



APROBADO DEFINITIVAMENTE
AC. PLENO 28.06.10

ALCORCÓN 15.07.10

EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO

TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL DEL PLAN PARCIAL PP-8 PARQUE DE ACTIVIDADES "EL LUCERO"



Ayuntamiento de Alcorcón
Área de Desarrollo Territorial

APROBADO DEFINITIVAMENTE
AC. PLENO 28.06.10
ALCORCÓN 15.07.10
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



MEMORIA

APROBADO INICIALMENTE POR
AC. DE IGL DE 09-03-2010
ALCORCÓN 16-03-2010
LA TITULAR OF. APOYO A LA IGL



1- ANTECEDENTES

El ámbito del Plan Parcial vigente, corresponde al Sector PP-8 Parque de Actividades El Lucero, tal como quedó definido en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Alcorcón y en el Programa de Actuación Urbanística PP-8 que desarrolló dicho PGOU.

El Plan Parcial del Sector PP-8 Parque de Actividades El Lucero aprobado por acuerdo de Pleno de 27 de octubre de 2004, estableció las condiciones singulares de ordenación y calificación del suelo, de acuerdo a la delimitación, usos y aprovechamientos globales consignados en el PGOU y en el PAU.

El Plan Parcial dio así mismo cumplimiento del artículo 73 de la Ley 9/95 del suelo de la Comunidad de Madrid y al artículo 43 del Reglamento de Planeamiento (RP).

A efectos de su desarrollo, se determinó la subdivisión del sector en dos subpolígonos, uno de iniciativa privada y otro de iniciativa pública (municipal), que habría de permitir la urbanización y gestión diferenciada de los mismos en función de los intereses de cada agente promotor.

Para garantizar un desarrollo armónico del conjunto, el planeamiento parcial se abordó mediante un proyecto unitario para todo el ámbito con un PAU único y un Plan Parcial que contempló la división del Sector con los dos subpolígonos independientes señalados en el párrafo anterior.

No obstante, con fecha 21 de octubre de 2006 el Pleno Municipal aprobó la modificación nº 1 del Plan Parcial que se limitó a modificar la red viaria para posibilitar una implantación más racional de las actividades integradas por el Parque Empresarial y Tecnológico.

La segunda modificación ha sido aprobada por el Pleno municipal el 30 de marzo de 2009 y tuvo por objeto actualizar el concepto de parque empresarial y tecnológico, introduciendo usos terciarios además de los dotacionales e I+D+I, únicos permitidos por el Plan parcial aprobado.

Actualmente procede dar respuesta aquellas empresas destinadas a uso terciario comercial no alimenticio que, queriendo implantarse y crear empleo en el municipio, requieren una superficie superior a 21.000m² e inferior a 30.000m² (que



APROBADO DEFINITIVAMENTE
AC. PLENO 28.03.10
ALCORCON 15.07.10
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

APROBADO INICIALMENTE POR
AC. DE JGL DE 09-03-2010
ALCORCON 16-03-2010
LA TITULAR DE APOYO A LA JGL

actualmente es la mínima superficie de parcela destinada a este uso en el subsector municipal) sin que la iniciativa privada tampoco pueda responder a tal demanda, toda vez que existe en el sector una única parcela privada que supera los 21.000m².

2- OBJETO

El objeto de la presente (3ª modificación) es, como ya se ha indicado, posibilitar la implantación en el municipio de empresas que precisen suelo superior a 21.000 m² destinadas al uso terciario-comercial (Parque Empresarial y Tecnológico), estableciendo la parcela mínima en 21.000m².

En segundo lugar, se optimiza el patrimonio público municipal favoreciendo la creación de empleo.

3- JUSTIFICACIÓN LEGAL

Se requiere la tramitación de la modificación del Plan Parcial por cuanto en este planeamiento de desarrollo es al que corresponde establecer las determinaciones pormenorizadas entre las que se encuentra la determinación de la parcela mínima .

La presente modificación no afecta a ninguna determinación estructurante de planeamiento por cuanto no altera aprovechamientos urbanísticos (el valor del uso actualmente existente supone de conformidad con el vigente PGOU – art. 4.115- la aplicación de un coeficiente de 1,3 respecto al característico del municipio VPO, al que corresponde la unidad, dicha relación no varía en la presente modificación), ni edificabilidades (por cuanto la superficie edificable sigue siendo la originaria de 171.366,00 m²c).

Con esta modificación puede darse cumplimiento en mayor grado al destino del Patrimonio Municipal del Suelo previsto en el art. 176 f) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid



APROBADO DEFINITIVAMENTE
AC. PLENO 26.0 1
ALCORCON 15
EL SECRETAR



APROBADO INICIALMENTE POR
AC DE JGL DE 09-03-2010
ALCORCON 18-03-2010
LA TITULAR OF. APOYO A LA JGL

NORMAS URBANÍSTICAS

El texto de la modificación de la ordenanza 36 del Plan Parcial del Subsector Municipal es el que se adjunta como ANEXO.

