

- I. **Definición y contenido del documento del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada**
 - I.1. Objeto
 - I.2. Sistema normativo del presente Plan de Sectorización
 - I.3. Vigencia del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada
 - I.4. Efectos del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada
 - I.5. Contenido del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada
 - I.6. Documentación

- II. **Determinaciones estructurantes del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada**
 - II.1. Condiciones Básicas de la Ordenación
 - II.1.1. Ámbito
 - II.1.2. Clasificación del suelo
 - II.1.3. Uso global
 - II.1.4. Aprovechamiento unitario
 - II.1.5. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado
 - II.1.6. Coeficiente de edificabilidad del sector
 - II.1.7. Coeficientes de homogenización de los distintos usos lucrativos
 - II.2. Calificación y Ordenación de los terrenos que conforman las redes públicas supramunicipales y generales
 - II.2.1. Red pública supramunicipal de zonas verdes y espacios libres arbolados
 - II.2.2. Red pública supramunicipal de servicios sociales
 - II.2.3. Red pública supramunicipal de vías pecuarias. Espacio Libre protegido
 - II.2.4. Ordenación de las redes públicas supramunicipales
 - II.2.5. Red pública general de zonas verdes y espacios libres arbolados
 - II.2.6. Red pública general de equipamientos sociales
 - II.2.7. Red pública general de servicios
 - II.2.8. Red pública general de infraestructuras viarias
 - II.2.9. Red pública general de infraestructuras de saneamiento y depuración
 - II.2.10. Cuantificación de las redes públicas supramunicipales y generales

- III. **Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada**
 - III.1. Disposiciones Generales
 - III.1.1. Naturaleza
 - III.1.2. Ámbito
 - III.1.3. Alcance
 - III.1.4. Calificación del suelo
 - III.2. Normas generales derivadas de los informes sectoriales
 - III.2.1. Normas generales derivadas del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental
 - III.2.2. Normas generales derivadas del informe de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural
 - III.2.3. Normas generales derivadas del Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo
 - III.2.4. Normas generales derivadas del Informe de la Dirección General de Aviación Civil
 - III.2.5. Normas generales derivadas del Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico
 - III.2.6. Normas generales derivadas del Informe de la Dirección General de Carreteras
 - III.2.7. Normas generales derivadas del Informe de la Demarcación de Carreteras, Ministerio de Fomento
 - III.2.8. Normas generales derivadas del Informe de la Secretaría de Estado de Defensa, Ministerio de Defensa
 - III.2.9. Normas generales derivadas del Informe de la Dirección General de Suelo y Área De Valoraciones y Patrimonio
 - III.2.10. Normas generales derivadas del Informe de la Dirección General de Urbanismo
 - III.3. Calificación y Ordenación de los terrenos que conforman las redes públicas
 - III.3.1. Regularización de los usos de las redes públicas
 - III.3.1.1. Normas de abastecimiento de agua y saneamiento del Canal de Isabel II
 - III.3.1.1.2. Ordenanza para la protección del Medio Ambiente
 - III.3.1.1.2.1. Protección Medio Ambiente
 - III.3.1.1.2.1.1. Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable
 - III.3.1.1.2.1.2. Medidas generales de protección del Medio Ambiente
 - III.3.1.1.2.2. Protección acústica
 - III.3.1.1.2.3. Recomendaciones protección Medio Ambiente
 - III.3.1.3. Ordenanza para la red supramunicipal de vías pecuarias espacio libre Protegido
 - III.3.1.4. Ordenanza para la Red Supramunicipal de viviendas públicas (parcela R.S.V.P.U.)
 - III.3.1.4.1. Definición
 - III.3.1.4.2. Condiciones que afectan a la parcela
 - III.3.1.4.3. Condiciones volumétricas
 - III.3.1.4.4. Usos permitidos
 - III.3.1.5. Ordenanza para la Red Supramunicipal de Equipamientos
 - III.3.1.6. Ordenanza para la red general de servicios de aparcamiento (parcelas R.G.S.A.)
 - III.3.1.7. Ordenanza para la red general de equipamiento deportivo (parcelas R.G.E.D.)
 - III.3.1.8. Ordenanza para la red general de equipamiento social.
 - III.3.1.9. Ordenanza para las redes de zonas verdes y espacios libres públicos.
 - III.4. Calificación y Ordenación de los terrenos con aprovechamiento lucrativo
 - III.4.1. Terrenos con aprovechamiento lucrativo calificados como residencial
 - III.4.2. Regularización de los usos de los terrenos calificados como residenciales
 - III.4.2.1. Condiciones comunes a todas las zonas
 - III.4.2.1.1. Definición y aplicación
 - III.4.2.1.2. Obras admisibles
 - III.4.2.1.3. Normalización de elementos de imagen urbana
 - III.4.2.1.4. Aparcamientos
 - III.4.2.2. Condiciones particulares de las zonas de ordenanza
 - III.4.2.2.1. Clave 14. Bloque Abierto
 - III.4.2.2.1.1. Definición
 - III.4.2.2.1.2. Condiciones que afectan a la parcela
 - III.4.2.2.1.3. Condiciones volumétricas
 - III.4.2.2.1.4. Usos permitidos
 - III.4.2.2.2. Clave 16. Minibloque
 - III.4.2.2.2.1. Definición
 - III.4.2.2.2.2. Condiciones que afectan a la parcela
 - III.4.2.2.2.3. Condiciones volumétricas
 - III.4.2.2.2.4. Usos permitidos
 - III.4.2.2.3. Clave 17. Unifamiliar Intensivo
 - III.4.2.2.3.1. Definición
 - III.4.2.2.3.2. Condiciones que afectan a la parcela
 - III.4.2.2.3.3. Condiciones volumétricas
 - III.4.2.2.3.4. Usos permitidos
 - III.4.2.2.4. Clave 18. Unifamiliar Extensivo
 - III.4.2.2.4.1. Definición
 - III.4.2.2.4.2. Condiciones que afectan a la parcela
 - III.4.2.2.4.3. Condiciones volumétricas
 - III.4.2.2.4.4. Usos permitidos

