

QUINTA MODIFICACIÓN PUNTUAL
PP 8 - PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"



Ayuntamiento de Alcorcón
Concejalía de Urbanismo

MEMORIA

MEMORIA JURÍDICA

ENCUADRE GENERAL Y FINALIDAD.

El art. 2 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid (LS-CM) establece que la actividad urbanística constituye una función pública cuya titularidad corresponde a las Administraciones públicas competentes, que la gestionarán y desarrollarán conforme a una equilibrada y equitativa ponderación de los bienes jurídicos relevantes protegidos por la Constitución y para la máxima realización posible en cada caso del orden por ésta definido.

Son principios y fines rectores de la ordenación urbanística, entre otros, el de subordinación al interés general de toda la riqueza y el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles art. 3 de la LS-CM).

La potestad de planeamiento urbanístico se ejerce en coordinación con las atribuidas por la Ley a otras Administraciones para la gestión de intereses públicos específicos cuya realización condicione o limite el destino o la utilización del suelo o requiera la transformación o la ocupación de éste, integrando espacialmente todas las acciones públicas relevantes territorialmente y articulando éstas con las privadas.

En todo caso, tal y como dice el art. 33 de la LS-CM, La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando determinadas reglas: Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta, basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística, y expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.

Por lo tanto, la potestad de planeamiento, como vemos, lejos de configurarse legalmente como una actividad que se agota en sí misma para alcanzar sus propios fines, se nos revela como una potestad instrumental que satisface una pluralidad de finalidades públicas con incidencia territorial, como pueden ser la planificación económica, el medio ambiente, el patrimonio histórico.

En este caso, con la quinta modificación puntual del Plan Parcial del Sector 8, se desencadenará la potestad de Planeamiento para, dentro de una ordenación racional que satisfaga las necesidades de la ciudad, se obtenga una mejor gestión y explotación del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS, en adelante), aprovechando las sinergias económicas generadas por la localización de determinados operadores económicos dentro del subsector municipal.

Quiere decirse con ello que la finalidad esencial de esta quinta modificación puntual es el de la reubicación de determinados aprovechamientos municipales y de determinados equipamientos dentro del ámbito que, considerando las

sinergias económicas derivadas de la ubicación de determinados operadores comerciales dentro del polígono, faciliten su gestión y explotación económica; o dicho en otras palabras, se trata de acercar los aprovechamientos municipales a esas zonas de oportunidad económica para facilitar el mejor cumplimiento de los fines del PMS, y ello, en el marco de una nueva ordenación racional que para nada desatiende el resto de finalidades públicas constitucionalmente relevantes con incidencia territorial, y que la potestad de planeamiento debe respetar. A esta misma finalidad han tendido las cuatro modificaciones puntuales anteriores.

DEFINICIÓN CONCRETA DE LA PROPUESTA EN CUANTO A ORDENACIÓN

Para atender a las finalidades expresadas en el expositivo anterior, se verán afectadas, a nivel de ordenación, 4 parcelas del subsector público, y una del subsector privado, cuyas características esenciales son las siguientes:

Parcelas del Subsector Público antes de la modificación.

Denominación	Uso y afectación	Techo	Suelo
EE-1	Equipamental. Dominio Público.	4.976,97	4.976,97
EE-2	Equipamental. Dominio Público.	5.654,49	5.654,49
01	Clave 36. Patrimonial.	46.507,32	56.774,36
02	Clave 36. Patrimonial.	9.255,75	11.299,07

Parcela del Subsector Privado antes de la modificación.

Denominación	Uso y afectación	Techo	Suelo
R-48	Equipamental. Dominio Público.	18.060	18.060

Totales Globales antes de la Modificación:

Suelo de cualquier uso	Suelo equipamental	Techo Equipamental	Suelo clave 36	Techo clave 36
96.764,89	28.691,46	28.691,46	68.073,43	55.763,07

Es importante resaltar que todas ellas son de titularidad municipal, o como bienes patrimoniales o como bienes de dominio público.

Partiendo de esta situación, que es la vigente antes de esta modificación, tendremos que ésta consiste en:

Reubicar 12.415,42 m²s y 10.170,21 m²t de parque empresarial y tecnológico (clave 36) de la parcela 01 –subsector público–, en la R-48 –subsector privado–, manteniendo el resto de 44.358,94 m²s de la 01 en su ubicación. Esto supone la correlativa reubicación de 12.415,42 m²s y 12.415,42 m²t de uso equipamental de la parcela R-48 en la 01, pasando cada uno de los usos reubicados a formar parcelas independientes en atención al instrumento de gestión que se expondrá.

Reubicar 5.644,58 m²s y 4.623,81 m²t de parque empresarial y tecnológico (clave 36) de la parcela 02 –subsector público–, en la R-48 –subsector privado–, quedando el resto de la 02 (5.654,49 m²s y 4.631,93 m²t) en una nueva ubicación, dentro del subsector público, donde con anterioridad se ubicaba la parcela EE-2. Como consecuencia, tendremos la correlativa reubicación de 5.644,58 m²s y 5.644,58 m²t de uso equipamental de la parcela R-48 en la antigua 02, así como el traslado de la parcela EE2 del subsector público (de 5.654,49 m²s y 5.654,49 m²t), también, en la antigua ubicación de la 02. Como en el caso anterior, cada uno de los usos reubicados pasarán a formar parcelas independientes en atención al instrumento de gestión que se expondrá.

Como resultado, la R-48, que antes era equipamental, se queda con 18.060 m²s y 14.794,02 m²t de clave 36 (12.415,42 m²s y 10.170,21 m²t de la reubicación de la 01 + 5.644,58 m²s y 4.623,81 m²t de la reubicación de la 02).

Los 18.060 m²s de la R-48 más los 5.654,49 m²s de la EE-2 que antes eran equipamentales (23.714,49 m²s en total), quedarían, en virtud de esta modificación, así distribuidos: 12.415,42 m²s se ubican en el resto de la 01 y 11.299,07 m²s se agregarían a los 4.976,97 m²s de la EE-1, con lo que quedaría una nueva EE-1 de 16.276,04 m²s.

Así, después de la modificación:

Parcelas del subsector público después de la Modificación.

Denominación	Uso y afección	Techo	Suelo
EE-1	Equipamental. Dominio Público.	16.276,04	16.276,04*
EE-2	Equipamental. Dominio Público.	12.415,42	12.415,42
01	Clave 36. Patrimonial.	36.337,06	44.358,94
02	Clave 36. Patrimonial.	4.631,93	5.654,49

*4.976.97 de EE1 inicial + 5.644,58 de R-48 (intercambio entre la R-48 y la 02 inicial) + 5.654,49 de EE-2.

Parcela del Subsector Privado después de la Modificación

Denominación	Uso y afección	Techo	Suelo
R-48	Clave 36. Patrimonial	14.794,02	18.060

Totales Globales después de la Modificación.

Suelo de cualquier uso	Suelo equipamental	Techo Equipamental	Suelo clave 36	Techo clave 36
96.764,89	28.691,46	28.691,46	68.073,43	55.763,07

Verificada la igualdad entre totales globales, el resultado de ello es que las parcelas R-48 del subsector Privado y 02, en su nueva ubicación, se configuran, como parcelas patrimoniales locales, en una mejor localización para gestionar y comercializar su aprovechamiento, coadyuvando con ello a la realización del PMS, de conformidad con las finalidades de Derecho Público que sean de aplicación (cumplidamente, arts. 176 y 178 de la LS-CM).

Las cifras globales de los sectores quedarán así estructuradas:

Subsector Privado: Parcelas de Reparcelación y Manzanas antes de la 5ª
Modificación:

Lucrativas:

MANZANA de Planeamiento	m ² s	m ² t
E1	22261	14692
E2	20907	13799
E3	16628	10974
E4	20812	13736
E5	20809	13734
E6	17877	11799
E7	20995	13857
E8	20991	13854
E9	18432	12165
E10	32201	21253
E11	14668	9681
TOTAL	226581	149544

Parcela Reparcelación	m ² t	m ² s	AFECCIÓN (€)	%
R1	21252,66	32201	3495560,89	14,2117
R2	9680,88	14668	1592276,2	6,4736
R3	13856,7	20995	2279100,05	9,266
R4	13854,06	20991	2278665,84	9,2642
R5	1320	2000	217113,53	0,8827
R6	5612,38	8503,6091	923104,36	3,753
R7	9026,04	13675,8191	1484570,61	6,0357
R8 ABCD	13653,41	20687	2245713,75	9,1301
R9	3629,53	5499,302	596986,42	2,4271
R10 A Y B	7713,14	11686,585	1268657,86	5,1578
R11	1550,27	2348,909	254989,96	1,0367
R12	1549,31	2347,4489	254831,45	1,036
R13	1735,13	2628,9938	285395,06	1,1603
R14	7077,33	10723,233	1164079,46	4,7326
R15	2470,77	3743,6059	406384,97	1,6522
R16	1999,18	3029,063	328825,27	1,3369
R17	4781,77	7245,1182	786506,58	3,1976
R18	2195,15	3325,9988	361059,68	1,4679
R19	2346,95	3555,9911	386026,88	1,5694
R20	1886,81	2858,8166	310343,88	1,2617
R21	2444,68	3704,0753	402102,43	1,6348
R22	1761,64	2669,1611	289755,5	1,1781
R23	1320	2000	217109,98	0,8827
R24	1405,85	2130,0889	231235,55	0,9401
R25	1517,76	2299,6454	249642,06	1,0149
R26	1736,81	2631,5355	285570,98	1,1614
R27	1320	2000	217112,38	0,8827
R28	3271,91	4957,4448	538164,15	2,1879
R29	2762,03	4184,9075	454300,01	1,847

5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
PP-8 "PARQUE DE ACTIVIDADES EL LUCERO"

R30	4811,16	7289,6479	791340,56	3,2172
TOTAL	149543,31	226581	24596526,3	100

No Lucrativas:

Parcela	m ² t	m ² s
R31-ZV1	10,8322	541,61
R32-ZV2	98,2546	4912,73
R33-ZV3	14,13	706,5
R34-ZV4	104,6964	5234,82
R35-ZV5	39,25	1962,5
R36-ZV6	104,7198	5235,99
R37-ZV7	534,83	26741,85
R45-RV1	0	144957
R46-RV2	0	2058,94
R47-RV3	0	1346,06
R48-EE2	18060	18060
	18966,713	211758

Subsector Privado: Parcelas de Reparcelación y Manzanas después de la 5ª
Modificación:

Lucrativas:

Parcela Reparcelación	m ² t	m ² s	AFECCIÓN (€)	%
R1. Clave 35	21252,66	32201	3495560,89	14,2117
R2. "	9680,88	14668	1592276,2	6,4736
R3. "	13856,7	20995	2279100,05	9,266
R4. "	13854,06	20991	2278665,84	9,2642
R5. "	1320	2000	217113,53	0,8827
R6. "	5612,38	8503,6091	923104,36	3,753
R7. "	9026,04	13675,8191	1484570,61	6,0357
R8 ABCD. "	13653,41	20687	2245713,75	9,1301
R9. "	3629,53	5499,302	596986,42	2,4271
R10 A Y B. "	7713,14	11686,585	1268657,86	5,1578
R11. "	1550,27	2348,909	254989,96	1,0367
R12. "	1549,31	2347,4489	254831,45	1,036
R13. "	1735,13	2628,9938	285395,06	1,1603
R14. "	7077,33	10723,233	1164079,46	4,7326
R15. "	2470,77	3743,6059	406384,97	1,6522
R16. "	1999,18	3029,063	328825,27	1,3369
R17. "	4781,77	7245,1182	786506,58	3,1976
R18. "	2195,15	3325,9988	361059,68	1,4679
R19. "	2346,95	3555,9911	386026,88	1,5694
R20. "	1886,81	2858,8166	310343,88	1,2617
R21. "	2444,68	3704,0753	402102,43	1,6348
R22. "	1761,64	2669,1611	289755,5	1,1781
R23. "	1320	2000	217109,98	0,8827

