

ración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento", el procedimiento de tramitación aplicable es el que se regula en el artículo 57 de dicho texto legal. A este respecto y analizado detalladamente el expediente de referencia, procede señalar que en el mismo se han cumplido todos los trámites legales exigibles, entendiéndose completo en cuanto a la tramitación administrativa del mismo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes la competencia para resolver, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, sobre la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

En virtud de la fundamentación expuesta, esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

#### HA RESUELTO

##### Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, consistente en la nueva asignación de edificabilidades en las manzanas 74 y 76, y en las parcelas 19-20 y 22-23, así como la calificación de una nueva parcela dotacional pública en la manzana 76 del Parque Oeste, Sector 2 del Área de Centralidad de Alcorcón. Si bien, la presente aprobación queda condicionada a la entrada en vigor de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón en los artículos 4.37 y 4.158, aprobada por Orden de esta Consejería de 12 de noviembre de 2002.

##### Segundo

Publicar la presente Orden en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.»

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar de la citada Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, consistente en la nueva asignación de edificabilidades en las manzanas 74 y 76, y en las parcelas 19-20 y 22-23, así como la calificación de una nueva parcela dotacional pública en la manzana 76 del Parque Oeste, Sector 2 del Área de Centralidad de Alcorcón, se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público a los efectos oportunos, significándose que contra la presente Orden podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 19 de noviembre de 2002.—El Secretario General Técnico, PDF (Resolución de 17 de marzo de 1997), la Jefa del Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, Isabel Barona Villalba.

(03/29.891/02)

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

BD

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL 1999**

**ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE  
LAS RETAMAS**

**ALCORCÓN**

**ANEXO III:**

**Regulaciones:**

**ÍNDICE**

1. CLAVE 19 en vigor.
2. CLAVE 32 en vigor.

TEXTOS RETAMAS APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 29.01.06  
ALCORCÓN 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

**BD**

**SECCIÓN 10. CLAVE 19: MULTIFAMILIAR ÁREA DE CENTRALIDAD.**

**Epigrafe 1: Definición.**

**Art.4.292. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.**

Se refiere al conjunto de parcelas destinadas al uso residencial colectivo incluidas en el APD-12. Barrio de la Universidad, en las que alternan distintas tipologías.

Son de aplicación en las áreas señaladas en los planos de la serie 2: Códigos Normativos, con la clave 19 con los siguientes tipos y grados, en correspondencia con las calificaciones de la Modificación 2ª del P.Parcial del Sector 2 del Área de Centralidad:

Tipo A: Intensivo. Grado 1º: Semicerrado, en el enclave residencial 1 del P.Parcial (RM-1).

Grado 2º: Semicerrado, en el enclave residencial 1 del P.Parcial (RM-1).

Grado 3º: Abierto, en el enclave residencial 1 del P.Parcial (RM-2).

Grado 4º: Abierto, en el enclave residencial 2 del P.Parcial (RM-2).

Tipo B: Condominio. Grado 5º: Alineado a vial (RM-3).

Grado 6º: Abierto (RM-4).

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

**Art.4.293. Condiciones de parcela.**

En el Enclave Residencial 1 del Plan Parcial:

Las parcelas correspondientes al tipo 19.1 (RM-1), que podrán abarcar la totalidad de una manzana o zona, serán en principio indivisibles, excepto previa redacción de Estudio de Detalle (que determine mediante la ordenación del conjunto la posibilidad de desarrollo independiente) en cuyo caso tendrán una superficie mínima de 2.500 m² y un frente mínimo de 48 m estando obligadas a inscribir el espacio libre de manzana en régimen de proindiviso. Las del tipo intensivo abierto en todo caso serán indivisibles.

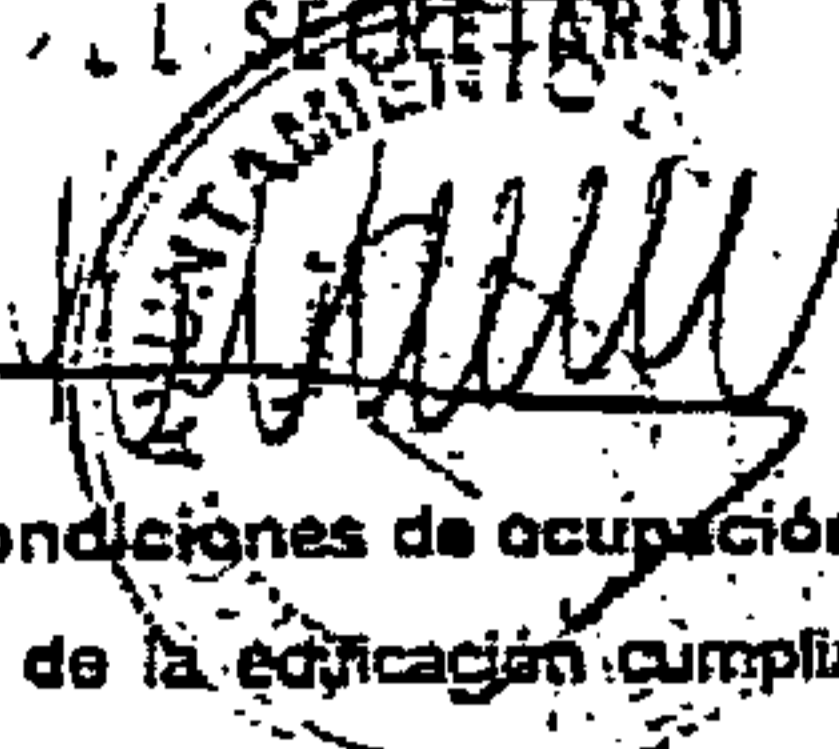
En el Enclave Residencial 2 del Plan Parcial:

Las parcelas correspondientes al tipo intensivo 19.2 (RM-1) y 19.4 (RM-2) tendrán una superficie mínima de 1.800 m² y 40 m y las de tipo condominio 19.5 (RM-3) y 19.6 (RM-4) tendrán una superficie mínima de 1.800 m² y 2.000 m² respectivamente y un frente de 40 m.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCON 30.01.86  
EL OFICIAL MAYOR  
BD

URBANISMO X. 00PP  
CALDIA 17.10.00  
ALCORCON 18.10.00  
SECRETARIO

Epigrafe 3: Condiciones volumétricas



**Art.4.294. Posición de la edificación, condiciones de ocupación y volumen.**

Con carácter general, la posición de la edificación cumplirá las siguientes separaciones mínimas:

- A alineación exterior: 3 m (salvo alineaciones obligatorias grafadas en planos)
- A otros linderos : 5 m o H/2 (siendo H la altura de la edificación proyectada)

Con las siguientes condiciones particulares en el Enclave Residencial 1 del P.Parcial:

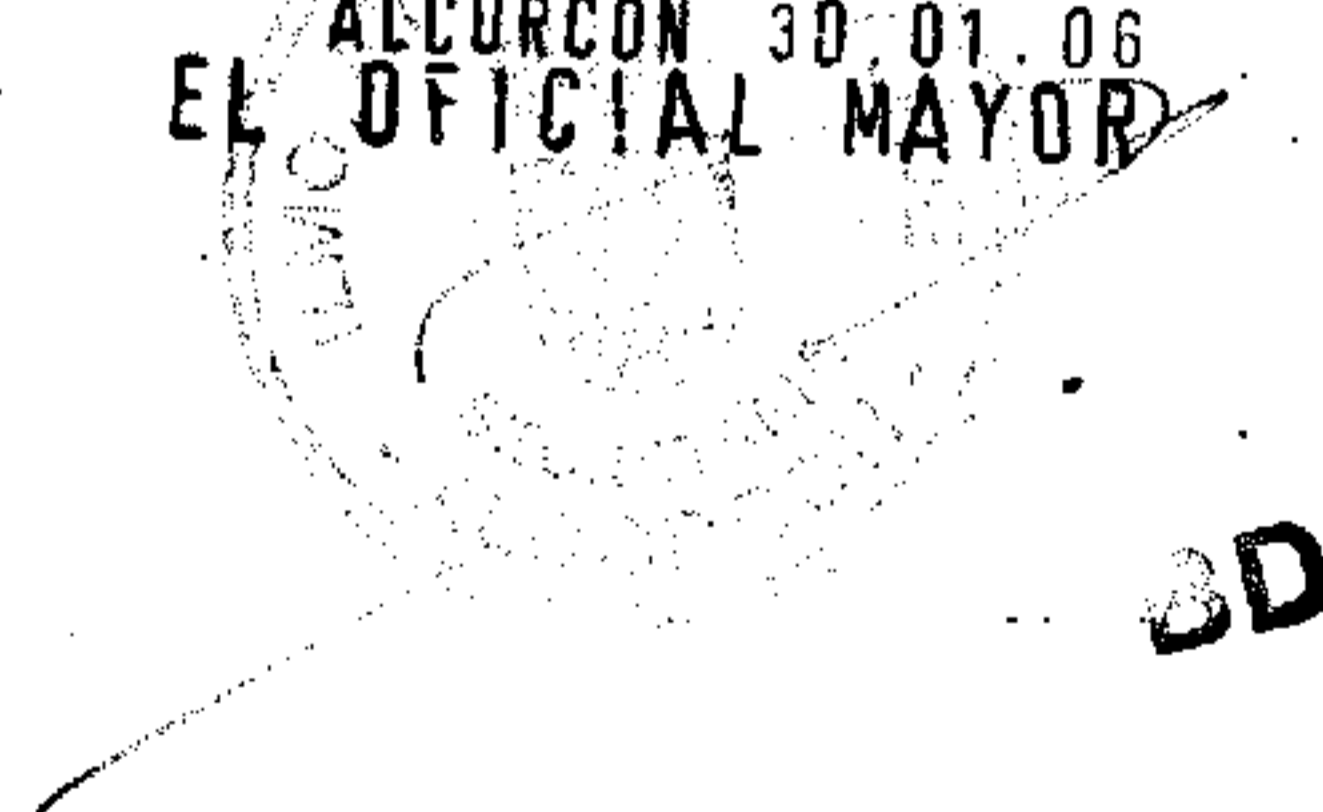
La ocupación máxima de la parcela será en el grado 1 la resultante de considerar la totalidad de la superficie del Área de Movimiento, que se define por la aplicación de un fondo edificable de 15 m en los bloques/frentas dispuestos según la directriz E-O y de 12 m en los N-S. En el grado 3, será del 35% de la totalidad de la parcela, no incluyéndose en dicho porcentaje la de posibles cuerpos bajos (de una planta) destinados a usos comerciales o dotacionales, porches, etc.

Enclave Residencial 2 del P.Parcial

La superficie ocupada por la edificación sobre rasante no excederá de los siguientes porcentajes del total de la parcela:

	19.2 RM-1	19.4 RM-2	19.5 RM-3	19.6 RM-4
Ocupación Máxima	50%	50%	50%	30%

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCON 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR



URBANISMO Y OOPP  
 ALCORCON 17.10.00  
 ALCORCON 18.10.00  
 SECRETARIO

#### Art.4.295. Altura de la edificación.

En el Enclave Residencial 1 del P.Parcial:

En el grado 19.1, correspondiente a las manzanas 2, 3 y 7.2 del P.Parcial, se permite una altura máxima de cinco plantas (cuatro y baja) y 17 m en el frente a mediodía, y de cuatro plantas y 14 m en los cuerpos que dan frente a las manzanas 4 y 5 del P.Parcial. En caso de disponerse frentes continuos de directriz E-O a lo largo de la vía a la que dan fachada las viviendas unifamiliares, se limitará su altura a 3 plantas y 11m.

