

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

43

#### ALCORCÓN

##### URBANISMO

Publicación de las Ordenanzas de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, en las ordenanzas de Clave 32 “Comercial Exento” y Clave 33 “Parque Empresarial”.

Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 8 de julio de 2020, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, consistente en las ordenanzas zonales Clave 32 “Comercial Exento” y Clave 33 “Parque Empresarial”, acuerdo que ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 175, de 21 de julio de 2020.

En consecuencia, se procede a la publicación del texto íntegro de las ordenanzas como requisito para su entrada en vigor, a tenor de lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

**SECCIÓN 17. CLAVE 32:**  
**COMERCIAL EXENTO - REDACCIÓN MODIFICADA.**

**SECCIÓN 17. CLAVE 32: COMERCIAL EXENTO.**

**Epígrafe 1: Definición.**

**Art.4.380. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.**

Corresponde a la tipología de edificación adosada o exenta en edificio de uso exclusivo cuya localización queda reflejada en la serie de planos 2. Códigos Normativos con la clave 32.

Se determinan tres grados:

- Grado 1: Grado genérico.
- Grado 2: Parcelas incluidas en el APD-12. Barrio de la Universidad.
- Grado 3: Parcela destinada a Centro Comercial en el EN-11. Centro Comercial San José de Valderas.

Su uso principal es el terciario-comercial.

**Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela.**

**Art.4.381. Parcela mínima.**

- Grado 1º: Será de mil (1.000) m<sup>2</sup> en obras de nueva planta o la registral existente inferior a esta en obras de rehabilitación, modificación y reforma.
  - Grado 2º: Será la prevista en el P. Parcial aprobado (\*).
  - Grado 3º: Será la existente en el momento de aprobación del P. General.
- (\*). Serán indivisibles las parcelas 25.1, 26.1 y 26.2 del P. Parcial.

**Art.4.382. Frente mínimo.**

- Grado 1º: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros en obras de nueva planta o la registral existente inferior a esta en obras de rehabilitación, modificación y reforma.
- Grado 2º y 3º: Libre.

**Art.4.383. Frente máximo.**

No se fija frente máximo de parcela.

**Epígrafe 3: Condiciones volumétricas.**

**Art.4.384. Alineaciones.**

La alineación de la edificación será libre dentro del área de movimiento definida por los retranqueos establecidos en el artículo siguiente.

**Art. 4.385. Retranqueos.**

En obras de nueva planta y ampliación los retranqueos mínimos de la edificación serán:

RETRANQUEO MÍNIMO		
	Frente parcela	Resto linderos
Grado 1	6 m	3 m
Grado 3	10 m	10 m

En el grado 2º correspondiente al ámbito del APD-12 del P. General se cumplirá que: La edificación, además de cumplir las especificaciones gráficas reflejadas en el plano de Zonificación, cumplirá las siguientes determinaciones de separación mínima:

A alineación(es) principal(es)	10
A linderos lateral y de fondo	5 ó H/2

Se recomienda disponer pasos o cortes en la edificación cuando los frentes edificados tengan una longitud superior a los 90 m.

En Obras de Rehabilitación y reforma los retranqueos mínimos serán los existentes si son inferiores a los anteriores.

**Art.4.386. Fondo máximo edificable.**

No se fija fondo máximo edificable.

**Art.4.387. Superficie de ocupación máxima.**

En obras de ampliación o nueva planta la ocupación máxima de parcela neta será:

OCUPACIÓN MÁXIMA	
Grado 1	50%
Grado 3	S/Estudio Detalle

En el grado 2º correspondiente al ámbito del APD-12 del P. General se cumplirá que: La superficie ocupada por la edificación sobre rasante se mantendrá dentro de las áreas de movimiento o del perímetro definido por las líneas de separación a linderos. Dicha superficie y la de los aparcamientos en superficie no excederán de los siguientes porcentajes sobre el total de la parcela:

- Ocup. máxima de la edificación 60%
- Ocup. máxima del aparcamiento de superficie 40%

En todo caso se destinará al menos el 15% del terreno a superficies ajardinadas, bajo las cuales no podrá existir en ningún caso edificación.

