras, de la construcción que volverá a ser importante, y los servicios de distribución y hostelería. La industria, por el contrario, no evolucionará muy positivamente.

- En cuanto al rendimiento por trabajador de cada sector económico actualmente está creciendo la población afiliada en sectores de menor productividad.

• Respecto al suelo industrial

- Las zonas industriales de Alcorcón se encuentran en general bien urbanizadas y ordenadas, contando además con un nivel de ocupación elevado. No obstante, dichas áreas industriales están adquiriendo un papel mixto en el que se combinan algunas actividades manufactureras con actividades de almacenaje además de otros usos comerciales y de oficinas. No obstante algunas zonas industriales tienen una alta densidad lo que produce congestión en su uso cotidiano

E) Hacienda municipal.

• Los presupuestos municipales han visto aumentadas tanto las partidas de gastos como de ingresos.

• Se ha producido un punto de inflexión en el año 2012 a partir del cual se abandona la tendencia general de incurrir en déficit por una situación de superávit.

• Los gastos de personal son la principal partida de gasto del Ayuntamiento.

• Los impuestos directos y las transferencias corrientes como principales partidas de ingreso del Ayuntamiento.

• La situación económica del Ayuntamiento ha mejorado sensiblemente en los últimos años, con una importante reducción de la deuda y de la liquidez municipales.

• Según los datos de licencias de obra, se ha pasado de un urbanismo basado en la creación de edificios de nueva planta a la rehabilitación de los ya existentes, no obstante el apartado de los primeros está volviendo a aumentar levemente.

• Importante reserva de patrimonio de suelo y locales que permiten al ayuntamiento cierto margen de maniobra.

F) Patrimonio histórico.

• El municipio de Alcorcón contiene escasos inmuebles de valor patrimonial debido a un desarrollo urbano en el que la sustitución fue mayoritaria en los años de expansión.

• Por ello se considera de vital importancia proteger este escaso patrimonio y ampliar el Catálogo del Plan General que únicamente contenía la Iglesia de Santa María la Blanca y la Zona Arqueológica de “Casco Urbano”, con los Castillos de San José de Valderas y el Fortín de la Guerra Civil, descubierto recientemente.

• Existen un conjunto de zonas de prevención arqueología sobre determinadas zonas.

G). Infraestructuras territoriales y riesgos.

- El municipio está afectado por un conjunto de limitaciones sectoriales derivadas tanto de ciertos elementos como de las infraestructuras:

  - El complejo de sistema de infraestructura viaria y ferroviarias establece unas especiales afecciones sectoriales que limitan usos. El tránsito de mercancías peligrosas arroja asimismo prevenciones.

  - La proximidad del Cuatro Vientos arroja una serie de afecciones aeronáuticas sobre el actual suelo rústico.

  - Asimismo existen afecciones de la red de líneas de alta tensión que atraviesan el municipio.

  - Los cauces de los arroyos a pesar de su intermitencia y escaso caudal tienen definidas zonas inundables que es necesario preservar.

5.2.2. Conclusiones del análisis de la estructura urbana.

A). Estructura urbana por áreas homogéneas

Del análisis realizado en el apartado 1.3, se extraen las siguientes conclusiones para toda la ciudad de Alcorcón:

- Situación privilegiada en el área metropolitana en cuanto a infraestructuras y accesibilidad.

- Conexiones de la A-5 muy saturadas. Problemas en el entorno de la Calle Argentina.

- Las grandes infraestructuras territoriales, A-5 y ferrocarril, dividen la ciudad de los crecimientos previstos en su zona norte.

- Carril bici insuficiente, no conecta suficientemente la ciudad ni circula por el centro, sólo lo bordea.

- Conflicto entre la circulación peatonal y rodada, con un claro problema de aparcamientos en las zonas más densificadas.

- Existen suelos sin desarrollar tanto del PGOU de 1999 como de otros instrumentos de planeamiento posteriores, capaces de asumir parte de las necesidades de crecimiento tanto residencial como industrial del núcleo: PP-4 (Cárcavas Este), PP-5 (Carretera Villaviciosa), Plan de Sectorización de Retamar de la Huerta.

Respecto a cada uno de los ámbitos analizados:

Casco Urbano:

- Zona representativa y vital de la ciudad con gran variedad funcional y estética.

- Edificación tradicional muy sustituida y modificada en su tipología, pero manteniendo la trama viaria original.

- Elevada densidad edificatoria con espacios públicos angostos debido a que durante su desarrollo se mantuvo la morfología y sección original de las calles, pero cambiando las edificaciones hacia tipologías con mayor aprovechamiento y altura.

- Baja calidad constructiva de los edificios, lo que, unido a su antigüedad, al envejecimiento de sus propietarios y a la carencia de ascensores, provoca problemas de imagen y de accesibilidad.

- La centralidad y la cercanía de las vías principales proporcionan al área una buena comunicación. No obstante, la irregularidad de su trama urbana y la estrechez de sus calles generan frecuentes problemas de circulación en muchas zonas interiores.

- La Autovía A-5 supone una barrera por el norte a la vez que una ruptura de las condiciones ambientales del entorno.

- Por extensión, tráfico lento y polución en las vías del centro que conectan con la A-5.

- La línea de ferrocarril supone también un valor y una barrera respecto a las comunicaciones del casco.

- Espacios libres de baja calidad, con aceras estrechas, urbanizaciones duras y escasas zonas verdes en el interior de su tejido.

- Desniveles mal resueltos en algunos puntos, por ejemplo, Torres Bellas.

- Excesiva presencia de circulación rodada y de aparcamientos en localizaciones no regladas, a pesar de la existencia de varios parkings en el centro.

San José de Valderas:

- Barrio muy representativo de Alcorcón. Mantiene su carácter residencial, aunque concentra bastante actividad comercial.

- Prevalencia de equipamientos de tipo educativo y social; escasez de sanitarios, culturales, administrativos, etc.

- Excesiva presencia de aparcamiento en la sección de las calles, a pesar de la existencia de parkings públicos en el barrio, conflicto entre movilidad peatonal y rodada.

- Hay mucho espacio libre con tratamiento “duro”, sin apenas árboles.

- Aunque dispone de un centro comercial, el pequeño comercio sí ocupa un papel representativo en este barrio.

- Hay muchos espacios libres en el barrio, pero los correspondientes a promociones más recientes son privados.

- Existen ciertos problemas constructivos en los bloques más antiguos.

Prado de Santo Domingo:

- Barrio residencial con importante proporción dotacional: área deportiva principal de Alcorcón, recinto ferial y muchos centros educativos.

- Escasa actividad comercial, concentrada en la Avenida de Las Retamas.
- Sólo dispone de línea de autobuses, hay que mejorar las conexiones de transporte urbano.
- Aunque hay buena proporción de parques, se podrían ampliar los juegos infantiles.

Parque Oeste:

- Ejemplo representativo de los seis PAUs madrileños de 1993: piezas grandes, separadas del núcleo, rodeadas de verde y con una estructura de grandes ejes basada en el automóvil.
- Las zonas verdes del campus universitario requieren de cualificación.
- A lo largo de la calle Berlín, en paralelo a la línea férrea, existe un corredor verde al que se podría dotar de mayor calidad ambiental.

Ensanche Sur:

- La ordenación edificatoria y urbanística del plan parcial se reguló con óptimos criterios de sostenibilidad ambiental.
- Se definió un modelo tipológico de células mixtas que ha permitido generar un crecimiento más diversificado.
- No obstante, el conjunto del barrio actual no constituye ni una pieza autónoma de la ciudad ni tampoco integrada en el conjunto urbano.
- Falta de vida, de actividad comercial. Gran cantidad de solares.
- Al noreste del barrio existe una rotonda sin completar.
- Escasas conexiones de transporte urbano para su extensión, hay que mejorarlas no sólo en sus bordes sino también en su interior.
- Se necesitan equipamientos y la recualificación de los espacios libres existentes de manera que logren “impregnar” al resto del espacio urbano.
- Las zonas verdes de la vía de borde del barrio deben ser recualificadas y tratadas para alcanzar su carácter de corredor verde.

Polígonos Industriales:

- Urbanización dura, con la sección dominada por la circulación rodada y con una ausencia casi total de arbolado.
- Problema de aparcamiento, aceras invadidas, conflicto entre movilidad peatonal y rodada.
- Necesidad de programas de rehabilitación ya iniciados, en aquellas zonas más degradadas.
- Los pocos espacios libres existentes, en general, están poco cualificados.

B). Estado de la edificación

De la elaboración de las tablas (del apartado 2.4) en las que se identifican los problemas detectados en cada tipología edificatoria en función del período constructivo en el que se ubica podemos extraer las siguientes conclusiones:

1) Edificaciones construidas en los años 50, período 1950 a 1961:

- El estado de las edificaciones de esta época varía en función de las obras de mantenimiento que se hayan ejecutado en ellas.
- El problema fundamental de estas construcciones es que se encuentran rodeadas de edificios de mayor altura y tipología edificatoria de vivienda multifamiliar entre medianeras, por lo que parecen destinadas a la sustitución.
- Carecen de problemas de accesibilidad al tratarse de edificaciones de una planta.
- Las edificaciones que no han sido rehabilitadas no se adecúan al Código Técnico de la Edificación.

2) Edificaciones construidas en los años 60, período 1961 a 1968:

- Las edificaciones construidas en este periodo tienen como problema fundamental la carencia de ascensores en edificios de más de tres plantas.
- Existe una ausencia generalizada de estacionamiento privado.
- La mala calidad de los materiales de construcción y el paso del tiempo han dado lugar a problemas en los cerramientos de ladrillo y en las cubiertas.
- Los forjados en mucho caso son vistos, lo que genera problemas de aislamiento y condensación.
- Hay problemas de adecuación técnica al Código Técnico de la Edificación (CTE) en las instalaciones, aislamientos térmico y acústico, seguridad de uso, ahorro energético y accesibilidad, al carecer en un gran porcentaje de ascensor.
- Los balcones se han cerrado de manera heterogénea sin proyecto unitario, lo que provoca fundamentalmente un problema estético de la edificación.

3) Edificaciones construidas en los años 70, entre el año 1968 y el año 1975:

- La adecuación de las edificaciones de este periodo es similar a la del anterior periodo con algunas salvedades:
  - Las edificaciones se construyen en general con materiales de mejores calidades.
  - Las viviendas crecen de tamaño.
  - Se elevan las alturas apareciendo edificaciones con ascensor.
  - Se continúa edificando sin garaje privado, pero comienzan a aparecer garajes comunes en alguna edificación.

4) Edificaciones construidas en los años 80, entre el año 1975 y el año 1985:

- El estado de esta tipología de edificios en este periodo es en general bueno.
- La edificación en origen consta de calefacción y mejores calidades que en periodos anteriores.
- Estructuralmente no se reflejan patologías de consideración, las patologías serán derivadas de un aislamiento térmico en fachadas y cubiertas, así como baja calidad de las carpinterías que no sean sustituidas.
- Pueden tener problemas de adecuación técnica en varios aspectos: instalaciones, aislamiento término y acústico, seguridad de uso, ahorro energético.
- En este periodo y para este tipo edificatorio, ya empiezan a aparecer ejemplos de edificaciones con garajes comunes.

C) tipologías edificatorias

Se analizan en el apartado 3 y se pueden extraer como conclusiones:

- Tipologías edificatorias íntimamente ligadas a la morfología de la manzana.
- Predominio del edificio plurifamiliar en tipología “Bloque exento” con locales comerciales en planta baja, en gran parte del casco urbano.
- Existen edificaciones que carecen de ascensor y de garaje, lo que provoca respectivamente problemas de accesibilidad en el interior de las edificaciones y de aparcamiento en el casco urbano de Alcorcón.
- Estos problemas se agravan en el Casco Antiguo debido un tejido urbano más denso y a la cercanía de las vías principales del municipio.
- Los crecimientos periféricos, con variedad de tipologías edificatorias, en las que predominan las edificaciones de baja densidad y de ensanche, cuentan con estándares adecuados de espacios libres y dotaciones.
- Las tipologías industriales y comerciales se encuentran en bolsas exteriores al suelo urbano residencial de Alcorcón.
- La tipología dotacional se ubica en un anillo que rodea el casco antiguo, generando ámbitos muy caracterizados y reconocibles.

D). Estructura parcelaria periurbana

Se analiza en el apartado 2.3 y se pueden extraer como conclusiones:

- La superficie media por parcela rústica es de 1,75 Has.
- Los rangos de tamaño de parcelario son muy variables.

- La titularidad del suelo rústico municipal está muy concentrada por un conjunto muy pequeño de propietarios (apenas 18 titulares), que son en la práctica totalidad sociedades de tipo inmobiliario o inversor, y que acumulan el 71% del suelo rústico de municipio.

