



**Ayuntamiento de Alcorcón**

Envésarquitectos



PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

# PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS

Término municipal de Alcorcón, Madrid

## BLOQUE 1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

### PROMOTOR DEL DOCUMENTO:

- Ayuntamiento de Alcorcón

### REDACTORES DEL DOCUMENTO:

- Envés arquitectos, s.l.p.





## Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

Envésarquitectos



### BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

#### VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO



## Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

### BLOQUE I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

#### VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

##### CAPÍTULO 1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO.....4

1.1. Introducción y delimitación.....4

1.2. Análisis y diagnóstico general del ámbito .....6

##### CAPÍTULO 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....7

2.1. Introducción.....7

2.2. Análisis y diagnóstico del Planeamiento Vigente en cuanto a su grado de actualización .....9

2.3. Análisis y diagnóstico del Planeamiento Vigente en cuanto a las determinaciones establecidas para el ámbito..... 10

2.3.1. Parcela 1. Parque de Los Castillos..... 11

2.3.2. Parcela 2. Equipamiento dotacional. Ubicación del futuro CREA..... 12

2.3.3. Parcela 3. Castillo 1 ..... 13

2.3.4. Parcela 4. Castillo 2 ..... 14

##### CAPÍTULO 3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO..... 16

3.1. Necesidades de actuación urbanística según el objeto del Plan Especial..... 16

3.1.1. Tratamiento urbanístico global y de conjunto..... 16

3.1.2. Incorporación de las modificaciones legislativas ..... 16

3.1.3. Enriquecimiento del régimen de usos ..... 16

##### HOJA DE FIRMAS..... 18



## Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

### CAPÍTULO 1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO.

#### 1.1. Introducción y delimitación

Tal y como se ha indicado en el documento Volumen 1. Memoria de Información del Bloque I del presente Plan Especial, el objeto del mismo es **otorgar un tratamiento urbanístico global y de conjunto al entorno del Parque de los Castillos y, en concreto, a suelos que forman parte del sistema de redes públicas generales de equipamientos del municipio**, generándose así una ordenación unitaria que, dentro de los parámetros de sostenibilidad, mejore y actualice la ordenación existente para acompañarla a la realidad urbana y metropolitana, lo que no es sino para esa porción una actualización del mandato del art. 33.1.a) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, toda vez que la completa manzana forma parte de una misma pieza urbana que al mismo tiempo constituye una sola realidad global, que requiere de una visión de conjunto de todos los elementos del ámbito por esas registrales definido.

Por ello, y teniendo en cuenta los sucesivos acontecimientos y avances acontecidos desde la aprobación definitiva de la vigente ordenación hace casi 20 años, **se hace necesario incorporar al planeamiento una actualización** del mandato a que se refiere 33.1.a) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid (LS-CM) y, por lo tanto:

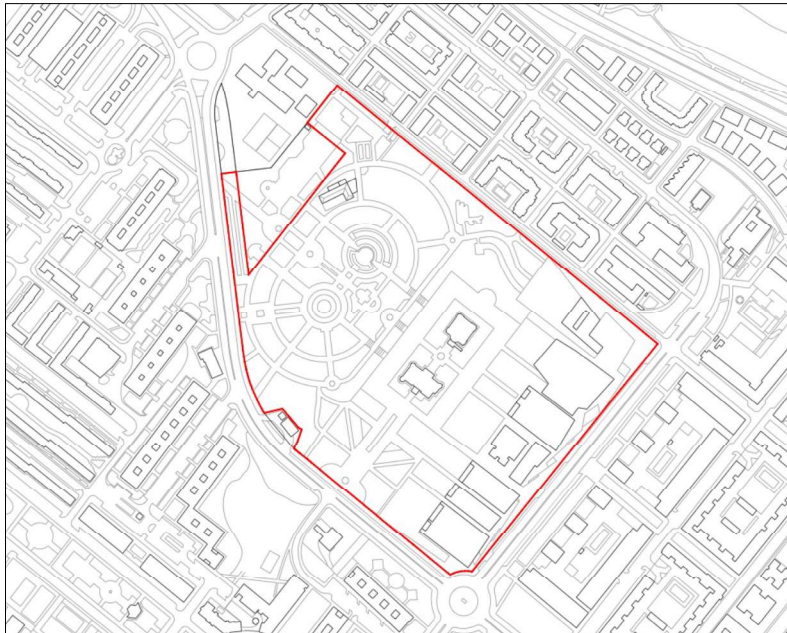
- Incorporar las novedades en materia de redes públicas se han ido produciendo en art. 36 de la LS-CM tras sus sucesivas modificaciones (por poner solo algunos ejemplos, modificaciones por Ley 7/2024, de 26 de diciembre, Ley 3/2024, de 28 de junio, Ley 11/2022, de 21 de diciembre, Ley 6/2013, de 23 de diciembre).
- Incorporar las novedades que en materia de usos han ido modificando el art. 38 de la LS-CM (Ley 11/2022, de 21 de diciembre y Ley 6/2011, de 28 de diciembre).