Cuando el área del grado 2º se desarrolle mediante un E. Detalle se estará a lo previsto en el art.4.391bis de las presentes Normas.

En obras de rehabilitación y reforma de ocupación máxima de parcela será la existente si es superior a las anteriores.

En todos los grados se destinará al menos el 15% del terreno a superficies ajardinadas.

**Art.4.388. Altura máxima de la edificación.**

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

ALTURA MÁXIMA		OBSERVACIONES
Grado 1	12 metros	---
Grado 3	15 metros y 3 plantas (baja+2)	

En el grado 2º correspondiente al ámbito del APD-12 del P. General se cumplirá que: La altura máxima de la edificación responderá en cada grado y tipo a los siguientes valores según parcelas:

Parcela 19.2 APD-12		Resto APD-12	
Altura máx. (nº pl.)	3	1+entrepantia	
Altura máx. (m)	15	12	

Se permiten en todas las situaciones tipos y dando fachada a la vía principal frentes o enclaves de usos de oficina y/o venta en 2 plantas y 12 m. de cornisa, así como una entreplanta con una ocupación menor del 75% de la superficie ocupada, que en todo caso computará como superficie edificada.

Se permite también, además de los sótanos, semisótano destinado a alojar tanto los usos de almacenamiento como los de aparcamiento obligado u optativo de la parcela. En todos los grados se permiten entreplantas con las condiciones generales para las mismas de dimensión y edificabilidad regulada con carácter general en estas ordenanzas.

**Art.4.388bis. Plazas de Aparcamiento y carga y Descarga.**

En los grados 1 y 3 se estará a lo previsto en las condiciones generales establecidas en el P. General, en tanto que para el grado 2º:

Se habilitará una plaza por cada 50 m2, de locales comerciales y una por cada 25 m2 en los casos de centros o grandes superficies comerciales (grado4a).

Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m2, dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.

Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y descarga de 30 m2 por cada 1.500 m2 de superficie de venta.

**Art.4.389. Edificabilidad.**

En obras de ampliación o nueva planta la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
Grado 1	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 2	S/Anexo Normativo AP-D (Anexos Tomo Anexos Normativos I)
Grado 3	S/Anexo Normativo EN-11

En obras de rehabilitación y reforma será la existente si es superior a los anteriores.

**Epígrafe 4: Usos permitidos.**

**Art.4.390. Tolerancia de Usos.**

En el Grado 2º correspondiente al ámbito del APD-12. Barrio Universidad del P. General 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 Comercial: 3a Comercio Mixto con una superficie máxima de 2.500 m<sup>2</sup>, así como Agrupaciones Comerciales e Instalaciones Industriales o de Almacenamiento con venta directa de la manufactura producida, y categoría 4a Grandes Centros Comerciales.

Son usos secundarios, los de oficinas, así como el dotacional privado, permitiéndose además como usos secundarios los de almacenaje y taller y hostelería correspondiente a las categorías 1b y 2b del Uso Público Comercial correspondientes a instalaciones hosteleras con o sin espectáculos.

Para el resto de los grados de la presente Clave se estará a:

**CLAVE 32: COMERCIAL EXENTO.**

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						CP
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	
USO RESIDENCIAL	1ª Vivienda Unifamiliar	Compl.	Compl.	---	---	---	---	1
	2ª Vivienda Multifamiliar	---	---	---	---	---	---	---
	3ª Residencia Comunitaria	---	---	---	---	---	---	---
USO INDUSTRIAL	1ª Compatible con vivienda	---	---	---	---	---	---	---
	2ª Comp. c/medidas correctoras	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	---	---	5
	3ª Industria en polígono	---	---	---	---	---	---	---
	4ª Almacenaje y Talleres	---	---	---	---	---	---	---
USO TERCIARIO-COMERCIAL								
Comercial	1ª Comercio diario <400 m <sup>2</sup>	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	2ª Comercio ocasional <400 m <sup>2</sup>	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	2
	3ª Comercio mixto < 2.500 m <sup>2</sup>	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	---
	4ª Grandes Centros > 2.500 m <sup>2</sup>	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	---
Hostelero	1b Locales sin espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	---	---	3
	2b Locales con espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	---	---	---
	3b Alojamiento temporal	---	---	---	---	---	---	---
USO TERCIARIO-OFICINAS								
	1ª Desp./Oficinas sin público	Comp.	Comp.	---	---	---	---	3
	2ª Oficinas abiertas al público	---	---	---	---	---	---	---
	3ª Oficinas de I+D	---	---	---	---	---	---	---
	4ª Industria limpia Parque Emp.	---	---	---	---	---	---	---
USO DOTACIONAL	1ª Salas de reunión/espectáculos	---	---	Comp.	---	Comp.	---	---
	2ª Centros de Enseñanza	---	---	Comp.	Alt.	Comp.	---	---
	3ª Centros sin internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	---	---	---
	4ª Centros con internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	---	---	---
	5ª Centros Religiosos	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	---	---	---
	6ª Otros centros asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Alt.	Comp.	Comp.	---
USO ZONA VERDE	1ª Áreas ajardinadas	---	---	---	---	Comp.	Comp.	---
	2ª Parque Urbano	---	---	---	---	Comp.	Comp.	---
	3ª Parque Ferial	---	---	---	---	---	---	---
USO DEPORTIVO	1ª Sin espectadores	---	---	---	---	---	---	---
	2ª Con espectadores	---	---	---	---	---	---	---

IDENTIFICACIÓN DEL USO		LOCALIZACIÓN DEL USO						CP
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	
<b>USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS</b>								
	1º De ámbito Local	----	----	Comp.	----	----	----	----
	2º De ámbito supramunicipal	Autor.	----	----	----	----	----	4
<b>USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES</b>								
	1º Red Viana	----	----	----	----	Alt.	Alt.	----
	2º Red Ferroviaria	----	----	----	----	----	----	----
<b>APARCAMIENTO</b>								
	1º Locales <20 plazas ó < 500 m2	Comp.	Comp.	----	----	Comp.	Comp.	----
	2º Ap. Colectiv. Edif. no exclusivo	----	----	Alt.	----	----	----	----
	3º Ap. Colectivo Edif. Exclusivo	----	----	----	----	Comp.	Comp.	----
	4º Sobre rasante	----	----	----	----	----	----	----

Códigos de localización de usos:

- A. En cualquier planta de la edificación, con usos 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 4.391 de estas Normas

**Art.4.391. 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, excepto en el grado 2º.
2. Excepto en el grado 2º.
3. Deberá estar al servicio de la actividad que se desarrolle en la parcela.
4. 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.  
Se habilitará una plaza por cada 50 m2 de locales comerciales y una por cada 12,5 m2 en los casos de centros o grandes superficies comerciales.  
Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m2, dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.  
Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y descarga de 30 m2 por cada 1.500 m2 de superficie de venta.
5. Excepto en el grado 2º.

**Epígrafe 5: Condiciones Particulares del Centro Cívico-Comercial.**

**Art.4.391bis. Condiciones Singulares de ordenación del Centro Cívico-Comercial del APD- 12 (parcelas 18.1 y 19.2 del P. Parcial del Sector 2. Área de Centralidad).**

De acuerdo con el P. Parcial aprobado que se incorpora en su integridad al P. General como Área de Planeamiento en Desarrollo, para la materialización del planeamiento de las manzanas 18.1 y 19.2 del Sector 2 definidas como centro Cívico en el P. Parcial se estará a:

1. Definición, Desarrollo y Ámbito:  
Se refiere al conjunto de edificios destinados a albergar una mezcla diversa de usos y actividades terciarias y dotaciones ligadas a la estación de ferrocarril y como centro de servicios del Enclave Residencial 2 del P. Parcial el Área de Centralidad.

Su ámbito se recoge en los planos de División Básico y Zonificación del P. Parcial, comprendiendo las manzanas 18.1 (Terciario-Dotacional) y 19.2 (Comercial).

Será obligatorio para su desarrollo, la redacción de sendos Estudios de Detalle o de un único Estudio de Detalle conjunto, para la ordenación de volúmenes y usos, y la definición de alineaciones y rasantes. Se habrá de sujetar aquel o aquellos a las estipulaciones normativas e indicaciones que se recogen en el P. Parcial y en la documentación gráfica adjunta del mismo.