5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
PP-8 "PARQUE DE ACTIVIDADES EL LUCERO"

R24. "	1405,85	2130,0889	231235,55	0,9401
R25. "	1517,76	2299,6454	249642,06	1,0149
R26. "	1736,81	2631,5355	285570,98	1,1614
R27. "	1320	2000	217112,38	0,8827
R28. "	3271,91	4957,4448	538164,15	2,1879
R29. "	2762,03	4184,9075	454300,01	1,847
R30. "	4811,16	7289,6479	791340,56	3,2172
R48. Clave 36	14794,02	18060	0	0
TOTAL	164337,33	244641	24596526,3	100

No Lucrativas:

Parcela	m ² t	m ² s
R31-ZV1	10,8322	541,61
R32-ZV2	98,2546	4912,73
R33-ZV3	14,13	706,5
R34-ZV4	104,6964	5234,82
R35-ZV5	39,25	1962,5
R36-ZV6	104,7198	5235,99
R37-ZV7	534,83	26741,85
R45-RV1	0	144957
R46-RV2	0	2058,94
R47-RV3	0	1346,06
	906,713	193698

Subsector Público: Parcelas y Manzanas antes de la 5ª Modificación y considerando la 4ª Modificación:

Lucrativas

OJC: ED, 3ª MP. (Resultantes)	OJC: ED, 3ª MP m ² s m ² t (Resultantes)	Cargas interiores OJC (Resultantes)	Cargas exteriores OJC (Resultantes)
01	56.774,36	0€	14.950.777,10€
Clave 36	46.507,32	0%	100%
02	11.299,07	0€	0€
Clave 36	9.255,75	0%	0%
03	12.383,35	0€	0€
Clave 36	10.143,95	0%	0%
04	42.391,97	13.250.000€	0€
Clave 35	27.978,70	100%	0%
05.1	21.000,00	0€	0€
05.2	10.606,06	0%	0%
Clave 36	21.055,33	0€	0€
	23.844,00	0%	0%
06	44.293,00	0€	0€
Clave 36	36.283,08	0%	0%
-	209.197,08	13.250.000€	14.950.777,10€
	164.618,87	100%	100%

No Lucrativas:

Parcelas de OJC	m ² s OJC (Resultantes)
-----------------	------------------------------------

5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
PP-8 "PARQUE DE ACTIVIDADES EL LUCERO"

(Resultantes)	
EE1	4.976,97
EE2	5.654,49
EE3	4.976,96
Subtotal EE	15.608,42
ZV1	5.101,69
ZV2	25.063,2
ZV3	3.848,45
ZV4	4.464,8
ZV5	706,86
Subtotal ZV	39.185,00
RV	101.722,88
RV2	1.764,28
Subtotal RV	103.487,16
VP	3.553,34
Subtotal VP	3.553,34
IE	640
Subtotal IE	640
	162.473,92

Subsector Público: Parcelas y Manzanas **después** de la 5ª Modificación:

Lucrativas:

Fincas de la 4ª y 5ª MP	4ª y 5ª MP m ² s m ² t (Resultantes)	Cargas interiores OJC (Resultantes)	Cargas exteriores OJC (Resultantes)
01	44.358,94 36.337,06	4.677.349,85€ 35,3007569%	5.277.737,62€* 35,3007569%
02	5.654,49 4.631,93	596.227,628€ 4,49983116%	672.759,722€ 4,49983116%
03	12.383,35 10.143,95	1.305.741,3€ 9,85465287%	1.473.346,84€ 9,85465287%
04	42.391,97 27.978,70	3.601.452,33€ 27,1807704%	4.063.736,33€ 27,1807704%
	21.000,00	0€	0€
05.1**	10.606,06	0%	0%
05.2**	21.055,33 23.844,00	3.069.228,9€ 23,1639887%	3.463.196,48€ 23,1639887%
06	44.293,00 36.283,08	0€ 0%	0€ 0%
-	191.137,08 149.824,78	13.250.000€ 100%	14.950.777,10€ 100%

No Lucrativas:

Parcelas de OJC (Resultantes)	m ² s OJC (Resultantes)
EE1	16.276,04
EE2	12.415,42
EE3	4.976,96
Subtotal EE	33.668,42
ZV1	5.101,69
ZV2	25.063,2
ZV3	3.848,45
ZV4	4.464,8
ZV5	706,86
Subtotal ZV	39.185,00
RV	101.722,88
RV2	1.764,28
Subtotal RV	103.487,16
VP	3.553,34
Subtotal VP	3.553,34
IE	640
Subtotal IE	640
	180.533,92



Esto en cuanto a la ordenación. Veamos los efectos de esta quinta Modificación en lo referente a la Gestión del suelo.

DEFINICIÓN CONCRETA DE LA PROPUESTA A EFECTOS DE GESTIÓN

Los resultados de la 4ª Modificación del Plan Parcial, aprobada definitivamente por acuerdo Plenario 20/2011.- 11/215 de 28 de noviembre de 2011 (BOCM nº 3 de 4 de enero de 2012); en virtud de la cual, se modificó, sobre la parcela 04, la clave de ordenanza aplicable, todavía no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad. En virtud de tal Modificación, la parcela 04 quedó, en lo estructurante, así definida:

Denominación	Uso y afección	Techo	Suelo	Afección
04	Clave 35	27.978,70	42.391,97	13.250.000€ de cargas INTERIORES (el 100%)

Sin embargo, esta quinta modificación replanteará el régimen global de cargas del subsector municipal en los siguientes términos, que siempre podrá reajustarse mediante la tramitación de una Operación Jurídica Complementaria:

Fincas de la 4ª y 5ª MP	4ª y 5ª MP m ² s m ² t (Resultantes)	Cargas interiores OJC (Resultantes)	Cargas exteriores OJC (Resultantes)
01	44.358,94 36.337,06	4.677.349,85€ 35,3007569%	5.277.737,62€ 35,3007569%
02	5.654,49 4.631,93	596.227,628€ 4,49983116%	672.759,722€ 4,49983116%
03	12.383,35 10.143,95	1.305.741,3€ 9,85465287%	1.473.346,84€ 9,85465287%
04	42.391,97 27.978,70	3.601.452,33€ 27,1807704%	4.063.736,33€ 27,1807704%
	21.000,00 10.606,06	0€ 0%	0€ 0%
05.1	21.055,33	3.069.228,9€	3.463.196,48€
05.2	23.844,00	23,1639887%	23,1639887%
06	44.293,00 36.283,08	0€ 0%	0€ 0%
-	191.137,08 149.824,78	13.250.000€ 100%	14.950.777,10€ 100%

Esta reordenación global de cargas, el nuevo régimen de la finca 04 resultante de la 4ª Modificación, así como la situación derivada de la 5ª Modificación tendrán acceso al Registro de la Propiedad mediante la tramitación y aprobación de una Operación Jurídica Complementaria cuya Certificación Administrativa sirva, como título inscribible, para inmaricar las alteraciones referenciadas (art. 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

Por lo tanto, se ha de añadir un art. 19 bis del Plan Parcial del Sector 8, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 27 de Octubre de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 1 de diciembre de 2004 (B.O.C.M. número 286), que recoja un cuadro como el que sigue, expresivo de las sucesivas modificaciones en el subsector oeste y de la presente, así como otros acontecimientos posteriores como la reparcelación - aprobada definitivamente el 17 de octubre de 2006 por Junta de Gobierno Local (acuerdo nº 20/470)-, y su OJC (JGL nº 4/599 de 9 de noviembre de

2010); así como la aprobación de la parcelación en el subsector municipal (aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local nº 15/686 de 21 de noviembre de 2007, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad nº 2 de Alcorcón con fecha 3 de enero de 2008), sin perjuicio de la aprobación **definitiva del Estudio de Detalle sobre la manzana 0.5**, que sin parcelarla, sí que distribuye la edificabilidad dentro de la manzana, fue ratificada por acuerdo Plenario de 2 de noviembre de 2010 .

El nuevo art. 19.bis dirá:

Lo datos de la ordenación global resultante de las diferentes modificaciones del Plan Parcial del Sector 8, es la siguiente:

5ª Modif	USOS DEL SUELO	SUPERFICIE m2 Suelo	APROVECHAMIENTO m2 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			
	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

Por los mismos motivos, debe añadirse un art. 18.bis que establezca lo que sigue:

Por las mismas causas del art. 19.bis, las cesiones obligatorias del plan parcial deben quedar actualizadas conforme al siguiente régimen:

USOS DEL SUELO	SUBSECTOR MUNICIPAL m2	SUBSECTOR PRIVADO m2	TOTAL PLAN PARCIAL m2
Manzanas lucrativas	191.137,08	244.641,00	435.778,08
Servicios Públicos e Interés Social	33.668,42	0,00	33.668,42
Zonas verdes			
Dominio y Uso Público	39.185,00	45.336,00	84.521,00
Sistema Interior Viario	103.487,16	139.957,00	244.084,16
Infraestructura energética	640		
Vía Pecuaria	3.553,34		3.553,34
TOTAL Sector	371.671,00 (i/vía pecuaria)	429.934,00	798.051,66
Sistema General			8.405,00

5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
PP-8 "PARQUE DE ACTIVIDADES EL LUCERO"

TOTAL ACTUACIÓN		810.010,00
------------------------	--	-------------------

Aprovechamientos No Lucrativos		
	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD
Dotacional	33.668,42 m ² s	33.668,42 m ² s

Subsector Municipal

- Sistema interior viario 103.487,16
- Vía Pecuaria 3.553,34
- Centros de Interés Público y Social 33.668,42
- Zonas Verdes de Uso y Dominio Público 39.185

Subsector Privado

- Sistema Interior Viario: 139.957
- Centros de Interés Público y Social: 0
- Zonas Verdes de Uso y Dominio Público: 45.336

Se ha de añadir un art. 20.bis que establezca lo que sigue:

Por las mismas causas del art. 19.bis, el cuadro de aprovechamientos lucrativos queda actualizado según el siguiente régimen:

Subsector Público

Fincas de la 4ª y 5ª MP	4ª y 5ª MP m²s m²t (Resultantes)
01	44.358,94
Clave 36	36.337,06
02	5.654,49
Clave 36	4.631,93
03	12.383,35
Clave 36	10.143,95
04	42.391,97
Clave 35	27.978,70
05.1	21.000,00
05.2	10.606,06
Clave 36	21.055,33
	23.844,00
06	44.293,00
Clave 36	36.283,08
Total	191.137,08
	149.824,78

Subsector Privado:

MANZANA de Planeamiento	m²s	m²t
E1 Clave 35	22261	14692
E2 Clave 35	20907	13799
E3 Clave 35	16628	10974
E4 Clave 35	20812	13736

5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
PP-8 "PARQUE DE ACTIVIDADES EL LUCERO"

E5 Clave 35	20809	13734
E6 Clave 35	17877	11799
E7 Clave 35	20995	13857
E8 Clave 35	20991	13854
E9 Clave 35	18432	12165
E10 Clave 35	32201	21253
E11 Clave 35	14668	9681
R-48 Clave 36	18060	14794,02
TOTAL	244641	164338,02

ALCORCÓN, 8 de mayo de 2012

EL TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN ESPECIAL,

Fdo.: Carlos Andrés Guerrero Fernández

Vº Bº
EL JEFE DE SERVICIO
DE URBANISMO,
Fdo.: Gonzalo Olmo Sánchez

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La 5ª Modificación Puntual tiene por objeto la **redistribución puntual de usos entre determinadas manzanas pertenecientes al sector "Parque de Actividades El Lucero", Plan Parcial 8**, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, a fin de adecuar su localización a las necesidades actuales.