Desde esta vocación actualizadora, se considera también dentro de los objetivos de este documento la necesidad de **enriquecer el régimen de usos del futuro equipamiento denominado en la actualidad CREAA**, para facilitar su gestión y explotación en términos no solo económicos sino sobre todo de interés general en el contexto de la pieza unitaria que, junto con los Castillos y la Zona Verde (en toda el área de actuación del Plan Especial) se define.

Todo lo anterior, siempre sin perjuicio del carácter público demanial del suelo que forma parte del ámbito de actuación de este Plan Especial.

El ámbito de actuación ha quedado también descrito en el documento Volumen 1. Memoria de Información del Bloque I del presente Plan Especial, tiene un carácter continuo y presenta las siguientes características físicas generales:

- **Superficie del ámbito:** 121.424 m2 (según cartografía actual)
- **Linderos generales:**
  - a) Al noreste con la C/ los Lirios.
  - b) Al sureste con la Avda. de la Libertad.
  - c) Al oeste - suroeste con la Avda. los Castillos y con una estación de servicio (gasolinera).
  - d) Al noroeste con las siguientes parcelas:
    - Parcela destinada al uso de equipamiento escolar (U-OA-EQP-42.1), cedida en su día al Ministerio de Educación y Ciencia y adscrita al sistema local de equipamiento escolar por el Plan General. En la actualidad alberga el Instituto de Educación Secundaria Ítaca.
    - Parcela destinada a pistas deportivas al aire libre (U-AD-DEP-61), formando parte de la red local del municipio.
    - Parcela destinada a zona verde de carácter local (U-AD-VER-51).

**Ayuntamiento de Alcorcón****PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)**

| SISTEMAS                       |                                                                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | SISTEMA GENERAL VIAL Y FERROVIARIO                                                         |
|                                | ZONAS VERDES                                                                               |
|                                | EQUIPAMIENTO                                                                               |
|                                | DEPORTIVO                                                                                  |
|                                | INFRAESTRUCTURAS                                                                           |
| CLASE DE SUELO                 |                                                                                            |
| U                              | SUELO URBANO                                                                               |
| PP-B                           | SUELO URBANIZABLE (PLAN PARCIAL - num.)                                                    |
| BMU                            | SUELO NO URBANIZABLE                                                                       |
| GESTION                        |                                                                                            |
| SUELO URBANO                   |                                                                                            |
| AD                             | APLICACION DIRECTA DE CLAVE DE ORDENANZA                                                   |
| EN                             | ENCLAVE                                                                                    |
| PD                             | AREA DE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO                                                         |
| DA                             | AREA DE ORDENACION APROBADA                                                                |
| SG                             | SISTEMA GENERAL                                                                            |
| SUELO URBANIZABLE              |                                                                                            |
| S-                             | SECTOR - NUMERO DE REFERENCIA                                                              |
| SG                             | SISTEMA GENERAL                                                                            |
| USO CARACTERISTICO             |                                                                                            |
| RES                            | RESIDENCIAL                                                                                |
| IND                            | INDUSTRIAL                                                                                 |
| COM                            | TERCIARIO COMERCIAL                                                                        |
| OFI                            | TERCIARIO OFICINAS Y SERVICIOS                                                             |
| EOP                            | EQUIPAMIENTO                                                                               |
| VER                            | ZONA VERDE                                                                                 |
| DEP                            | DEPORTIVO                                                                                  |
| INF                            | INFRAESTRUCTURAS                                                                           |
| TRA                            | TRANSPORTE Y COMUNICACIONES                                                                |
| APR                            | APARCAMIENTO                                                                               |
| SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO |                                                                                            |
| BNUP-P                         | POR SU INTERES PAISAJISTICO                                                                |
| BNUP-F                         | POR SU INTERES FORESTAL                                                                    |
| BNUP-O                         | POR AFECTON DE CAUCES Y VAGUADAS                                                           |
| BNUP-N                         | POR SU INTERES NATURAL                                                                     |
| BNUP-V                         | POR AFECTON DE VIAS PECUARIAS                                                              |
| BNUP-I                         | POR RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS                                                            |
| SUELO NO URBANIZABLE COMUN     |                                                                                            |
| BNMU                           | SUELO NO URBANIZABLE COMUN                                                                 |
| DELIMITACIONES                 |                                                                                            |
|                                | LIMITE DEL TERMINIO MUNICIPAL                                                              |
|                                | LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE                                                               |
|                                | AMBITO DE TOLERANCIA DE INDUSTRIAS EXTRACTIVAS (graveras-hormigoneras, plantas asfalticas) |
| CLAVES DE ORDENANZA            |                                                                                            |
| 8                              | MANZANA COMPACTA                                                                           |
| 12                             | MANZANA SEMICERRADA                                                                        |
| 13                             | MANZANA CERRADA DE ENSANCHE                                                                |
| 14                             | BLOQUE ABIERTO                                                                             |
| 15                             | BLOQUE BAJA DENSIDAD                                                                       |
| 16                             | MINIBLOQUE                                                                                 |
| 17                             | UNIFAMILIAR INTENSIVO                                                                      |
| 18                             | UNIFAMILIAR EXTENSIVO                                                                      |
| 19                             | MULTIFAMILIAR AREA DE CENTRALIDAD                                                          |
| 21                             | NAVE TIPO                                                                                  |
| 22                             | NAVE ADOSADA                                                                               |
| 23                             | NAVE EXENTA                                                                                |
| 24                             | NAVE ESCAPARATE                                                                            |
| 25                             | TERCIARIO INDUSTRIAL                                                                       |
| 31                             | COMERCIAL COMPACTO                                                                         |
| 32                             | COMERCIAL EXENTO                                                                           |
| 33                             | PARQUE EMPRESARIAL                                                                         |
| 34                             | TERCIARIO METROPOLITANO                                                                    |
| 41                             | EQUIPAMIENTO COMPACTO                                                                      |
| 42                             | EQUIPAMIENTO EXENTO                                                                        |
| 43                             | DOTACION PRIVADA                                                                           |
| 51                             | PARQUES Y JARDINES EXCLUSIVOS                                                              |
| 52                             | PARQUES CON INSTALACIONES                                                                  |
| 61                             | INSTALACIONES DEPORTIVAS                                                                   |
| 71                             | INSTITUCIONAL COMPACTO                                                                     |
| 72                             | INSTITUCIONAL EXENTO                                                                       |
| 81                             | INFRAESTRUCTURAS VARIAS                                                                    |
| 82                             | INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS DEL FERROCARRIL                                              |

