



Ayuntamiento de Alcorcón

Envésarquitectos



PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS

Término municipal de Alcorcón, Madrid

BLOQUE 3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

PROMOTOR DEL DOCUMENTO:

- Ayuntamiento de Alcorcón

REDACTORES DEL DOCUMENTO:

- Envés arquitectos, s.l.p.





Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

Envésarquitectos



BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA



Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

BLOQUE III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 4

- 1.1. Disposiciones generales 4
 - 1.1.1. Ordenación vigente (antes del Plan Especial). Códigos Normativos..... 5
 - 1.1.2. Ordenación propuesta (después del Plan Especial). Códigos Normativos..... 6
- 1.2. Ordenanzas reguladoras..... 7

CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL..... 8

- 2.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística..... 8
- 2.2. Tramitación del Plan Especial 8

HOJA DE FIRMAS 10



Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.1. Disposiciones generales

Tal y como se ha indicado en el Bloque I del presente Plan Especial, el objeto del mismo es **otorgar un tratamiento urbanístico global y de conjunto al entorno del Parque de los Castillos y, en concreto, a suelos que forman parte del sistema de redes públicas generales de equipamientos del municipio**, generándose así una ordenación unitaria que, dentro de los parámetros de sostenibilidad urbana, mejore y actualice la ordenación existente para acompañarla a la realidad urbana y metropolitana, lo que no es sino para esa porción una actualización del mandato del art. 33.1.a) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, toda vez que la completa manzana forma parte de una misma pieza urbana que al mismo tiempo constituye una sola realidad global, que requiere de una visión de conjunto de todos los elementos del ámbito por esas registrales definido.

Desde esta vocación actualizadora, se considera también dentro de los objetivos de este documento la necesidad de **enriquecer el régimen de usos del futuro equipamiento denominado en la actualidad CREAA**, para facilitar su gestión y explotación en términos no solo económicos sino sobre todo de interés general en el contexto de la pieza unitaria que, junto con los Castillos y la Zona Verde (en toda el área de actuación del Plan Especial) se define.

Todo lo anterior, siempre sin perjuicio del carácter público demanial del suelo que forma parte del ámbito de actuación de este Plan Especial.

En este sentido, **se instrumentaliza la consecución de lo anteriormente expuesto, mediante la asignación un único Código Normativo (U-SG-VER-52.2) a todos los suelos incluidos en este ámbito**. De este modo, como se describirá más adelante, se mantienen las cuantías de suelo del conjunto de Sistemas Generales del municipio, y se les aplica la Clave de Ordenanza 52 (Parques con Instalaciones), en un nuevo grado 2 que suponga un enriquecimiento de su régimen de usos, en respuesta a la demanda social y el interés general, todo ello, sin perjuicio de su carácter público demanial.

En resumen, las acciones a llevar a cabo por el presente Plan Especial en el ámbito descrito son las siguientes:

- **Integrar las 4 parcelas que componen el ámbito de actuación en una única parcela (*), definiendo para la misma un único Código Normativo (U-SG-VER-52-2):**
 - Suelo Urbano
 - Red pública demanial. Sistema General Equipamiento.
 - Clave de Ordenanza: 52 Parque con Instalaciones, en un nuevo grado 2, definido para el citado ámbito
 - Uso característico: zona verde
- **Aplicar a este nuevo grado (2) un conjunto condiciones y parámetros urbanísticos propios que doten al ámbito de mayor flexibilidad**, posibilitando la implantación de diferentes equipamientos e instalaciones de servicio a la ciudadanía, sin por ello modificar la estructura territorial del ámbito. Entre los mismos se encontraría la **definición, para este nuevo grado, de una edificabilidad de 52.000 m²t**, siendo la misma inferior a la suma de la edificabilidad existente total en el suelo del ámbito con anterioridad al Plan Especial.

(*): Cabe considerar en este contexto el término “parcela” como lo hace el TRLSyRU, en el apartado b) del punto 1 de su artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios: *“la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente”*.