El cambio de ubicación implicará la **reasignación de las superficies y edificabilidades** fijadas en la ordenación urbanística del PP-8, si bien **no se plantea ninguna alteración de los índices o equivalencia entre aprovechamientos y superficie de suelo** establecida en el Plan Parcial PP-8 que requiera medidas compensatorias, en los términos del artículo 67.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid; **ni tampoco supone la disminución de la red pública de equipamiento** al mantenerse globalmente la cantidad de superficie total destinada al citado uso, cuya descripción se documenta en los siguientes apartados, y en los planos anexos a la presente memoria.

Además, cabe señalar que, en el propio Plan Parcial se permite el **cambio de localización o posición física del Equipamiento** dentro del Subsector Oeste Municipal, según se contempla en la página 14, *apartado 3.1. Estructura General* donde se especifica:

"Las zonas dotacionales de sistema interior del Plan Parcial se localizan en la intersección del bulevar central y la vía rodada de acceso desde la M-501, en una situación central que permitirá reforzar la imagen del conjunto. No obstante, mediante acuerdo plenario, el Ayuntamiento podrá reajustar la posición física de este Equipamiento en cualquier otro punto del Subsector Oeste."

Las manzanas afectadas forman parte por un lado de la "red pública de equipamiento", clave 42, y por otro del uso lucrativo "Parque empresarial y Tecnológico", clave 36, todas ellas actualmente sin edificar, proponiéndose que **el equipamiento público situado en el subsector privado pase a ubicarse en el subsector público, actuando únicamente sobre manzanas concretas del mismo sector "El Lucero"**, sin afectar a su dimensionamiento. Asimismo, aún interviniendo en ambos subsectores, tanto público como privado, la titularidad de las **manzanas afectadas son de un mismo propietario**, en este caso del **Ayuntamiento de Alcorcón**, por lo que no se afecta a ningún suelo de propiedad privada.

2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La presente modificación puntual se circunscribe al sector denominado "Parque de Actividades El Lucero", del Plan Parcial PP-8, cuya **cuarta modificación puntual** de planeamiento fue aprobada definitivamente a diciembre de 2011.

El citado ámbito de actuación del PP-8, a su vez, queda dividido en dos subsectores denominados "Subsector Oeste Municipal" y "Subsector Este Privado", en los cuales las **manzanas afectadas** por la modificación, son las siguientes:

- Subsector oeste municipal: **36-O1, 36-O2, 42-EE1 y 42-EE2.**
- Subsector este privado: **R48.**

5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
PP-8 "PARQUE DE ACTIVIDADES EL LUCERO"

	USO	SUPERFICIE INICIAL(m2s)	EDIFICABILIDAD INICIAL (m2c)	PROPIETARIO
SUBSECTOR PÚBLICO:				
36-O1 _{inicial}	Parque empresarial y tecnológico (clave 36).	56.774,36	46.507,32	Ayuntamiento de Alcorcón
36-O2 _{inicial}	Parque empresarial y tecnológico (clave 36).	11.299,07	9.255,75	Ayuntamiento de Alcorcón
42-EE1 _{inicial}	Equipamiento exento (clave 42)	4.976,97	4.976,97	Ayuntamiento de Alcorcón
42-EE2 _{inicial}	Equipamiento exento (clave 42)	4.976,97	5.654,49	Ayuntamiento de Alcorcón
SUBSECTOR PRIVADO:				
R48-EE2 _{inicial}	Equipamiento exento (clave 42)	18.060,00	18.060,00	Ayuntamiento de Alcorcón
TOTAL MANZANAS AFECTADAS:		96.764,89 m²s	84.454,53 m²c	

El uso equipamental de las actuales parcelas 42-EE2_{inicial} y R48-EE2_{inicial} pasaría a localizarse en la parcela 36-O2_{inicial} y en la zona sur de la parcela 36-O1_{inicial}, pertenecientes todas ellas al sector "Parque de Actividades El Lucero", Plan Parcial 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

Respecto a la nueva ubicación de los usos se propone una ordenación que posibilite la continuidad a la calificación de la manzana equipamental 42-EE1 trasladando recíprocamente la calificación de la manzana 36-O2 con clave 36, a la manzana R-48 con clave 42. Al mismo tiempo, para mantener inalterable la superficie destinada a equipamiento y poder equilibrar la posición centralizada del equipamiento actual, evitando dejar restos fragmentados, se ubica en la zona sur de la manzana 36-O1 la superficie correspondiente al resto anterior, así como la vinculada a la manzana 42-EE2. Esto último posibilitará la futura agrupación de las manzanas lucrativas con la actual manzana 36-O6, sin desequilibrar la ordenación del conjunto al mantenerse un equipamiento en posición centralizada.

3.- CONDICIONES DE LAS MANZANAS AFECTADAS.

Las **superficies de suelo afectadas** del ámbito resultantes de la reordenación serían las que se muestran en el cuadro siguiente:

CUADRO SUPERFICIES AFECTADAS - MANZANAS PP-8

SUPERFICIES INICIALES (m2s)		SUPERFICIES FINALES (m2s)	
Subsector público:		Subsector público:	
36-O1 _{inicial}	56.774,36	36-O1 _{final}	44.358,94
36-O2 _{inicial}	11.299,07	42-EE2 _{final}	12.415,42
42-EE1 _{inicial}	4.976,97	42-EE1 _{final}	16.276,04
42-EE2 _{inicial}	5.654,49	36-O2 _{final}	5.654,49
Subsector privado:		Subsector privado:	
R48-42 _{inicial}	18.060,00	36-R48 _{final}	18.060,00
TOTAL:	96.764,89 m²s		96.764,89 m²s

Es decir, en la 5ª modificación del PP-8:

1. La parcela denominada **36-O1** reduce su superficie destinada al uso "Parque empresarial y Tecnológico", clave 36, calificando la zona sur de dicha parcela como uso "Equipamiento", clave 42, manteniendo la posición centralizada dentro de la ordenación.
2. La parcela **36-O2** calificada como "Parque empresarial y Tecnológico", clave 36, pasa a ser "Equipamiento", clave 42, unificándose con la actual parcela **42-EE1**.
3. La parcela **42-EE2**, del subsector público del PP-8, calificada como "Equipamiento", clave 42, pasa a ser "Parque empresarial y Tecnológico", clave 36.
4. La parcela **R48-EE2**, del subsector privado del PP-8, calificada como "Equipamiento", clave 42, pasa a ser "Parque empresarial y Tecnológico", clave 36.

Realizando una comparativa entre las **superficies iniciales y finales**, sujetas a la **clave de ordenanza 36 y 42 de las manzanas afectadas**, se deduce que no existe variación alguna de dichas superficies totales, según podría resumirse:

	SUPERFICIES INICIALES (m2s) AFECTADAS	SUPERFICIES RESULTANTES (m2s)
Clave 42	28.691,46	28.691,46
Clave 36	68.073,43	68.073,43
TOTAL	96.764,89	96.764,89

La presente propuesta conlleva, en las manzanas del Parque Empresarial y Tecnológico, la reasignación de la edificabilidad derivada de la aplicación del parámetro unitario establecido en el cuadro del artículo 20. *Superficies construidas* del Plan Parcial, con lo que las **edificabilidades afectadas** iniciales y finales de las citadas manzanas del Plan Parcial PP-8, resultarían:

CUADRO EDIFICABILIDAD AFECTADA - MANZANAS PP-8

EDIFICABILIDADES INICIALES (m2e)		EDIFICABILIDADES FINALES (m2e)	
Subsector público:		Subsector público:	
36-O1 _{inicial}	46.507,32	36-O1 _{final}	36.337,10
36-O2 _{inicial}	9.255,75	42-EE2 _{final}	12.415,42
42-EE1 _{inicial}	4.976,97	42-EE1 _{final}	16.276,04
42-EE2 _{inicial}	5.654,49	36-O2 _{final}	4.631,93
Subsector privado:		Subsector privado:	
R48-EE2 _{inicial}	18.060,00	36-R48 _{final}	14.794,04
TOTAL:	84.454,53 m²e	TOTAL:	84.454,53 m²e

Por lo tanto, **se mantiene el índice de aprovechamiento** de 1 m²/m² del equipamiento exento, sujeto a la clave de ordenanza 42, así como la cuantía de superficie edificable aplicada según el cuadro que establece las edificabilidades de las manzanas del "Parque Empresarial y Tecnológico" del artículo 20. Superficies construidas, del Título III. Régimen urbanístico del suelo del Subsector Oeste Municipal, del Plan Parcial PP-8.

Por lo que, **no** existe variación cuantitativa en la **edificabilidad afectada total** destinada a las **claves 42 y 36 del PP-8**, según se resume a continuación:

	EDIFICABILIDADES INICIALES (m2e) AFECTADAS	EDIFICABILIDADES RESULTANTES (m2e)
Clave 42	28.691,46	28.691,46
Clave 36	55.763,07	55.763,07
TOTAL	84.454,53	84.454,53

En conclusión, la modificación del emplazamiento del equipamiento de las actuales parcelas 42.EE2 ^{inicial} y R48 ^{inicial}, supone la **redistribución de superficies y edificabilidades de manera individual sobre las manzanas afectadas, no alterando las cifras globales del Plan Parcial del PP-8**, en cuanto a los parámetros y los distintos usos del sector, según puede comprobarse a continuación:

CUADRO RESUMEN SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES ACTUALES DEL PLAN PARCIAL PP-8, según 4ª MODIFICACIÓN PP-8.

4ª Modif	USOS DEL SUELO	SUPERFICIE m2 Suelo	APROVECHAMIENTO m2 Construidos
Aprovechamientos Lucrativos			
	1. Subsector Oeste-Municipal	209.197,08	164.618,86
	2. Subsector Este-Privado	226.581,00	149.543,00
	TOTAL Aprov. lucrativos	435.778,08	314.161,86
Aprovechamientos No Lucrativos			
	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

**CUADRO RESUMEN SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES PROPUESTAS
DEL PLAN PARCIAL PP-8, según 5ª MODIFICACIÓN PP-8.**

5ª Modif	USOS DEL SUELO	SUPERFICIE m2 Suelo	APROVECHAMIENTO m2 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			
	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

En cuanto a las **superficies de cada subsector vigentes** del citado Plan Parcial:

SUPERFICIES DE SUELO INICIALES - 4ª MODIFICACIÓN PP-8.

USOS DEL SUELO	SUBSECTOR MUNICIPAL m2	SUBSECTOR PRIVADO m2	TOTAL PLAN PARCIAL m2
Manzanas lucrativas	209.197,08	226.581,00	435.778,08
Servicios Públicos e Interés Social	15.608,42	18.060,00	33.668,42
Zonas verdes			
Dominio y Uso Público	39.185,00	45.336,00	84.521,00
Sistema Interior Viario	103.487,16	139.957,00	244.084,16
Infraestructura energética	640		
TOTAL Sector	368.117,66	429.934,00	798.051,66
Sistema General			8.405,00
Vía Pecuaria			3.553,34
TOTAL ACTUACIÓN			810.010,00

Dado que en la 5ª Modificación Puntual del PP-8 propone que **el equipamiento público situado en el subsector privado pase a ubicarse en el subsector público**, resulta que las superficies de suelo de cada subsector serían:

SUPERFICIES DE SUELO PROPUESTAS - 5ª MODIFICACIÓN PP-8.