Delimitación del ámbito del Plan Especial sobre cartografía actual y Planeamiento General Vigente



Los suelos que conforman el ámbito de actuación del presente Plan Especial están incluidos en el sistema de redes públicas generales de equipamientos del municipio. Tienen, por lo tanto, consideración de bienes de dominio público y su titularidad corresponde al Ayuntamiento de Alcorcón. Dichos suelos son procedentes de las cesiones obligatorias y gratuitas correspondientes a la Ordenación Aprobada por el Plan Parcial “San José de Valderas” de Alcorcón.

## 1.2. Análisis y diagnóstico general del ámbito

Tal y como se ha indicado en el documento Volumen 1. Memoria de Información del Bloque I del presente Plan Especial, el ámbito de actuación del mismo se corresponde con una pieza urbana de gran importancia para el barrio de San José de Valderas. **El carácter de equipamiento público queda de manifiesto, no solo por su condición urbanística, al estar todos sus suelos integrados en el sistema de redes públicas generales de equipamientos, sino también por los usos, edificaciones e instalaciones de carácter cultural, deportivo, ocio y restauración que en el mismo efectivamente se desarrollan.** Es difícil diferenciar en el ámbito, desde este punto de vista, diversas áreas funcionales, pues todas las que se desarrollan en él tienen una misma vocación como equipamiento público. Sin embargo, como se analizará más adelante, en la actualidad, las determinaciones urbanísticas de estos suelos difieren entre sí.

Vemos, por tanto, que **el ámbito del Plan Especial se entiende como una pieza unitaria, con una identidad de conjunto.**

Este carácter se ve reforzado al analizar el marco proyectado para este ámbito y, en concreto, una vez se implante definitivamente el equipamiento del denominado a día de hoy CREAA, cuya construcción y puesta en marcha se encuentra inconclusa. El proyecto del mismo así lo enfatiza, al desarrollar sus cubiertas, de carácter vegetal y accesibles en un porcentaje muy alto, en continuidad con el entorno de Los Castillos y del Parque, es decir, con el ámbito del presente Plan Especial. Es tal la vocación de integración del proyecto que, estando a día de hoy avanzada su construcción en un porcentaje muy alto, resulta difícil identificar el límite físico entre edificio y parque.

Por tanto, **la pieza urbana que compone el ámbito de actuación del presente Plan Especial constituye a su vez una sola realidad global, que requiere de una visión de conjunto.**





## Ayuntamiento de Alcorcón

### PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

Se identifican, por tanto, una serie de parcelas incluidas en el ámbito de actuación del Plan Especial. Cabe considerar en este contexto el término “parcela” como lo hace el TRLSyRU, en el apartado b) del punto 1 de su artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios: *“la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente”*.

A continuación, se describen las parcelas incluidas en el presente Plan Especial y las determinaciones para ellas establecidas en el vigente planeamiento general.

- Parcela 1. Parque de los Castillos..... U-SG-VER-52
- Parcela 2. Equipamiento dotacional. Ubicación del futuro CREA..... U-SG-EQP-42.1
- Parcela 3. Castillo 1..... U-SG-EQP-42.1
- Parcela 4. Castillo 2..... U-SG-EQP-42.1

Los suelos que conforman el ámbito de actuación del presente Plan Especial están incluidos en el sistema de redes públicas generales de equipamientos del municipio y tienen por tanto consideración de bienes de dominio público y su titularidad corresponde al Ayuntamiento de Alcorcón. Dichos suelos son procedentes de las cesiones correspondientes a la Ordenación Aprobada por el Plan Parcial “San José de Valderas” de Alcorcón.