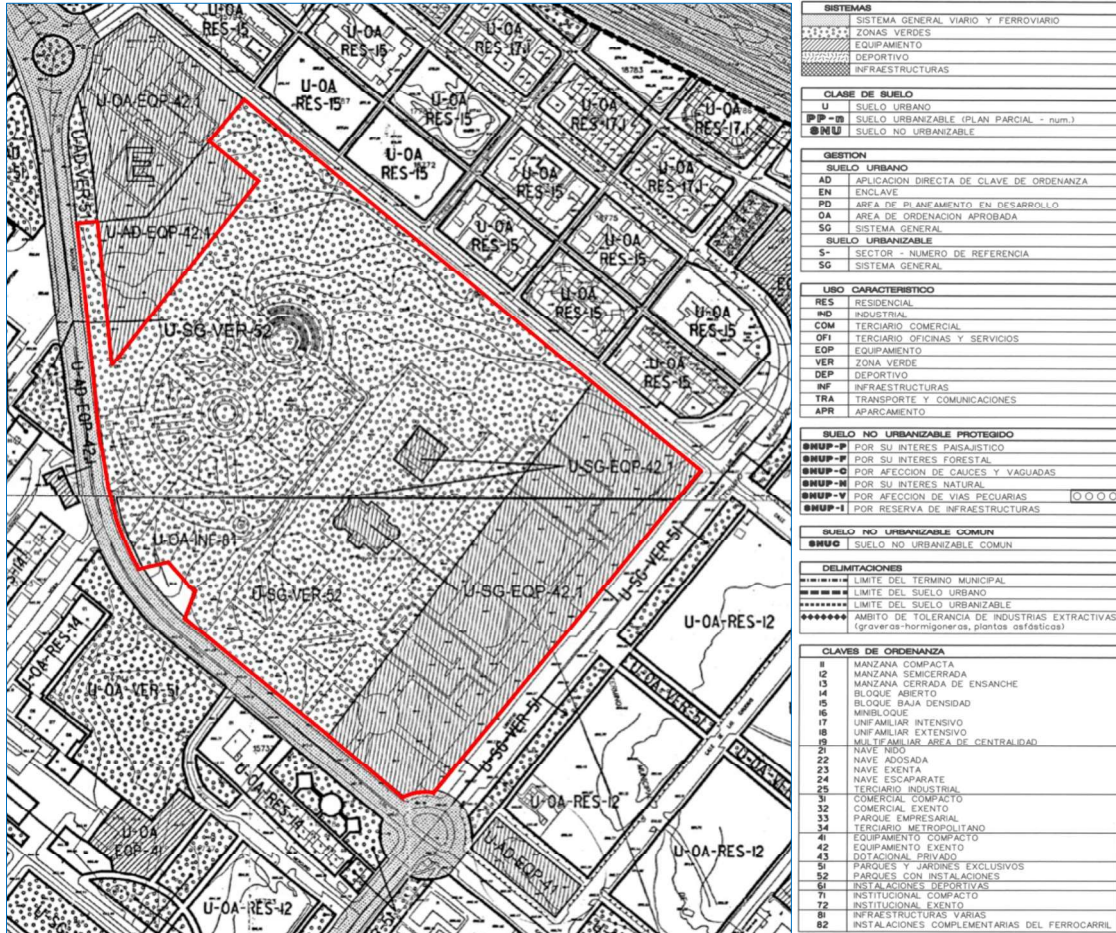
Ayuntamiento de Alcorcón

Envésarquitectos



PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

1.1.1. Ordenación vigente (antes del Plan Especial). Códigos Normativos



Delimitación del ámbito del Plan Especial sobre cartografía actual y Planeamiento General Vigente



Ayuntamiento de Alcorcón

Envésarquitectos



PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

1.2. Ordenanzas reguladoras

A continuación, se aportan la ordenanza modificada como consecuencia del presente Plan Especial, correspondiente a la Clave de Ordenanza 52 Parque con Instalaciones.