USOS DEL SUELO	SUBSECTOR MUNICIPAL m2	SUBSECTOR PRIVADO m2	TOTAL PLAN PARCIAL m2
Manzanas lucrativas	191.137,08	244.641,00	435.778,08
Servicios Públicos e Interés Social	33.668,42	0,00	33.668,42
Zonas verdes			
Dominio y Uso Público	39.185,00	45.336,00	84.521,00
Sistema Interior Viario	103.487,16	139.957,00	244.084,16
Infraestructura energética	640		

5ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
PP-8 "PARQUE DE ACTIVIDADES EL LUCERO"

Vía Pecuaria	3.553,34		3.553,34
TOTAL Sector	371.671,00 (i/vía pecuaria)	429.934,00	798.051,66
Sistema General			8.405,00
TOTAL ACTUACIÓN			810.010,00

Aprovechamientos No Lucrativos		
	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD
Dotacional	33.668,42 m ² s	33.668,42 m ² s

Por tanto, del reajuste de los usos y superficies de cada subsector a fin de mantener inalterables las cantidades totales recogidas en el Plan Parcial "Parque de Actividades El Lucero", resulta:

- Superficie del Sector: **810.010,00 m²s**
 - o Superficie de suelo subsector oeste municipal: **371.671,00 m²s**
 - o Superficie de suelo subsector este privado: **429.934,00 m²s**
 - o Sistema generales adscritos: **8.405,00 m²s**
- Edificabilidad lucrativa total: **314.161,86 m²c** (149.824,82m²(subsector municipal) + 164.337,04m²(subsector privado)).

4.- PLANIFICACIÓN MODIFICADA.

Se entiende que la **reasignación y redistribución de superficies y edificabilidades**, aún manteniéndose el dimensionamiento global de la actuación, podría afectar a las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, por la alteración de determinaciones cuantitativas en cuanto a reparto de edificabilidades de manzanas concretas, lo que requiere la presentación de la **actual Modificación Puntual del Plan General de 1999**, según lo establecido en el artículo 67 y 37.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El reajuste de la posición física del Equipamiento en cualquier parte del Subsector Oeste de "El Lucero", podría resolverse mediante acuerdo plenario, según recoge el apartado 3. Descripción de la Ordenación propuesta. 3.1. Estructura General del Plan Parcial PP-8 vigente, página 14, aprobado definitivamente a 27/10/04, si bien se desarrollará en el presente documento.

La nueva ubicación del equipamiento prevista se encuentra junto a la actual parcela equipamental denominada EE1-42, situada junto a una zona verde, ubicándose el resto al sur de la manzana 36-01, en posición central respecto a la ordenación general, próxima a la actual R-48. Esto posibilita que en un futuro las parcelas 36-02_{final} y R48-36_{final}, (provistas con la misma clave de ordenanza) pudieran ser agregadas a la 36-06, de igual calificación urbanística "Parque empresarial y tecnológico". Así mismo, se mantiene el conjunto de la ordenación asegurando la funcionalidad, así como la cantidad y calidad de las dotaciones previstas en todo el Plan Parcial PP-8.

Es decir, no se modifica la ordenación pormenorizada en cuanto a alineaciones, retranqueos, etc., ni se reducen los estándares mínimos de reserva para dotaciones y equipamientos, ni se modifica el uso global, ni el coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento del sector "El Lucero" en cumplimiento con la legislación aplicable.

5.- SOBRE LA AFECTACIÓN DE LAS CARGAS DE LAS MANZANAS AFECTADAS.

Las **cargas actuales de las manzanas afectadas**, incluidas en la "Operación Jurídica Complementaria nº 1 del Sector 8 "Parque de Actividades "El Lucero" – Subsector Oeste Municipal", aprobada definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 09 de noviembre de 2010 (expte: 1OJC/10), que fueron inscritas en el Registro de la Propiedad el 18 de diciembre de 2010, son:

CARGAS DE LAS MANZANAS AFECTADAS (PP-8).

Subsector público:

	Carga de urbanización exterior (100%) =
36-01 _{inicial}	14.950.777,10 €
36-02 _{inicial}	Sin cargas ni gravámenes.
42-EE1 _{inicial}	Sin cargas ni gravámenes.
42-EE2 _{inicial}	Sin cargas ni gravámenes.

Subsector privado:

R48-EE42 _{inicial}	Sin cargas ni gravámenes.
-----------------------------	---------------------------

A la vista de cuadro precedente, decir que, la ubicación del equipamiento público al sur de la actual manzana **36-01_{inicial}** **afecta directamente a la carga de urbanización exterior**, al tener que ser considerado suelo de dominio público, y por tanto libre de toda carga. En consecuencia **se deberán redistribuir las cargas** que afectan al Plan Parcial PP-8 dentro del Subsector Municipal.

A los efectos de lo determinado en la presente modificación, deberán adecuarse u actualizarse las **fincas inscritas en el Registro de la Propiedad**, considerando la cuarta modificación del Plan Parcial PP-8 "Subsector municipal (manzana 35-04) aprobada definitivamente a diciembre de 2011, y los cambios producidos por la presente modificación una vez obtenga su aprobación definitiva.

En Alcorcón, a 04 de mayo de 2012.

ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.: Sonia Delgado Berrocal



ANEXO

MANZANAS SEGÚN ORDENACIÓN VIGENTE

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN PP - 8
 PARQUE DE ACTIVIDADES " EL LUCERO"
 ALCORCÓN-MADRID**

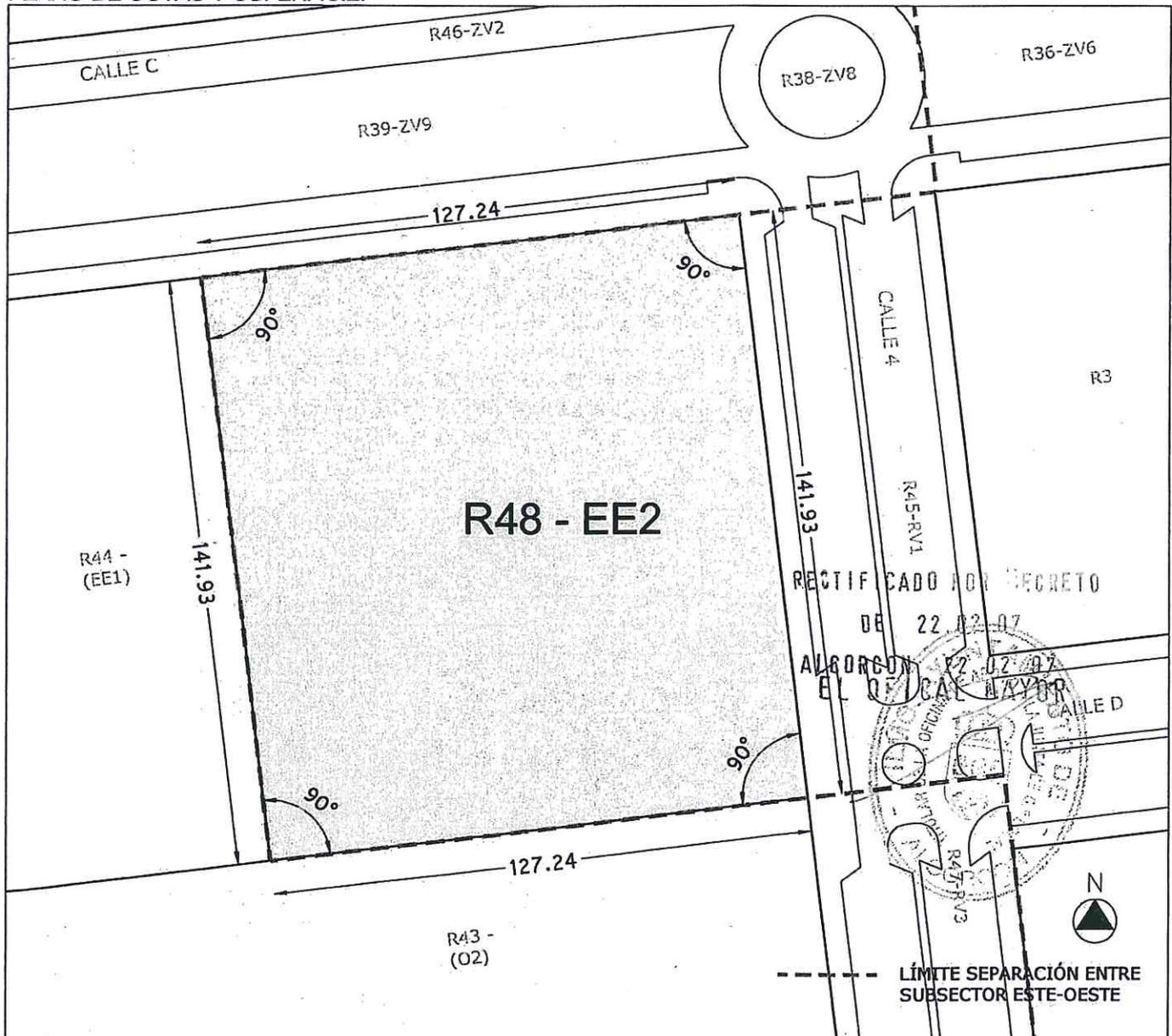
PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS

PARCELA Nº	R48 - EE2	SUPERFICIE (m ²)	18.060,00
ORDENANZA	CLAVE 42. EQUIPAMIENTO EXENTO	EDIFICABILIDAD	1 m ² /m ²

OTROS DATOS:

ADJUDICATARIO:
 AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

PLANO DE COTAS Y SUPERFICIE:



FINCA RESULTANTE N°48

DENOMINACIÓN: Parcela R48

NATURALEZA: Urbana

SITUACIÓN: Parcela situada en el término municipal de Alcorcón, en el Plan Parcial 8 "Parque de Actividades El Lucero", del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

SUPERFICIES: Tiene una superficie de dieciocho mil sesenta metros cuadrados. (18.060,00 m2)

LINDES: Al Norte en línea recta de 127,24 m con calle C; al Sur en línea recta de 127,4 m con Parcela R43; al Este en línea recta de 141,93m con la Calle 4; al Oeste en línea recta de 141,93 m con Parcela R44 EE1.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD: Destinada a equipamiento exento, sujeta a la ordenanza clave 42. Tiene un índice de aprovechamiento de 1m2/m2 y su edificabilidad es de dieciocho mil sesenta metros cuadrados (18.060,00 m2).

CARGAS: No constan cargas ni gravámenes .

ADJUDICATARIO: AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN. En concepto de cesión libre y gratuita, para redes públicas.

RECTIFICADO POR DECRETO
DE 22.02.07
ALCORCON 22.02.07
EL OFICIAL MAYOR





OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA N°1 PROYECTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN: SECTOR 8 - PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"
SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN
PLANIFICACIÓN DE LA CIUDAD

SISTEMA DE EJECUCIÓN: CONVENIO - COMPENSACIÓN
PROMOTOR URBANÍSTICO: AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

Nº ORDEN	R-09
MANZANA	06
PARCELA RESULTANTE	42/EE2

SUPERFICIE SUELO
5.654,49 m²s

SUPERFICIE EDIFICABLE
5.654,49 m²t

CLAVE DE ORDENANZA
42

ZONA DE ORDENANZA
Equipamiento Exento

USO PRINCIPAL
Oficinas 1a-2a, y Dotacional.

USO ALTERNATIVO Y COMPLEMENTARIO
Residencial 1a-3a, Comercial 1a-2a, Hostelero, Oficinas 1a, Zona Verde 1a-2a, Servicios e Infraestructuras, Transportes y Comunicaciones 1a, y Aparcamiento.

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno en el término municipal de Alcorcón, en el ámbito de desarrollo urbanístico denominado PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO", incluida en el Subsector Oeste Municipal y en el área de reparto del suelo urbanizable no programado del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1.999. Tiene una superficie de 5.654,49 m² de suelo.

LINDEROS

Al norte, en línea recta de 20,92 m. con calle C.
Al este, en línea recta de 141,93 m. con límite del Subsector.
Al sur, en línea recta de 41,63 m. con la parcela 36/06.
Al oeste, en línea recta de 91,59 m. con calle 5, en línea quebrada de tres tramos de 4,44 m., 9,00 m. y 4,44 m. con C.T. (Centro de Transformación), y en línea recta de 23,73 m. con calle 5.
Al noroeste, en línea curva de 27,49 m. y radio de 54,00 m. con rotonda en la confluencia de las calles C y 5.

PROVADO DEPT. DE PLANEAMIENTO
AG. JGL 9-11-10
ALCORCÓN 11-11-10
LA TITULAR DE...