E) equipamientos existentes

Se analizan en el apartado 4.2 y se pueden extraer las siguientes conclusiones generales:

- A lo largo de las últimas décadas la ejecución de un conjunto de equipamientos ha dotado a Alcorcón, con carácter general , de lo necesario para cubrir las necesidades de una población del tamaño actual. Se ha desplegado un esfuerzo importante en su ejecución, que ha sido más intensa una vez que se ralentizó el proceso de crecimiento, lo que permitió a las administraciones públicas volcarse en su ejecución.

- Su ubicación e implantación se ha tenido que desarrollar en las parcelas destinadas a ello que han ido generando los proceso de urbanización, todo ello de acuerdo con las cesiones obligatorias de suelo a ello destinadas, o bien en parcelas publicas existentes, por lo que su localización no es homogénea.

- La legislación urbanística señala algunos estándares de exigencias de las redes (o sistemas) locales o generales pensados como exigencias a los nuevos crecimientos. Por ello el análisis se ha realizado enfocado a la cuidad existente. Para ello se ha realizado una evaluación más pormenorizada analizado tanto sus dimensiones como la proximidad que ofrecen, utilizando como referencia las magnitudes expresadas en el documento “Indicadores de Sostenibilidad y Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y pequeñas” del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

- Se han identificado las parcelas y edificaciones destinadas a equipamientos, y se ha realizado un inventario de los mismos que se incluye en un anexo.

Respecto a la ubicación, suficiencia y localización:

- Los principales servicios administrativos del ayuntamiento se concentran en la zona situada junto al edificio institucional, además de algunas sedes de concejalías y oficinas administrativas en otros puntos de la ciudad

- Respecto a los equipamientos de bienestar social, si bien se cumplen las ratios de forma algo ajustada, es significativo los problemas de distancia en la localización especialmente en la zona del Ensanche sur. Especialmente los asistenciales, sanitarios y culturales.

- Los equipamientos deportivos se encuentran mejor distribuidos, si bien algunos son de gestión privada.

- Respecto a los equipamientos educativos señalar que Alcorcón dispone de un Campus Universitario público de Rey Juan Carlos I, así como el Campus Montepríncipe de la Universidad San Pablo CEU , un conservatorio profesional y una Escuela Oficial de Idiomas.

- El sistema de equipamiento de educación obligatoria se distribuye por todo el núcleo urbano, no obstante con déficits (especialmente en la enseñanza pública de primaria y secundaria) en el Ensanche Sur.

- Respecto al sistema sanitario, el hospital tiene una muy buena ubicación y respecto a los centros de salud, bien situados, pero una vez más el Ensanche Sur los tiene muy distantes.

Principales aspectos problemáticos:

- El Ensanche sur, zona de más reciente desarrollo y con una población de grupos de edad jóvenes más intensas, necesita con premura la ejecución de un Centro de Salud y de un Instituto de Secundaria Obligatoria público en las parcelas habilitadas para ello.

- La zona al norte de la A-4 no tiene apenas equipamientos, si bien su actual uso productivo y comercial no hace que sea muy necesario.

- Las zonas residenciales situadas de junto a suelos de otros municipios son distantes de la oferta municipal y más próximos a las de municipios colindantes, por lo que habría que mejorar la permeabilidad blanda de las infraestructuras para dotar de cierta accesibilidad.

- El área de Retamar de la Huerta (con unos 10.000 habitantes previsibles) que está en proceso inicial de desarrollo si bien ofrece parcelas de equipamiento de acuerdo con el estándar, la ubicación, dimensiones de las mismas, y especialmente el proceso de ejecución de los equipamientos necesarios puede ser un problema, acentuado por su lejanía física y accesibilidad a los actualmente existentes.

F) espacios libres existentes

Se analizan en el apartado 4.1 y se pueden extraer como conclusiones:

- Alcorcón dispone de una red de espacios libres bien repartida.

- Variada vegetación arbórea y arbustiva mantenida de forma suficiente en líneas generales.

- No obstante se detecta una limitada interrelación y conexión de unos espacios con otros, por lo que convendría que el PGOU definiera una estrategia de conexión de estos parques, paseos y plazas.

G) usos del suelo

Se analizan en el apartado 2.5 y se pueden extraer como conclusiones:

uso comercial

- En Alcorcón se produce la paradoja de que el término municipal tiene una alta dotación comercial, pero que este es en muchos casos difícilmente accesible de forma no motorizada a una parte significativa de la población. Fundamentalmente por estar ubicada en zonas periféricas y por ser de grandes formato, únicamente diseñados para su acceso en vehículo privado desde las grandes vías.

uso residencial

- Alcorcón se ubica en una posición de interés respecto al mercado inmobiliario de la corona sur de Madrid. De acuerdo con los factores de potencial demanda de vivienda. En gran medida por la existencia y proximidad de equipamientos, y la disponibilidad en proximidad de un transporte público de alta calidad. La oferta que no ofrezca estos aspectos con calidad perderá algunos de los factores relevantes.

uso industrial

- Los polígonos industriales más maduros tienen problemas de congestión y de transformación. Estos aspectos se describen con mayor detalle en los apartados 1.3 y 1.4. La ubicación de ciertos usos, la congestión que soportan algunas zonas por exceso de actividad y escasa dimensión del viario, se contrarresta con los procesos de transformación con actividades más avanzadas que se dan sobre determinados ejes.

- En el Polígono del Ventorro del Cano se ha desarrollado un modo de edificación no previsto en el planeamiento. Son varias edificaciones que bajo la denominación comercial de "loft", formalizan una tipología de uso residencial con vivienda de pequeña superficie a modo de apartamento –con un espacio de doble altura y un altillo-, orientadas hacia actividades profesionales o comerciales. Con esa tipología se han edificado tres manzanas aparentemente orientadas a un uso residencial (así se publicitan). Las tres manzanas tienen asignado en el PGOU un uso "Terciario industrial" (Clave 25). Una lectura sesgada del uso autorizable de vivienda en dicha ordenanza produce la consolidación de usos residenciales de cierta magnitud en zonas industriales o terciarias, que alteran características previstas en el PGOU.

H) mercado inmobiliario y necesidad de vivienda

Se analizan en el apartado 5 y se pueden extraer como conclusiones:

- Alcorcón dispone de suelo finalista o solares, para un total de 48 viviendas, de las cuales 11 son de tipología unifamiliar y 37 viviendas en edificios plurifamiliares.

- Tiene aprobado suelo que se encuentra en diferentes fases de tramitación para un total de 3.568 viviendas, de las cuales 566 viviendas son de tipología unifamiliar y 2.942 viviendas en edificios plurifamiliares.

- Alcorcón dispone de suelo finalista para un total de 345.490 m2 de comercio y ocio, y de 431.988 m2 de uso productivo.

- Según la estimación de necesidades de vivienda en el año horizonte del plan 2040 y la potencial oferta actual de viviendas podemos determinar, que la necesidad de viviendas estimada supera en prácticamente el doble al actual potencial oferta de viviendas.

- Para dar respuesta a la totalidad de la necesidad de vivienda estimada, el nuevo planeamiento general deberá proyectar nuevos ámbitos de suelo urbanizable o actuaciones de renovación, o reforma urbana, para calificar un total de 11.403 nuevas viviendas a las que la oferta actual no da respuesta.

5.2.3. Conclusiones del análisis de desarrollo del planeamiento vigente.

A). Valoración global: el desfase del PGOU 1999 y la necesidad de adecuar la ordenación urbanística general del municipio a la legislación sobrevenida.

Desde el año 1999 en que se aprueba el PGOU vigente de Alcorcón se han sucedido importantes cambios legislativos a nivel estatal y autonómico tanto en urbanismo y medio ambiente como en otras materias con incidencia en la ordenación del territorio que han alterado el marco de referencia en el que se aprobó el planeamiento general vigente.

Así, el actual PGOU vigente (1999) inició su tramitación con el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y justo antes de su aprobación inicial se conoce la publicación de la STC 61/1997, de 20 de marzo de 1997 que supone, un antes y un después en la historia del urbanismo español al clarificar la distribución competencial del Estado y de las CCAA en esta materia. Para sustituir, los preceptos que se habían declarado inconstitucionales, por razón competencia, se aprobó una ley autonómica: La Ley 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo.

Sin embargo, en la etapa final de la tramitación se cambia la legislación estatal y se aprueba la Ley 6/1.998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LSRSV 1998) ya ajustada a la distribución competencial surgida de la STC 61/1997.

Ocurre que una vez aprobado definitivamente el PGOU 1999 de Alcorcón, entra en vigor la gran reforma de la legislación autonómica en materia de urbanismo: Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 2001); esta LSCM 2001 responde se ajusta a la legislación estatal de suelo LRSV 1998.

Por tanto, el PGOU 1999 no se encuentra adaptado a la LSCM 2001, siendo una ley con una gran incidencia en su ordenación en la medida que permite la incorporación al proceso urbanístico de todo el suelo no urbanizable común clasificado en el PGOU vigente. En efecto, la DT Primera.c) de la LSCM 2001, determinó que a los terrenos de SNUC y al SUNP del planeamiento vigente a su entrada en vigor se les aplica el régimen del Suelo urbanizable no sectorizado. Por ello, se permitía promover y aprobar un Plan de Sectorización en terrenos que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, tuvieran la clasificación de suelo no urbanizable común (excepto cuando dichos terrenos, de conformidad con la legislación sectorial aplicable, deban estar clasificados como suelo no urbanizable). Por tanto, en estos casos, se habilitaba la posibilidad de impulsar un desarrollo sin determinaciones de ordenación estructural en el PGOU 1999 y en terrenos que en el esquema original del plan debían preservarse de la transformación urbanística.

Posteriormente, la legislación básica estatal en materia de suelo tuvo un importante cambio de orientación con la aprobación de la Ley del Suelo estatal 8/2007 (LS07) y el posterior Decreto Legislativo 2/2008 (TRLS 08). Luego se refuerza con la aparición de la Ley 8/2013 de, 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Ambas reformas posteriormente han sido integradas en el RDL 7/2015, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU 2015).

Este nuevo bloque de legislación estatal incorpora una serie de mandatos a la planificación urbanística (y territorial) realizados desde la protección ambiental y el requerimiento de la sostenibilidad. En especial, impone el criterio de la limitación del consumo de suelo objeto de transformación urbanística: sólo se puede ordenar el "*suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen"* (artículo 20 apartado 1.a) TRLSRU 2015). Es un mandato realizado desde el principio del desarrollo sostenible y dirigido a los órganos competentes de la ordenación territorial y urbanística sobre el grado de consumo de suelo objeto de posible transformación urbanística y que determina que el suelo objeto de transformación deba ser sólo el preciso y el justificado para satisfacer las necesidades de interés general. Igualmente, a partir de la Ley 8/2013 de, 26 de junio, se refuerzan las orientaciones para priorizar las actuaciones de revitalización y reciclaje de la ciudad consolidada.

Además, el cambio de criterio de la legislación estatal en materia de suelo se produce un año después de la incorporación de la Directiva Europea 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001 (y la Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011) mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril (sobre evaluación

de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente). Esta Ley 9/2006 ha sido derogada y sustituida por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El principio de sostenibilidad ambiental y social -impuesto por las directivas europeas y asumido por esta legislación estatal- como eje orientador de cualquier decisión de ordenación territorial implica tener que ajustar las previsiones del planeamiento vigente con la finalidad de evitar nuevos desarrollos en posición dispersa y eliminar los riesgos que supone la habilitación que realizó la DT Primera.c) de la LSCM 2001 para activar cualquier ámbito del Suelo No Urbanizable Común y, además, sin quedar sujetos los Planes de Sectorización a ningún criterio de ordenación.

La tendencia europea y el conjunto de políticas sectoriales desarrolladas inciden en la necesidad de controlar la expansión urbana, de modo que las distancias sean cortas frente a los tradicionales modelos de crecimiento horizontal y advierten de los graves inconvenientes de una urbanización dispersa: impacto medioambiental, insuficiente prestación de los servicios públicos, ineficiencia económica debido a los elevados costes energéticos y del mantenimiento de las infraestructuras. El TRLSRU 2015 reconoce el cambio y declaran expresamente la necesidad, en el momento de la formulación del plan, de su sometimiento a una evaluación ambiental y limitar el crecimiento sólo al suelo preciso para satisfacer necesidades justificadas.

Basta analizar el impacto directo en el PGOU de 1999 de este conjunto normativo para concluir que este planeamiento general se ha visto profundamente alterado por legislaciones sobrevenidas.
En efecto, tanto las reformas a nivel de legislación estatal (ahora TRLSRU 2015) como a nivel autonómico (LSCM 2001) obligan a ajustar y redirigir los criterios del PGOU 1999 vigente respecto a la conformación de la estructura general y orgánica del territorio y en materia de clasificación del suelo. Y la adopción de estos nuevos criterios en estas decisiones incide directamente en la necesidad de la revisión del planeamiento general vigente que debe, además, adoptar el contenido de PGOU a la LSCM 2001, diferenciando las determinaciones de ordenación detallada y las determinaciones de ordenación pormenorizada.