Es importante indicar que el Planeamiento General vigente, recogiendo lo descrito en la referida Modificación Puntual aprobada en 2007 sobre los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Especial, los identificaba incluidos en el ÁREA HOMOGÉNEA 2, compuesta por los “desarrollos provenientes del Plan General de 1968, incluidos en la Reforma del Plan Parcial SJV y posteriormente en el Plan General de 1987 y PGOU 99, excluyendo el Parque de Lisboa y Plan Parcial de San José de Valderas (cuyas diferencias tipológicas con la mencionada Reforma del Plan Parcial, les permiten constituirse en área homogénea independiente)”.

A continuación, se adjunta la tabla de superficies y usos pormenorizados de las parcelas establecidas para Redes Públicas, tanto generales como locales, en la Modificación Puntual descrita. Se señalan los suelos incluidos en el área del presente Plan Especial:

**Ayuntamiento de Alcorcón**

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

| IDENTIFICACIÓN |                      | ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES |         |         |         |        | USO DOTACIONAL PÚBLICO |         |         |         |        | SUP. TOTAL |         |
|----------------|----------------------|--------------------------------|---------|---------|---------|--------|------------------------|---------|---------|---------|--------|------------|---------|
|                |                      | S.G./99                        | S.G./06 | S.L./99 | S.L./06 | Clave  | S.G./99                | S.G./06 | S.L./99 | S.L./06 | Clave  | P.G./99    | M.P./06 |
| LOS CASTILLOS  | Parque               | 93.027                         | 100.678 |         |         | VER-52 |                        |         |         |         |        | 93.027     | 100.678 |
|                | Pistas deportivas    |                                |         |         | 1.311   | VER-51 |                        |         |         | 7.710   | DEP-61 | 0          | 9.021   |
|                | Centro Cultural      |                                |         |         |         |        | 41.000                 | 27.184  |         |         |        | 41.000     | 27.184  |
|                | Castillo 1           |                                |         |         |         |        |                        | 1.186   |         |         | EQP-42 | 0          | 1.186   |
|                | Castillo 2           |                                |         |         |         |        |                        | 815     |         |         |        | 0          | 815     |
|                | Av. Libertad / E. L. | 1.436                          |         |         |         |        |                        |         |         |         |        | 1.436      | 0       |
|                | zona verde 1         | 1.603                          |         |         |         | VER-51 |                        |         |         |         |        | 1.603      | 0       |
|                | zona verde 2         | 1.818                          |         |         |         | VER-51 |                        |         |         |         |        | 1.818      | 0       |
| VINAGRANDE     |                      |                                |         | 2.410   |         | VER-51 |                        |         |         | 2.410   | EQP-41 | 2.410      | 2.410   |
| LA RIVOTA      | Parque               |                                |         | 30.173  | 14.958  | VER-52 |                        |         |         |         |        | 30.173     | 14.958  |
|                | C. U. S.             |                                |         |         | 3.400   | VER-51 |                        | 11.815  |         |         | EQP-42 | 0          | 15.215  |
|                | Parcela Deportiva    |                                |         |         | 12.914  | VER-51 |                        |         |         | 12.914  | DEP-61 | 12.914     | 12.914  |
| SIETE OJOS     |                      | 5.846                          | 3.052   |         |         | VER-51 |                        |         |         | 2.794   | EQP-41 | 5.846      | 5.846   |
| ALCORCÓN II    |                      |                                |         |         |         |        |                        | 8.765   |         |         | EQP-42 | 8.765      | 0       |
|                |                      |                                |         |         |         |        |                        | 8.765   |         |         | EQP-41 | 0          | 8.765   |
|                |                      | 103.730                        | 103.730 | 32.583  | 32.583  |        | 41.000                 | 41.000  | 21.679  | 21.679  |        | 198.992    | 198.992 |

**2.2. Análisis y diagnóstico del Planeamiento Vigente en cuanto a su grado de actualización**

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón (en adelante P.G.O.U.-99) fue *aprobado provisionalmente* mediante Acuerdo del Plano de la Corporación Municipal de 30 de noviembre de 1998 y *definitivamente* (aunque con excepciones) por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 14 de enero de 1999 (BOCM nº 68/737 de 22 de marzo de 1999) mediante “Resolución de 5 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, relativa a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón”. Este Acuerdo quedó complementado, en relación con algunos de los ámbitos y determinaciones urbanísticas cuya aprobación había sido aplazada, mediante nuevo Acuerdo de 25 de marzo de 1999 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para aprobar definitivamente la Revisión del P.G.O.U. en los ámbitos y determinaciones detallados en el punto IV (BOCM nº 237/3064 de 17 de noviembre de 1999) mediante “Resolución de 6 de abril de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes” manteniéndose de los restantes, hasta la fecha, el aplazamiento de dicha aprobación.