DESTINATARIO

El AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN, para su incorporación al dominio público local.

CONDICIONES URBANÍSTICAS

NN.UU. 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL - BOGM 186.05 agosto 2010

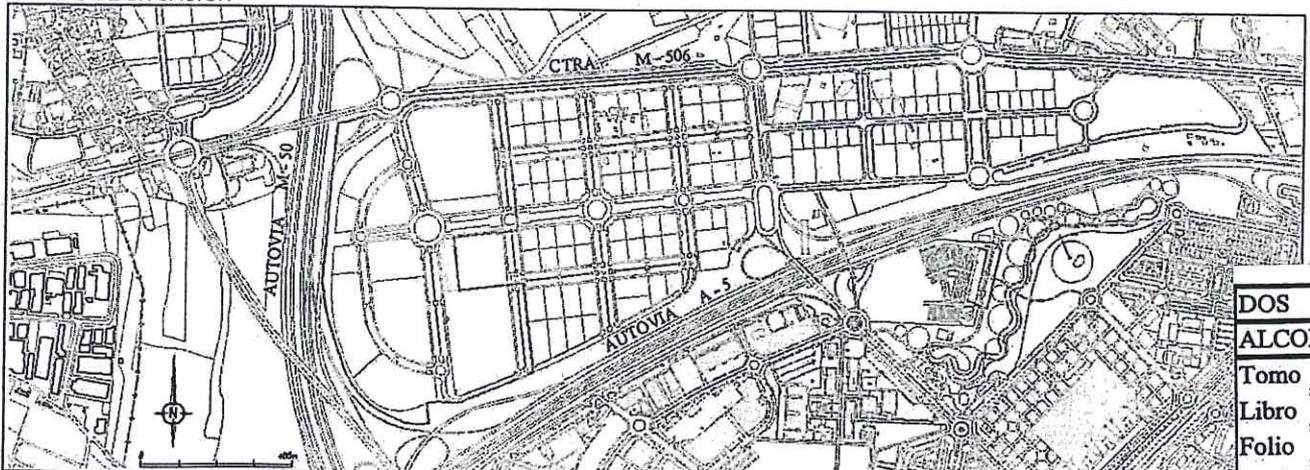
Tipología de la Edificación:	Exenta, retranqueada o no de sus linderos.		
Parcela mínima:	1.000 m ² s		
Frente mínimo parcela:	20 m.	Frente máximo parcela:	No se fija.
Alineación Edificación:	Libre dentro del área de movimiento definida por retranqueos		
Retranqueos mínimos:	Frente parcela 3 m. ó H/2 del cuerpo de edificación más próximo al lindero	Lindero lateral 3 m. ó H/2 del cuerpo de edificación más próximo al lindero	Lindero Fondo 3 m. ó H/2 del cuerpo de edificación más próximo al lindero
Superficie de Ocupación:	50%		
Altura máxima Edificación:	4 plantas y 14 m.		



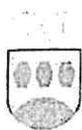
CARGA DE URBANIZACIÓN

Sin cargas.

PLANO DE SITUACIÓN



DOS	
ALCORCON	
Tomo	2048
Libro	1312
Folio	80
Finca	76554
Inscr.	1ª
42-EE2	



OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA N°1
PROYECTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA
 UNIDAD DE EJECUCIÓN: SECTOR 8 - PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"

AYUNTAMIENTO
DE ALCORCÓN
PLANIFICACIÓN DE
LA CIUDAD

SISTEMA DE EJECUCIÓN: CONVENIO - COMPENSACIÓN
 PROMOTOR URBANÍSTICO: AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

Nº ORDEN	R-09
MANZANA	06
PARCELA RESULTANTE	42/EE2

SUPERFICIE SUELO
5.654,49 m²s
 USO PRINCIPAL
Oficinas 1a-2a, y Dotacional.

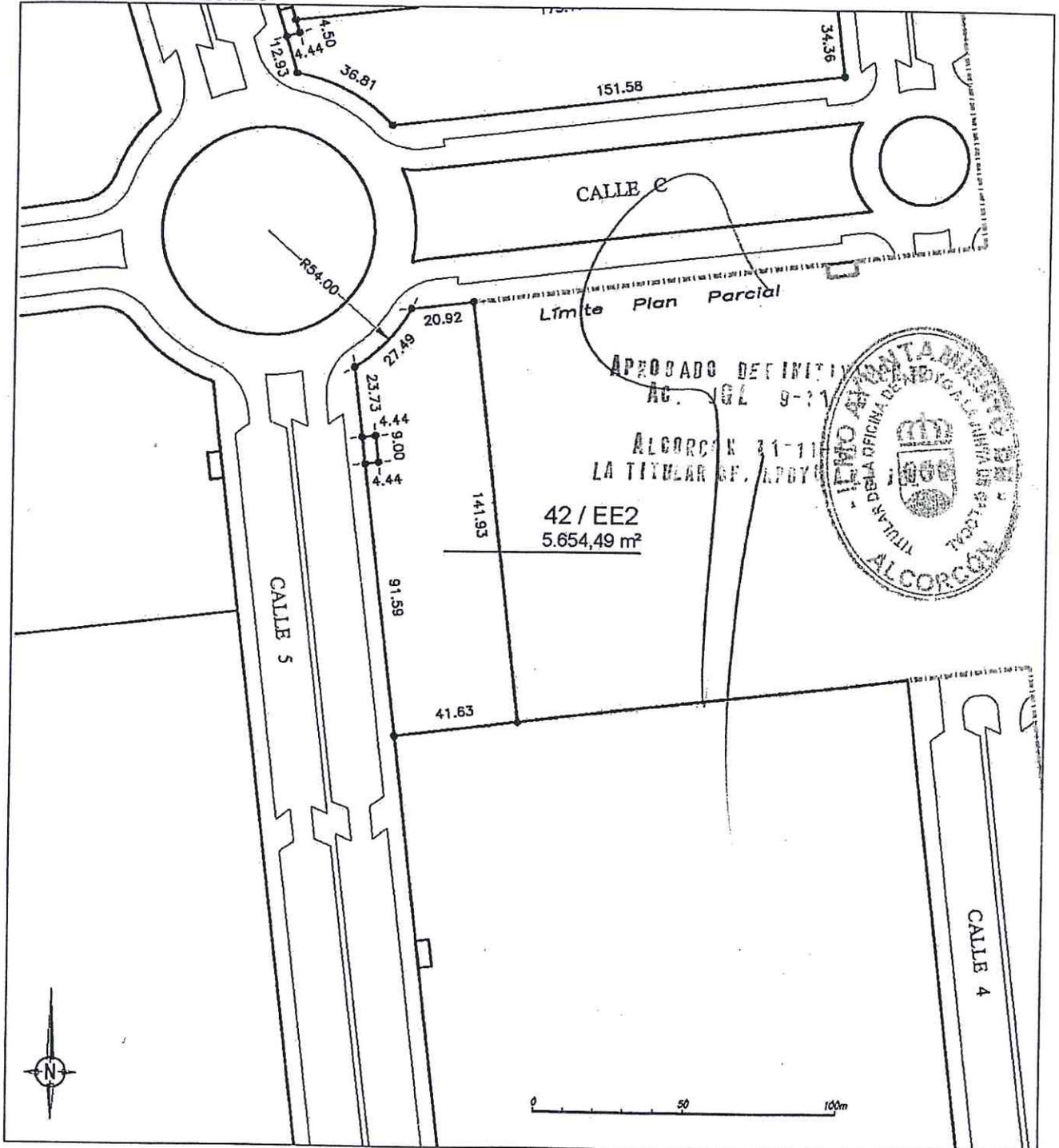
SUPERFICIE EDIFICABLE
5.654,49 m²t

CLAVE DE ORDENANZA
42

ZONA DE ORDENANZA
Equipamiento Exento

USO ALTERNATIVO Y COMPLEMENTARIO
Residencial 1a-3a, Comercial 1a-2a, Hostelero, Oficinas 1a, Zona Verde 1a-2a, Servicios e Infraestructuras, Transportes y Comunicaciones 1a, y Aparcamiento.

PLANO DE PARCELA ACOTADO





AYUNTAMIENTO
DE ALCORCÓN
PLANIFICACIÓN DE
LA CIUDAD

OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA Nº 1 PROYECTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN: SECTOR 8 - PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"

SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL

SISTEMA DE EJECUCIÓN: CONVENIO - COMPENSACIÓN

PROMOTOR URBANÍSTICO: AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

Nº ORDEN	R-02
MANZANA	02
PARCELA RESULTANTE	36/02

SUPERFICIE SUELO
11.299,07 m²s

SUPERFICIE EDIFICABLE
9.255,75 m²t

CLAVE DE ORDENANZA
36

ZONA DE ORDENANZA
Parque Empresarial y Tecnológico

USO PRINCIPAL
Oficinas 3a-4a, Dotacional, y Deportivo 1a.

USO ALTERNATIVO Y COMPLEMENTARIO
Industrial 4a, Comercial 4a, Hostelero 3b, Oficinas 1a-2a, Zona Verde 1a-2a, Servicios e Infraestructuras, y Aparcamiento.

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno en el término municipal de Alcorcón, en el ámbito de desarrollo urbanístico denominado PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO", incluida en el Subsector Oeste Municipal y en el área de reparto del suelo urbanizable no programado del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1.999. Tiene una superficie de 11.299,07 m² de suelo.

LINDEROS

Al este, en línea recta de 65,81m. con calle 5.

Al sureste, en línea curva de 10,06 m. y radio de 27,50 m. con rotonda en la confluencia de las calles 6 y 5, y en línea curva de 218,35 m. y radio de 193,50 m. con calle 6.

Al sur, en línea quebrada de dos tramos de 4,44 m. y 4,50 m. con C.T. (Centro de Transformación).

Al suroeste, en línea recta de 56,32 m. con parcela EE1.

Al noroeste, en línea quebrada de cuatro tramos, uno en línea recta de 60,12 m., otro en línea curva de 42,72 m. y radio de 110,69 m., otro en línea recta de 87,27 m. y el último en línea recta de 18,92 m.

DESTINATARIO

El AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

CONDICIONES URBANÍSTICAS

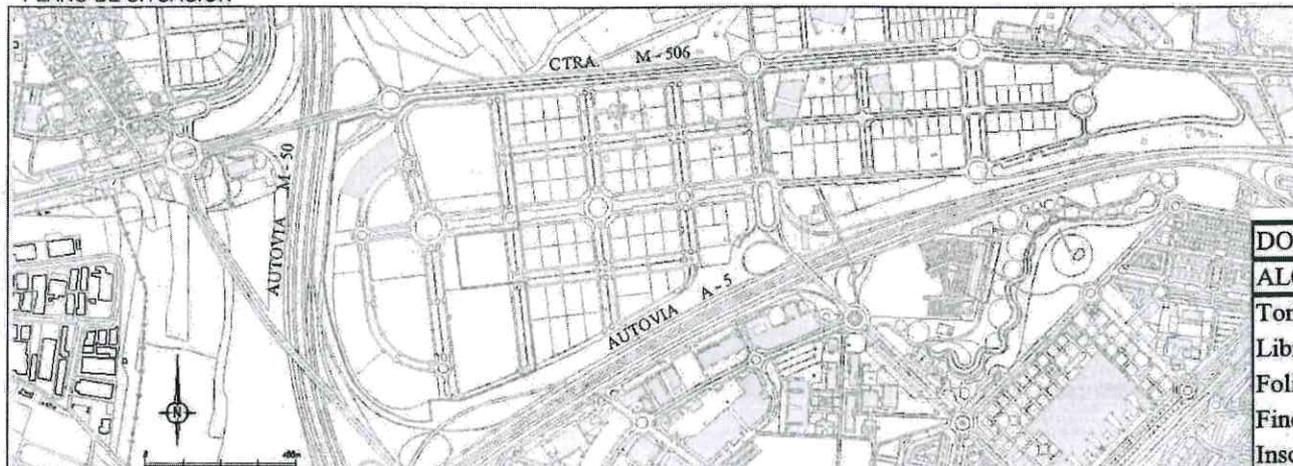
NN.UU. 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL - BOCM 186, 05 agosto 2010

Tipología de la Edificación:	Aislada, Pareada o Adosada	Interior parcela:	Ø 30 m. inscrito
Parcela mínima:	2.000 m ² s		
	21.000 m ² s (Uso Comercial 4a)	Fronte máximo parcela:	Longitud edificación continua máx., en misma alineación, sobre frente de misma fachada, de 100 m.
Fronte mínimo parcela:	30 m.		
Alineación Edificación:	Libre dentro del área de movimiento definida por retranqueos	Lindero lateral	Lindero Fondo
Retranqueos mínimos:	Fronte parcela	5 m. ó H/2	5 m. ó H/2
	5 m. ó H/2	Aparcamiento	Áreas Ajardinadas
Superficie de Ocupación:	Edificación	Superficie en Espacio Libre	30% sobre Espacio Libre
	66%	25%	
Altura máxima Edificación:	6 plantas y 21 m.	Uso Terciario	Uso Dotacional
Dotación mínima Aparcamiento:	Uso Industrial	1 plaza cada 50 m ²	1 plaza cada 25 m ²
	1 plaza cada 100 m ² t, previendo una playa de carga y descarga para al menos dos vehículos pesados.		