De otra parte, el PGOU vigente establece una ordenación que no fue conformada desde una evaluación ambiental estratégica.

En consecuencia, en el municipio de Alcorcón sigue rigiendo en la actualidad un instrumento de planeamiento general de 1999 que es un instrumento desfasado (teniendo presente el tiempo transcurrido desde su formulación y aprobación), insuficiente por no contar con ningún procedimiento de evaluación ambiental estratégica e inadecuado por no integrar los requerimientos de mantenimiento, regeneración y mejora de la ciudad existente derivados tanto del TRLSRU/2015 y las exigencias de la LSCM 2001.

B) Conclusiones particulares del análisis de la implementación y desarrollo del suelo urbano del PGOU 1999.

1º. Validez general de la regulación de las claves de ordenanzas para la regulación directa del suelo urbano consolidado.

Con carácter general la regulación de las claves de ordenanzas del PGOU vigente (PGOU 1997 y sus modificaciones posteriores) que ordenan directamente el suelo urbano han funcionado correctamente y se encuentran asumidas tanto por los servicios técnicos municipales como por las personas profesionales de la arquitectura.

Por ello, sin perjuicio de los ajustes puntuales que se precisen incorporar en algunas de ellas (especialmente en los claves productivas para integrar usos compatibles vinculados

a nuevas tecnologías y en las claves de equipamiento, para posibilitar la incorporación de una tipología más multifuncional), se considera oportuna mantener la regulación general de las zonas de ordenanzas del planeamiento general vigente.

Evidentemente la regulación de las claves de ordenanzas también es una instrumentación adecuada para el establecimiento directamente por el nuevo Plan General de la ordenación pormenorizada en el suelo urbano no consolidado.

2º. La oportunidad de integrar con ordenación pormenorizada directa las áreas del suelo urbano del PGOU 1997 identificadas como zonas de ordenación aprobada (OA), sin necesidad de remitirse a los instrumentos originarios.

- El PGOU vigente define en suelo urbano consolidado (fuera de unidades de actuación) cinco zonas con ordenación aprobada (OA) del anterior PGOU ya desarrolladas y que se mantuvieron en el PGOU 1997 como zonas de ordenación pormenorizada asumida por contar, los instrumentos incorporados, algunas singularidades. Las OA son:

  - San José de Valderas (OA-1).
  - Prado de Santo Domingo (OA-2)
  - La Rivota (OA-3),
  - Sector 1 del Área de Centralidad (OA-4)
  - PERI Avda. de Leganés (OA.-5).

- Son ámbitos de suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización; además, tienen alto nivel de consolidación por la edificación.

- Transcurrido más de tres décadas desde la aprobación de los respectivos instrumentos específicos y tratándose de ámbitos en la actualidad ya consolidados por la urbanización y la edificación, se considera oportuno que en este proceso de revisión del planeamiento general su ordenación detallada completa debe pasar a integrarse en el instrumento de planeamiento general, sin necesidad de remisión a los instrumentos asumidos por el PGOU 1997-

- Por ello, como criterio general en este nuevo proceso de revisión del PGOU se procederá a asignar a las parcelas edificables de estos ámbitos actualmente identificados como de “ordenación detallada aprobada- OA” la concreta clave de zona ordenanza a la que más se ajusten las condiciones de edificación consolidadas. No obstante, en aquellos casos, en los que la equivalencia no sea absoluta, podrá adicionarse la asignación de una subclave de Ordenanza de Mantenimiento.

- Como criterio general cada uno de los ámbitos OA identificados por el PGOU 1999 puede considerarse en el proceso de revisión como un área homogénea de suelo urbano consolidado (artículo 37.1 LSCM 2001).

3º. El reconocimiento del Parque de las Presillas como principal elemento de la red general de espacios libres del municipio, con funciones en la Infraestructura Verde, con la atribución de la clase y categoría de suelo que mejor se ajuste al marco de la LSCM 2001 e incorporación de elementos que contribuyan a mejorar su accesibilidad y a su uso.

La principal red general de espacios libres que define el PGOU de 1999 es el Parque de Las Presillas con una superficie de 614.517 m2 (no obstante, según la medición municipal más reciente es de 57,50 hectáreas).

En el proceso de revisión del PGOU se deberá mantener el carácter principal del Parque de Las Presillas en la Red General de Espacios Libres del municipio, asegurar la preservación de los valores ambientales (áreas de alcornoques) así como las zonas que conservan características propias de las áreas rurales; igualmente, debe reconocer que, al tiempo, cumple una importante función en la definición de la Infraestructura Verde. En suma, debe consolidarse como parque periurbano, si bien deberán evaluarse la posibilidad de incorporar en zonas erosionadas algunos usos complementarios que hagan más atractivo el parque y mejorar su accesibilidad desde el transporte público.

La asignación de la clasificación de suelo urbano en la categoría de consolidado al conjunto de los terrenos del Parque Las Presillas se realizó sin justificación alguna. El nuevo PGOU deberá verificar cuál es la clasificación y categoría de suelo más apropiada en el marco de la LSCM 2001.

En función de la clasificación y categoría asignada se estudiará la viabilidad de que los terrenos del Parque cuya titularidad municipal no se haya obtenido mediante cesión gratuita y deban ser oportunamente compensados por el Ayuntamiento, puedan ser adscritos a otras actuaciones con la finalidad de que pueda compensarse el coste adelantado por el Ayuntamiento en su adquisición.

4º. Desarrollo desigual de las unidades de ejecución de ordenación directa (los enclaves); presentándose dificultades de gestión en los pequeños ámbitos en el núcleo con alta fragmentación de la propiedad; igualmente, debe reconsiderar la delimitación y condiciones de ordenación de enclaves de usos productivos no desarrollados.

Los "enclaves" del PGOU 1997 son unidades de ejecución del suelo urbano cuya delimitación, ordenación y condiciones de gestión vienen previstas en el propio PGOU. A los efectos de su caracterización o equivalencia respecto a las tipologías de actuaciones que dispone la LSCM 2001, puede considerarse que los enclaves tienen la naturaleza de actuaciones de transformación en suelo urbano no consolidado, en la mayor parte de los casos, se corresponden con actuaciones integradas de urbanización con fines de renovación urbana o reforma interior (artículo 14.2.b) en relación con el artículo 19 LSCM 2001).

Originariamente el PGOU establecía 26 enclaves: 5 de expropiación, 2 de cooperación y el resto de compensación; posteriormente se añadió uno más: EN-27 Estación de Las Retamas (compensación).

Muchos de estos Enclaves se encuentran completamente desarrollados porque han finalizado y completado los instrumentos de ordenación y gestión requeridos en la correspondiente ficha del PGOU (Estudios de Detalle, Proyectos de Equidistribución con formalización de cesiones, Proyecto de Obras de Urbanización) y han procedido a la urbanización por lo que actualmente han de considerarse como suelos urbanos consolidados en aplicación del art.14.1.d) Ley 9/2001**.** No obstante, otros no se han ejecutado, manteniendo la categorización de suelo urbano no consolidado por la urbanización.

La situación de los enclaves -EN- del PGOU 1999 en la actualidad a los efectos de identificar la categoría que les corresponde en función de su grado de ejecución es:

Identi	Nombre	Categoria PGOU 1999	Sistema actuación	Grado de ejecución	Categoría de suelo actual
EN-1	c/Zarza/Mayor	SUNC	Cooperación	Ejecutado	SUC
EN-2	Travesía Colón	SUNC	Compensación	Ejecutado	SUC
EN-3	C/Castilla	SUNC	Compensación	Ejecutado	SUC
EN-4	C/Mayor	SUNC	Cooperación	Ejecutado	SUC
EN-5	C/Alfares	SUNC	Expropiación	No Ejecutado	SUNC
EN-6	C/St. Domingo	SUNC	Compensación	Ejecutado	SUC
EN-7	C/San Roque	SUNC	Compensación	No ejecutado	SUNC
EN-8	La Rotonda	SUNC	Compensación	Ejecutado	SUC
EN-9	Cine San José	SUNC	Compensación	Ejecutado	SUC
EN-10a	Nudo San José Norte 1	SUNC	Compensación	No Ejecutado	SUNC
EN-10b	Nudo San José Sur 2	SUNC	Compensación	No Ejecutado	SUNC
EN-11	San José de Valderas Comercial	SUNC	Compensación	Ejecutado	SUC
EN-12	Área de Servicios M-506	SUNC	Compensación	Ejecutado	SUC
EN-13	Ayuntamiento	SUNC	Expropiación	Ejecutado	SUC
EN-14	Colón-Pl Caídos	SUNC	Compensación	Ejecutado	SUC
EN-15	C/Colón-Soria	SUNC	Compensación	Ejecutado	SUC
EN-16	C/ Iglesia	SUNC	Compensación	No Ejecutado	SUNC
EN-17	Cipasa	SUNC	Compensación	Ejecutado	SUC
EN-18a	Industrial Cañada de Pozuelo - Norte	SUNC	Compensación	No Ejecutado	SUNC
EN-18b	Industrial Cañada de Pozuelo - Este	SUNC	Compensación	No Ejecutado	SUNC
EN-18c	Industrial Cañada de Pozuelo - Oeste	SUNC	Compensación	No Ejecutado	SUNC
EN-19	Carballino / Timanfaya	SUNC	Compensación	Ejecutado	SUC
EN-20	Campodón Oeste	SUNC	Compensación	Ejecución avanzada	SUNC en proceso de ejecución.
EN-21	Avenida del Castillo	SUNC	Compensación	Ejecución	SUC
EN-22	Aparcamiento de pesados	SUNC	Compensación	Ejecución	SUC
EN-23	Zona verde – Avenida de Villaviciosa	SUNC	Expropiación	No Ejecutado	SUNC
EN-24	Zona verde Plaza de los Caídos	SUNC	Expropiación	Ejecución	SUC
EN-25	Parque antiguo cementerio	SUNC	Expropiación	Ejecución	SUC
EN-26	Parque de Santo Domingo	SUNC	Expropiación	No Ejecutado	SUNC
EN-27	Entorno Estación de las Retamas	SUNC	Compensación	Ejecución	SUC

Los ámbitos de la EN ejecutados, merecen la categorización como suelo urbano consolidado con aplicación directa de las claves de zonas de ordenanzas a cada parcela que se corresponde con la ordenación detallada ejecutada.

El proceso de revisión deberá centrarse en aquellos 13 ámbitos de las unidades de actuación (EN) que no se encuentran desarrollados a fin de establecer las oportunas decisiones de ordenación y gestión pues después de 27 años las previsiones del PGOU 1997 no se han materializado.

Por su posición estratégica deberá prestarse especialmente atención al ámbito **EN-23 "Avenida de Villaviciosa".** Por su singular posición (entre la Avda. de Villaviciosa y el FFCC) y relación con la calle Argentina y con el gran equipamiento deportivo de Alcorcón, debe confirmarse si se destina al uso exclusivo de zona verde o puede completarse con otros dotacionales o de interés social, siempre que las líneas de servidumbres de protección

de las grandes infraestructuras permiten establecer volúmenes edificables dispuestos de forma coherente. Si se confirma que todo el ámbito debe ser destinado de manera exclusiva a usos públicos se analizará la viabilidad de ser incorporados los terrenos como sistemas adscritos a actuaciones de transformación en suelo urbano. En caso, de que se reordene de forma sustantiva el ámbito incorporando, además de usos públicos, parcelas con aprovechamientos lucrativos, sean de interés social (viviendas protegidas) o/y otros usos privativos, se podrá caracterizar como unidad de actuación de gestión integrada con gestión pública (cooperación o sistema de expropiación). En todo caso, se presenta como ámbito para mejorar las relaciones norte-sur, fortaleciendo las relaciones del barrio de la Universidad con la ciudad central, a través de actuaciones que favorezcan la integración urbana del ferrocarril.

De igual modo, **se presenta como relevantes en la estructura urbana, en especial por su dimensión, las soluciones que se deban dar por la Revisión a las unidades de ejecución no gestionadas de la zona Industrial Cañada de Pozuelo que presentan en la actualidad inadecuaciones en la atribución de edificabilidad en proporción a las cesiones establecidas**.

En este caso, se encuentran:

- EN-18a “Industrial Cañada de Pozuelo - Norte”. (9,3 hectárea)
- EN-18b “Industrial Cañada de Pozuelo - Este”. (12,7 hectáreas)
- EN-18c “Industrial Cañada de Pozuelo - Oeste” (6,4 hectáreas).