En el grado 19.1 parcela 8.3 del P.Parcial se permiten 5 plantas (B+4) y 17 m.

La altura de coronación y cornisa en los distintos frentes de edificación será homogénea, resolviéndose en las esquinas los eventuales cambios a través de soluciones singulares (como torreones, o cuerposretranqueados), que en todo caso se tratarán como fachadas.

En el grado 19.3, se permite una altura máxima de 7 plantas y 23 m.

En el Enclave Residencial 2 del P.Parcial:

En las Claves 19.2 (RM1) y 19.4 (RM2), se permiten 6 plantas (baja y cinco) y 20 m en la edificación alineada a vial principal y 5 plantas y 16 m en los bloques interiores, con posibilidad de ático o torreones y sin superar la altura máxima establecida.

En las zonas 14.1, 16.1, 18.3 y 18.4 del P.Parcial, mediante Estudio de Detalle, se permitirá sobrepasar las alturas máximas establecidas, para la realización de bloques singulares de componente vertical que configuren hitos referenciales en torno a la glorieta. En este caso se aumentarán las separaciones a colindantes que será igual a  $1,5 H/2$ .

En las Claves 19.5 RM3 y 19.6 (RM4), se permiten B + 5 y B + 4 plantas respectivamente y 20 m y 16 m de altura, con posibilidad de ático o bajo cubierta.

#### Art.4.295bis. Aparcamiento.

La reserva de aparcamiento será, excepto en el Enclave Residencial 1 del Plan Parcial que queda regulado en el Art.4.298bis, de:

La dotación mínima de aparcamiento cubierto se resolverá dentro de la parcela y será de 1 plaza por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial, y de 1 plaza por cada local o 50 m<sup>2</sup>, de uso comercial o taller.

Podrán situarse en planta baja hasta un 10% del espacio libre, semisótano o sótano, pudiendo ocupar en esta última situación, el 40% del espacio libre interior de manzana.

#### Art.4.296. Edificabilidad.

Cada una de las parcelas delimitadas en el plano de División Básica y Zonificación tendrá la edificabilidad total que se recoge en el Cuadro General de Características, con unos índices máximos de:

	19.2/19.1 (RM1)	19.3/19.4 (RM2)	19.5 (RM3)	19.6 (RM4)
Edificabilidad	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

ALCORCON 18.01.06  
EL SECRETARIO

No computarán para el cálculo de la edificabilidad los sótanos o semisótanos dedicados a garaje o instalaciones auxiliares, así como el bajo cubierta dedicado a instalaciones auxiliares generales o vividera vinculadas a la planta inferior.

#### Epígrafe 4: Usos permitidos.

##### **Art.4.297. Tolerancia de Usos.**

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza el uso principal será el residencial; se admiten como usos secundarios, los comerciales y de equipamiento -públicos o privados- para los que se reservarán en su caso los tajos de edificación, especialmente en las localizaciones señaladas en el plano de Zonificación como frentes de alineación vinculante. En estos últimos, las plantas bajas básicamente a uso comercial.

En las parcelas 1.2, 20.3, 20.4 y 18.3 del P.Parcial se admiten usos terciarios (de oficinas) en primera planta, con entrada y escalera independiente de la de vivienda.

##### **Art.4.298. Condiciones Particulares.**

Las edificaciones, o cuerpos edificados correspondientes al grado 19.3 del Enclave Residencial 1 del P.Parcial, que superen las 2 plantas habrán de inscribirse en un círculo de 30 m y estarán separadas entre sí una distancia igual o superior a la altura, total del edificio.

La composición y estética de las edificaciones será en general libre, sin más limitaciones que la prohibición de los cuerpos volados cerrados exteriores a los lindes de la parcela y de las cubiertas amansardadas o inclinadas con pendiente superior a 20°.

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.

##### **Art.4.298bis. Condiciones Particulares ordenación el Enclave I del APD-12 (manzanas 1.2, 2, 3, 7.2 y 8.3 del Sector 2 del Area de Centralidad).**

###### **1. Ámbito**

Se refiere a la pieza destinada a la formación de un nuevo barrio residencial con ampliación y reestructuración de los equipamientos preexistentes (escolar, aparcamiento de estación) y previsión de una zona adicional de servicios.

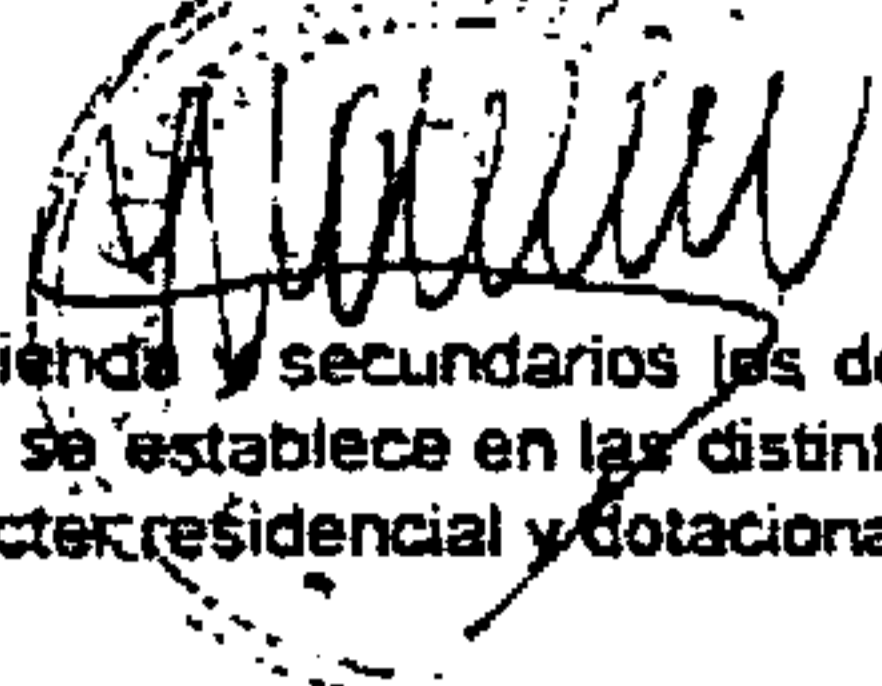
Podrá optarse por redactar un único Estudio de Detalle que abarque la totalidad del ámbito o proceder a acometerlo fraccionadamente, respetando los ámbitos mínimos que se señalan en el esquema del P.Parcial e incorporado a los Anexos Normativos del P.General.