SECCIÓN 24. CLAVE 52: PARQUES CON INSTALACIONES.**Epígrafe 1: Definición.****Art. 4.447. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.**

Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a zonas ajardinadas que puntualmente pueden tener instalaciones recreativas necesarias para el adecuado reposo y esparcimiento de la población, o de las ferias municipales, que quedan reflejados en la serie de planos 2. Códigos Normativos con la clave 52.

Se determinan dos grados:

Grado 1º: Grado genérico.

Grado 2º: Parcelas incluidas en el entorno Parque de los Castillos.

Su uso principal es el de zona verde.

Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela.**Art. 4.448. Parcela mínima.**

Grado 1º: La parcela mínima será de una (1) Hectárea.

Grado 2º: La parcela mínima será de 500 m2.

Art. 4.449. Frente mínimo.

Grado 1º: El frente mínimo de parcela será de cien (100) metros.

Grado 2º: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

Epígrafe 3: Condiciones volumétricas.**Art. 4.450. Alineaciones y rasantes.**

No se fijan.

Art. 4.451. Retranqueos.

Grado 1º: Toda construcción, provisional o definitiva, deberá retranquearse veinticinco (25) metros de todos los linderos.

Grado 2º: No se fijan

Art. 4.452. Ocupación.

Grado 1º: Se fija una ocupación máxima de diez por ciento (10%) del total de la parcela para instalaciones cubiertas fijas o móviles. La superficie ocupada por aparatos mecánicos no podrá exceder de otro diez por ciento (10%) de la superficie calificada con la clave 52.

Grado 2º: Se fija una ocupación máxima de treinta por ciento (40%) del total de la parcela para instalaciones cubiertas fijas o móviles. La superficie ocupada por aparatos mecánicos no podrá exceder de otro diez por ciento (10%) de la superficie calificada con la clave 52.

Art. 4.453. Altura máxima de la edificación.

Grado 1º: Todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos de seguridad y mecánicos de instalaciones no habitables, una altura igual o inferior a los ocho (8) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno, si es una instalación cerrada y de doce (12) m. si es una instalación abierta por todos los lados.

Grado 2º: 12 metros. En el supuesto caso que la instalación a la que se pretenda destinar la edificación estuviera necesitada de una mayor altura, podrá rebasarse la altura anterior, previa justificación y posterior autorización de la misma por los servicios técnicos municipales competentes.

Art. 4.454. Edificabilidad.

Grado 1º: La edificabilidad máxima será de 0,09 m²/m² aplicada a la superficie total de la zona verde.

Grado 2º: La edificabilidad máxima será de 52.000 m²t para toda la superficie de suelo incluido en este grado.

Epígrafe 4: Usos permitidos.**Art. 4.455. Tolerancia de Usos.**

En el Grado 2º correspondiente al ámbito del entorno del Parque de los Castillos a efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a:

- Son usos principales los comprendidos en las categorías del Uso Zona Verde 1a. Áreas Ajardinadas, 2a. Parque Urbano y 3a. Parque Ferial, en las localizaciones E (en instalaciones en superficie) y F (en instalaciones abiertas techadas).
- Se permite el uso Terciario-Comercial como uso complementario, para cualquier localización de uso y sin condiciones particulares, en las categorías 1a. Comercio diario <400 m², 2a. Comercio ocasional <400 m², 1b. Locales sin espectáculos, 2b. Locales con espectáculos y 3b. Alojamiento temporal.
- Se permite el uso Terciario-Oficinas como uso complementario, para cualquier localización de uso y sin condiciones particulares, en todas sus categorías.
- Se permite el uso Dotacional como uso complementario, para cualquier localización de uso y sin condiciones particulares, en todas sus categorías.
- Se permite el uso Aparcamiento como uso complementario, para cualquier localización de uso y sin condiciones particulares, en todas sus categorías.
- Para el resto de usos no indicados, se estará a las mismas condiciones establecidas para el Grado 1º

Para el resto de los grados de la presente Clave de Ordenanza efecto de las tolerancias se estará a:

CLAVE 52. PARQUES CON INSTALACIONES.