Estos EN son ámbitos semi-consolidados por la edificación y sin la urbanización precisa. El PGOU estableció unas condiciones homogéneas con baja edificabilidad (0,16%), alto nivel de cesiones (40% para zonas verdes) y un régimen de usos industriales de poco diversidad. Estas determinaciones han dificultado la viabilidad de las actuaciones previstas. No obstante, en su conjunto supone una importante oferta productiva que debe reconocerse (en la medida que ha existen empresas implantadas), si bien el Nuevo Plan General debe reconsiderar las determinaciones de ordenación hacia parámetros que la hagan más atractiva. Igualmente, se deberá analizar la atribución de la clasificación de suelo a las zonas del norte tanto para la EN.18.a, como la EN-18.b, porque no acrediten el cumplimiento de las condiciones que establece el artículo 14 de la Ley 9/2001 en la definición de los supuestos de hecho del suelo urbano: no se encuentra en la trama urbana y tampoco está urbanizado o consolidado por la edificación.

Los ámbitos colindantes EN-10 A “Nudo de San José 1” y EN-10 B “Nudo de San José 2” son unidades de actuación con destino a usos de actividades económicas no desarrolladas que presentan graves problemas de integración en la malla urbana. En el proceso de revisión del PGOU: pueden plantearse diversas alternativa, en función de la realización de un estudio de los accesos (tanto los existentes actualmente como los previsibles):

- Como primera alternativa el mantenimiento como SUNC, con refundición de ambas unidades de actuación en una sola con nuevas condiciones de ordenación.

- Otra alternativa, será la destinar este ámbito al sistema infraestructural, estableciendo una actuación aislada para uso público en SUNC.

- Sin embargo, si se confirma la inviabilidad de ejecutar los accesos debe considerarse que no sólo no existe integración urbana actual sino que tampoco será posible en el futuro. Por ello, su clasificación como suelo urbano resultará de imposible justificación a la vista del artículo 14 de la LSCM 2001, procediendo la alteración

para su reconocimiento como no urbanizable protegido por imposibilidad de ejecutar una actuación de transformación por fuertes restricciones derivadas de la legislación de infraestructuras públicas.

Además, se encuentran los ámbitos de pequeñas dimensiones no gestionados por dificultades derivadas de una compleja estructura de propiedad o una alto nivel de cesiones para un desarrollo viable desde la iniciativa privada o por cooperación:

- La EN-5 Los Alfares es una unidad de ejecución de pequeñas dimensiones que pretende la cualificación de una zona con vinculación histórica (origines alfareros) para su destino principalmente a áreas libres y equipamientos y 12 viviendas. Es una actuación compleja (dado su nivel de consolidación y estructura de la propiedad), el sistema de actuación por expropiación se estima correcto. No obstante, aunque los objetivos principales del PGOU 1997 deben considerarse válidos, se debe analizar la viabilidad de realizar el ajuste de algunos parámetros de ordenación para propiciar una gestión que permita acuerdos con los interesados.

- La EN-7 Calle San Roque es igualmente una pequeña una unidad de ejecución para la obtención de una plaza y la reordenación de las parcelas edificables. Se debe analizar la viabilidad de la actuación, en especial en el marco de la LSCM 2001 que exige en las actuaciones de transformación de reforma interior una reserva de vivienda protegida que hace disminuir el aprovechamiento. Igualmente, se debe pensar la conveniencia de alterar el sistema a cooperación.

- La unidad de ejecución EN 16-Calle Iglesia prevista en el PGOU 1999 es de tamaño reducido (703 m2) y con finalidad de renovación del tejido residencial existente, incrementando la edificabilidad y sin compensación dotacional, no se considera una actuación viable para su configuración como actuación de reforma. Podrá evaluarse la alternativa de establecer unas condiciones de edificación de menor aprovechamiento, por lo que la parcela podrá adscribirse a la categoría de suelo urbano consolidado.

El EN-20 "Campodón Oeste" (4 hectáreas) con destino a usos residenciales, se inició el proceso de gestión, si bien, la pretensión de una Modificación del PGOU para alterar sus condiciones, se anuló por afectar al trazado de vía pecuaria (que se encontraba en proceso de aprobación de una modificación de la clasificación). En la medida que la gestión no se ha culminado, debe establecerse la categoría de suelo urbano no consolidado; si bien, puede identificarse como unidad en proceso de ejecución (así, se debe asegurar el pago de las obras de compleción de la urbanización por las personas titulares de las parcelas). A nivel de ordenación, se debe subsanar el error en las determinaciones del PGOU 1999 en la medida que la edificabilidad existente del equipamiento educativo se corresponde con uno de titularidad privada y no público (por ello, en la ficha actual no consume edificabilidad ni aprovechamiento). Por último, hay que tener en cuenta en la ordenación, el trazado y anchura de la vía pecuaria vigente; en todo caso, la vía pecuaria debe quedar fuera de la unidad de actuación.

El EN-26 "Parque de Santo Domingo" es una actuación para la creación de un Parque de 2,7 hectáreas ya prevista en el PGOU 1987 que aún no se ha ejecutado. En el proceso de revisión estos terrenos deben confirmar el destino de parque público, si bien se podrá analizar la incorporación de otros usos complementarios. Si los otros usos complementarios (además de equipamientos públicos) incorporan usos lucrativos se podrá identificar el ámbito como actuación de transformación de reforma interior. Si los usos complementarios tienen carácter exclusivo de equipamiento público, se analizará la

viabilidad de adscribir la actuación de adquisición de terrenos paras usos públicos (con dominancia de espacio libre público) de su adscripción a alguna de las actuaciones de transformación en suelo urbano con aprovechamientos excedentarios con la finalidad de su obtención gratuita.

5º. La asunción de la ordenación de las áreas de planeamiento en desarrollo identificadas en el PGOU 1999 en el suelo urbano.

El PGOU 1999 identificó 11 ámbitos sujetos a condiciones específicas de ordenación y/o de gestión (sistemática) previstos en el PGOU 87 y que, a fecha de elaboración del PGOU 1999 no habían completado entonces la ejecución completa de la urbanización.

El desarrollo de las APD es diverso: muchas de ellas se encuentran completamente ejecutadas (han finalizado y completado los procesos de cesión, equidistribución y urbanización) por lo que actualmente, en estos casos de cumplimiento, deben considerarse como suelos urbanos consolidados (art.14.1.d) LSCM 2001). Otros no y, por ello, siguen como SUNC.

APD	Denominación	Grado de ejecución	Uso dominante	Categoría actual	Situaciones a resolver
APD-1	Industrias Especiales	Ejecutada	Industrial	Suelo Urbano Consolidado	Problemática de línea de alta tensión (1)
APD-2	Ventorro del Cano	Iniciada y pendiente de finalizar	Industrial	Suelo Urbano No Consolidado en proceso de ejecución	Obligaciones pendientes: aparcamientos en zonas verdes) e indemnizaciones pendientes
APD-3	Campodón Consolidado	Iniciada y pendiente de finalizar	Industrial	Suelo Urbano No Consolidado en proceso de ejecución	Faltan obras de reurbanización en materia de abastecimiento y saneamiento. (2)
APD-5	Enclave Norte	Ejecutada	Residencial	Suelo Urbano Consolidado	-
APD-6	Ampliación Este de Ventorro del Cano.	Ejecutada	Industrial	Suelo Urbano Consolidado	
APD-7	Ampliación Oeste de Ventorro del Cano.	Iniciada y pendiente de finalizar	Industrial	Suelo Urbano No Consolidado en proceso de ejecución	Pendiente de obras de reurbanización de pasillo eléctrico y su recepción
APD-8	San José de Valderas fase 2	Ejecutada	Residencial	Suelo Urbano Consolidado	
APD-9	Fuente del Palomar	Ejecutada	Residencial	Suelo Urbano Consolidado	
APD-10	Antiguo Enclave calle Madrid	Ejecutada	Residencial	Suelo Urbano Consolidado	
APD-11	Ampliación de Industrias Especiales	Iniciada y pendiente de finalizar todas las obras	Industrial	Suelo Urbano No Consolidado en proceso de ejecución	Queda pendiente de urbanizar zonas verdes.
APD-12	Barrio de la Universidad				

Observaciones complementarias:

1) Respecto a la APD-1 la Revisión debe evaluar la capacidad para alterar el trazado de esta línea (con previsión de expropiaciones), dado que además afecta a diferentes sectores (PP-5 y PP-8) o, en su caso, de soterramiento.

2) Respecto a la APD-3, la Entidad de conservación se encuentra en disolución por mandato judicial.

Reflexiones generales sobre las APD en el marco del nuevo PGOU:

- A nivel de atribución de categoría, para cada una de las APD procede reconocer como suelo urbano consolidado o no consolidado en función de si las obras de urbanización y los demás deberes se encuentran cumplimentados. En la columna quinta del cuadro anterior se expresa la categoría de cada APD en el marco del proceso de revisión.

- Con carácter general los ámbitos de APD puedan considerarse como un área homogénea (AH).

- A nivel de ordenación detallada:

  - Para establecer la ordenación detallada en todos los ámbitos de las ADP del PGOU 1999, se considera oportuno, con carácter general, abandonar la técnica de remisión a su planeamiento original (que es la que hace su consideración como APD), porque sería remitirse a una ordenación detallada del PGOU 1987 (o su desarrollo) y este debe tenerse como derogado.

  - A tal fin, se recomienda disponer para las parcelas del ámbito las claves específicas ordinarias de las zonas de ordenanzas que mejor se ajusten a las condiciones que dispuso el instrumento asumido en la APD (instrumento de desarrollo del PGOU 1987 , Estudio de Detalle o modificación del PGOU) para cada parcela del ámbito; no obstante, aquellas parcelas de usos privativos pendientes de edificar o edificada pero con unas condiciones de edificabilidad específica, podrán tener una clave adicional (sea de Volumetría Específica o Volumetría de Mantenimiento).

- En los ámbitos de APD de suelos industriales debe analizarse la posibilidad de establecer la constitución de entidad urbanística de conservación (artículo 137 LSCM 2001), en aquellos APD que no la hayan constituido.

6º. La ineficacia del establecimiento de las áreas de aprovechamiento bajo rasante del PGOU 1999 como actuaciones en suelo urbano no consolidado.

El PGOU 1999 establece para los espacios intersticiales interbloques del ensanche y el casco antiguo, en continuidad con el sistema de espacios libres y viario de la ciudad y cuyas condiciones dimensionales y de localización permitan plantear en ellos la utilización del subsuelo para uso de aparcamiento, con utilización preferente de residentes, unas áreas de aprovechamiento bajo rasante (o Unidades de Ejecución bajo rasante). Sin embargo, el PGOU no define una relación de estas unidades, limitándose más bien a establecer el modo de delimitarlas y a proponer unas condiciones.

No se ha delimitado ni ejecutado ningún área de aprovechamiento bajo rasante.

Por ello, es necesario, revisar las decisiones sobre esta problemática en el proceso de conformación del nuevo planeamiento general.

1º) En primer lugar, como criterio general debe mantenerse la calificación de uso y dominio público del espacio entre bloques en aquellos casos en los ya el PGOU 1999 ha reconocido esta calificación. En estos terrenos debe presumirse que son de uso y dominio público, así se reconoció en los instrumentos de planeamiento general anterior (PGOU 1987 y PGOU 1999) y así se mantenido su disfrute público por más de 30 años de forma pacífica.

2º) En segundo lugar, para los espacios entre bloques Identificados en el PG0U 1999 como dominio privado los criterios que podrán adoptarse son:

a) El reconocimiento como el espacio libre de la parcela en que se asienta el bloque. Ello supondrá que la conservación del espacio libre privativo corresponde a la comunidad de propietarios. La utilización del espacio libre privado deberá ajustarse a las ordenanzas de la zona. Se considera oportuno que pueda habilitarse el cerramiento siempre que se respeten las servidumbres de accesos a locales comerciales y se ejecute el cerramiento conforme a unas condiciones de calidad urbana; en estos espacios, se podrá reconocerse su destino parcial a aparcamiento en superficie y, en todo caso, deberá asegurarse un mínimo de superficie del espacio libre con drenaje sostenible.

b) No obstante, aquellas zonas o tramos del espacio libre de titularidad privada que en la actualidad vengan siendo usados como espacios de tránsito de peatones, se identificarán en el nuevo planeamiento general como espacios libres de titularidad privada y uso público, considerando que se ha constituido una servidumbre sin que ello suponga una limitación singular.

c) De otra parte, en parcelas con espacios interbloques reconocidos como de espacios libres privados vinculados a la edificación, se arbitrará -mediante la correspondiente solicitud realizada por acuerdo de la comunidad de propietarios, después de la aprobación del nuevo planeamiento- un procedimiento que permita la declaración de interés público de la totalidad o de parte del espacio libre de la parcela para que pueda pasar a ser destinada al tránsito o disfrute público. En este caso, la declaración de interés público supondrá que la obligación de mantenimiento de esta zona de los espacios interbloque pase a ser de responsabilidad municipal

7º. Consolidación de los Planes Especiales aprobados en suelo urbano que no estaban previstos en el PGOU 1999.

- Plan Especial de Mejora Urbana de la unidad de actuación EN-13 de 2006.
- PERI de la manzana Calles Virgen de Icíar, Cuenca, Desmonte y Cerrajón de 2011

C) Conclusiones del análisis del desarrollo del suelo urbanizable del PGOU 1999 y modificaciones posteriores.