El ámbito completo señalado en el plano nº 1 y 2 de División Básica, zonificación Ordenación pomenorizada del P.Parcial comprende las manzanas 1 a 8 del mismo, así como la red viaria interior que las define.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCON 20.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

BD

URBANISMO Y OOPP  
 ALCALDIA 17.10.00  
 ALCORCON 18.10.00  
 EL SECRETARIO



**2. Usos.**

Son los principales los de vivienda y secundarios los de carácter dotacional propio de las áreas residenciales según se establece en las distintas ordenanzas a las que habrá de remitirse el/los ED de carácter residencial y dotacional

**3. Condiciones de ordenación.**

La red viaria interior definida como vinculante en el plano nº 1 y 2 y en el esquema de los anexos normativos del P.General, no podrá ser alterada en trazado ni disminuida en su sección sin previa modificación de plan parcial; no así la señalada como indicativa que podrá suprimirse o ser objeto de cambio de trazado o sección, sin que ello en ningún caso suponga reducción de las reservas de suelo ubicadas por el Plan Parcial con carácter fijo.

No se autorizan conexiones de la red viaria interior al enclave con el sistema viario estructurante del Parque Empresarial, que no estén reflejadas en el esquema adjunto como obligadas o posibles.

El (los) Estudio(s) de Detalle desarrollará(n) como contenido específico las siguientes determinaciones:

**Manzana 7 (7.1, 7.2):**

Ordenación de volúmenes de parcela residencial con frente a eje principal interior y ajuste de delimitación de zona verde de uso público con superficie no menor de 3.000 m<sup>2</sup>.

**Manzana 2 y 3:**

Ordenación conjunta de volúmenes de ambas manzanas, con definición de espacios libres de uso público.

**4. Condiciones de Edificabilidad y reservas de suelo.**

El los ED respetará(n) la distribución de edificabilidades y usos que se recogen en el cuadro resumen de la memoria, con capacidad de 700 viviendas y las siguientes reservas mínimas de suelo:

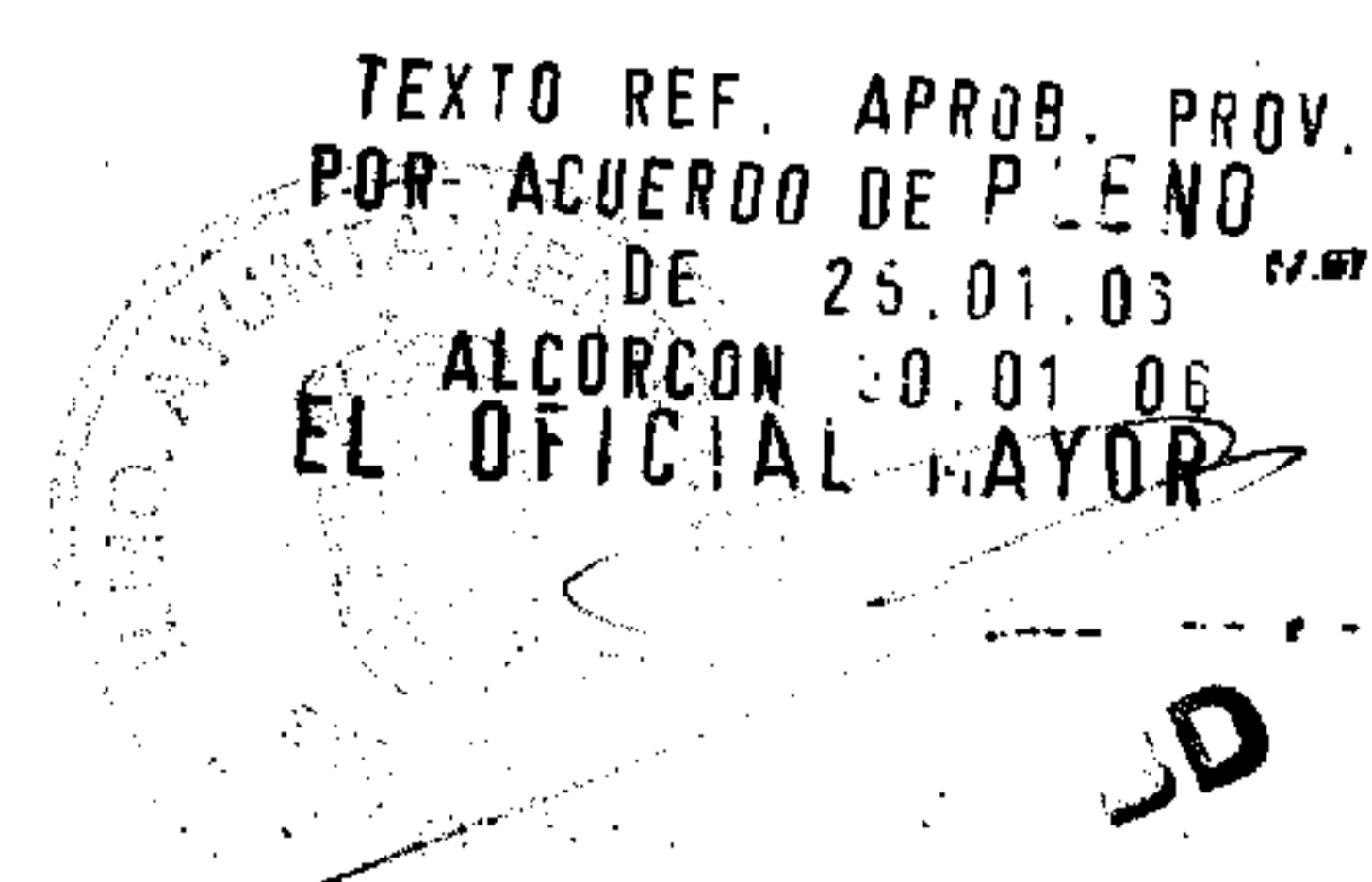
Suelo (m <sup>2</sup> )	Manzanas del P.Parcial						Total
	1	2-3	4-5-6	7	8	9-10	
Jardines (0>30 m)	-	-	-	3.080	-	7.420	10.500
Áreas de juego (0>12 m)	1.850	2.120	2.100	620	2.395	-	9.085
Docente	-	-	-	-	8.400	-	8.400
Parque Deportivo	-	-	-	-	-	4.200	4.200
<b>Locales (m<sup>2</sup>)</b>							
Comercio	275	2.200	-	1.050	975	-	4.500
Social	2.800	-	-	-	-	-	2.800