CARGA DE URBANIZACIÓN

Sin cargas.

PLANO DE SITUACIÓN



DOS	
ALCORCÓN	
Tomo	204
Libro	131
Folio	1
Finca	7654
Inscr.	1ª
	36-02



OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA N° 1 PROYECTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN: SECTOR 8 - PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"

AYUNTAMIENTO
DE ALCORCÓN
PLANIFICACIÓN DE
LA CIUDAD

SISTEMA DE EJECUCIÓN: CONVENIO - COMPENSACIÓN
PROMOTOR URBANÍSTICO: AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL

Nº ORDEN	R-02
MANZANA	02
PARCELA RESULTANTE	36/02

SUPERFICIE SUELO
11.299,07 m²s

SUPERFICIE EDIFICABLE
9.255,75 m²t

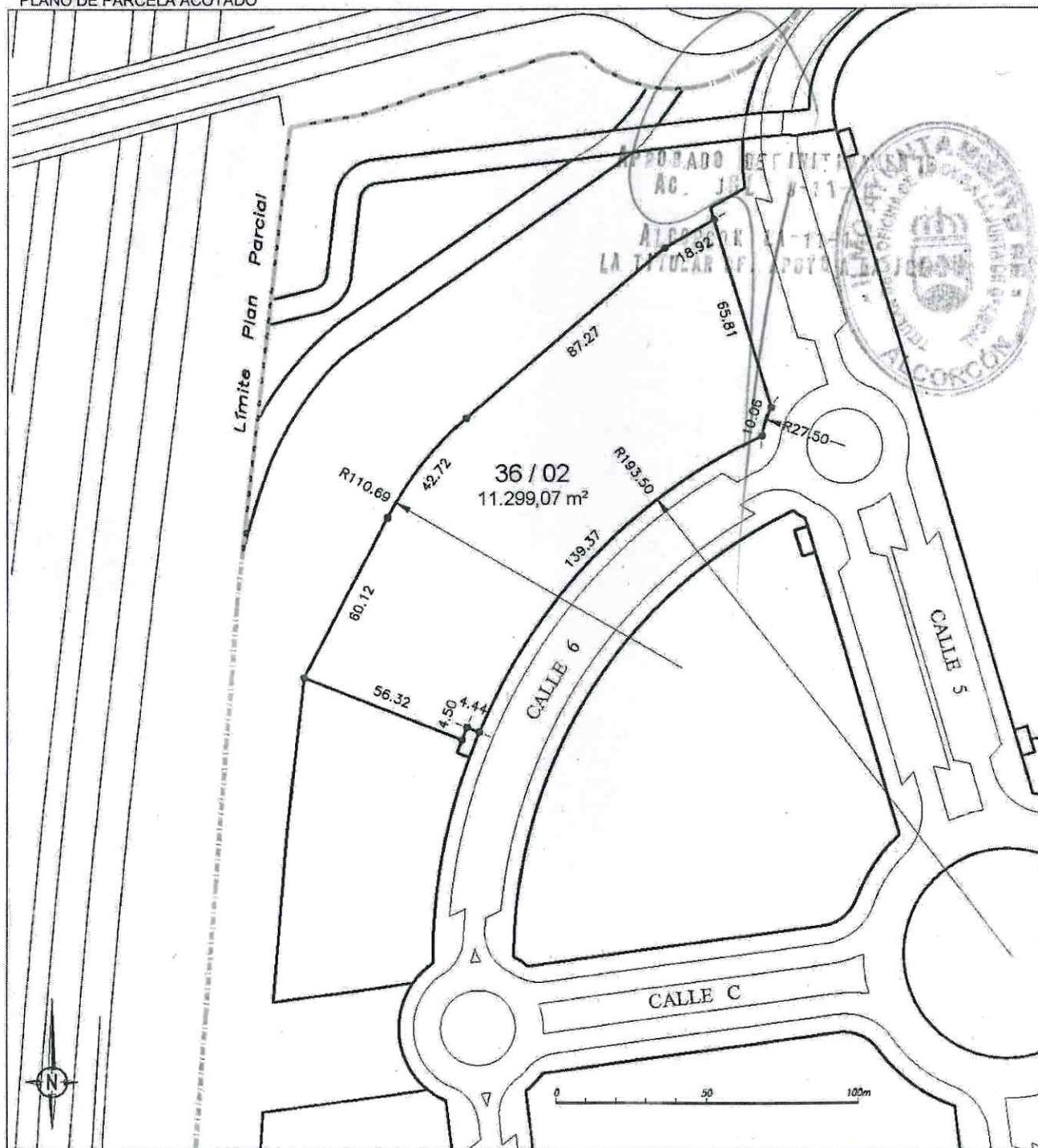
CLAVE DE ORDENANZA
36

ZONA DE ORDENANZA
Parque Empresarial y Tecnológico

USO PRINCIPAL
Oficinas 3a-4a, Dotacional, y Deportivo 1a.

USO ALTERNATIVO Y COMPLEMENTARIO
Industrial 4a, Comercial 4a, Hostelero 3b, Oficinas 1a-2a, Zona Verde 1a-2a, Servicios e Infraestructuras, y Aparcamiento.

PLANO DE PARCELA ACOTADO





AYUNTAMIENTO
DE ALCORCÓN
PLANIFICACIÓN
LA CIUDAD

OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA Nº 1 PROYECTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN: SECTOR 8 - PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"

SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL

SISTEMA DE EJECUCIÓN: CONVENIO - COMPENSACIÓN

PROMOTOR URBANÍSTICO: AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

Nº ORDEN	R-01
MANZANA	01
PARCELA RESULTANTE	36/01

SUPERFICIE SUELO
56.774,36 m²s

SUPERFICIE EDIFICABLE
46.507,32 m²t

CLAVE DE ORDENANZA
36

ZONA DE ORDENANZA
Parque Empresarial y Tecnológico

USO PRINCIPAL
Oficinas 3a-4a, Dotacional, y Deportivo 1a.

USO ALTERNATIVO Y COMPLEMENTARIO
Industrial 4a, Comercial 4a, Hostelero 3b, Oficinas 1a-2a, Zona Verde 1a-2a, Servicios e Infraestructuras, y Aparcamiento.

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno en el término municipal de Alcorcón, en el ámbito de desarrollo urbanístico denominado PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO", incluida en el Subsector Oeste Municipal y en el área de reparto del suelo urbanizable no programado del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1.999. Tiene una superficie de 56.774,36 m² de suelo.

LINDEROS

Al norte, en línea recta de 147,79 m. con V.P. (Vía Pecuaría) y calle A, y en línea recta de 33,91 m. con calle A.
Al este, en línea recta de 2,81 m. con calle 4, en línea quebrada de tres tramos de 4,44 m., 9,00 m. y 4,44 m. con C.T. (Centro de Transformación), en línea recta de 226,74 m. con calle 4, en línea quebrada de tres tramos de 4,44 m., 9,00 m. y 4,44 m. con C.T., y en línea recta de 34,36 m. con calle 4.
Al sur, en línea recta de 151,58 m. con calle C
Al suroeste, en línea curva de 36,81 m. y radio de 54,00 m. con rotonda en la confluencia de las calles C y 5.
Al oeste, en línea recta de 12,93 m. con calle 5, en línea quebrada de tres tramos de 4,44 m., 9,00 m. y 4,44 m. con C.T., en línea recta de 200,12 m. con calle 5, en línea quebrada de tres tramos de 4,44 m., 9,00 m. y 4,44 m. con C.T., y en línea recta de 1,02 m. con calle 5.
Al noroeste, en línea curva de 31,07 m. y radio de 30,00 m., en línea recta de 2,59 m., y en línea curva de 28,17 m. y radio de 40,54 m. con la confluencia de las calles A y 5.

DESTINATARIO

EL AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

CONDICIONES URBANÍSTICAS

NN.UU. 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL - BOCM 186. 05 agosto 2010

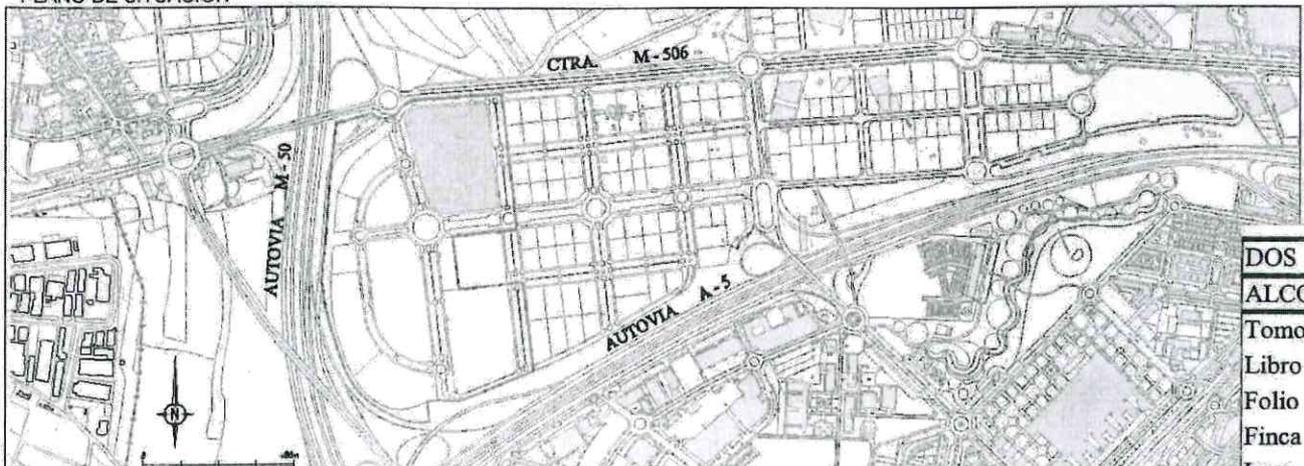
Tipología de la Edificación: Parcela mínima:	Aislada, Pareada o Adosada 2.000 m ² s 21.000 m ² s (Uso Comercial 4a)	Interior parcela: Ø 30 m. inscrito.
Frente mínimo parcela:	30 m.	Frente máximo parcela: Longitud edificación continua máx., en misma alineación, sobre frente de misma fachada, de 100 m.
Alineación Edificación: Retranqueos mínimos:	Libre dentro del área de movimiento definida por retranqueos Frente parcela 5 m. ó H/2	Lindero lateral 5 m. ó H/2 Lindero Fondo 5 m. ó H/2
Superficie de Ocupación:	Edificación	Aparcamiento Áreas Ajardinadas
Altura máxima Edificación: Dotación mínima Aparcamiento:	66% 6 plantas y 21 m. Uso Industrial 1 plaza cada 100 m ² , previendo una playa de carga y descarga para al menos dos vehículos pesados.	Superficie en Espacio Libre 25% Uso Terciario 1 plaza cada 50 m ²
		30% sobre Espacio Libre Uso Dotacional 1 plaza cada 25 m ²