Además de los obligados procedimientos para rectificación de errores, publicados sucesivamente en el BOCM de 14/11/00, 20/12/00, 13/05/02, 21/04/2004, 23/03/2011, 25/03/2011 y 07/08/2025, el Plan sería objeto de diversas Modificaciones Puntuales, entre las que es importante destacar, por su implicación en el ámbito objeto del presente documento, la aprobada definitivamente el 2 de febrero de 2007 para la redistribución entre zonas verdes y



## Ayuntamiento de Alcorcón

### PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

espacios libres con zonas de uso dotacional público (Ac. 273/06). Esta Modificación Puntual se formuló dentro del marco legislativo vigente en el momento de su aprobación definitiva, en cual se encontraba la LS-CM, en su redacción de fecha 2007. Por tanto, cabe considerar que los ámbitos ordenados por la citada Modificación Puntual (entre los que se encuentran los correspondientes al área de actuación del presente Plan Especial) lo están mediante un instrumento de planeamiento urbanístico aprobado en base a la citada LS-CM (en vigor desde 2001), en los términos establecidos por la disposición transitoria tercera, apartado 5.

#### 2.3. Análisis y diagnóstico del Planeamiento Vigente en cuanto a las determinaciones establecidas para el ámbito

A continuación, se aporta un cuadro resumen de superficies de las parcelas incluidas en el ámbito del presente Plan Especial, recogiendo sus determinaciones urbanísticas (código normativo) así como sus superficies. En este sentido, se diferencian las superficies según medición establecida por vigente Planeamiento General (que recoge lo definido en la Modificación Puntual de 2007) y las mediciones según cartografía actual aportada en el presente Plan Especial.

|                        | SG/MP 06 (según medición PGOU-99) |               | SG/MP 06 (según cartografía actual) |               |
|------------------------|-----------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|
|                        | U-SG-VER-52                       | U-SG-EQP-42.1 | U-SG-VER-52                         | U-SG-EQP-42.1 |
| 1 Parque Los Castillos | 100.678                           |               | 92.239                              |               |
| 2 CREEA                |                                   | 27.184        |                                     | 27.184        |
| 3 Castillo Grande      |                                   | 1.186         |                                     | 1.186         |
| 4 Castillo Pequeño     |                                   | 815           |                                     | 815           |
| SUBTOTAL               | 100.678                           | 29.185        | 92.239                              | 29.185        |
| TOTAL                  |                                   | 129.863       |                                     | 121.424       |

Como se desprende de este cuadro, existe una discrepancia entre la medición de la superficie de la Parcela 1 Parque de los Castillos, entre la medición establecida por vigente Planeamiento General (100.678 m<sup>2</sup>) y la medición según cartografía actual aportada en el presente Plan Especial (92.239 m<sup>2</sup>). Esta variación (8,38% < 10%) es consecuencia de una mayor precisión con la estructura física de la cartografía actual del ámbito aportada, por lo que será esta última la considerada a efectos de la nueva ordenación definida en este documento.

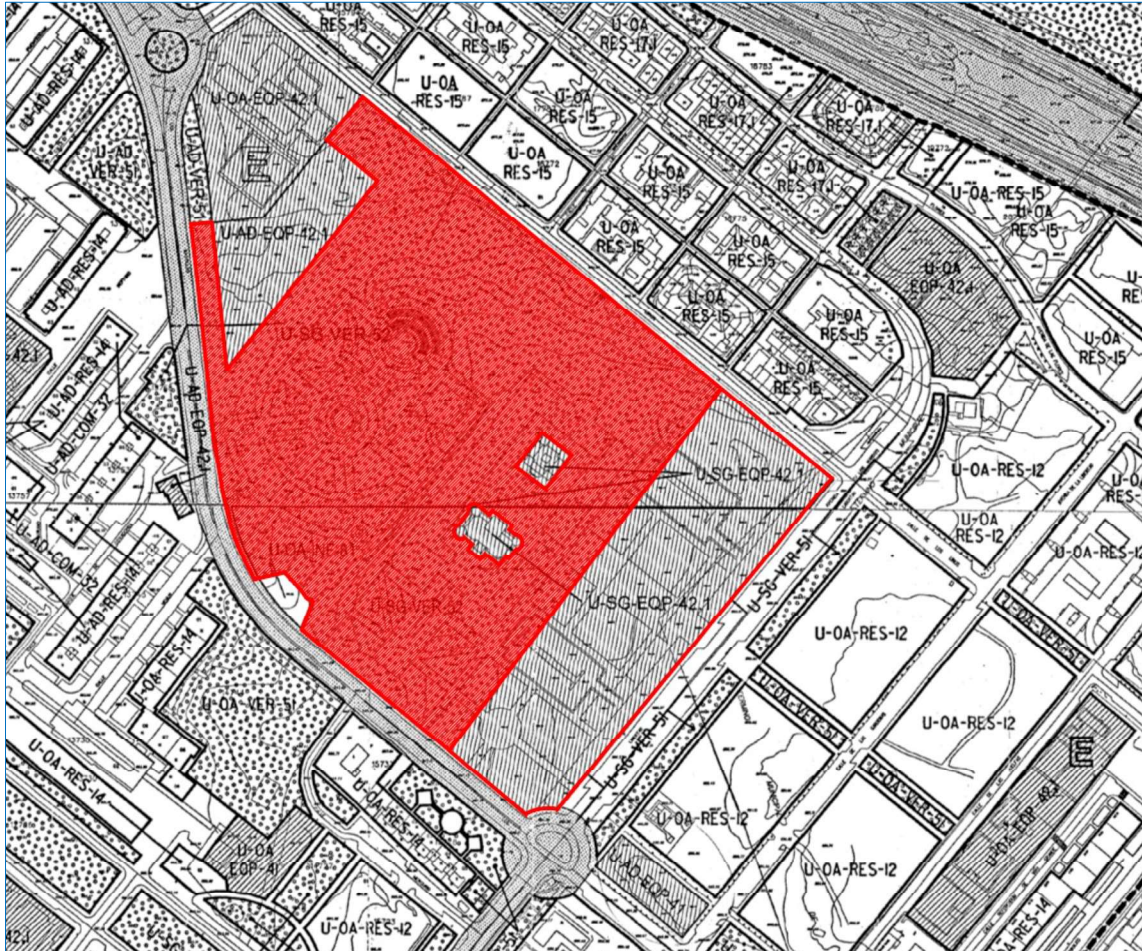
A continuación, se describen las parcelas incluidas en el presente Plan Especial y las determinaciones para ellas establecidas en el vigente planeamiento general.



## Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

### 2.3.1. Parcela 1. Parque de Los Castillos



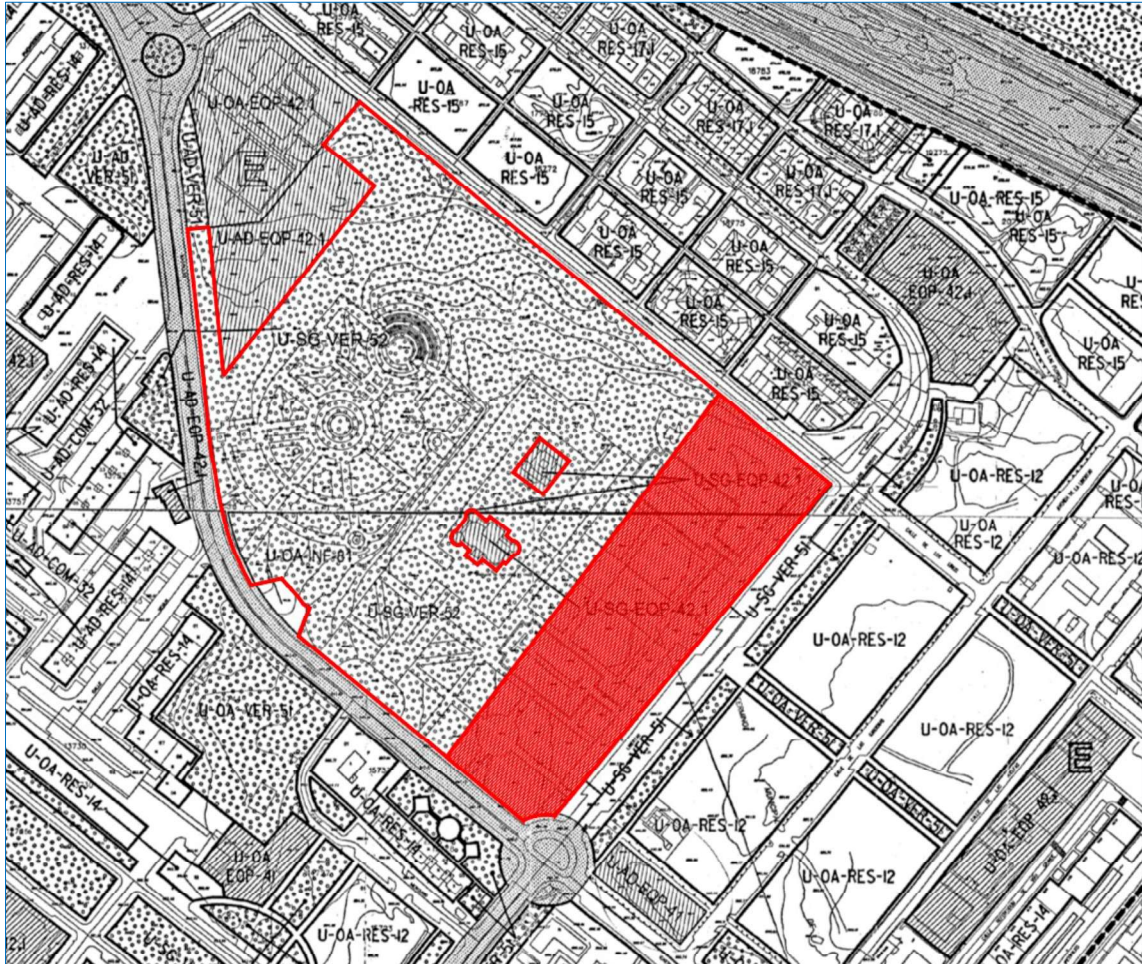
- **Superficie:**
  - Según Planeamiento General vigente: 100.678 m<sup>2</sup>
  - Según Cartografía actual: 92.239 m<sup>2</sup>
- **Clasificación:** Suelo Urbano "Código U".
- **Área de Gestión:** Suelo Urbano Sistema General.
- **Uso Característico:** Zona verde
- **Clave de ordenanza:** 52 Parques con instalaciones, en grado general.
- **Edificabilidad:** 0,09 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s



## Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

### 2.3.2. Parcela 2. Equipamiento dotacional. Ubicación del futuro CREA



- **Superficie:**
  - Según Planeamiento General vigente: 27.184 m<sup>2</sup>
  - Según Cartografía actual: 27.184 m<sup>2</sup>
- **Clasificación:** Suelo Urbano "Código U".
- **Área de Gestión:** Suelo Urbano Sistema General.
- **Uso Característico:** Equipamental - dotacional
- **Clave de ordenanza:** 42 Equipamiento exento, en grado 1 (grado genérico).
- **Edificabilidad:** 1,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s parcela neta



## Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

### 2.3.3. Parcela 3. Castillo 1



- **Superficie:**
  - Según Planeamiento General vigente: 1.186 m2
  - Según Cartografía actual: 1.186 m2
- **Clasificación:** Suelo Urbano "Código U".
- **Área de Gestión:** Suelo Urbano Sistema General.
- **Uso Característico:** Equipamental - dotacional
- **Clave de ordenanza:** 42 Equipamiento exento, en grado 1 (grado genérico).
- **Edificabilidad:** 1,5 m2c/m2s parcela neta



## Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

### 2.3.4. Parcela 4. Castillo 2



- **Superficie:**
  - Según Planeamiento General vigente: 815 m<sup>2</sup>
  - Según Cartografía actual: 815 m<sup>2</sup>
- **Clasificación:** Suelo Urbano "Código U".
- **Área de Gestión:** Suelo Urbano Sistema General.
- **Uso Característico:** Equipamental - dotacional
- **Clave de ordenanza:** 42 Equipamiento exento, en grado 1 (grado genérico).
- **Edificabilidad:** 1,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s parcela neta

En el ámbito de actuación del presente Plan Especial, el vigente Planeamiento General asigna dos claves de ordenanza a las parcelas origen descritas:

- Clave 42: Equipamiento exento en su grado genérico 1.
- Clave 52: Parque con instalaciones en su grado genérico.



## Ayuntamiento de Alcorcón

### PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

Las determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.-99 han sido descritas en el Volumen I del Bloque I del presente documento. A modo de análisis y resumen de las mismas, se recoge lo siguiente sin ánimo exhaustivo:

#### 1. Uso Equipamiento dotacional, Clave 42, grado 2.

Se corresponde, según el vigente P.G.O.U.-99, “...a la tipología de edificación exenta, retranqueada o no de los linderos de su parcela, con unos exclusivo dotacional...”

Ocupan una superficie total de 29.185 m<sup>2</sup>, sobre la que recae una edificabilidad máxima (1,5 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t) de 43.777,50 m<sup>2</sup>t.

La ordenanza tiene como uso principal el Dotacional en todas las categorías y localizaciones de uso, así como las categorías 1a (despachos/oficinas sin público) y 2a (oficinas abiertas al público) del **Uso Terciario-Comercial** en diferentes localizaciones. planteando una compatibilidad limitada para la implantación de otros usos, no posibilitando incluso la implantación de usos relacionados con la tipología descrita para la clave, como son el de uso deportivo y espacios para oficinas I+D.

#### 2. Uso Zona Verde, Parque con instalaciones, Clave 52.

Se corresponde, según el vigente P.G.O.U.-99, “...a los espacios libres de dominio y uso público destinados a zonas ajardinadas que puntualmente pueden tener instalaciones recreativas necesarias para el adecuado reposo esparcimiento de la población, o de las ferias municipales, ...” cuyo uso principal es el de zona verde.

Ocupa una superficie total de 92.239 m<sup>2</sup>, sobre la que recae una edificabilidad máxima (0,09 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t) de 8.301,51 m<sup>2</sup>c.

La ordenanza tiene como uso principal el de Zona Verde, en instalaciones en superficie o abiertas techadas, y el uso Dotacional solo en su categoría 1a (Salas de Reunión/Espectáculos). Se plantea una compatibilidad muy limitada para la implantación de otros usos, entre ellos el resto de categorías de uso dotacional. También se limita la implantación de oficinas, pues las mismas estarían permitidas en algunas categorías, solo como uso complementario y solo con un máximo del 5% de la superficie total construida de la instalación.