**5. Aparcamiento.**

En el Enclave Residencial I del P.Parcial la reserva de aparcamiento será:

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

TEXTO REF. APROB. PROV.  
 POR ACUERDO DE PLENO  
 DE 25.01.03  
 ALCORCON 30.01.06  
 EL OFICIAL MAYOR



JD



## 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.

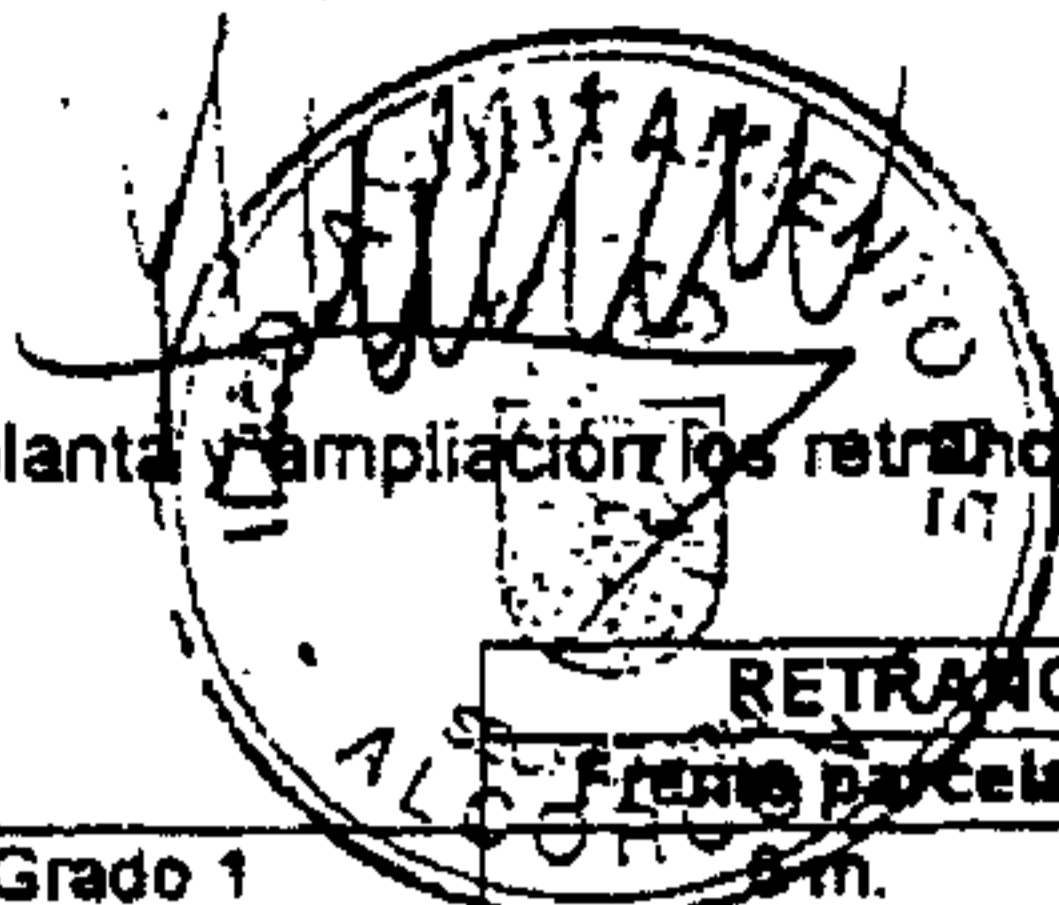
#### Art.4.384. Alineaciones.

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

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.03  
ALCORCON 30.01.03  
EL OFICIAL MAYOR

BD





**Art.4.385. Retranqueos.**

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

RETRANQUEO MINIMO		
	Frente parcela	Resto linderos
Grado 1	8 m.	3m.
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 o 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.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCON 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

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

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

OCUPACION MAXIMA	
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.