- IV. **Ejecución del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada**
 - IV.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística
 - IV.1.1. Modalidad de ejecución
 - IV.1.2. Delimitación de las unidades de ejecución
 - IV.1.3. Regulación del sistema de compensación
 - IV.1.4. Instrumentos de desarrollo
 - IV.1.5. Parcelaciones urbanísticas
 - IV.1.6. Proyectos de urbanización
 - IV.1.7. Procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación
 - IV.1.8. Estudios de detalle
 - IV.1.9. Proyectos unitarios
 - IV.2. Obtención y ejecución de redes públicas
 - IV.2.1. Cesión de los suelos calificados como redes públicas supramunicipales
 - IV.2.2. Cesión de los suelos calificados como redes públicas generales y locales
 - IV.3. Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías del planeamiento

I. Definición y contenido del documento del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada

I.1. Objeto

Se redacta el presente Plan de Sectorización al efecto de promover la transformación urbanizadora de los terrenos que componen el actual suelo no urbanizable común denominado "Retamar de la Huerta" contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, estableciendo, al efecto, las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística que recogen los artículos 44 y 45 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, para permitir su posterior desarrollo urbanístico. El Plan de Sectorización incluye la completa ordenación pormenorizada del sector, como permite el artículo 45.2.d), de la citada Ley 9/2001, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los planes parciales en las artículo 48 de la misma

I.2. Sistema Normativo del presente Plan de Sectorización

Las presentes normas urbanísticas son de aplicación específica para el sector delimitado por el presente Plan de Sectorización.

En todo lo que no esté previsto en las presentes normas, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por el mismo, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste último.

Las Normas urbanísticas que establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación del sector, se incluyen en los títulos II y III y las que regulan las determinaciones pormenorizadas están contenidas en el título IV. Por último, en el título V, se recoge la normativa referente a la gestión y ejecución del Plan de Sectorización.

I.3. Vigencia del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada

El Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada entrará en vigor en la fecha de su publicación definitiva, su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

I.4. Efectos del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada

La entrada en vigor del presente Plan le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la Ley del Suelo vigente como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

I.5. Contenido del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada

El presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada contiene las determinaciones estructurantes establecidas en el artículo 45.1 de la Ley 9/2001, referentes a la delimitación del sector y establecimiento de las condiciones básicas de ordenación: aprovechamiento unitario de reparto, uso global, edificabilidades y calificación de las redes públicas supramunicipales y generales.