8º. Desarrollo dispar del suelo urbanizable programado previsto por el PGOU 1999, con alto cumplimiento de los sectores de uso global residencial y baja ejecución de los sectores industriales.

La situación de los sectores de suelo urbanizable programado es la siguiente:

Sector SUP	Plan Parcial Aprobación Definitiva	Uso global	Estado de ejecución	Situación básica del suelo	Clasificación y categoría actual
Sector 1 La Princesa (PP-1).	15-09-2004	Residencial	Gestionado y Urbanizado	Suelo en situación de urbanizado	Urbano (artículo 11.2 LS 2006)
Sector 2 Barranco Crinche (PP-2)	15-09-2004	Residencial	Gestionado y Urbanizado	Suelo en situación de urbanizado	Urbano (artículo 11.2 LS 2006)
Sector 3 Los Palomares (PP-3)	15-09-2004	Residencial	Gestionado y Urbanizado	Suelo en situación de urbanizado	Urbano (artículo 11.2 LS 2006)
Sector PP-4 Cárcavas Este	25-05-2005	Industrial	Gestión iniciada y no finalizada. No urbanizado	Suelo en situación rural	Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada establecida
Sector 5 "Carretera de Villaviciosa" (PP-5)	17/05/2005	Industrial	Gestión iniciada y no finalizada. No urbanizado	Suelo en situación rural	Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada establecida

- Los tres sectores (1,2 y 3) del Ensanche Sur se ordenan desde un único Plan Parcial de promoción municipal; la urbanización se encuentra ejecutada, por lo que los tres sectores merecen la clasificación de suelo urbano. Este Plan Parcial habilitó un total de 8.351 viviendas, con una densidad bruta de 42 vivienda/hectárea que se considera eficiente, disponiendo una muy alta reserva de vivienda protegida (el 80,95% del total de la edificabilidad).

  Los sectores del Ensanche Sur cumplen condiciones para ser reconocido como suelo urbano (artículo 11.2 LS 2006) en la categoría de consolidado por ejecución de planeamiento; los terrenos se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

  Para el establecimiento de la ordenación detallada, la Revisión deberá asumir la ordenación pormenorizada derivada del Plan Parcial aprobado; una técnica para asegurar esta integración pacífica es identificar el ámbito del Plan Parcial único como un Área de Planeamiento Incorporado en suelo urbano consolidado remitiendo la ordenación a aquél Plan Parcial (y sus modificaciones posteriores) sin perjuicio de incorporar también en el código de identificación la clave zonal a la que mejor se ajuste la tipología desarrollada en la parcela; de esta se consigue una más fácil comprensión en cuanto a zonas tipológicas y de uso, sin perder la singularidad de sus específicas condiciones derivadas del planeamiento de desarrollo aprobado.

  El modo de revitalizar la vida urbana de estos sectores debe plantearse como una de las tareas del nuevo Plan para mejorar esta parte de la ciudad ya existente y consolidada.

- Sin embargo, los dos sectores de suelo urbanizable programado con destino a actividades económicas previstos en el PGOU 1999 cuentan con Plan Parcial aprobado pero no se han ejecutado:

  Tanto el Sector 4 como el Sector 5 cuenta con una buena posición territorial y no tiene valores ambientales o naturales específicos que justifique su exclusión del proceso urbanizador.

  La ordenación vigente de estos dos sectores deben ser objeto de reconsideración en el marco de la revisión del PGOU. Deben abordarse, desde una perspectiva mayor, desde el establecimiento de una ordenación básica que permita el desarrollo coordinado de los diversos espacios que para actividades económicas había previsto el PGOU 1999 en el corredor de la antigua carretera de Villaviciosa que no se han materializado. Así, se debe aprovechar las sinergias y complementariedades que presenta el PP-4, PP-5 y PP-8 por contar con vocaciones urbanas similares e interdependientes; se debe promover una mayor diversificación de usos en estos sectores, posibilitando la implantación de nuevas actividades económicas vinculadas a las nuevas tecnologías presenta dificultades.

9º. Alta incorporación de terrenos en suelo clasificado por el PGOU como urbanizable no programado si bien con una baja cuota de ejecución, lo que hace que suponga una importante oferta pendiente de desarrollo de actividades económicas.

El estado de los ámbitos de SUNP previstos en el PGOU 1999 es el siguiente:

Sector SUNP	Plan PAU y Parcial Aprobación Definitiva	Uso dominante	Estado de ejecución	Situación básica del suelo	Clasificación y categoría actual
Sector 6. Centro de transportes La Princesa (PP-6)	-	Industrial y Terciario	Sin gestionar	Suelo en situación rural	Urbanizable No Programado
Sector 7 Parque de Ocio Universitario (PP-7).	PAU: 07-11-2001 Plan Parcial: 30/01/2002	Terciario	Gestionado y Urbanizado	Suelo en situación de urbanizado	Urbano (artículo 11.2 LS 2006)
Sector 8 Parque de actividades El Lucero (PP-8)	PAU: 27-07-2004.	Comercial/ Empresarial y tecnológico	Gestión iniciada y no finalizada. Urbanización parcial	Suelo en situación rural	Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada establecida

La incorporación al proceso urbanizador de terrenos del SUNP es alta, un total de 96 hectáreas de uso principal de actividades económicas, que se corresponde con los sectores 7 y 8; sin embargo, la ejecución sólo alcanza 15 hectáreas. De otra parte, hay un ámbito de 28,2 hectáreas que no se aprobado ni tan siquiera su Plan de Sectorización.

- Sector PP-6 Centro de transportes La Princesa (PP-6), es una amplia bolsa de suelo 28,2 hectáreas situado al suroeste del municipio, con calificación industrial y terciario si bien con caracterización de usos logísticos. No se ha aprobado su Plan de Sectorización.

  El ámbito cuenta con una buena posición territorial y no tiene valores ambientales o naturales específicos que justifique su exclusión del proceso urbanizador.

La necesidad de su destino a usos logísticos debe ser oportunamente evaluada en el proceso de la revisión, teniendo presente el conjunto de áreas logísticas existentes en la corona metropolitana y la excelente conectividad del ámbito para poder desarrollar otros usos de actividades económicas más diversificado siempre vinculado a sectores emergentes: ciencias de la salud, bienestar social, etc.

Se presenta una oportunidad de ser integrado en las actuaciones de suelo urbanizable sectorizado del nuevo PGOU: el Ayuntamiento ha adelantado la gestión mediante la adquisición del sistema general adscrito al sector (previsto en el PGOU 1999); ello hace que en el futuro desarrollo de una actuación de nueva transformación en este ámbito supondrá que el Ayuntamiento tenga una importante cuota del aprovechamiento urbanístico resultante, pudiendo ser una de las piezas fundamentales del Patrimonio Municipal del Suelo en el periodo de vigencia del nuevo planeamiento general.

- El Sector PP-7 al estar urbanizado tiene la condición de suelo urbano consolidado. La Revisión, debe asumir con carácter general la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial aprobado resultante (integrando sus modificaciones) por encontrarse la edificación mayoritariamente consolidada (excepto en la parcela de equipamiento privado). Por ello, la técnica jurídico-urbanística de su identificación como Ámbito de Planeamiento Incorporado (similar la técnica de las APD o OA del PGOU 1999) puede ser acertada. No obstante, la parcela dotacional privada tiene un régimen muy amplio de usos cuya implantación indiscriminada en la misma puede producir disfunciones.

- El Sector PP-8 cuenta con una buena posición territorial y no tiene valores ambientales o naturales específicos que justifique su exclusión del proceso urbanizador.

  La predominancia del uso comercial del sector debe ser atemperada con nuevos usos de actividades económicas.

  La ordenación de este sector debe abordarse, en el marco de la revisión del PGOU, desde una perspectiva mayor, desde el establecimiento de una ordenación básica que permita el desarrollo coordinado de los diversos espacios que para actividades económicas había previsto el PGOU 1999 en el corredor de la antigua carretera de Villaviciosa que no se han materializado. Así, se debe aprovechar las sinergias y complementariedades que presenta el PP-8 con los sectores 4 y 5, por contar con vocaciones urbanas similares e interdependientes.

  Se debe asegurar el mantenimiento de las condiciones de edificación de las parcelas edificadas y urbanizadas.

10º. La incorporación al proceso urbanizador de dos nuevos sectores de uso residencial no previstos que aportan 3.978 nuevas viviendas en terrenos originariamente clasificados en el PGOU 1999 como no urbanizable.

En su conjunto, suponen un incremento de la oferta residencial en suelo urbanizable en términos superficiales del 62,8% y en términos de vivienda, un incremento de del 47,6% de la original.

Estas dos nuevas incorporaciones alteran la ordenación estructural del PGOU 1999 si bien mediante procedimientos de distinta naturaleza: uno, mediante una modificación del PGOU (Sector PP-7) y, otro, mediante la aprobación de un Plan de Sectorización (con la aplicación del régimen transitorio de la LSCM).

Sector SUP	Modificación PGOU/ Plan de Sectorización	Uso dominante	Estado de ejecución	Situación básica del suelo	Clasificación y categoría actual
Sector PP-12 La Ronda	Modificación PGOU: 08-07-2002 Plan Parcial: 11-07-2002.	Residencial y equipamientos privados	Gestionado y Urbanizado	Suelo en situación de urbanizado	Urbano (artículo 11.2 LS 2006)
Sector Retamar de la Huerta	Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada: 19/04/2013.	Residencial	Gestionado pero no urbanizado	Suelo en situación rural	Urbanizable Programado con ordenación pormenorizada establecida

- El PP-12 La Ronda (residencial), surge de la Modificación del PGOU aprobada definitivamente el 08-07-2002 en el ámbito de Ronda. Supone un sector de 8,8 hectáreas localizado al oeste (entre la M-50, la N.IV y Parque de Ocio Universitarios). Junto a la creación de equipamientos escolares, se habilitan 470 viviendas.

  Al estar urbanizado, gestionado y constar la recepción de las obras, cumple condiciones para ser reconocido como suelo urbano (artículo 11.2 LS 2006) en la categoría de consolidado por ejecución de planeamiento; los terrenos se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

  Dado su grado de consolidación y patrimonialización de aprovechamientos, el nuevo PGOU debe asumir con carácter general la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial aprobado resultante (integrando sus modificaciones). Por ello, la técnica jurídico-urbanística de su identificación como Ámbito de Planeamiento Incorporado (similar la técnica de las APD o OA del PGOU 1999) puede ser acertada.

- El Sector "Retamar de la Huerta" de1.133.523 m² tenía en origen la clasificación de suelo no urbanizable común (SNUC) y se incorpora al proceso urbanizador, por la habilitación que hizo la DT Primera.c) de la LSCM 2001 por la que era aplicación a esta categoría el régimen del Suelo urbanizable no sectorizado. El Plan de Sectorización aprobado (2013) tiene también la ordenación pormenorizada incluida. La urbanización no se ha ejecutado; las gestiones para la constitución de la Junta de Compensación han sido complejas, culminando en el primer trimestre de 2024. Supone un total de 3.508 viviendas (de las cuales 1.123 VPO).

  En la actualidad es un sector de suelo urbanizable programado con ordenación pormenorizada, no obstante, al no encontrarse urbanizado está en situación básica de suelo rústico.

- Está llamado a ser el sector de expansión urbanística que va a dar soporte a una parte relevante de las necesidades de suelo urbanizado residencial a corto y medio plazo del municipio contando además con una variedad tipológica; no obstante, no es un sector, atendiendo a su posición territorial (en el límite con Villaviciosa de Odón y ubicado al otro lado de la M-50 y M-501), que vaya a contribuir al fortalecimiento de la centralidad y continuidad del núcleo urbano principal; por ello, puede considerarse que es una oferta residencial que cuenta con una importante proyección metropolitana.

- Teniendo presente la reciente aprobación del Proyecto de Compensación, resulta oportuno asumir la ordenación detallada y parámetros del Plan de Sectorización aprobado definitivamente. Procede identificarse como Área de Planeamiento Incorporado.

- La edificabilidad vinculada a la reserva de vivienda protegida es alta pudiendo ser ajustada en el proceso de revisión del PGOU para una mayor eficiencia teniendo presente la nueva estructura de las unidades de convivencia.

D) Conclusiones del análisis del suelo no urbanizable actual

11º. Una parte significativa del suelo no urbanizable (124,5 hectáreas) del PGOU 1999 ha visto alterado su clasificación original a suelo urbanizable programado.

Como se ha expuesto, el Sector de la Ronda y el Sector Retamar de la Huerta clasificados como no urbanizables en el PGOU 1999 se han incorporado como urbanizables, uno mediante una modificación del PGOU (Sector PP-7) y, otro, mediante la aprobación de un Plan de Sectorización a través de la aplicación del régimen transitorio de la LSCM.