Alcorcón, 26 de febrero de 2010

LA DIRECTORA GENERAL DE
PLANIFICACIÓN DE LA CIUDAD


Fdo.: Manuela Arias Gallego



APROBADO DEFINITIVAMENTE
AC. PLENO 28.03.10
ALCORCON 15.07.10
AL SECRETARIO GENERAL



APROBADO INICIALMENTE POR
AC. DE JGL DE 09-03-2010
ALCORCON 16-03-2010
CA. TITULAR OF. APOYO A LA JGL

ANEXO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
AC. PLENO 15-07-10
ALCORCON 15-07-10
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

APROBADO INICIALMENTE POR
AC DE JGL DE 09-03-2010
ALCORCON 16-03-2010
LA TITULAR OF. APOYO A LA JGL

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO DEL SUBSECTOR OESTE MUNICIPAL

Art. 16. Clasificación del suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por la presente modificación del Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable previsto por el PGOU.

Art. 17. Calificación del suelo: Zonificación

A los efectos de lo determinado por la Ley del Suelo, se establece la siguiente zonificación para la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad ó edificabilidad y que permiten en las ordenanzas reguladoras de cada zona, determinar sus condiciones de uso y edificación.

Zonas de ordenanza:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| - Parque Empresarial y Tecnológico | Clave de Ordenanza 36 |
| - Equipamiento Exento | Clave de Ordenanza 42 |
| - Zonas Verdes. Parques y jardines | Clave de Ordenanza 51 |
| - Red Viaria | RV |
| - Vías Pecuarias | VP |
| - Infraestructura Energética | IE |

Art. 18. Cesiones obligatorias de plan Parcial

Siendo la totalidad del Subsector Este de titularidad municipal, no resultan de aplicación las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas por la Ley del Suelo.

En todo caso, la parcelación que tras la aprobación de esta modificación puntual debe realizarse distinguirá entre los bienes demaniales que constituyen el equipamiento exento, las zonas verdes, la red viaria y la infraestructura energética, de los bienes patrimoniales que constituyen las parcelas destinadas a parque empresarial y tecnológico.

Art. 19. Usos y superficies

El cuadro de características que se acompaña establece los usos y superficies asignados a las diferentes zonas de ordenanza de la presente modificación del Plan Parcial.

USOS DEL SUELO	SUPERFICIE m ²
Parque empresarial y tecnológico	209.197,08
Equipamiento exento	15.608,42
Zonas verdes	41.547,00
Red viaria	104.678,50
Infraestructura energética	640,00
TOTAL	371.671,00

Art. 20. Superficies construidas

El cuadro que se acompaña establece la edificabilidad de cada una de las manzanas del Parque Empresarial y Tecnológico.

MANZANA	1ª MODIFICACIÓN PP			2ª MODIFICACIÓN PP	
	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE		SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
O-1	46.820,43	38.353,45	O-1a	50.137,05	41.070,29
			O-1b	6.637,31	5.437,03
O-2	18.533,14	15.181,62	O-2	11.299,07	9.255,75
O-3	12.383,35	10.143,95	O-3	12.383,35	10.143,95
O-4	42.391,97	34.725,83	O-4	42.391,97	34.725,83
O-5	44.775,19	36.678,07	O-5	42.055,33	34.450,06
O-6	44.293,00	36.283,08	O-6	44.293,00	36.283,08
TOTAL	209.197,08 m²s	171.366,00 m²c		209.197,08 m²s	171.366,00 m²c



APROBADO DEFINITIVAMENTE
AC. (16-Q3-2010)

ALCORCON 16-Q3-2010

TÍTULO IV.

ORDENANZAS REGULADORAS

ANEXO
APROBADO INICIALMENTE POR
AC DE IGL DE 09-03-2010
ALCORCON 16-Q3-2010
LA TITULAR OF. APOYO A LA IGL

Art. 21. Zonas de Ordenanza

1. Se entiende por Zona de Ordenanza el ámbito, continuo ó discontinuo en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido al mismo régimen.
2. Cada Zona de Ordenanza regula con precisión los usos que contiene estableciendo los principales, los alternativos, los complementarios y los autorizables, así como los niveles de aprovechamiento ó edificabilidad de los mismos.
3. En concordancia con el art. 17 de las presentes Normas se adoptan las Zonas de Ordenanza establecidas en el Plan Parcial:

Clave 36	Parque Empresarial y Tecnológico
Clave 42	Equipamiento Exento
Clave 51	Zonas Verdes. Parques y Jardines
RV	Red Viaria
VP	Vías Pecuarias
IE	Infraestructura Energética

Art. 22. Regulación de los usos

Para una mas fácil integración de las previsiones de la modificación del Plan Parcial y de la gestión municipal del mismo en todo lo referente a la regulación de los usos a alojar en el subsector se estará, en cuanto a categorías, grados, localización, tolerancias e incompatibilidades en las edificaciones y parcelas, a lo definido en la presente normativa.