A continuación, se aporta cuadro resumen con las superficies de cada parcela origen, así como su edificabilidad máxima según la clave de ordenanza que le corresponde:

| EDIFICABILIDAD PREVIO AL PLAN ESPECIAL S/ CART. ACTUAL |             |               |
|--------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| PARCELAS ORIGEN                                        | U-SG-VER-52 | U-SG-EQP-42.1 |
| 1 Parque Los Castillos                                 | 92.239      |               |
| 2 CREAA                                                |             | 27.184        |
| 3 Castillo Grande                                      |             | 1.186         |
| 4 Castillo Pequeño                                     |             | 815           |
| SUBTOTAL (m <sup>2</sup> s)                            | 92.239      | 29.185        |
| Coef. Edific. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)      | 0,09        | 1,50          |
| EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)                      | 8.301,51    | 43.777,50     |
| TOTAL (m <sup>2</sup> t)                               |             | 52.079,01     |



## CAPÍTULO 3. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO.

### 3.1. Necesidades de actuación urbanística según el objeto del Plan Especial

#### 3.1.1. Tratamiento urbanístico global y de conjunto

Como se ha indicado en el Volumen I del Bloque I del presente documento, el tratamiento urbanístico que han tenido los suelos de dominio público (redes generales de equipamiento) incluidos en el área de actuación del presente Plan Especial se ha ido produciendo de forma parcial y singularizada, aplicando condiciones y parámetros urbanísticos específicos a parcelas disgregadas de un área con un fuerte carácter unitario, como es el entorno del Parque de los Castillos), para dar respuesta a situaciones coyunturales. El objetivo fundamental del presente Plan Especial es **resolver esta problemática y otorgar un tratamiento urbanístico global y de conjunto al entorno descrito, generándose así una ordenación unitaria** que, dentro de los parámetros de sostenibilidad, mejore y actualice la ordenación existente para acompañarla a la realidad urbana y metropolitana, lo que no es sino para el ámbito de referencia una actualización del mandato del art. 33.1.a) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, toda vez que **la completa manzana forma parte de una misma pieza urbana que al mismo tiempo constituye una sola realidad global, que requiere de una visión de conjunto de todos los elementos del ámbito.**

#### 3.1.2. Incorporación de las modificaciones legislativas

Por otro lado, la Modificación Puntual para la redistribución entre zonas verdes y espacios libres con zonas de uso dotacional público (Ac. 273/06) fue aprobada definitivamente el 2 de febrero de 2007, y aunque el contenido de la misma se ajustaba a la redacción de la LS-CM en ese momento, han pasado casi 20 años desde entonces. En este tiempo se han producido diversas modificaciones legislativas que el planeamiento debe incorporar, específicamente respecto al área objeto de estudio, y en consideración del apartado a) del punto 1 del artículo 3 de la LS-CM (*"operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta"*). Entre ellas, cabe identificar las siguientes:

- Incorporar las novedades en materia de redes públicas se han ido produciendo en art. 36 de la LS-CM tras sus sucesivas modificaciones (por poner solo algunos ejemplos, modificaciones por Ley 7/2024, de 26 de diciembre, Ley 3/2024, de 28 de junio, Ley 11/2022, de 21 de diciembre, Ley 6/2013, de 23 de diciembre).
- Incorporar las novedades que en materia de usos han ido modificando el art. 38 de la LS-CM (Ley 11/2022, de 21 de diciembre y Ley 6/2011, de 28 de diciembre).

Es objetivo de este Plan Especial la incorporación de estas novedades en materia legislativa en la ordenación del área de actuación.

#### 3.1.3. Enriquecimiento del régimen de usos

Finalmente, una vez analizadas las determinaciones pormenorizadas que las claves de ordenanza 42.1 y 52 definen para los suelos incluidos en el ámbito del presente Plan Especial, cabe concluir lo siguiente:

- Su limitación de cara a la implantación de usos de interés general y la dificultad que dicha limitación supone desde el punto de vista de gestión, explotación y servicio público.
- La diferenciación de condiciones de uso, segmentadas en diferentes suelos que tienen vocación unitaria.



## Ayuntamiento de Alcorcón



### PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

**Es conveniente, por tanto** (y así se recoge entre los objetivos de este Plan Especial) **el enriquecimiento del régimen de usos de los suelos incluidos en su ámbito de actuación**, los cuales forman parte del sistema de redes públicas generales y, en concreto, de los equipamientos que sobre los mismos se puedan llevar a cabo, en respuesta a la demanda social y el interés general, todo ello, sin perjuicio de su carácter público demanial.

Es relevante considerar la existencia, en este conjunto de suelos objeto del presente Plan Especial, del futuro complejo denominado actualmente CREA. En este sentido, un régimen de usos más rico y flexible facilitaría su gestión y explotación en términos no solo económicos sino sobre todo de interés general, incorporándose dentro de una pieza unitaria junto con Los Castillos y la actual zona verde del Parque de Los Castillos.



## Ayuntamiento de Alcorcón

PLAN ESPECIAL DE REDES PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO DEL PARQUE DE LOS CASTILLOS, ALCORCÓN (MADRID)

### HOJA DE FIRMAS

En Alcorcón, septiembre de 2025

Fdo. Equipo redactor del presente documento:

- **ENVÉS ARQUITECTOS, S.L.P.**

- Miguel Ángel Velarde del Barrio. Arquitecto colegiado COAM nº 15334
- Miguel Ángel Navas Vinagre. Arquitecto colegiado COAM nº 15497
- Alberto Velarde del Barrio. Arquitecto colegiado COAM nº 15933

Dirección postal: Calle Las Fábricas, 1, Despacho 30, Alcorcón, Madrid

CIF: B85752889

Teléfono: 916411277