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1a. Vivienda Unifamiliar	-	-	-	-	-	-	-
	2a. Vivienda Multifamiliar	-	-	-	-	-	-	-
	3a. Residencia Comunitaria	-	-	-	-	-	-	-
USO INDUSTRIAL	1a. Compatible con vivienda	-	-	-	-	-	-	-
	2a. Comp.c/medidas correctoras	-	-	-	-	-	-	-
	3a. Industria en polígono	-	-	-	-	-	-	-
	4a. Almacenaje y Talleres	-	Comp	-	-	-	-	1
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
Comercial	1a. Comercio diario <400 m²	-	-	-	-	-	-	-
	2a. Comercio ocasional <400 m²	Comp	Comp	Comp	Comp	Comp	Comp	-
	3a. Comercio mixto <2.500 m²	-	-	-	-	-	-	-
	4a. Grandes Centros >2.500 m²	-	-	-	-	-	-	-
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos	Comp	Comp	Comp	Comp	Comp	Comp	-
	2b. Locales con espectáculos	Comp	Comp	Comp	Comp	Comp	Comp	-
	3b. Alojamiento temporal	-	-	-	-	-	-	-
USO TERCIARIO-OFICINAS								
	1a. Desp./Oficinas sin público	Comp	Comp	Comp	-	-	-	2
	2a. Oficinas abiertas al público	Comp	Comp	Comp	-	-	-	2
	3a. Oficinas de I+D	-	-	-	-	-	-	-
	4a. Industria limpia Parque Emp.	-	-	-	-	-	-	-
USO DOTACIONAL	1a. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	-
	2a. Centros de Enseñanza	Comp	Comp	Comp	Comp	-	-	-
	3a. Centros sin internamiento	Comp	Comp	Comp	Comp	-	-	-
	4a. Centros con internamiento	-	-	-	-	-	-	-
	5a. Centros Religiosos	-	-	-	-	-	-	-
	6a. Otros centros asistenciales	Comp	Comp	Comp	Comp	Comp	Comp	-
USO ZONA VERDE	1a. Areas Ajardinadas	-	-	-	-	Ppal.	Ppal.	-
	2a. Parque Urbano	-	-	-	-	Ppal.	Ppal.	-
	3a. Parque Ferial	-	-	-	-	Ppal.	Ppal.	-
USO DEPORTIVO	1a. Sin espectadores	Comp	Comp	Comp	Comp	Comp	Comp	-
	2a. Con espectadores	Comp	Comp	Comp	Comp	Comp	Comp	-
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS								
	1a. De ámbito Local	-	-	-	-	Alt.	Alt.	-
	2a. De ámbito supramunicipal	-	-	-	-	Alt.	Alt.	3
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES								
	1a. Red Vial	-	-	-	-	Alt.	Alt.	-
	2a. Red Ferroviaria	-	-	-	-	-	-	-
APARCAMIENTO	1a. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp	-	Comp	-	-	-	5
	2a. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	-	Comp	-	-	-	5
	3a. Ap.Colectivo edif. exclusivo	Comp	-	Comp	-	-	-	5
	4a. Sobre rasante	-	-	-	-	Comp	Comp	4

Códigos de localización de usos:

- A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B. En planta baja de la edificación.
- C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E. En instalaciones en superficie.
- F. En instalaciones abiertas techadas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario.
- Autor. Uso Autorizable.
- CP. Condiciones particulares según artículo 4.456 de estas Normas.

Art. 4.456. Condiciones Particulares.