12º. La identificación de valores naturales, forestales y paisajístico en el suelo no urbanizable protegido que hace el PGOU 1999 debe ser tenido presente, de modo que cualquier propuesta de alteración de clasificación deberá ser justificada de forma rigurosa.

El PGOU 1999 intentó evitar la transformación del suelo por encima de las necesidades detectadas a pesar de que el SNU se encuentra en una de un entorno metropolitano. El PGOU 1999 había previsto como suelo con algún tipo de protección el 62,52% del total del suelo no urbanizable, en base a sus valores paisajísticos, ecológicos, forestales, agrícolas, o por su especial situación, con el claro objetivo de establecer medidas que eviten su degradación, conserven sus valores naturales y paisajísticos, pero que a la vez potencien su regeneración.

El nuevo Plan General deberá realizar un análisis detallado de estos diversos valores en la actualidad y tomar las decisiones oportunas.

13º. La necesidad de establecer unas determinaciones ciertas y actuales para el ámbito de suelo no urbanizable localizado al norte del término municipal con determinaciones no aprobadas en la resolución del PGOU 1999.

5.3.4. Conclusiones del análisis de movilidad y transporte sostenibles.

Evolución y grado de cumplimiento de las previsiones del PGOU

- Con respecto a las cuestiones básicas que sobre movilidad se planteaban en la Memoria justificativa del PGOU de 1999, hay que reseñar que se han materializado dos cambios de enorme relevancia, en relación con la infraestructura viaria y con el transporte público.

- En lo que se refiere a la infraestructura viaria, el tráfico de paso de la N-V del que se hablaba en el PGOU ha desaparecido, y se han creado un gran número de infraestructuras de alta capacidad en el entorno inmediato de Alcorcón. Ello ha resuelto el problema del tráfico de paso en el núcleo urbano, pero ha acentuado su carácter de “isla” entre infraestructuras.



Madrid. 2000 *Madrid 2005* *Madrid 2010*

Mapa de intensidades de tráfico en el entorno de Madrid, 2000-2010.
Fuente: Elaboración propia, a partir de la Serie Histórica de los Mapas de Tráfico del Ministerio de Fomento (http://www.fomento.es/).

- Por otra parte, la intensidad de tráfico en las mismas, y especialmente en la A-5, se ha multiplicado enormemente, y la estación permanente E-30, en Alcorcón, registra una de las mayores IMD de la red de carreteras del Estado.

- Las previsiones sobre transporte público se han cumplido, especialmente por la capacidad de las infraestructuras de la Red de Cercanías, y el desarorllode la llegada de las estaciones de Metro (y Metro Ligero en el área del Ventorro del Cano), que le otorgan a Alcorcón un elevado nivel de accesibilidad en relación con el área central madrileña, además de con el cercano Móstoles.

- Los aspectos que no se han cumplido, de los expuestos en los apartados III.2.2 (Propuesta de Ordenación-Modelo Urbano-Malla viaria propuesta) y IV.6 (Viario urbano y tráfico), son, fundamentalmente, los relacionados con la movilidad peatonal y ciclista, que aparecen mencionadas en diversas ocasiones, tanto en el apartado del modelo urbano ("objetivo genérico 4: posibilitar el uso de la red por otros usuarios sin los condicionantes debido al intenso tráfico automovilístico"), o en el de viario urbano y tráfico, donde se habla de potenciar el tráfico peatonal, adecuando la trama viaria y los espacios libres, y jerarquizándola de modo que, definiendo las vías que necesariamente deban tener una sección en tráficos diferenciados -peatonales y rodados-, ello permita definir recintos susceptibles de posterior peatonalización total o parcial.

- Aparte del núcleo histórico, y siguiendo un planteamiento ya expuesto en el PGOU de 1999, se debería profundizar en el tratamiento de espacios de tráfico calmado, no sólo por seguridad vial, sino también como medio de replantear los espacios urbanos y de mejorar la imagen urbana y la calidad de vida de los habitantes.

Propuestas del PMUS

- EL PMUS se plantea arecidos objetivos básicos: fomento de los modos no motorizados, del transporte público y de la intermodalidad entre los mismos. Son los objetivos que deben centrar los esfuerzos en materia de movilidad en una ciudad actual, especialmente en un ámbito de las características y el contexto de Alcorcón.

- El PMUS, contiene son propuestas para que se haga más adelante un plan de desarrollo, por lo que su plasmación en la práctica depende en gran medida de las prioridades reales de intervención.

La movilidad metropolitana en Alcorcón

- Alcorcón es un lugar privilegiado desde el punto de vista de transporte público, ello sin perjuicio de la conveniencia de mejoras sobre el mismo. La línea de cercanías C-5, (con tres estaciones en el municipio) tiene unas frecuencias en la hora punta de la mañana de 4 minutos y en la de la tarde entre 6 y 8 minutos, y en las horas valle y los fines de semana y festivos, la frecuencia es de 10 minutos. La línea 10 de metro 12 (que enlaza con Barajas, por Plaza España y Chamartín) tiene una frecuencia de 6 min y la línea 12 metrosur, que a partir Puerta del Sur hace el recorrido circular que enlaza Móstoles, Fuenlabrada, Getafe y Leganés.

- Esta disponibilidad de infraestructura de transporte público facilita poder desarrollar un papel en un entorno metropolitano competitivo, y es una característica fundamental en para pretender desarrollo de mayor valor añadido y calidad a sus ciudadanos

Refuerzo del potencial ciclista como sistema complementario

- La bicicleta como medio complementario en la movilidad es capaz de cubrir dos escalones de alto interés:

    - Permite cubrir la totalidad de los trayectos urbanos. Es capaz de cubrir la totalidad de las distancias del término municipal, con especial atención a las relaciones con los núcleos separados de la ciudad por grandes infraestructuras de transporte. como son Fuente Cisneros, Retamar de la Huerta o incluso Ventorro del Cano o Montepríncipe.

    - Puede servir de conector y de refuerzo de la intermodalidad, facilitando la accesibilidad desde puntos distantes de las estaciones de cercanías y/o de metro y por lo tanto suelo de ambos modos de transporte.

- La bicicleta es una herramienta para reforzar el uso del transporte público con carácter metropolitano es el interacción con el medio ciclable. Por todo ello hay que reforzar su intermodalidad e interoperabilidad.

- El desarrollo de la movilidad no motorizada son esenciales. El caso concreto de la bicicleta, es el aliado perfecto para extender la intermodalidad y el área de influencia del transporte público, e incluso para paliar alguna de sus deficiencias (conexión con los municipios del entorno).

- La movilidad no motorizada, y en especial la bicicleta, tienen un gran desarrollo en el análisis del PMUS, pero no en su apartado propositivo y operativo, llegando incluso a diluir algunas afirmaciones que se han mantenido a lo largo del documento, como el cumplimiento del Plan Bici 2008, que en el último momento se transforma en una propuesta de dos fases de intervención sin gran desarrollo ni concreción.

- En un contexto como el de Alcorcón, con un gran número de desplazamientos que tienen origen o destino fuera del municipio, y dada la escala del núcleo urbano, la bicicleta podría desempeñar un papel muy relevante en la distribución de los desplazamientos internos (ya sea de residentes o de trabajadores de otros municipios) en relación con las grandes terminales de transporte público.

- La implantación de un sistema de bicicleta urbana puede ser un asunto de gran relevancia, tanto por lo que se refiere a la difusión del uso de la bicicleta como por su papel de elemento complementario al transporte público (conexión con las áreas comerciales, los polígonos industriales o los focos de actividad).

El concepto de supermanzana como referencia

- El PMUS en su discurso de movilidad sostenible lo hace gravitar en torno al modelo de las supermanzanas. Este modelo de limitación estricta de tráfico motorizado en un conjunto de calles -que se recuperan para la vida urbana-, limitando el tránsito a un anillo externo, si bien puede tener validez como referente tiene dificultades de como ser implementado en un sistema urbano como el de Alcorcón. Las unidades propuestas (supermanzanas) tienen dimensiones considerables y por lo tanto puede ser de implementación compleja y requeriría de una profundo proceso de participación ciudadana y de un impulso muy decidido por parte de las administraciones.

Mejora de la calidad de los recorridos y trayectos peatonales

- Hay un porcentaje elevado de personas que van caminando (a las áreas comerciales, al colegio...), por lo tanto debe plantearse abiertamente una política de fomento de la prioridad peatonal, desarrollando actuaciones encaminadas a la mejora de los espacios peatonales (peatonalización difusa), a base de pequeñas medidas, que podría servir, además, para mejorar la imagen urbana de Alcorcón.

- Por ello parece adecuado centrar la preocupación en el espacio público el PG en la mejora de la calidad de los recorridos peatonales, garantizando su continuidad, accesibilidad y condiciones de calidad ambiental. Con especial atención a los accesos a los centros docentes y equipamientos sanitarios…

Esfuerzo por la conectividad blanda de recorridos peatonales y ciclables

- Una vez que Alcorcón se ha desarrollado al norte de la línea ferroviaria, ha sido necesario crear nuevos pasos que permeabilicen este elemento. La relación entre el relieve urbano y la cota de la vía produce situaciones favorables para mejorar su permeabilidad. Con pasos bajo o sobre ella. No obstante el crecimiento de la ciudad hacia el norte (hoy con usos productivos o comerciales, pero con especial atención hacia un potencial crecimiento residencial), debería ir acompañado por intervenciones de mejora de los pasos existentes, junto con la oportunidad de cubrición del tramo en trinchera desde la Estación Central hasta el Club social Deportivo Lisboa mejorando la conectividad del barrio de Vella Vista

Aprovechar el potencial de la autopista radial R-5

- Si bien la ejecución de gran parte de las autopistas radiales de Madrid han sido una inversión fallida desde el punto de vista económico; no obstante una vez ejecutadas habrá que establecer una estrategia para que el sistema sea lo más eficiente posible y ser aprovechadas, todo ello sin perjuicio de su gestión como vía sujeta a un pago por uso.

- La autopista radial R-5 ,si bien no atraviesa este municipio, transcurre de forma muy próxima al mismo entre la zona residencial de Leganés y la zona industrial de Polígono Urtinsa y San Juan de Valderas. Casi en el límite municipal se produce el cruce con la M-406 en el que no hay acceso. Se considera como una oportunidad la posibilidad de desarrollar un acceso en ese punto que permite comunicar mejor la zona industrial allí ubicada así como un nuevo acceso directo a la zona industrial de Alcorcón así como ala zonas de San José de Valderas y parque Ondarreta y Viñagrande. Todo ello sin prejuicio de la posibilidad de que siga siendo de peaje mediante sistemas de pago digitales por tramo u otros métodos que hagan que la infraestructura sea más útil.



5.3. DAFO

5.3.1. Introducción

El documento de diagnóstico se elabora de forma abierta y está sujeto a la compleción y orientación que se extraiga de los resultados de los proceso de participación ciudadana, que están aún en desarrollo.

Este Diagnóstico es resultado del proceso de síntesis recogido en el punto anterior. Con objeto de estructurarlo y facilitar su lectura se ha elaborado siguiendo la metodología DAFO (Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades), entendiendo por:

- Debilidades: Problemas o aspectos negativos que pueden limitar el desarrollo del municipio. Se señalan para intentar darles solución.

- Fortalezas: Puntos fuertes y ventajas del municipio que deben ser potenciados y explotados.

- Amenazas: Circunstancias del entorno negativas que deben detectarse para intentar paliarlas.

- Oportunidades: Factores positivos, generados en el entorno, que pueden ser aprovechados por el municipio.

Se han agrupado los temas de este capítulo en dos niveles:

- Medio Ambiente y sostenibilidad.
- Economía y demografía.

Para cada uno se desarrolla, el diagnóstico de la situación actual (Fortalezas y Debilidades) y la visión de futuro (Oportunidades y Amenazas).



5.3.2. DAFO del diagnostico sobre medio ambiente y sostenibilidad

Fortalezas

- Alcorcón está en un territorio diverso y de transición entre los climas mediterráneo y continental.
- Con un relieve mayoritariamente llano, está surcado por varios arroyos que nacen en él a dos vertientes (Guadarrama y Manzanares).
- No se encuentra afectado por ninguna figura de protección de la naturaleza (Parques nacionales, regionales, reservas de la biosfera, Red Natura 2000).
- Cuenta con algunas superficies de masa forestal de interés pero no están clasificadas por algún tipo de protección aplicable a montes (Utilidad Pública, Protectores, Protegidos o Preservados).
- Presencia de un importante sistema de transporte público metropolitano de gran potencial de servicio y privado que asegura una buena integración del municipio con su entorno.
- Inserto en la red de viaria metropolitana entre la malla de la M-40-M-50 y la A-4, R-4, que dota de accesibilidad.
- Dispone de equipamientos de carácter metropolitano (universidad, hospital, centros comerciales, etc)
- Una importante zona del suelo municipal (gran parte de la mitad norte) es suelo rustico de uso parcial agrícola.
- Existen algunos elementos de valor patrimonial: Iglesia de Santa María la Blanca, Castillos, zonas arqueológicas, etc.