El Estudio de Detalle de la manzana 19.2 (o el conjunto en su caso) se desarrollará en relación al área de la Estación de ferrocarril propuesta y la Plaza de la Estación.

## 2. Usos y aprovechamientos.

Son usos principales, conjuntamente, los de Uso Oficinas correspondientes a las categorías 1a (Oficinas y despachos profesionales sin servicio directo al público) y 2a (Oficinas abiertas al público), así como los dotacionales privados de cualquier tipo al servicio del Enclave Residencial (reunión y espectáculos, cultural y formación, deportivo, asistencial y sanitario, etc.); también los de hostelería en todas sus categorías. La agregación de la manzana 19.2 del P. Parcial implicará la incorporación del comercio en las categorías previstas en este.

Se toleran con carácter complementario otras categorías de uso comercial como las 1a (comercio diario) y 2a (comercio ocasional).

El E.D. en su ámbito mínimo, tendrá la siguiente distribución vinculante de edificabilidades y usos, cuyo desglose por manzanas se recoge en el cuadro nº 2 de la memoria justificativa:

	Parcela 18.1	Parcela 19.2	Conjunto
Superficies (m2)			
Parcelas lucrativas	9.691	46.300	55.991
Dotaciones públicas	1.500	48.964	1.500
Total unidad E.D.	11.191 m2	46.300 m2	57.491 m2
Edificabilidad (m2)			
Usos empresariales y hoteles (*)	13.935 m2	---	13.935
Usos dotacionales privados (*)	18.703 m2	---	18.703
Usos comerciales	---	18.520	18.520
Total privada (máxima/vinculantes)	32.638 m2	18.520 m2	51.158 m2

(\*) Distribución indicativa.

A los efectos de dotación de servicios se estima una edificabilidad Dotacional Pública (no computable) de 5.000 m2.

El E.D. conjunto podrá transferir superficie edificable del P. Parcial de la manzana 18.1 a la 19 con la única limitación de no superar globalmente la edificabilidad de 51.158 m2.

## 3. Condiciones de parcelación, ocupación y composición.

La posición de los usos y edificaciones dentro de la unidad se establecerá de acuerdo con las determinaciones gráficas señaladas, con distinto alcance normativo en el esquema de P. Parcial.

La parcela mínima se establece en 1.500 m2, permitiéndose la subdivisión horizontal, registrando en régimen de proindiviso tanto los elementos comunes de la edificación como los espacios exteriores no ocupados.

La ocupación máxima de cada parcela será del 60%.

Los retranqueos en las Ordenanzas de zona, podrán ser modificados mediante los Estudios de Detalle, debiendo respetarse, en todo caso, "las líneas de edificación vinculante" grafiadas en el Plano de Ordenación.

La disposición de los usos y volúmenes será libre en torno a un espacio libre común. Se reforzarán los frentes a la plaza de la estación y al bulevar, debiendo potenciarse la relación con el apeadero: conexiones peatonales, relación de aparcamientos, etc.

Las alturas de las edificaciones se concretarán en los Estudios de Detalle, pudiendo aumentarse la altura de las edificaciones comerciales respecto a la señalada en la ordenanza de zona.

4. Reserva de aparcamiento.  
Se preverán, a través de Estudio de Detalle las plazas necesarias para atender las necesidades originadas por los empleados, visitantes y usuarios de los locales que en ellas estuviesen instaladas.

En todo caso se deberán prever al menos:

- o Una plaza cada 100 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>2</sup> de oficinas sin/con público.
- o Una plaza cada 50 m<sup>2</sup> / 25 m<sup>2</sup> de locales de comercio, alimentario/no alimentario.
- o Una plaza cada 25 personas en locales dotacionales con concentración de personas.

#### Epígrafe 6: Condiciones Ambientales

##### Art. 4.391.ter Gestión de Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales.

En el caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

##### Art.4.391.cuáter Objetivos y mejora de la calidad acústica.

El Ayuntamiento deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite apreciable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de la calidad acústica.

