



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

ANEXOS

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)

ANEXOS

ÍNDICE DE ANEXOS:

1. NNUU P.G.O.U.-99 Vigente (previo al Plan Especial). Clave de ordenanza 42 "Equipamiento exento"
2. NNUU P.G.O.U.-99 Vigente (previo al Plan Especial). Clave de ordenanza 52 "Parque con Instalaciones"



SECCIÓN 21. CLAVE 42: EQUIPAMIENTO EXENTO.

Epígrafe 1: Definición.

Art.4.420. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta, retranqueada o no de los linderos de su parcela, con unos exclusivo dotacional que queda reflejado en la serie de planos 2. Códigos Normativos con la clave 42.

Se determinan cuatro grados en función de su ubicación:

Grado 1: Grado genérico.

Grado 2: Equipamientos en el APD-11. Ampliación de Industrias Especiales.

Grado 3: Equipamientos en el APD-12. Barrio de la Universidad.

Grado 4: Campus Universitario en APD-12.

Su uso principal es equipamental-dotacional.

Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela.

Art.4.421. Parcela mínima.

Grados 1, 2: La parcela mínima será de quinientos (500) m².

Grado 3: Las determinadas en el plano de zonificación del PP2 del Área de Centralidad Alcorcón - NV.

Grado 4: Será libre.

Art.4.422. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

Art.4.423. Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela.

Epígrafe 3: Condiciones volumétricas.

Art.4.424. Alineaciones.

Grados 1, 3 y 4: La alineación de la edificación será libre dentro del área de movimiento definida por los retranqueos establecidos en el artículo siguiente.

Grado 2: La alineación de la edificación será vinculante y se refleja en la documentación gráfica del PP de sector Ampliación de Industrias Especiales (APD.11).

Art.4.425. Retranqueos.

Grados 1 y 3. Los retranqueos mínimos para la edificación de nueva planta serán de seis (6) metros al frente de parcela y de tres (3) al resto de la totalidad de linderos siempre que el P.G.O.U. o los instrumentos que lo desarrollen no establezcan una alineación obligatoria.

Grado 2: Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación fija de fachada que coincide con la alineación señalada en el Plano de Alineaciones.

Grado 4: Serán los establecidos en el Estudio de Detalle que concreta el Sistema de Espacios libres y de comunicación.

Art.4.426. Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Art.4.427. Superficie de ocupación.

La superficie de ocupación máxima será de setenta (70) % de la parcela neta, en obras de nueva planta y ampliación.

Art.4.428. Altura máxima de la edificación.

En obras de ampliación y nueva planta la altura máxima de la edificación será:

	ALTURA MAXIMA	
	Metros	Num. Plantas
Grado 1	12 m.	—
Grado 2	14 m.	4 (baja+3)
Grado 3	12 m.	—
Grado 4	libre	libre

En Obras de Rehabilitación y Reforma la altura máxima de la edificación será la existente si es superior a la anterior.

Art.4.429. Edificabilidad.

En obras de ampliación y nueva planta la edificabilidad máxima será:

EDIFICABILIDAD MAXIMA	
Grado 1	1,5 m ² /m ² s/parcela neta
Grado 2	5.000 m ² s/parcela neta
Grado 4	70.000 m ² . totales

En el grado 3º la edificabilidad máxima será:

DE Parcelas 8.1, 8.2 y 17.2 del P.Parcial: 1,5 m²/m² (en la manzana 8 del P.Parcial se podrá redistribuir mediante la agregación con la parcela colindante actualmente ocupada por el colegio existente)

Deportivo 0,75 m²/m².



DI Parcela 21.8 del P.Parcial: 2 m²/m² (el 50% de la edificabilidad resultante corresponderá a los usos públicos de equipamiento dotacional: social, cultural, asistencial, etc.)

D Parcela 9 del P.Parcial: 0,6 m²/m²

En Obras de Rehabilitación y Reforma la edificabilidad máxima será la existente si es superior a la anterior.

Epígrafe 4: Usos permitidos.

Art.4.430. Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a:

En el grado 3º los usos permitidos serán los establecidos en el P.Parcial; esto es:

DE Parcelas 8.1, 8.2 y 17.2 del P.Parcial: Uso Equipamiento Dotacional categoría 2a.Enseñanza y Uso Deportivo en categoría 1a. Instalaciones sin espectadores. (a ubicar en Parque Equipado).

DI Parcelas 21.8 del P.Parcial: Sociocultural y recreativo correspondiente al uso Equipamiento Dotacional en categoría 1a.Salas de reunión y espectáculos hasta 700 espectadores; asistencial correspondiente a la categoría 6a (instalaciones sin hospitalización o residencia), sanitario correspondiente a la categoría 3a (instalaciones sin hospitalización); y religioso correspondiente a la categoría 5a del mismo Uso y Equipamiento Dotacional; Uso Público Comercial correspondientes a las categorías 1a (comercio diario), 2a (comercio ocasional) y 3a (agrupaciones comerciales y comercio mixto); y por último las categorías 1b y 2b de instalaciones hosteleras con y sin espectáculos).

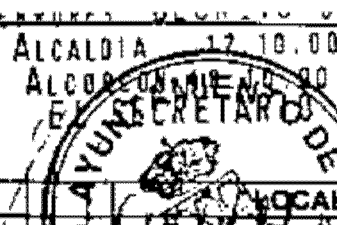
D Parcela 9 del P.Parcial: Asistencial del Uso Equipamiento Dotacional correspondiente a la categoría 6a (instalaciones con residencia); categoría 2a (enseñanza); y al Uso Deportivo correspondiente a la categoría 2a (instalaciones con espectadores).

En el grado 4º. Campus Universitario.