A la vez se incluye la completa ordenación pormenorizada del sector, como permite el citado artículo 45 en su apartado 2, letra c), cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los planes parciales en el artículo 48, de forma tal que al formalizar la posterior iniciativa para su desarrollo a través del sistema de ejecución por compensación, el Plan de Sectorización tendrá el nivel de ordenación pormenorizado que hace innecesaria la simultánea formulación de Plan Parcial.

Se incluyen, así mismo, los compromisos asumidos frente a la administración actuante, referentes a garantizar el coste total de la urbanización del sector y de los elementos generales de las redes generales, tanto interiores como exteriores a él, que garantizan su integración con los suelos urbanos del municipio.

Se acompañarán al Plan las solicitudes efectuadas a las compañías suministradoras de energía eléctrica, red de telefonía y gas natural de las certificaciones técnicas correspondientes sobre la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta

Las condiciones de temporización en el desarrollo urbanístico del sector figuran incluidas en el presente plan de sectorización.

I.6. Documentación

El Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada se compone de los siguientes documentos:

Documentación escrita

- Memoria. Donde se expone y justifica la delimitación y ordenación (estructurante y pormenorizada) adoptadas, recogiendo, además, toda la información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.
- Estudio de viabilidad: Que justifica la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.
- Estudios Sectoriales: Referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre todas y cada una de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora. Se acompañan al Plan las solicitudes efectuadas a las compañías suministradoras de energía eléctrica, red de telefonía y gas natural de las certificaciones técnicas correspondientes sobre la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta, aportándose las mismas como documentación en el Anexo 2
- Informe de análisis ambiental. Se incorpora el informe definitivo de análisis ambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
- Normas Urbanísticas que establecen la delimitación del sector y regulan las condiciones básicas de ordenación: aprovechamiento unitario de reparto, uso global, edificabilidades y calificación de las redes públicas supramunicipales y generales. Igualmente contiene la completa ordenación pormenorizada del sector, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los planes parciales, de forma que al formalizar la posterior iniciativa para su desarrollo a través del sistema de ejecución por compensación, el Plan de Sectorización tendrá el nivel de ordenación pormenorizado que hace innecesaria la simultánea formulación de Plan Parcial.
- Programa de actuación y compromisos: Organización y gestión de la ejecución, así como otros compromisos existentes entre promotores y Administración. Que recoge las condiciones y plazos del desarrollo urbanístico propuesto para el sector, la ejecución del sector por el sistema de Compensación, así como los compromisos existentes entre los promotores y la Administración municipal recogidos en el convenio urbanístico suscrito entre ambos, el 19 de Febrero de 2004, que se acompaña al presente Plan como anexo al mismo.

Documentación gráfica

Planos de Información

I-01 Situación y encuadre regional

I-02 Información urbanística

I-03 Levantamiento topográfico y modificación del ámbito con respecto al avance

I-04 Infraestructuras existentes y servicios afectados

I-05 Usos actuales

I-06 Niveles sonoros

I-07 Ortofotografía

I-08 Plano de propiedad

Planos de Proyecto

P-01 Delimitación del Sector

P-02 Códigos Normativos

P-03 Calificación del suelo

P-04 Viario. Secciones tipo

P-05 Alineación y rasantes 1

P-06 Alineación y rasantes 2

P-07 Volumetría y área de movimiento 1

P-08 Volumetría y área de movimiento 2

P-09 Plano de Imagen final (No vinculante)

P-10 Plano de Imagen (No vinculante) Detalle ampliado y sección

P-11 Plano de Imágenes finales (No vinculante)