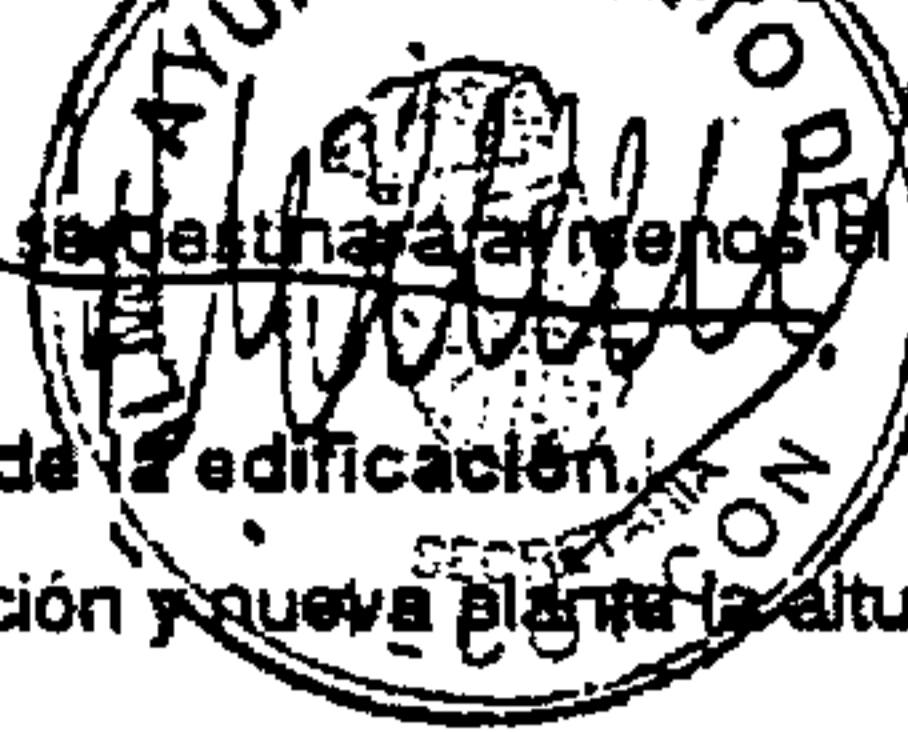
. Ocup. máxima de la edificación	60%
. Ocup. máx. del aparcamiento en superficie	40%

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.

**BD**



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 MAXIMA	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+ entreplanta
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 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 e el P.General, en tanto que para el grado 2:

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 (grado 4a).

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:

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCÓN 9.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

**BD**

ALCALDIA 17-10-00  
ALCORCON  
EL SECRETARIO DE

EDIFICABILIDAD MAXIMA	
Grado 1	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Grado 2	S/Anexo Normativo APD-12 (Anexos como 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 2.500m<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 ligadas a la actividad principal 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 y sin espectáculos.

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

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCON 30.01.06  
EL OFICIAL MAYOR

3D

CLAVE 32. COMERCIAL EXENTO.

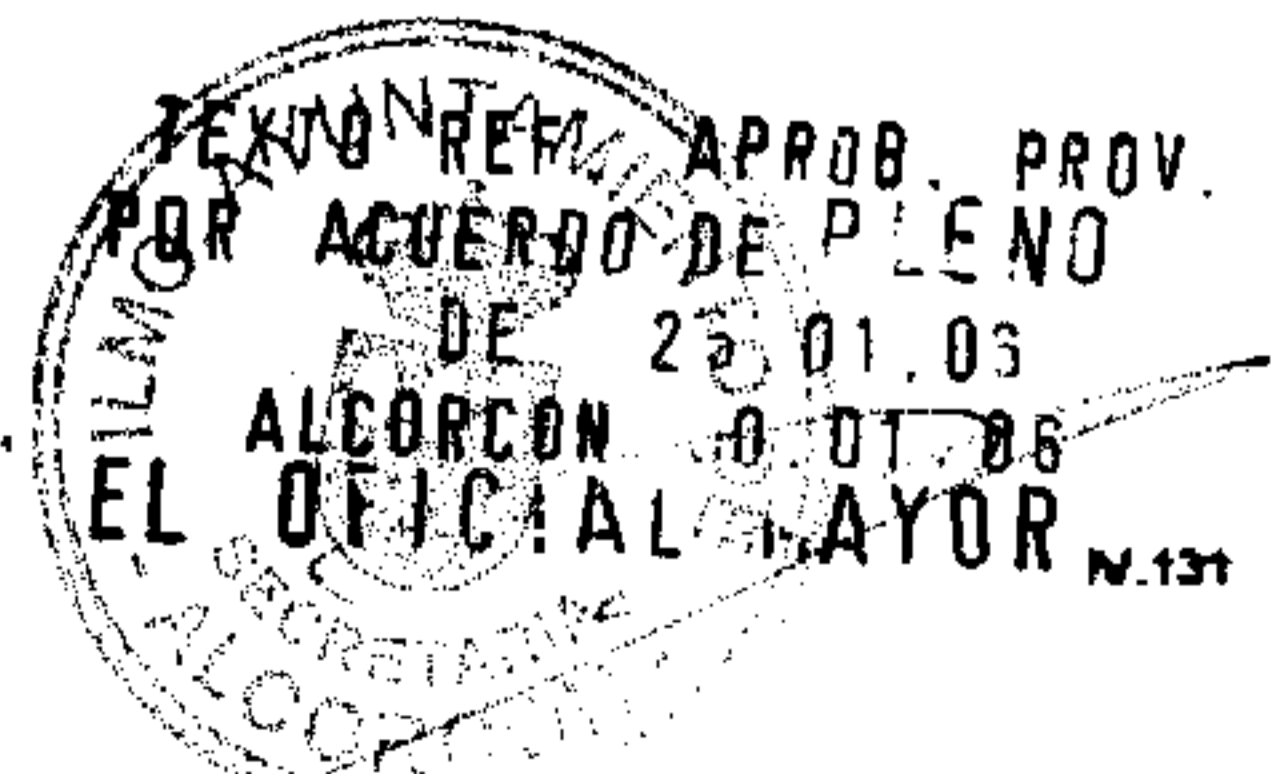
IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1a. Vivienda Unifamiliar	Comp.	Comp.	-	-	-	-	1
	2a. Vivienda Multifamiliar	-	-	-	-	-	-	-
	3a. Residencia Comunitaria	-	-	-	-	-	-	-
USO INDUSTRIAL	1a. Compatible con vivienda	-	-	-	-	-	-	-
	2a. Comp.c/medidas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