#### SECCIÓN 18. CLAVE 33:

#### PARQUE EMPRESARIAL -REDACCIÓN MODIFICADA SECCIÓN 18. CLAVE 33: PARQUE EMPRESARIAL

##### Epígrafe 1: Definición.

##### Art.4.392. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Se refiere a edificación predominantemente aislada destinada en su mayor parte a uso terciario de oficinas y sedes de empresas de servicios con marcado contenido de investigación y desarrollo (I+D).

Son de aplicación en las áreas señaladas en los planos con el código 33, situadas en el APD-12 Barrio de la Universidad.

##### Art.4.393. División en grados.

Se distinguen tres grados, según su función y usos dominantes, posición en el Parque Empresarial y tipo edificatorio, dichos grados corresponden con los definidos por el Plan Parcial, esto es:

DENOMINACIÓN	
P. General	P. Parcial
33.1	E1
33.2	E2
33.3	E3

##### Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela.

##### Art.4.394. Condiciones de parcela.

A efectos de subdivisiones o reparcelaciones, el frente mínimo de parcela será para los grados 1, 2 y 3, respectivamente de 35, 35 y 20 metros y la superficie mínima de 2.000 metros cuadrados. En todas las parcelas se podrá inscribir un círculo de diámetro igual a su frente.

**Art.4.395. Frente mínimo de parcela.**

En nuevas parcelaciones o segregaciones el frente mínimo de parcela será:

FRETE MÍNIMO DE PARCELA	
Grado 1	35 m.
Grado 2	35 m.
Grado 3	20 m.

No se considerarán ineducables las parcelas existentes cuyo frente sea menor al anterior valor.

**Art.4.396. Frente máximo de parcela.**

No se fija frente máximo de parcela.

**Epígrafe 3: Condiciones volumétricas.**

**Art. 4.397. Alineaciones.**

La alineación de la edificación será libre dentro del área de movimiento definida por los retranqueos establecidos en el artículo siguiente.

**Art. 4.398. Posición de la Edificación.**

La edificación deberá cumplir las condiciones expresamente señaladas en los Planos de Zonificación del P. Parcial aprobado cuyas determinaciones prevalecen sobre las condiciones de carácter más general expresadas en estas Normas.

Allí donde no hubiera determinaciones gráficas específicas la posición de la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

	Grado 1º	Grado 2º	Grado 3º
Separación mínima en m.	(E1)	(E2)	(E3)
Alineación exterior	---	---	6
A linderos lateral y fondo	5 (ó H/2)	5 (ó H/2)	5 (ó H/2)

**Art.4.399. Fondo máximo edificable.**

No se fija fondo máximo edificable.

**Art. 4.400. Superficie de ocupación.**

La superficie ocupada por la edificación sobre rasante se mantendrá dentro de las áreas de movimiento o del perímetro definido por las líneas de separación a linderos. Dicha superficie y la de los aparcamientos de superficie no excederán de los siguientes porcentajes del total de la parcela correspondiente:

	Grado 1º	Grado 2º	Grado 3º
Ocupación máx. (%)	(E1)	(E2)	(E3)
De la edificación	60%	60%	60%
Del aparcamiento (en superficie)	25%	25%	35%

Los terrenos libres de edificación deberán ajardinarse o arbolarse en las proporciones que para grado se señalan a continuación, de modo preferente en el frente de la parcela.

	Grado 1º	Grado 2º	Grado 3º
	(E1)	(E2)	(E3)
Ajardinamiento	30% s/e.l.	30% s/e.l.	10% s/e.l.

**Art.4.401. Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación responderá en cada grado y tipo a los siguientes valores:

	Grado 1º	Grado 2º	Grado 3º
	(E1)	(E2)	(E3)
Altura máxima (m)	20 m	---	15 m
Número máximo de plantas	5	---	3

**Art.4.402. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad expresada en metros cuadrados será la reflejada en el Cuadro General de características para cada parcela de los anexos normativos del P. General. En ningún caso y salvo Estudio de Detalle en aquellas parcelas que así se defina se superarán índices máximos (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) que se indican a continuación:

Grado 1º (E1)	Grado 2º (E2)	Grado 3º (E3)
1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	---	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**Art. 4.403. Aparcamientos.**

La dotación obligatoria de aparcamiento, en cualquiera de los tres grados contemplados en la presente Ordenanza, será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso de oficinas, almacenaje o cualquier otra actividad terciaria no utilizable por el público. En el caso de los usos antedichos, cuando sean utilizables por el público, así como en el uso comercial, se reservará aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> y si el uso es dotacional con público a razón de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup>. En el resto de usos se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas de este P. General.