Planos de Infraestructuras

1.1 Explanación, pavimentación y señalización. Planta general y sentidos de circulación

2.1 Abastecimiento

3.1 Saneamiento. Red de aguas pluviales

3.2 Saneamiento. Red de aguas fecales

4.1. Energía eléctrica. Red de media tensión

4.2. Energía eléctrica. Red de baja tensión

5.1. Alumbrado público

6.1. Red de Gas Natural. Planta General

7.1. Red de Telefonía

8.1. Jardinería, Red de riego y Mobiliario Urbano. Plantaciones

8.2. Jardinería, Red de riego y Mobiliario Urbano. Red de riego

8.3. Jardinería, Red de riego y Mobiliario Urbano. Planta General de Alumbrado de Zonas Verdes

II. Determinaciones estructurantes del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada

II.1. Condiciones básicas de la ordenación

II.1.1. Ámbito

Las presentes Normas Urbanísticas regirán sobre el territorio municipal situado al norte del municipio de Alcorcón entre la M-50, la N-501, el área urbana denominada Campodón y el término municipal de Villaviciosa de Odón. Ocupa una superficie total de 1.157.966 m² y tiene la siguiente delimitación:

- Al sur limita con la M-501 en una línea curva de 610 m.
- Al este limita con la M-50 en una línea quebrada de 1.620 m.
- Al norte limita con el término de Villaviciosa de Odón en una línea recta de 540 m.
- Al oeste limita: En una línea recta de 1.084 m con el término municipal de Villaviciosa de Odón (en concreto con el desarrollo de viviendas unifamiliares denominado Campodón) hasta el límite del término donde comienza el término municipal de Alcorcón, en el Arroyo de la Madre. Esta línea se quiebra en un punto donde aparecen dos viviendas construidas y un depósito que quedan fuera del sector al tratarse de suelo urbano ya consolidado. En una línea quebrada de 2.400 m, que la separa del desarrollo de viviendas denominados Campodón).

En este sector aparece una única vía pecuaria cuyo eje coincide con el límite entre el Término Municipal de Alcorcón y Villaviciosa, denominado "Vereda Segoviana" y una segunda vía que manda restituir la Dirección General de Agricultura y que tiene un trazado paralelo al Arroyo de la Madre, denominado "Vereda de Villaviciosa".

II.1.2. Clasificación del suelo

El presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada clasifica los suelos delimitados por el mismo como suelos urbanizables sectorizados, estableciendo la ordenación pormenorizada de los mismos.

El suelo ordenado por el Presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada se corresponde con la anterior zona de suelo no urbanizable común del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, denominado "Retamar de la Huerta".

El uso global del sector es el de residencial.

II.1.4. Aprovechamiento unitario

El aprovechamiento unitario del sector es del 0,42 m²ut/m²s y el uso característico es el de vivienda con protección pública.

II.1.5. Aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado

El aprovechamiento lucrativo total es de 476.079,36 m²v.p referido al uso característico vivienda protegida.

El total aprovechamiento urbanístico antes establecido se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:

	Nº Viviendas	Sup. Viviendas	TOTAL	COEF HOM	UAS
VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR					
Aislada	17	185,74	3.157,56	1.4	4.420,58
Pareada/ adosada	549	137,35	75.410,00	1.4	105.574,00
SUMA	566		78.567,56		109.994,58
VIVENDA LIBRE MULTIFAMILIAR (*)	1.819	99,75	181.461,15	1.4	254.045,61
SUMA VIVIENDA LIBRE	2.385		260.028,71		364.040,19
VPP					
Sup. Media: 100 m ²					
En altura	1.123	99,76	112.039,17	1	112.039,17
SUMA VPP	1.123		112.039,17		112.039,17
TOTAL	3.508		372.067,88		476.079,36

El número total máximo de viviendas edificables en el sector de "Retamar de la Huerta" (sin sobrepasar la densidad establecida en los restantes Planes Parciales del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, equivalente a 42 viviendas por hectárea) ascenderá a 3.508; con una edificabilidad máxima total de 372.067,88 metros cuadrados construidos.

Por ello y con excepción del número fijo de viviendas protegidas que en el Proyecto de Reparcelación de Sector de Retamar de la Huerta se adjudicarán a favor del Ayuntamiento de Alcorcón, para el resto de vivienda protegida en cualquiera de sus modalidades y regímenes de uso aunque se mantendrá la edificabilidad correspondiente a cada parcela, el número total de viviendas tendrá carácter estimativo para el caso de que, con arreglo a la normativa aplicable para la modalidad y régimen de uso de que en cada caso se trate, ésta supusiera una limitación en la superficie útil por vivienda que no permitiese agotar la edificabilidad asignada a la respectiva parcela.