Códigos de localización de usos:

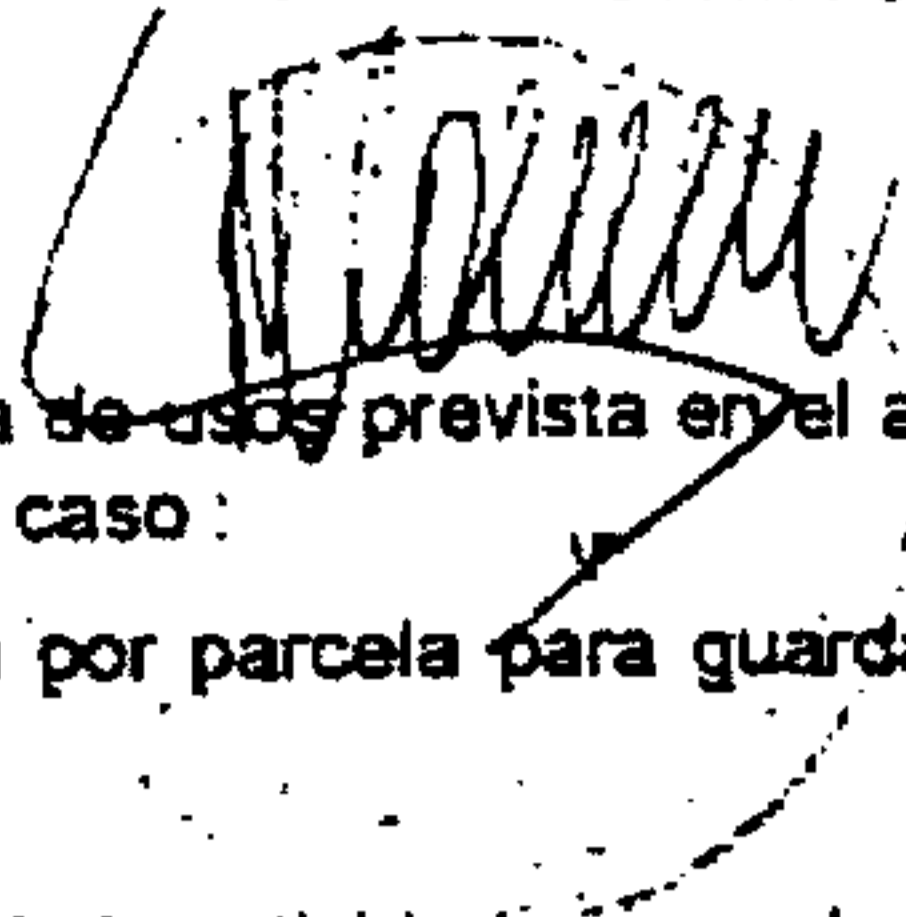
- A. En cualquier planta de la edificación, con uso coincidente o no.
- B. En planta baja de la edificación.
- C. En edificio exclusivo con uso distinto del principal.
- D. En edificio con varios usos distintos todos del principal.
- E. En instalaciones en superficie.
- F. En instalaciones abiertas techadas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario.
- Autor. Uso Autorizable.
- CP. Condiciones particulares según artículo 4.391 de estas Normas.



BD



**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 de 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 m<sup>2</sup> de locales comerciales y una por cada 12,5 m<sup>2</sup> en los casos de centros o grandes superficies comerciales.

Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> por cada 1.500 m<sup>2</sup> 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 destinado 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 Básica y Zonificación del P.Parcial, comprendiendo las manzanas 18.1 (Terciano-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

ERRORES DECRETO DE  
ALCALDIA 17.10.00  
ALCORCON 18.10.00  
EL SECRETARIO

(Oficinas abiertas al público), así como dotaciones privados de cualquier tipo al servicio del Enclave Residencial (recreación 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 correspondientes a las categorías 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 (m <sup>2</sup> )			
Parcelas lucrativas	9.691	46.300	55.991
Dotaciones públicas	1.500	48.964	1.500
Total unidad E.D.:	11.191 m <sup>2</sup>	48.300 m <sup>2</sup>	57.491 m <sup>2</sup>
Edificabilidad (m <sup>2</sup> )			
Usos empresariales y hoteles (*)	13.935 m <sup>2</sup>	—	13.935
Usos dotacionales privados (*)	18.703 m <sup>2</sup>	—	18.703
Usos comerciales	—	18.520	18.520
Total privada (máxima/vinculantes)	32.638 m <sup>2</sup>	18.520 m <sup>2</sup>	51.158 m <sup>2</sup>

(\*) distribución indicativa

A los efectos de dotación de servicios se estima una edificabilidad Dotacional Pública (no computable) de 5.000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

### 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 del P. Parcial.

La parcela mínima se establece en 1.500 m<sup>2</sup>, 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 vinculantes" grafadas 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 estación y al bulevar, debiendo potenciarse la relación con el apeadero: conexiones peatonales, relación de aparcamientos, etc.

TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.06  
ALCORCON 20.01.06  
EL OFICIAL MAYOR N.1318

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.