**Art.4.404. Condiciones particulares de la zona Grado 1 (Eje y centro de servicios del Plan Parcial 2 del Área de Centralidad Alcorcón).**

1. La parcela 18.1 del Sector se desarrollará a través de Estudio de Detalle, pudiendo incorporar, optativamente, la parcela 19.2 del P. Parcial para constituir un Centro Cívico Comercial, centro neurálgico y de servicios del Enclave Residencia 2. Se podrán definir las conexiones con el apeadero de ferrocarril. Se determinarán las condiciones de volumen, definiendo las alturas de los cuerpos edificados, recomendando tratar algunos como elementos singulares de componente vertical.
- 2- Las parcelas 13.1 y 25.2 del P. Parcial acogerán usos empresariales, terciarios y dotacionales propios de un centro de servicios vinculado a la pieza de Carretera en la que se inscribe. En todo caso podrán desarrollarse Estudios de Detalle, no vinculantes, para la ordenación de usos y volúmenes.

**Epígrafe 4: Usos permitidos.****Art.4.405. Tolerancia de usos.**

A efectos de la regularización de usos principales y secundarios en la presente Clave de Ordenanza se estará a:

1. Son usos principales en el grado 1 y 2 los de oficinas privadas o públicas, servicios terciarios, sedes de empresas I+D y dotacionales privados, así como los de hostelería en su grado 3b (hoteles). Serán secundarios los comerciales en bajos o locales anexos frente a vial principal, así como los de hostelería correspondiente a las categorías 1b y 2b del Uso Público Comercial correspondientes a instalaciones hosteleras con o sin espectáculos.
2. Son usos principales en el grado 3 los de almacenaje con o sin venta, talleres y producción limpia (categorías 1a y 2a) al servicio del Parque Empresarial o Área de carretera, así como los de hostelería en su grado 3b (hoteles). Se admiten como secundarios o compatibles los de dotaciones y los comerciales hasta un 30% de la superficie total. Son usos alternativos los de oficinas en todas sus categorías.

**Epígrafe 5: Condiciones Particulares del Centro Cívico-Comercial.****Art.4.405bis. Condiciones Singulares de ordenación del Centro Cívico-Comercial del APD 12 (parcelas 18.1 y 19.2 del P. Parcial del Sector 2. Área de Centralidad).**

De acuerdo con el P. Parcial aprobado que se incorpora en su integridad al P. General como Área de Planeamiento en Desarrollo, para la materialización del

planeamiento de las manzanas 18.1 y 19.2 del Sector 2 definidas como centro Cívico en el P. Parcial se estará a:

1- Definición, Desarrollo y Ámbito:

Se refiere al conjunto de edificios destinados a albergar una mezcla diversa de usos y actividades terciarias y dotaciones ligadas a la estación de ferrocarril y como centro de servicios del Enclave Residencial 2 del P. Parcial el Área de Centralidad.

Su ámbito se recoge en los planos de División Básico y Zonificación del P. Parcial, comprendiendo las manzanas 18.1 (Terciario-Dotacional) y 19.2 (Comercial).

Será obligatorio para su desarrollo, la redacción de sendos Estudios de Detalle o de un único Estudio de Detalle conjunto, para la ordenación de volúmenes y usos, y la definición de alineaciones y rasantes. Se habrá de sujetar aquel o aquellos a las estipulaciones normativas e indicaciones que se recogen en el P. Parcial y en la documentación gráfica adjunta del mismo.

El Estudio de Detalle de la manzana 19.2 (o el conjunto en su caso) se desarrollará en relación al área de la Estación de ferrocarril propuesta y la Plaza de la Estación.