En la aplicación de la tolerancia de usos prevista en el artículo precedente deberá tenerse en cuenta, tanto para el grado 1º como para el grado 2º, que los usos complementarios permitidos podrán superar el límite máximo del cuarenta y nueve por ciento (49%) de la edificabilidad total establecido con carácter general en el art. 4.113 de las presentes Normas; por otra parte, el código de la columna CP indicará para cada caso:

1. Necesariamente al servicio de la explotación o actividad.
2. Con un máximo del cinco (5) por ciento de la superficie total construida de la instalación.
3. Gasolineras en suelos de titularidad pública bajo concesión.
4. Con una dotación mínima de una plaza cada diez (10) metros cuadrados construidos.
5. Permitido bajo rasante.



Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

2.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística

Las actuaciones definidas en el presente Plan Especial **no suponen la necesidad u obligación de obtención de suelos ni este modifica el procedimiento de obtención ni otras determinaciones de gestión que, en su caso, estén previstos en el P.G.O.U.-99.**

Al ser los suelos incluidos en el Plan Especial de redes públicas (Sistemas Generales), **no les corresponde aprovechamiento urbanístico y, por tanto, nos les corresponde derecho al mismo como consecuencia de las determinaciones del presente Plan Especial.** Así queda recogido, además, en el apartado a) del punto primero del art. 50 de la LS-CM define para los planes especiales:

“a) Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta ley.

Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial (...)”

Dichos suelos, por estar integrados en el conjunto de las redes públicas al servicio de la ciudad, carecen de aprovechamiento urbanístico lucrativo, por lo que no se planteaba con este Plan Especial ninguna alteración de los índices o de la proporción ya alcanzada entre aprovechamiento y suelo dotacional requeridas por la LS-CM, como medidas compensatorias para mantener su cantidad o calidad.

2.2. Tramitación del Plan Especial

Tratándose de un Plan Especial de Equipamientos formulado por el municipio de Alcorcón, es de aplicación el punto segundo artículo 59 de la LS-CM, en virtud del cual:

a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.

b) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.

c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento.

La aprobación definitiva se tramitará según lo establecido en el apartado e del artículo 57 de la LS-CM:

e) Aprobado provisionalmente el Plan General (en este caso, el Plan Especial), el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.

En relación a la tramitación, y considerando que el Plan Especial propone alterar determinaciones estructurales, hay que tener en cuenta lo indicado en el punto 5 del artículo 50 de la LS-CM:



Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

“En cualquier caso, cualquier plan especial que altere las determinaciones estructurantes, deberá incluir una justificación suficiente del interés general al que se someten para dicha alteración. Ultimada toda la tramitación y con carácter previo a su aprobación definitiva conforme al artículo 59, requerirán de informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Urbanismo de Madrid que se emitirá respecto de cuestiones de legalidad, sobre la conformidad de los informes sectoriales, y de cumplimiento de los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta ley, así como la afectación a los intereses supramunicipales que, en su caso, estén presentes. Este informe deberá emitirse en un plazo de tres meses, debiendo entenderse desfavorable en caso de no haberse emitido. En el caso de ser necesaria la aprobación definitiva por algún órgano de la Comunidad de Madrid, se entenderá sustituido este informe por el propio de la aprobación definitiva con los plazos y sentido establecidos en los artículos 61 y 63 de la presente ley.”



Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

HOJA DE FIRMAS

En Alcorcón, septiembre de 2025

Fdo. Equipo redactor del presente documento:

- ENVÉS ARQUITECTOS, S.L.P.

- Miguel Ángel Velarde del Barrio. Arquitecto colegiado COAM nº 15334
- Miguel Ángel Navas Vinagre. Arquitecto colegiado COAM nº 15497
- Alberto Velarde del Barrio. Arquitecto colegiado COAM nº 15933

Dirección postal: Calle Las Fábricas, 1, Despacho 30, Alcorcón, Madrid

CIF: B85752889

Teléfono: 916411277