Serán usos principales con carácter general los dotacionales asociados a la actividad académica universitaria. Como secundarios se admiten todos los dotacionales de carácter general y el residencial, de titularidad pública, asociado a la universidad.

Para el resto de los grados se estará a lo previsto en el siguiente cuadro:

CLAVE 42. EQUIPAMIENTO EXENTO.



IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	Categoría			C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1a. Vivienda Unifamiliar	Comp.	Comp.	Comp.	-	-	-	1
	2a. Vivienda Multifamiliar	-	-	-	-	-	-	-
	3a. Residencia Comunitaria	Comp.	Comp.	Alt.	-	-	-	-
USO INDUSTRIAL	1a. Compatible con vivienda	-	-	-	-	-	-	-
	2a. Comp.c/medidas correctoras	-	-	-	-	-	-	-
	3a. Industria en polígono	-	-	-	-	-	-	-
	4a. Almacenaje y Talleres	-	-	Autor.	-	-	-	5
USO TERCARIO-COMERCIAL								
Comercial	1a. Comercio diario <400 m²	-	Comp.	-	-	-	-	2
	2a. Comercio ocasional <400 m²	-	Comp.	-	-	-	-	2
	3a. Comercio mixto <2.500 m²	-	-	-	-	-	-	-
	4a. Grandes Centros >2.500 m²	-	-	-	-	-	-	-
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos	Comp.	Comp.	-	-	-	-	3-7
	2b. Locales con espectáculos	-	Comp.	-	-	-	-	3
	3b. Alojamiento temporal	-	Comp.	Alt.	-	-	-	4
USO TERCARIO-OFICINAS								
	1a. Desp./Oficinas sin público	Comp.	Comp.	Ppal.	Ppal.	-	-	-
	2a. Oficinas abiertas al público	-	Ppal.	Ppal.	Ppal.	-	-	-
	3a. Oficinas de I+D	-	-	Autor	-	-	-	5
	4a. Industria limpia Parque Emp.	-	-	Autor	-	-	-	5
USO DOTACIONAL	1a. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	-
	2a. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	-
	3a. Centros sin internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	-
	4a. Centros con internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	-
	5a. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	-
	6a. Otros centros asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	-
USO ZONA VERDE	1a. Areas Ajardinadas	-	-	-	-	Comp	Comp	-
	2a. Parque Urbano	-	-	-	-	Comp	Comp	-
	3a. Parque Ferial	-	-	-	-	-	-	-
USO DEPORTIVO	1a. Sin espectadores	-	-	-	-	-	-	-
	2a. Con espectadores	-	-	-	-	-	-	-
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS								
	1a. De ámbito Local	-	-	Alt.	-	Alt.	Alt.	-
	2a. De ámbito supramunicipal	Autor.	-	-	-	-	-	6
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES								
	1a. Red Vial	-	-	-	-	Alt.	Alt.	-
	2a. Red Ferroviaria	-	-	-	-	-	-	-
APARCAMIENTO	1a. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp.	Comp.	-	-	-	-	-
	2a. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp.	Comp.	-	-	-	-	-
	3a. Ap.Colectivo edif. exclusivo	-	-	Alt.	-	-	-	-
	4a. Sobre rasante	-	-	-	-	Comp	Comp	-

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 4.431 de estas Normas.



Art.4.431. Condiciones Particulares.

En la aplicación de la tolerancia de usos prevista en el artículo precedente el código de la columna CP indicará para cada caso:

1. A la razón de una vivienda por parcela para guarda o custodia de las instalaciones.
2. Con una superficie máxima de cinco (5) por ciento de la totalidad construida del centro.
3. Con una superficie máxima de veinte (20) por ciento de la totalidad construida del centro.
4. Con una superficie máxima de veinte (20) por ciento de la totalidad construida del centro y una altura máxima de edificación de doce (12) metros y cuatro plantas (baja+3).
5. Posible en una actuación unitaria de "Viveros de Empresas".
6. Se permitirán las antenas de telefonía móvil o similares sobre las terrazas - azoteas de los edificios, siempre y cuando exista dominancia del edificio objeto de la instalación respecto de los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.
7. Permitido en planta 1ª ligado a la actividad de la planta baja.

Art.4.431a. Condiciones Particulares del Campus Universitario.

La pieza se desarrollará mediante Estudio de Detalle. El objeto del mismo será concretar el Sistema de Espacios Libres, completándolo con las comunicaciones mínimas transversales peatonales (dirección básica Este-Oeste), definiendo asimismo las correspondientes áreas de movimiento de la edificación y sus parámetros volumétricos.

Art.4.431b. Desarrollo y Ejecución equipamientos del Centro Integrado (Grado 3º).

Para la edificación de las parcelas destinada al centro integrado (1), parcelas 21.8 y 1.1 del P.Parcial, será necesaria la realización de un proyecto unitario, no pudiéndose por tanto acometerlo a través de proyectos fraccionados.

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.

Su uso principal es el de zona verde.

Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela.

Art.4.448. Parcela mínima.

La parcela mínima será de una (1) Hectárea.

Art.4.449. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de cien (100) metros.

Epígrafe 3: Condiciones volumétricas.

Art.4.450. Alineaciones y rasantes.

No se fijan.

Art.4.451. Retranqueos.

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

Art.4.452. Ocupación.

Se fija una ocupación máxima del 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.

Art.4.453. Altura máxima de la edificación.

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 sus lados.

Art.4.454. Edificabilidad.

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

Epígrafe 4: Usos permitidos.

Art.4.455. Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a :

CLAVE 52. PARQUES CON INSTALACIONES.

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						CP
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	
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 Viana	-	-	-	-	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 4.458 de estas Normas.

Art.4.456. Condiciones Particulares.

En la aplicación de las tolerancias de uso previstas en el artículo precedente deberá tenerse en cuenta 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)

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