CARGA DE URBANIZACIÓN

En cuanto al pleno dominio del 81,2735%, queda sujeto a:

CUOTA URBANIZACIÓN DEFINITIVA INTERIOR	CARGA FINANCIERA PROVISIONAL INTERIOR	CUOTA URBANIZACIÓN DEFINITIVA EXTERIOR	CARGA FINANCIERA PROVISIONAL EXTERIOR	CUOTA URBANIZACIÓN DEFINITIVA TOTAL	CARGA FINANCIERA PROVISIONAL TOTAL
0,00%	0,00 €	100,00%	14.950.777,10 €	53,02%	14.950.777,10 €

PLANO DE SITUACIÓN



DOS	
ALCORCON	
Tomo	2048
Libro	1312
Folio	5
Finca	76538
Inscr.	1ª



OPERACIÓN JURÍDICA COMPLEMENTARIA N°1 PROYECTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE EJECUCIÓN:

SECTOR 8 - PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"

SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO
DE ALCORCÓN
PLANEACIÓN DE
LA CIUDAD

SISTEMA DE EJECUCIÓN:

CONVENIO - COMPENSACIÓN

PROMOTOR URBANÍSTICO:

AYUNTAMIENTO DE ALCORCÓN

Nº ORDEN	R-01
MANZANA	01
PARCELA RESULTANTE	36/01

SUPERFICIE SUELO
56.774,36 m²s

SUPERFICIE EDIFICABLE
46.507,32 m²t

CLAVE DE ORDENANZA
36

ZONA DE ORDENANZA
Parque Empresarial y Tecnológico

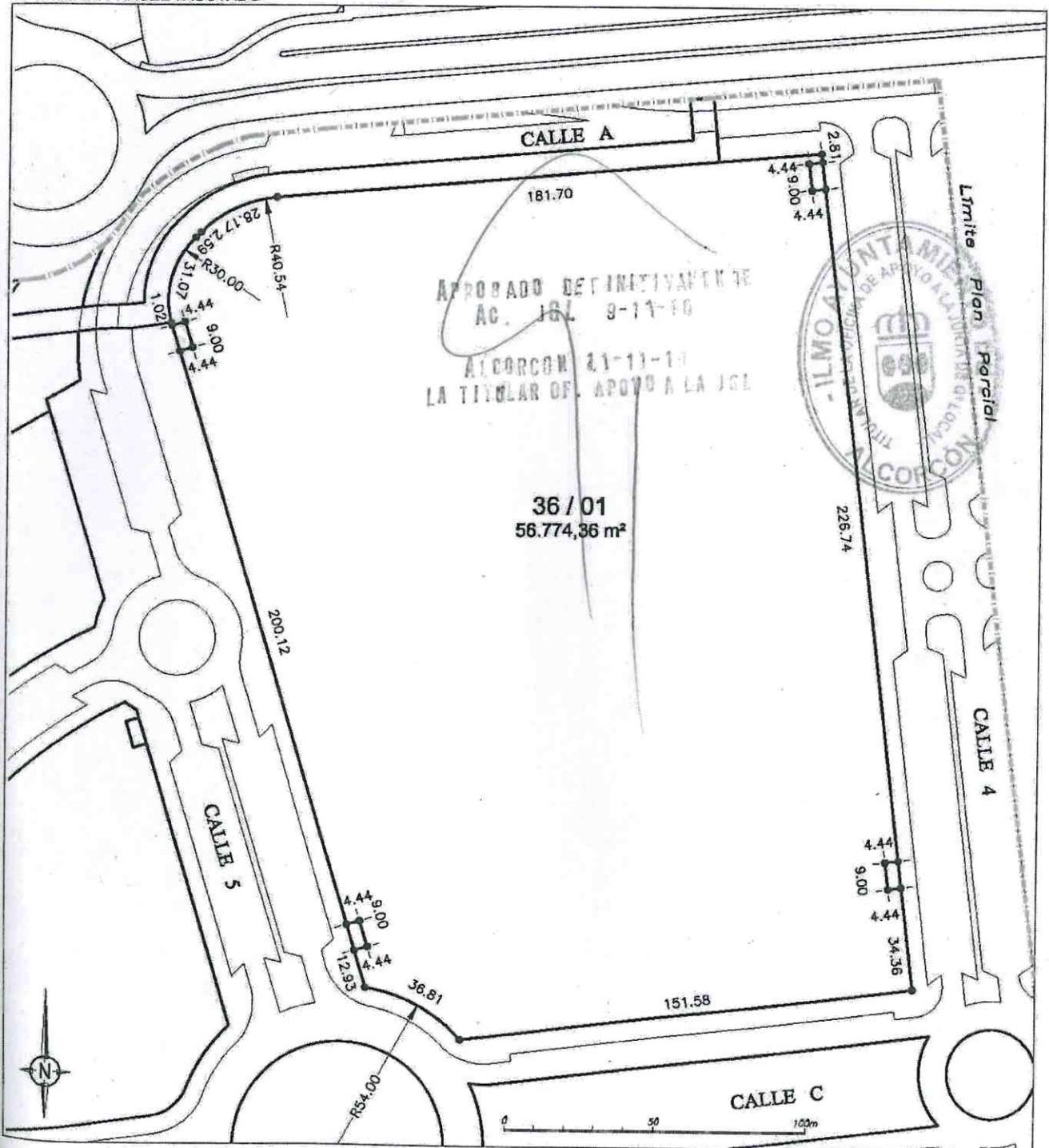
USO PRINCIPAL

Oficinas 3a-4a, Dotacional, y Deportivo 1a.

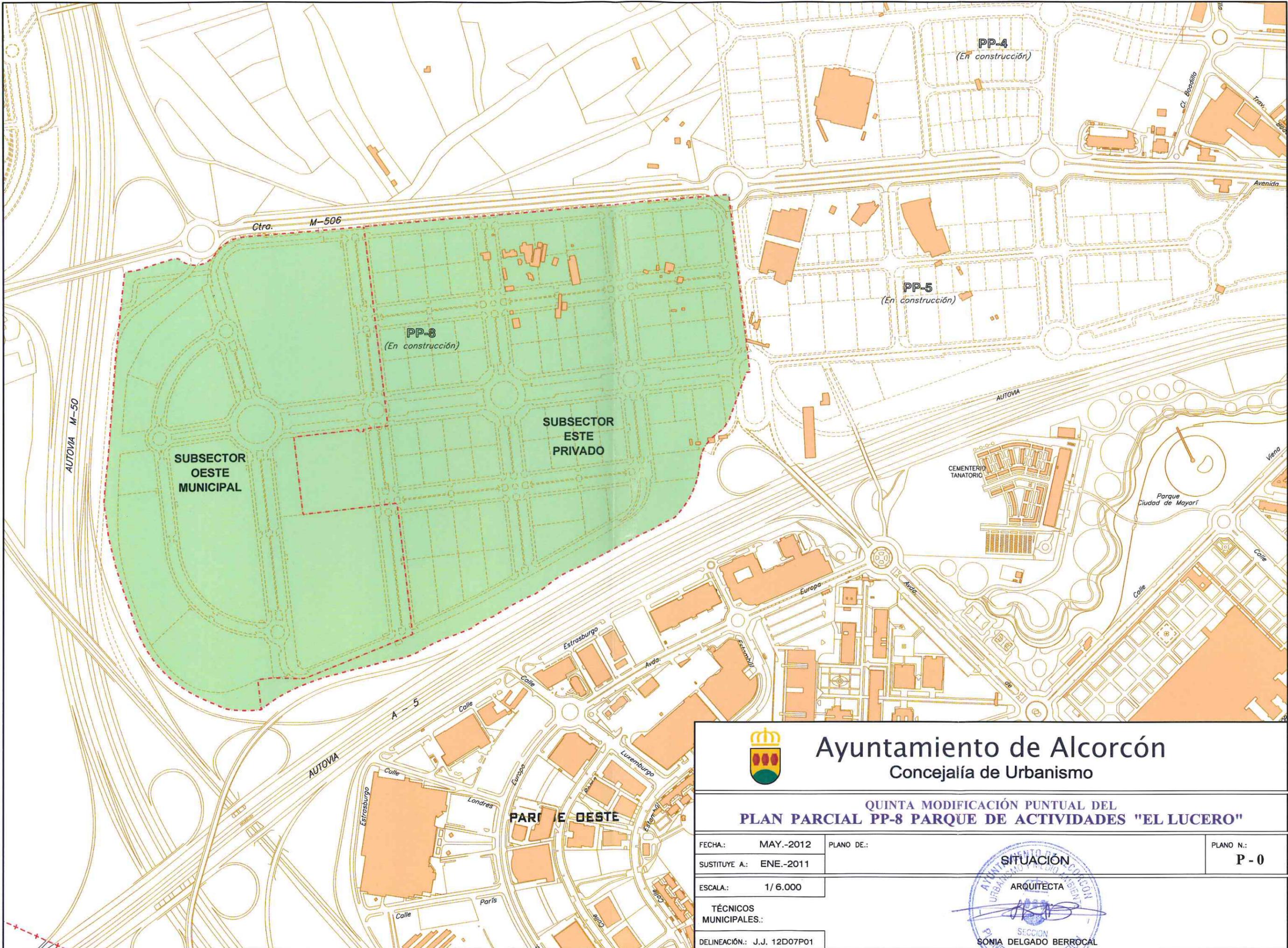
USO ALTERNATIVO Y COMPLEMENTARIO

Industrial 4a, Comercial 4a, Hostelero 3b, Oficinas 1a-2a, Zona Verde 1a-2a, Servicios e Infraestructuras, y Aparcamiento.