2- Usos y aprovechamientos.

Son usos principales, conjuntamente, los Terciario-Oficinas correspondientes a las categorías 1ª Oficinas y despachos profesionales sin atención al público, y 2ª Oficinas con atención al público y horario comercial y servicios, así como los dotacionales privados de cualquier tipo al servicio del Enclave Residencial (reunión y espectáculos, cultural y formación, deportivo, asistencial y sanitario, etc.); también los de hostelería en todas sus categorías. La agregación de la manzana 19.2 del P. Parcial implicará la incorporación del comercio en las categorías previstas en este.

Se toleran con carácter complementario otras categorías de uso comercial como las 1ª (comercio diario) y 2ª (comercio ocasional).

El E.D. en su ámbito mínimo, tendrá la siguiente distribución vinculante de edificabilidades y usos, cuyo desglose por manzanas se recoge en el cuadro nº 2 de la memoria justificativa:

	Parcela 18.1	Parcela 19.2	Conjunto
Superficies (m2)			
Parcelas lucrativas	9.691	46.300	55.991
Dotaciones públicas	1.500	48.964	1.500
Total unidad E.D.	11.191 m2	46.300 m2	57.491 m2
Edificabilidad (m2)			
Usos empresariales y hoteles (*)	13.935 m2	---	13.935
Usos dotacionales privados (*)	18.703 m2	---	18.703
Usos comerciales	---	18.520	18.520
Total privada (máxima/vinculantes)	32.638 m2	18.520 m2	51.158 m2

(\*) Distribución indicativa.

A los efectos de dotación de servicios se estima una edificabilidad Dotacional Pública (no computable) de 5.000 m2.

El E.D. conjunto podrá transferir superficie edificable del P. Parcial de la manzana 18.1 a la 19 con la única limitación de no superar globalmente la edificabilidad de 51.158 m2.

3- Condiciones de parcelación, ocupación y composición.

La posición de los usos y edificaciones dentro de la unidad se establecerá de acuerdo con las determinaciones gráficas señaladas, con distinto alcance normativo en el esquema de P. Parcial.

La parcela mínima se establece en 1.500 m2, permitiéndose la subdivisión horizontal, registrando en régimen de proindiviso tanto los elementos comunes de la edificación como los espacios exteriores no ocupados.

La ocupación máxima de cada parcela será del 60%.

Los retranqueos en las Ordenanzas de zona, podrán ser modificados mediante los Estudios de Detalle, debiendo respetarse, en todo caso, "las líneas de edificación vinculante" grafiadas en el Plano de Ordenación.

La disposición de los usos y volúmenes será libre en torno a un espacio libre común. Se reforzarán los frentes a la plaza de la estación y al bulevar, debiendo potenciarse la relación con el apeadero: conexiones peatonales, relación de aparcamientos, etc.

Las alturas de las edificaciones se concretarán en los Estudios de Detalle, pudiendo aumentarse la altura de las edificaciones comerciales respecto a la señalada en la ordenanza de zona.

4- Reserva de aparcamiento.

Se preverán, a través de Estudio de Detalle las plazas necesarias para atender las necesidades originadas por los empleados, visitantes y usuarios de los locales que en ellas estuviesen instaladas.

En todo caso se deberán prever al menos:

- Una plaza cada 100 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>2</sup> de oficinas sin/con público.
- Una plaza cada 50 m<sup>2</sup> / 25 m<sup>2</sup> de locales de comercio, alimentario/no alimentario.
- Una plaza cada 25 personas en locales dotacionales con concentración de personas.

**Art. 4.406. Condiciones particulares.**

Se permiten 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.

**Epígrafe 6: Condiciones Ambientales.**

**Art. 4.406bis. Gestión de Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales.**

En el caso de que se produjeran variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, se estará a lo señalado en el artículo 7 del Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

**Art.4.406.ter. Objetivos y mejora de la calidad acústica.**

El Ayuntamiento deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite apreciable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de la calidad acústica.

Alcorcón, a 24 de julio de 2020.—El concejal-delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Mantenimiento, Miguel Ángel González García.

(03/19.201/20)