Debilidades

- **Las importantes infraestructuras de transporte – especialmente viario- y sus afecciones que fragmentan el territorio y generan altos índices de contaminación ambiental y paisajística.**

- Presencia de usos marginales ligados a dichos corredores de infraestructuras: gasolineras, caravanas, paneles publicitarios, etc. generando un paisaje periurbano de baja calidad.

- Salvo elementos específicos, no hay apenas inmuebles de valor patrimonial debido tanto al origen rural modesto del municipio , como a la sustitución mayoritaria de los años de expansión urbanística.

- Están apareciendo usos urbanos o marginales en el suelo rural.

- Hay una limitada permeabilidad de las áreas industriales y dotacionales del norte.

- Los desarrollo urbanísticos de los municipios del entorno han consumido gran parte del suelo sin apenas una estrategia territorial ni ambiental

Amenazas

- Los usos marginales que necesitan ser ubicados segregados de lo urbano, buscan su localización y ocupan de forma aleatoria el suelo rústico. La ubicación de desarrollos o usos “no queridos” complica cualquier propuesta de desarrollo planificado, ya que su eliminación o traslado es muy compleja y costosa: desvío/soterramiento LAT, construcción de vías de servicio y nuevos accesos, etc, múltiples propietarios y pequeñas construcciones a demoler, etc..

- El usos de “huertos de recreo” supone una amenaza por la parcelación implícita y la aparición de construcciones más o menos provisionales en ellos, que se produce. Esta situación ya es real.

- Así como otros usos espurios camuflados en suelo rustico, como la construcción de naves aparentemente agrarias que enmascaran el uso residencial no autorizado en suelo rústico.

- Las propuestas históricas de desarrollos en la zona norte del municipio han tenido una ordenación y naturaleza autónoma con la ciudad existente sin suponer mejoras en la misma .

- Se está produciendo un incremento del consumo de energía y contaminación por el aumento de la movilidad rodada y los hábitos de consumo.

- El cambio climático afecta a parte importante del parque edificado, con problemas de eficiencia energética y adaptabilidad a ondas de calor.

Oportunidades

- Alcorcón dispone de una cantidad singular de suelo rustico agrícola en el entorno urbano con potencial futuro como áreas de crecimiento, si bien condicionada por los límites de un crecimiento racional y por la necesidad de preservación de aquellos terrenos que puedan cumplir funciones de conectividad ambiental.

- Hay la posibilidad de reenfocar el papel del municipio en cuanto a conector de infraestructura verde de escala territorial en base al potencial papel de la parte norte, desde el eje de la Casa de Campo hasta el Valle de Guadarrama.

- El proceso de revisión del PGOU posibilita poner en valor otros modelos más sostenibles basados en reforzar el modelo urbano existente y el fomento de la rehabilitación urbana.

5.3.3. DAFO del diagnóstico sobre economía y demografía

Debilidades

- El envejecimiento de la población es elevado, superior a su entorno metropolitano, a la comunidad autónoma y al país. El porcentaje de población joven, está en la media nacional pero por debajo de la media de su entorno metropolitano y de la comunidad.

- Los valores del PIB muestran el poco peso relativo de las actividades industriales y agroganaderas en comparación con su entorno metropolitano.

- El incremento de afiliaciones a la Seguridad Social es inferior a la media de la comunidad.

- Hay un elevado porcentaje de paro femenino, y un mayor peso de la contratación temporal con respecto al resto de la comunidad.

- En el suelo industrial actual se produce cierta congestión y algunas zonas de alta densidad y escaso espacio público.

  El dominio de la microempresa lo que acarrea dificultad para expandir su actividad.

Fortalezas

- Alcorcón se ubica en el área metropolitana de Madrid, una de las más dinámicas económicamente del país.

- El nivel de renta es inferior al de la media de la comunidad, pero a la cabeza de su entorno metropolitano, influido por la cercanía de Madrid y de la zona oeste.

- Esta en una etapa de estabilidad demográfica, con un ligero crecimiento.

- Se produce una tendencia sostenida y moderada de reducción del paro.

- Son importantes las actividades de servicios a empresas y financieras, que son las que mayor valor añadido en el sector servicios.

- Se produce una dinámica sostenida de afiliaciones a la Seguridad Social ligadas a la industria y recuperación del sector de la construcción que ha superado los niveles anteriores a la crisis.

- Dispone de zonas industriales urbanizadas y con alta ocupación.

- Óptima situación económica del Ayuntamiento, con liquidez y reducción de la deuda en los últimos años.

- En función de los datos de licencias de obra, se ha incrementado la rehabilitación de los edificios existentes, respecto a las licencias en edificios de nueva planta está volviendo a aumentar levemente.

Amenazas

- Hay un contexto de competencia entre las ciudades próximas por atraer actividad económica.
- La estructura económica local se apoya en el sector servicios con una ausencia de otros sectores económicos.
- El dominio del sector servicios en el centro puede reducir la diversidad de usos en los barrios y generar problemas de movilidad.

Oportunidades

- Existe una reserva de patrimonio público de suelo y locales que permiten al ayuntamiento cierto margen de maniobra.
- Ofrece una calidad de vida como factor clave en la elección para la implantación tanto de actividades como para el asentamiento de población.
- El potencial de generación de actividad de investigación y desarrollo productivo ligado a la de biotecnología en base a los recursos de Hospital y el campus con desarrollo de ramas sanitarias en la Universidad JCI.
- Las intervenciones y desarrollo orientados a la sostenibilidad urbana como vía de desarrollo económico, con financiación a través de fondos europeos y nacionales destinados al desarrollo urbano sostenible, la regeneración urbana, la eficiencia energética, etc.

5.3.3. DAFO del diagnóstico sobre economía y demografía

A) Estructura urbana

Debilidades

- Existen grandes infraestructuras territoriales (A5 y ferrocarril) que dividen la ciudad de los crecimientos previstos al norte.
- Especialmente en la zona centro existen edificaciones que carecen de ascensor y de garaje, lo que provoca respectivamente problemas de accesibilidad en el interior de las edificaciones y de aparcamiento en el casco urbano de Alcorcón.
- El conflicto entre la movilidad peatonal y rodada que también se detecta en las áreas industriales.
- Se está produciendo la aparición de usos residenciales en zonas industriales y terciarias no previstos.
- Elevada densidad edificatoria del centro debida al mantenimiento de una sección de las calles rurales y la sustitución con tipologías de mayor aprovechamiento.
- Hay desniveles en el espacio público.

Fortalezas

- Situación privilegiada en el área metropolitana en cuanto a infraestructuras y accesibilidad.
- El casco conserva ciertas referencias a una estructura urbana tradicional.
- El pequeño comercio sí tiene un papel representativo en el casco qyueue aun perviev en los barrios.

Amenazas

- Proceso de envejecimiento con dificultades sobre ciertas viviendas del parque edificatorio no adaptadas para ello.
- Se está produciendo un incremento del consumo de energía y contaminación por el aumento de la movilidad rodada y los hábitos de consumo.
- Transición urbano-periurbano mejorable, crecimiento del modelo urbano disperso.
- Potencial descenso de los establecimientos comerciales tradicionales con proximidad frente a los centros comerciales periurbanos.

Oportunidades

- El proceso de revisión del PGOU posibilita poner en valor los modelos más sostenibles basados en reforzar el modelo urbano existente y el fomento de la rehabilitación urbana.
- El envejecimiento de la población es la oportunidad de repensar una ciudad adaptada a todos.
- La mejora del medio rustico del municipio puede aportar calidad a la vida urbana.

B) Dotaciones

Debilidades

- Alcorcón dispone de un notable conjunto de espacios libres sin integrar, sin una lectura clara del sistema verde ni una red peatonal prioritaria global o sistema ciclable conectada.
- Hay una falta de cualificación en bastantes espacios libres: ausencia de mobiliario.

Fortalezas

- Se dispone de un adecuado nivel de dotaciones y servicios, de escala abarcable, y con parques y espacios libres adecuados en número.
- Amplia red de instalaciones deportivas que permite el desarrollo de la salud y calidad de vida de la población general.
- Existen de importantes instalaciones en el sector biosanitario.

- Hay una oferta cultural consolidada a través del Centro Municipal de las Artes Buero Vallejo y otras instalaciones. Existen asociaciones y colectivos con capacidad de dinamizar y gestionar eventos.

Amenazas

- Existen algunos suelos urbanizados con baja ocupación o bien en proceso, (por ejemplo Retamar): pero que aún tienen ausencia de servicios y con costes de mantenimiento.

- La sustitución progresiva del comercio de proximidad por las grandes superficies comerciales. Con la previsión de tres nuevos centros comerciales próximos al sur de Madrid: en Getafe, Fuenlabrada y Arroyomolinos.

- Un desconocimiento del patrimonio etnográfico y cultural (alfarero) por la población urbana.

Oportunidades

- El refuerzo de los espacios libres entendido como un sistema desde la perspectiva de infraestructura verde mediante la integración de los espacios verdes urbanos y del entorno.

- Aprovechar la reserva de patrimonio público de suelo que permita al ayuntamiento cierto margen de maniobra como agente en la gestión urbanística orientad a potenciar el derecho a la vivienda y a la calidad de su entorno.

- Potenciar la calidad de vida como factor clave en la elección para la implantación tanto de actividades como para el asentamiento de población.

- El potencial de generación de actividad de investigación y desarrollo productivo ligado a la de biotecnología en base a los recursos de Hospital y el campus con desarrollo de ramas sanitarias en la Universidad.

- El potencial del patrimonio cultural alfarero a reivindicar.

C) Mercado inmobiliario y vivienda

Debilidades

- La competencia de los municipios y entorno próximo por atraer actividad económica y población.

- Un parque de viviendas existente en la zona centro: envejecido, con un bajo nivel de eficiencia térmico y altos consumos energéticos, y la necesidad de afrontar el cambio climático.

- El conjunto de vías urbanas “rápidas” que provocan la fragmentación de la ciudad.

Fortalezas

- El área metropolitana suroeste de Madrid está conformada por ciudades de características similares: proximidad, complementariedad, especialización, etc.

- Se dispone de un sistema de transporte con importantes infraestructuras y de un conjunto de equipamientos de carácter metropolitano (universidad, hospital, etc).

- La calidad de vida como factor clave en la elección para la implantación tanto de actividades como para el asentamiento de población.

- Alcorcón dispone de suelo finalista o solares, para 48 viviendas.

- Tiene aprobado suelo que se encuentra en diferentes fases de tramitación para un total de 3.568 viviendas.

- Existe suelo finalista para un total de 345.490 m2 de comercio y ocio, y de 431.988 m2 de uso productivo.

Amenazas

- Contexto de “competencia inmobiliaria” con los municipios limítrofes por atraer actividad económica.

- Importante oferta de suelo en el planeamiento vigente del entorno: entorno próximo con potencial de suelo urbanizado y sin desarrollar.

- Tendencia a planteamientos de crecimiento basados en criterios locales más que en una concepción estratégica del territorio.

- Una revisión de planeamiento centrada en las nuevas zonas, con perjuicio de la ciuda existente.

Oportunidades

- Alcorcón dispone de suelo finalista(solares) y de suelos aprobados sin desarrollar tanto del PGOU de 1999 como de otros instrumentos de planeamiento posteriores, capaces de asumir parte de las necesidades de crecimiento tanto residencial como industrial del núcleo.

- La oferta de suelo de los municipios limítrofes distribuye la presión inmobiliaria lo que genera ventajas competitivas que posibilitan plantear un desarrollo más sostenible y controlado de Alcorcón.

- El refuerzo de la capacidad de atraer población facilitando el acceso a vivienda por calidad urbana, movilidad en transporte público y servicios urbanos.

- El proceso creciente de rehabilitación de los edificios existentes, sin perjuicio del incremento de las licencias de edificios de nueva planta.

5.3.4. DAFO sobre el planeamiento urbanístico vigente de Alcorcón y su entorno.

Debilidades

- **Planeamiento urbanístico municipal desfasado**. El PGOU vigente fue aprobado hace más de 25 años y se configuró siguiendo unas bases de una ley del suelo estatal que ha sufrido múltiples reformas.

- **Planeamiento general con alteraciones sustantivas que ha puesto en duda la integralidad del modelo urbano-territorial original o, al menos, su estrategia de crecimiento:** una parte significativa del suelo no urbanizable (124,5 hectáreas) del PGOU 1999 ha visto alterado su clasificación original a suelo urbanizable programado. Además, la incorporación al proceso urbanizador de terrenos del SUNP es alta, un total de 96 hectáreas

- **Planeamiento vigente agotado respecto a las previsiones de desarrollos urbanísticos residenciales en posición adecuada.**

  Tras la culminación del desarrollo de Ensanche Sur, no existe suelo habilitado expresamente en el PGOU vigente para desarrollar actuaciones de nueva urbanización o de renovación urbana con destino a viviendas en tipologías adecuadas para cubrir la demanda de primera residencia en posiciones colindantes al núcleo principal.