PLANO DE PARCELA ACOTADO



PLANOS

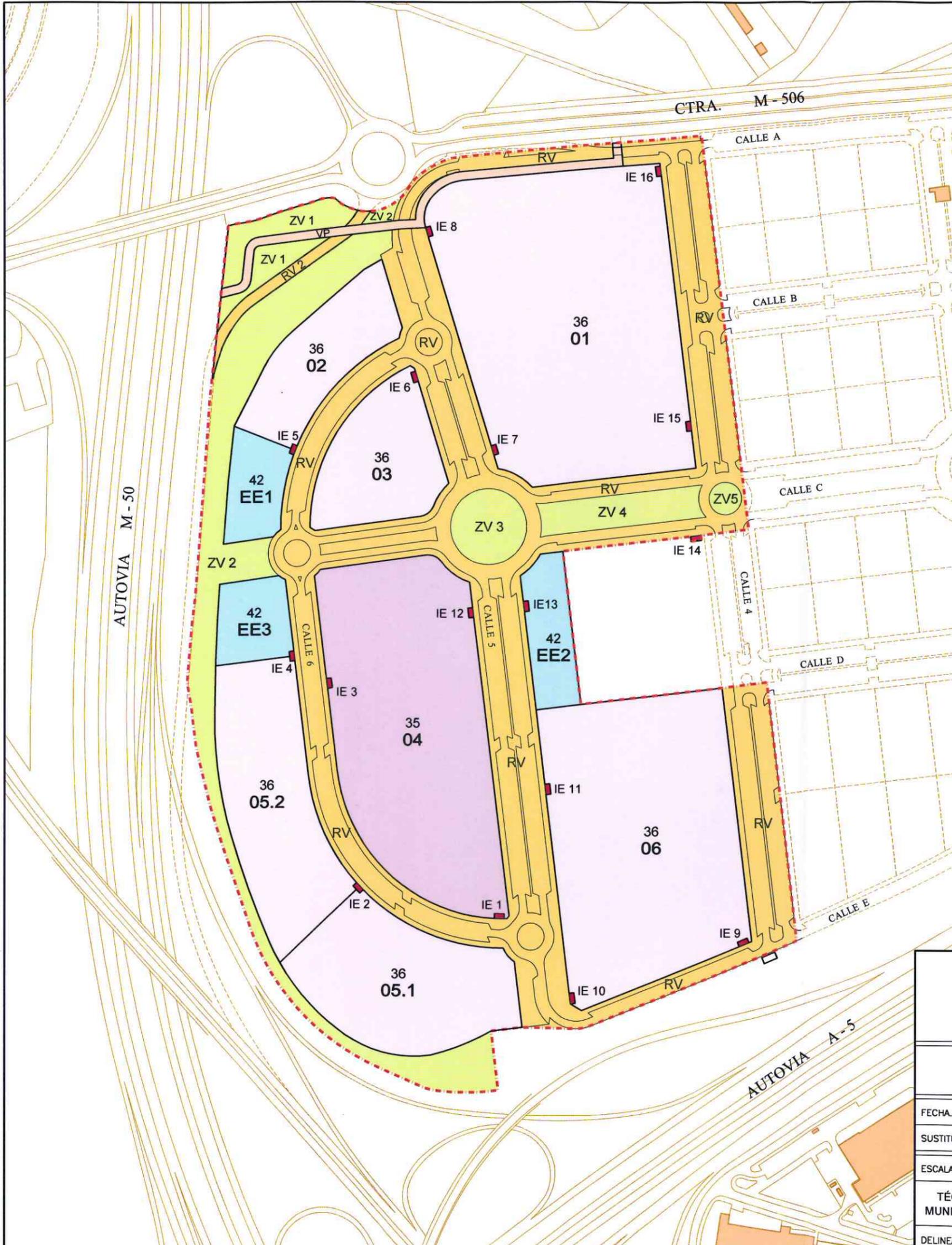


Ayuntamiento de Alcorcón
 Concejalía de Urbanismo

**QUINTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
 PLAN PARCIAL PP-8 PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"**

FECHA:	MAY.-2012	PLANO DE.:	PLANO N.:
SUSTITUYE A.:	ENE.-2011		P - 0
ESCALA:	1/6.000		
TÉCNICOS MUNICIPALES.:			
DELINEACIÓN.:	J.J. 12D07P01		





PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO" SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL			
USOS DEL SUELO		SUP. DE SUELO (m ²)	SUP. EDIFICABLE (m ²)
36 / 01	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	56.774,36	46.507,32
36 / 02	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	11.299,07	9.255,75
36 / 03	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	12.383,35	10.143,95
36 / 05.1	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	21.000,00	10.606,06
36 / 05.2	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	21.055,33	23.844,01
36 / 06	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	44.293,00	36.283,08
TOTAL SUP. P.E.T.		166.805,11 m²	136.640,16 m²
35 / 04	PARQUE COMERCIAL Y TERCIARIO	42.391,97	27.978,70 (0.66 m ² /m ²)
TOTAL SUP. P.C.T.		42.391,97 m²	
TOTAL SUP. P.C.T. + P.E.T.		209.197,08 m²	164.618,86 m²
42/EE1	EQUIPAMIENTO EXENTO	4.976,97	
42/EE2	EQUIPAMIENTO EXENTO	5.654,49	
42/EE3	EQUIPAMIENTO EXENTO	4.976,96	
TOTAL SUP. EQUIP. EXENTO		15.608,42 m²	
ZV 1	ZONA VERDE	5.101,69	
ZV 2	ZONA VERDE	25.063,20	
ZV 3	ZONA VERDE	3.848,45	
ZV 4	ZONA VERDE	4.464,80	
ZV 5	ZONA VERDE	706,86	
TOTAL SUP. ZONA VERDE		39.185,00 m²	
RV	RED VIARIA	101.722,88	
RV 2	RED VIARIA	1.764,28	
TOTAL SUP. RED VIARIA		103.487,16 m²	
VP	VIA PECUARIA	3.553,34	
TOTAL SUP. VIA PECUARIA		3.553,34 m²	
IE	INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA	640,00	
TOTAL SUP. INFRAESTR. ENERGÉTICA		640,00 m²	
TOTAL SUPERFICIE SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL		371.671,00 m²	

RV	RED VIARIA	---	LÍMITE PLAN PARCIAL
ZV	ZONA VERDE	---	LÍMITE SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL
42 / EE	EQUIPAMIENTO EXENTO	---	TRAZADO ALTERNATIVO DE LA VEREDA DE VILLAVICIOSA
36 / O	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	---	PARQUE COMERCIAL Y TERCIARIO

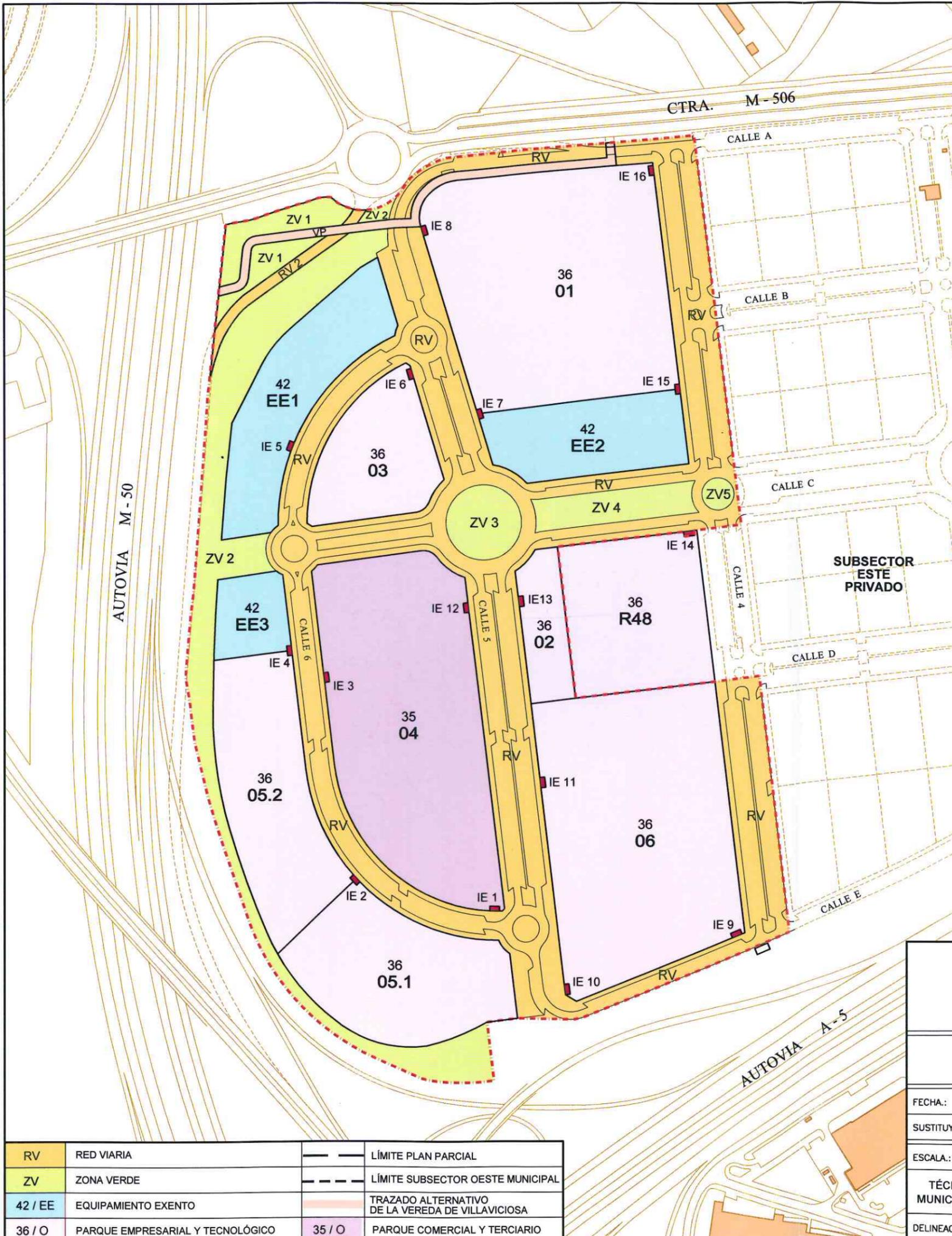


Ayuntamiento de Alcorcón

Concejalía de Urbanismo

QUINTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-8 PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"

FECHA:	MAY.-2012	PLANO DE:	ORDENACIÓN VIGENTE (4ª MODIFICACIÓN)	PLANO N.:	P - 1
SUSTITUYE A.:	ENE.-2011				
ESCALA:	1/ 4.000				
TÉCNICOS MUNICIPALES:					
DELINEACIÓN:	J.J. 12D07P02	SONIA DELGADO-BERROCAL			



PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"
SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL

USOS DEL SUELO		SUP. DE SUELO (m ²)	SUP. EDIFICABLE (m ²)
36 / 01	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	44.358,94	36.337,10
36 / 02	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	5.654,49	4.631,93
36 / 03	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	12.383,35	10.143,95
36 / 05.1	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	21.000,00	10.606,06
36 / 05.2	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	21.055,33	23.844,01
36 / 06	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	44.293,00	36.283,08
TOTAL SUP. P.E.T.		148.745,11 m²	121.846,13 m²
35 / 04	PARQUE COMERCIAL Y TERCIARIO	42.391,97	27.978,70 (0.66 m ² /m ²)
TOTAL SUP. P.C.T.		42.391,97 m²	
TOTAL SUP. P.C.T. + P.E.T.		191.137,08 m²	149.824,82 m²
42/EE1	EQUIPAMIENTO EXENTO	16.276,04	
42/EE2	EQUIPAMIENTO EXENTO	12.415,42	
42/EE3	EQUIPAMIENTO EXENTO	4.976,96	
TOTAL SUP. EQUIP. EXENTO		33.668,42 m²	
ZV 1	ZONA VERDE	5.101,69	
ZV 2	ZONA VERDE	25.063,20	
ZV 3	ZONA VERDE	3.848,45	
ZV 4	ZONA VERDE	4.464,80	
ZV 5	ZONA VERDE	706,86	
TOTAL SUP. ZONA VERDE		39.185,00 m²	
RV	RED VIARIA	101.722,88	
RV 2	RED VIARIA	1.764,28	
TOTAL SUP. RED VIARIA		103.487,16 m²	
VP	VIA PECUARIA	3.553,34	
TOTAL SUP. VIA PECUARIA		3.553,34 m²	
IE	INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA	640,00	
TOTAL SUP. INFRAESTR. ENERGÉTICA		640,00 m²	
TOTAL SUPERFICIE SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL		371.671,00 m²	

SUBSECTOR ESTE PRIVADO

36 / R48	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	18.060,00	14.794,04
----------	----------------------------------	-----------	-----------

RV	RED VIARIA	---	LÍMITE PLAN PARCIAL
ZV	ZONA VERDE	---	LÍMITE SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL
42 / EE	EQUIPAMIENTO EXENTO	---	TRAZADO ALTERNATIVO DE LA VEREDA DE VILLAVICIOSA
36 / O	PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO	35 / O	PARQUE COMERCIAL Y TERCIARIO

 **Ayuntamiento de Alcorcón**
 Concejalía de Urbanismo

QUINTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL PP-8 PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"

FECHA:	MAY.-2012	PLANO DE:	ORDENACIÓN RESULTANTE	PLANO N.:	P - 2
SUSTITUYE A.:	ENE.-2011	(MODIFICACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS EN LAS MANZANAS R48 Y EE2 A LAS MANZANAS 36-01 Y 36-02 DEL PP-8)			
ESCALA:	1/ 4.000	ARQUITECTA			
TÉCNICOS MUNICIPALES:		SONIA DELGADO BERROCAL			
DELINEACIÓN:		J.J. 12D07P03			