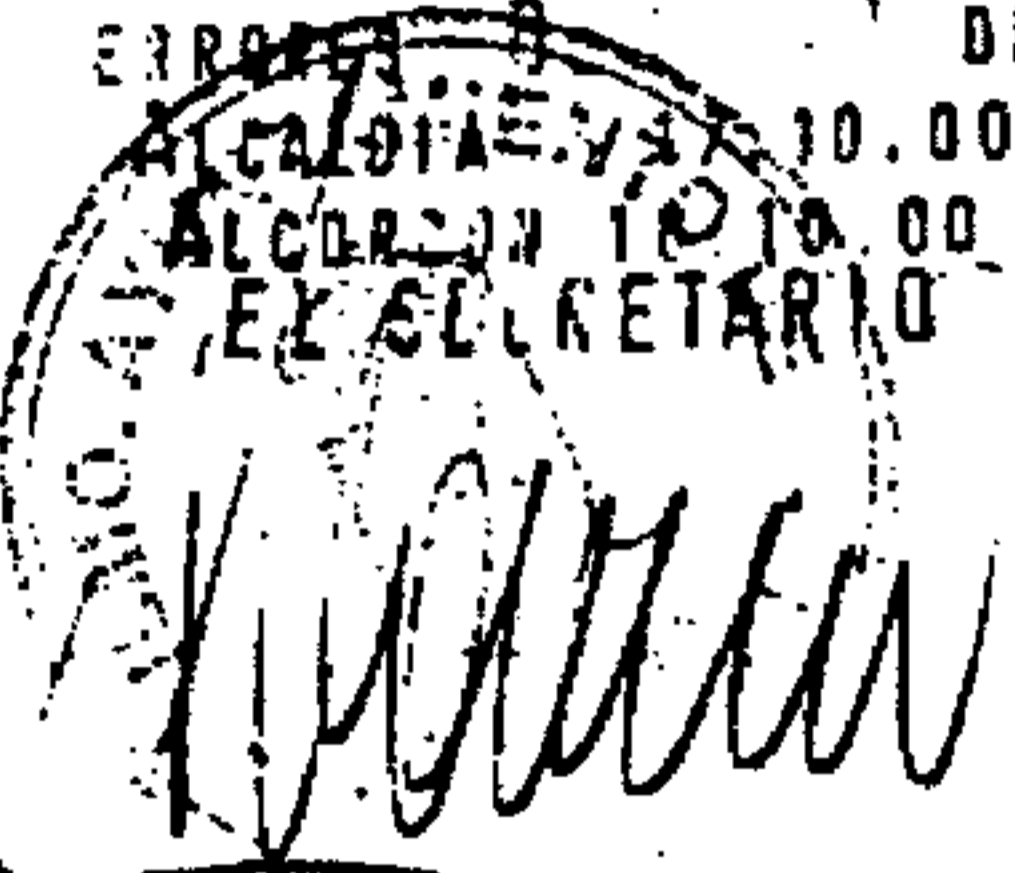
4. Reserva de aparcamiento.

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 instalados.

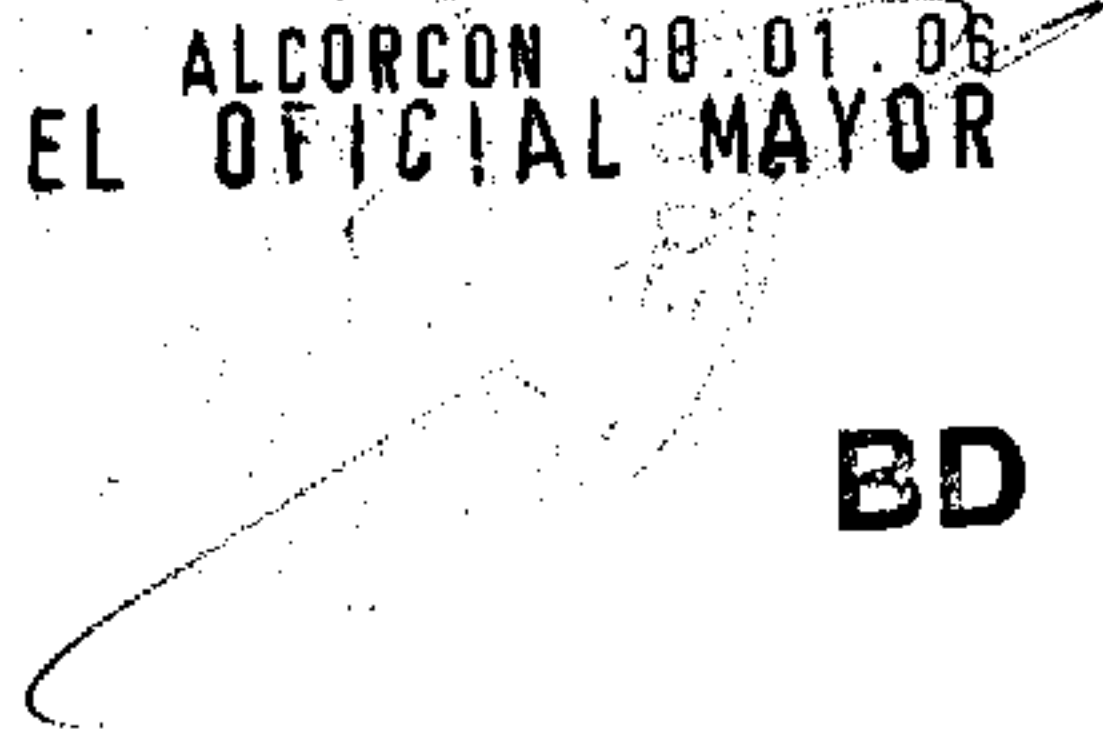
En todo caso se deberán prever al menos:

- 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.

USANADA CORRECCION DE  
ERRATA DE  
ALCALDIA 10.00  
ALCORCON 10.00  
EL SECRETARIO



TEXTO REF. APROB. PROV.  
POR ACUERDO DE PLENO  
DE 25.01.05  
ALCORCON 38.01.06  
EL OFICIAL MAYOR



**BD**