- **La capacidad residencial a corto plazo se confía a un sector aislado**: Sector Retamar de la Huerta

- **Baja ejecución del suelo industrial** que evidencia que una parte de las decisiones del planeamiento vigente son inadecuadas.

- **El actual modelo urbano-territorial del municipio no cuenta con el aval ambiental estratégico.**

- **Tensiones por la dinámica de conurbación y la Inexistencia de marco territorial de referencia para la coordinación** de la ordenación de los municipios de la Corona suroeste de Madrid.

Fortalezas

- **La experiencia municipal en el desarrollo del planeamiento urbanístico pormenorizado y ejecución de importantes operaciones de transformación urbanístic**a (Ensanche Sur).

- **El fracaso de la iniciativa** del "Documento técnico de Rectificación para la Aprobación Definitiva de la Revisión del PGOU de 1987, en el **distrito norte de Alcorcón" permite que ahora la revisión del planeamiento general se presente sin hipoteca**s en relación con esta área estratégica que definirá en buena medida el nuevo modelo urbano-territorial del municipio.

- **Importante volumen de parcelas en el Patrimonio Municipal de Suelo que pueden ser objeto de activación para el periodo de tránsito** hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general.

- **Validez general de la regulación de las claves de ordenanzas para la regulación directa del suelo urbano consolidado.**

- **La concentración de la propiedad del suelo en los ámbitos de posibles desarrollos facilita la gestión urbanística.**

Amenazas

- **Formulación de nuevas iniciativas urbanísticas en el Suelo No Urbanizable Común**, por aplicación de DT Primera.c) de la LSCM 2001 que eran ámbitos que en el marco del PGOU 1999 debían quedar al margen de actuaciones de transformación.

- **El mantenimiento de los efectos de fragmentación del territorio municipal por la implantación de grandes infraestructuras** viarias y ferroviarias sin implementar elementos que permitan la conexión de las zonas norte y sur del municipio.

- **En el contexto de competencia entre ciudades para atraer nuevas actividades económicas se suelen rebajar por los municipios las exigencias de calidad urbana y control ambiental**.

- **La inadecuada asignación de clase y categoría de suelo (urbano consolidado) en el PGOU vigente del Parque de Las Presillas puede significar un impacto significativo en la capacidad económica- financiera municipal** que retrase inversiones estructurales.

- **Una excesiva oferta de suelo para actividades económicas, genéricas y sin cualificar desincentiva la implantación de actividades tecnológicas**, de modo que Alcorcón sólo sea percibido como el proveedor de polígonos industriales de nave-almacén

- **Una buena parte del suelo no urbanizable está en manos de operadores urbanísticos que pretenden la habilitación de los terrenos para su transformación urbanística.**

Oportunidades.

La revisión del planeamiento general puede generar las siguientes oportunidades:

- **La puesta en marcha de la Agenda Urbana de Alcorcón durante el proceso de formulación del nuevo PGOU permitirá integrar en éste los objetivos de sostenibilidad urbana y,** al tiempo, el Plan se revela como un instrumento operativo adecuado para normativizar muchas de las acciones que se propongan por la Agenda Urbana para la materialización de los ODS.

- **Implementación de nuevos criterios de ordenación en los sectores de suelo urbanizable no programado no ejecutados** tanto para la incorporación de nuevas actividades y usos conforme a su nueva posición en la futura estructura urbana.

- **Incorporación de la Infraestructura Verde como condicionante para el establecimiento de la ordenación estructural.**

- **Posibilidad de plantear acciones para conectividad del conjunto de espacios libres actual.**

- **Integración en la ordenación de las exigencias de la movilidad sostenible y posibilitando la creación de una red básica peatonal y de movilidad amable.**

- **Instrumentación urbanística adecuada del Parque de Las Presillas en materia de clase** y categoría de suelo en atención a su naturaleza.

- **Ofrecer un nuevo marco de referencia para formular propuestas de nuevos accesos a las autopistas R-4 y R-5** para su coordinación con la Administración central.

- **Iniciar un proceso de diálogo con los municipios colindantes** para la mejor ordenación y gestión de los servicios urbanos en ámbitos que precisen de la concertación.

- **Establecimiento de importantes cuotas de reservas de vivienda que aseguren una oferta de vivienda asequible.**

- **Coordinación con la Iniciativa Arco Verde** que es un proyecto de la Comunidad de Madrid de creación de un gran Corredor Verde de conexión de los 3 Parques Regionales

- **Posibilidad de asumir en el nuevo Plan General de forma directa la ordenación de las áreas de planeamiento en desarrollo (APD)** identificadas en el PGOU 1999 en el suelo urbano.

5.3.5. DAFO del diagnóstico sobre MOVILIDAD

Debilidades

- Existencia de múltiples infraestructuras de transporte complejas con importantes afecciones negativas (ruido riesgo) y sus afecciones que fragmentan el territorio y acentúan el carácter de “isla”.

- La elevada intensidad de tráfico rodado en la red, especialmente en la A-5 que registra una de las mayores IMD de la red de carreteras del Estado.

- La preeminencia del tráfico automovilístico.

- La deficiente permeabilidad territorial hacia las áreas industriales y dotacionales del norte.

- La ausencia de una red estructurada de carril bici suficientemente desarrollada.

Fortalezas

- Ciudad con calidad de vida: ciudad de escala abarcable, bien comunicada y buenas dotaciones y servicios.

- Un elevado nivel de accesibilidad con el área central madrileña y con el entorno.

- La importante disponibilidad de transporte público: línea de cercanías C-5, líneas 10 y 12 de metro.

- La disponibilidad de equipamientos de carácter metropolitano (universidad, hospital, centros comerciales, etc)

Amenazas

- Un índice de motorización elevado que implica un excesivo peso del vehículo privado y un intenso parque de vehículos, con problemas de congestión puntuales y de escasez de plazas de aparcamiento y excesiva ocupación de la vía pública .

- Incremento del consumo de energía y contaminación ambiental por la preeminencia de la movilidad rodada y los hábitos de consumo.

- Limitada conexión del transporte público urbano (tres líneas de autobús) con la red metropolitana.

- Problemas de aparcamientos en las zonas de mayor densidad edificatoria.

Oportunidades

- Reforzar el papel competitivo del municipio en el entorno metropolitano apoyándose en la amplia disponibilidad de transporte público.

- Potenciar la movilidad peatonal y ciclista: jerarquizar la trama viaria y los espacios libres, implantar un sistema de bicicleta urbana, garantizar la continuidad de dichos recorridos etc.

- Profundizar en el tratamiento de espacios de tráfico calmado, por mejora de la seguridad vial, del paisaje urbano, en resumen de la calidad de vida.

- Cualquier desarrollo del crecimiento de la ciudad hacia el norte debería ir acompañado por intervenciones de mejora de los pasos existentes sobre la línea ferroviaria junto con la oportunidad de cubrición del tramo en trinchera desde la Estación Central hasta el Club social Deportivo Lisboa mejorando la conectividad del barrio de Vella Vista.

- Aprovechar el potencial de las autopistas R-4 y R-5, planteando en su caso nuevos accesos con objeto de mejorar la eficiencia de las mismas y la accesibilidad del municipio.

5.3.6. Síntesis diagnóstico

- Alcorcón es una **ciudad compacta, bien equipada**, y con los ingredientes necesarios para ofrecer condiciones de calidad de vida. Su origen rural castellano todavía se lee en una traza irregular y ahora densificada de su núcleo primigenio, en el que aún se mantienen elementos de su patrimonio e identidad (Iglesia, Cementerio y Ermita).

- Situada en el primer entorno metropolitano de Madrid, es un **nodo significativo del sistema de poblaciones del arco sur**. Si bien se ubica en las llanuras de la meseta cerealística, está en su borde oeste, en una **zona de transición** entre la meseta y las zonas forestales del Guadarrama, con las que tiene contacto (Monteprincipe).

- La mitad norte del término municipal está dominada por una llanura articulada con un sistema de pequeños arroyos, una serie de vías pecuarias. Las lomas agrícolas se alternan con zonas de retamares y alguna zona forestal, todo ello conforma una parte importante del municipio con un uso agrícola menguante, con cierta singularidad en su contexto territorial al haberse preservado de su transformación. Espacio de calidad ambiental para el ciudadano y como potencial suelo de interés para el futuro. Se trata, por tanto, de un

área que ha tenido varias iniciativas de intensa transformación, pero en las que concurren varias afecciones a tener en cuenta: vías pecuarias, cauces, servidumbres aeronáuticas, etc.

- Alcorcón está **inserto en el área metropolitana con un importante soporte de infraestructuras de transporte**, en la que sobresalen tres estaciones de cercanías y las líneas de metro directo y de enlace con el anillo sur (Puerta del Sur). Respecto a la movilidad rodada si bien su eje histórico es la Carretera de Extremadura -actual A-5- vía de gran densidad de flujo, el municipio se encuentra dentro del cuadrante formado por la M-40-M-50 A-5 y R-5. Estas infraestructuras le dotan de gran accesibilidad territorial en un contexto de amplia competencia.

- La **estructura urbana es muy compacta, y se ha producido** bajo varios vectores: el límite de la A-5, la finca de San José de Valderas (hacia el norte), unos polígonos industriales en el límite este con Leganés, un salto del corredor ferroviario que habilitó suelo para los grandes equipamientos (Hospital, y Campus Universitario) y una primera zona de equipamientos comerciales metropolitanos, y por último el reciente ensanche sur.

- Su estructura urbana está articulada con un **sistema de avenidas** arboladas a modo de arco al sur y complementadas con ejes paralelos al corredor ferroviario. Estas avenidas articulan su estructura y enlazan un conjunto de espacios libres y equipamientos importante. Esos elementos pueden ser revisados como un **sistema que facilite una movilidad peatonal blanda**.

- Al norte de la A-5 y sobre el eje de la M-501 se ha desarrollado una zona industrial no cualificada y se dispone suelo para futuros crecimientos de actividades básicamente comerciales. Es un suelo de oportunidad sobre el que parece necesario administrar sus usos, y su relación con la ciudad mediante intervenciones de **permeabilización del sistema de infraestructuras** que lo separan de ella.

- No obstante, la compacidad urbana de Alcorcón, la fragmentación que generan las infraestructuras y unos nuevos desarrollos de oportunidad han producido un conjunto de zonas inconexas situadas en los límites municipales y que funcionalmente pertenecen en gran medida a los tejidos finales - no siempre resueltos- de los municipios colindantes, como son las zonas de Campodón, Fuente Cisneros, Ventorro del Cano, Monteprincipe. En situación parecida, si bien con mayores oportunidades de autonomía, está el desarrollo residencial de futura ejecución de Retamar de la Huerta.

- El parque edificado responde en gran medida al periodo 1960-2000, es un parque de vivienda de características de superficie y habitabilidad estándar, pero con condiciones muy desiguales respecto a su accesibilidad y eficiencia térmica. Estos conjuntos de viviendas forman tejidos de densidad y espacios libres muy diferentes, que basculan entre un tejido tradicional densificado, una primerísima periferia de bloque compactos y densos y un tejido de construcción abierta con espacios libres intersticiales de diferente titularidad. Por lo tanto, una parte del parque de viviendas no es eficiente ni está adaptado, y requiere de mejoras a través de intervenciones dirigidas a reforzar el modelo urbano existente y el fomento de la rehabilitación urbana.

- La ausencia de estructuras territoriales de ordenación o gestión metropolitana, y la falta de una visión integrada del planeamiento regional –más allá de las infraestructuras- provoca que sea necesaria una responsabilidad municipal en la visión y coordinación territorial. En ese contexto la administración municipal debe asumir una visión territorial, haciendo una

lectura amplia del papel del territorio municipal, en cuanto a su estrategia de desarrollo de funciones y en cuanto a la protección de espacios. de corredor ecológico en su entorno.

- El instrumento de planeamiento general del municipio (el PGOU 1999) se encuentra desfasado, precisado de una adaptación a la vigente legislación urbanística, ambiental y sectorial con incidencia en el territorio. Su desarrollo ha sido desigual: importante ejecución del suelo residencial y bajo nivel de gestión del suelo industrial.

- Las sucesivas modificaciones del PGOU y de implementación de suelo urbanizable no programado originariamente no previsto, han puesto en duda la integralidad del modelo urbano-territorial original o, al menos, su estrategia de crecimiento.

- El municipio precisa formular una nueva **estrategia de evolución de su modelo urbano-territorial** ajustada a las necesidades actuales y futuras previsibles con una renovación de los criterios de ordenación para la consecución de objetivos de desarrollo urbano sostenible.



Ayuntamiento
de Alcorcón

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

cotesa