En lo no regulado en esta modificación del Plan Parcial resultará de aplicación lo establecido en el PGOU.

Art. 23 Clave 36. Parque empresarial y tecnológico

Epígrafe 1: Definición

Art. 23.1 Tipología, ámbito de aplicación y uso principal

Las tipologías de las edificaciones podrán ser aisladas, pareadas o adosadas y destinadas a usos terciario-comercial, industrial, dotacionales, productivos y de servicios destinadas preferentemente a actividades relacionadas con la investigación y el desarrollo y localizadas en las manzanas O-1 a O-6 de la modificación del Plan Parcial.

Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela

Art. 23.2 Parcela mínima

La parcela mínima será de 2.000 m² independientemente del uso a que se destine la misma.
En el interior de la parcela se deberá inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.

Art. 23.3 Frente mínimo de parcela

El frente mínimo de parcela será de 30 metros.

Art. 23.4 Frente máximo de parcela

No se fija frente máximo de parcela si bien la edificación no podrá rebasar una longitud continua máxima en la misma alineación de 100 metros sobre el frente de cada fachada.



APROBADO DEFINITIVAMENTE

Ac. () de 10.0.10

ALCORCON 07.10

Epígrafe 3: Condiciones urbanísticas DEL PLE

ANEJO
APROBADO INICIALMENTE POR

AC DE JGL DE 09-03-2010

ALCORCON 16-03-2010

LA TITULAR OF. APOYO A LA JGL

Art. 23.5 Alineaciones

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

Art.23.6 Retranqueos mínimos

El retranqueo mínimo de la edificación será:

RETRANQUEO MÍNIMO		
Frente Parcela	Lindero	
	Lateral	Fondo
5 m. ó H/2	5 m. ó H/2	5 m. ó H/2

En la fachada de las manzanas a la zona verde-bulevar central, se permitirá el adosamiento al frente de la parcela en su alineación oficial. Si existiesen varias parcelas, el adosamiento se realizará mediante un Estudio de Detalle y que afectará a la totalidad de las mismas.

En todos los casos, con autorización de la propiedad colindante, se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos laterales y al lindero de fondo cuando éste último lindero no sea frente a calle o espacio público.

Art. 23.7 Fondo máximo edificable

No se fija fondo máximo edificable.

Art. 23.8 Superficie de ocupación

La ocupación máxima de parcela neta será:

OCUPACIÓN DE PARCELA		
Edificación	Aparcamiento	Áreas
	Sup. en espacio libre	Ajardinadas
66%	25%	30% s/Espacio libre

Art. 23.9 Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 6 plantas y 21 metros.

Art. 23.10 Edificabilidad máxima

La edificabilidad Máxima sobre parcela neta será consecuencia de la asignación proporcional de la edificabilidad de la manzana, establecida en el Art. 20, a la superficie de la misma.

Para su cómputo se estará a las determinaciones del Art. 4.37 de las NN.UU. del Plan General.

Quedan prohibidos, por determinación del Plan General, los trasvases de edificabilidad entre manzanas.

Art. 23.11 Aparcamientos

La dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela será para los distintos usos a alojar:

- Uso Industrial. 1 plaza cada 100 m²c, previendo una playa de carga y descarga para al menos dos vehículos pesados.
- Uso Terciario. 1 plaza cada 50 m²c.
- Uso Dotacional. 1 plaza cada 25 m²c.

Epígrafe 4: Usos permitidos

Art. 23.12 Tolerancia de usos

A efectos de tolerancia de usos dentro de la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en el siguiente cuadro:



APROBADO DEFINITIVAMENTE
AC. PLEN. 28.0.10
ALCORCON 27.07.10
EL SECRETARIO GRAL DEL PLEN.

APROBADO INICIALMENTE POR
AC. DE JGL DE 09-03-2010
ALCORCON 16-03-2010
LA TITULAR OF. APOYO A LA JGL

Art. 23.13 Condiciones particulares

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

1. Exclusivamente para guarda y custodia de las instalaciones a razón de un vivienda por parcela.
2. Preferentemente se destinarán a instalaciones relacionadas con la investigación y el desarrollo.
3. Se excluye el comercio alimentario. La parcela mínima en esta categoría se establece en 21.000 m², con un único operador de actividad.
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 y que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 AC. 16-03-2010
 ALCORCÓN 16-03-2010
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ANEXO
 APROBADO INICIALMENTE POR
 AC. DE IGL DE 09-03-2010
 ALCORCÓN 16-03-2010
 LOCALIZACIÓN DE APOYO A LA IGL

CLAVE 36. PARQUE EMPRESARIAL Y TECNOLÓGICO

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

Códigos de localización de usos:

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

Códigos de Tolerancia de Uso:

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario
- Autor. Uso Autorizable.
- CP. Condiciones particulares según PGOU