Con relación a los usos residenciales, en las parcelas calificadas en el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada con las claves 14 y 16; que corresponden a la tipología de bloque abierto y minibloque respectivamente, los respectivos adjudicatarios podrán solicitar la modificación para uso terciario como uso complementario o alternativo, conforme a la tolerancia de usos recogida en la clave de ordenanza, y cumpliendo con lo establecido en el artículo art.4.113 de las NNUU del Plan General de Alcorcón 1999.

II.1.6. Coeficiente de edificabilidad del sector

El coeficiente de edificabilidad del sector es el resultado de dividir la suma de todas las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector, entre la superficie del suelo del sector:

Es decir, 372.067,88 m²construibles/1.157.966 m²s = 0,321311 m²c/m²s.

II.1.7. Coeficientes de homogenización de los distintos usos lucrativos

Los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos existentes en el Sector respetan los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el artículo 4.115 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón, es decir:

Residencial vivienda libre 1,4

Residencial vivienda protegida 1

Con motivo de la equidistribución del sector podrán establecerse coeficientes de ponderación de las distintas tipologías edificatorias, debiendo respetarse en todo caso, los aprovechamientos lucrativos homogeneizados totales atribuidos a cada uso residencial, libre y protegida, en el presente documento.

II.2. Calificación y ordenación de los terrenos que conforman las redes públicas supramunicipales y generales

II.2.1. Red pública supramunicipal de equipamiento

Se califican como redes públicas supramunicipales de equipamiento un total de 29.090 m².

Está formado por las siguientes parcelas:

RSEQ 1	R.S. EQUIPAMIENTOS	5.292,00
RSEQ 2	R.S. EQUIPAMIENTOS	5.292,00
RSEQ 3	R.S. EQUIPAMIENTOS	5.292,00
RSEQ 4	R.S. EQUIPAMIENTOS	5.312,00
RSEQ 5	R.S. EQUIPAMIENTOS	3.951,00
RSEQ 6	R.S. EQUIPAMIENTOS	3.951,00
	Total RSEQ	29.090,00

Su descripción gráfica está contenida en el plano P-02

II.2.2. Red pública supramunicipal de servicios sociales

Comprende un total de 31.023m².

Está formada por una parcela:

RSVPU	VIV PÚBLICAS	31.023,00
	Total RSVPU	31.023,00

Su descripción gráfica está contenida en el plano P-02

II.2.3. Red pública supramunicipal de vías pecuarias. Espacio libre protegido.

Comprende un total de 10.381 m²

Está formada por 3 parcelas

RSVP1	VÍA PECUARIA	4.178,00
RSVP2	VÍA PECUARIA	2.482,00
RSVP3	VÍA PECUARIA	3.721,00
	Total RSVP	10.381,00

Su descripción gráfica está contenida en el plano P-02

II.2.4. Red pública supramunicipal de infraestructuras.

Comprende de un total de 32.147,65 m². Está formada por dos parcelas

RSI1	R.S. INFRAESTRUCTURAS	25.456
RSI2	R.S. INFRAESTRUCTURAS	6.691,65
	Total RSI	32.147,65

Su descripción gráfica está contenida en el plano P-02

II.2.5. Red pública general de zonas verdes y espacios libres arbolados

Los terrenos calificados como redes públicas generales de zonas verdes y espacios libres arbolados suponen una superficie total de 163.019,08 m².

Comprende las siguientes parcelas:

RGZV 1	R.G. ZONAS VERDES	84.836,84
RGZV 2	R.G. ZONAS VERDES	7.555,80
RGZV 3	R.G. ZONAS VERDES	2.237,55
RGZV 4	R.G. ZONAS VERDES	10.487,40
RGZV 5	R.G. ZONAS VERDES	14.232,75
RGZV 6	R.G. ZONAS VERDES	16.490,25
RGZV 7	R.G. ZONAS VERDES	27.178,49
	TOTAL RGZV	163.019,08

Su descripción gráfica está contenida en el plano P-02

II.2.6. Red pública general de equipamientos sociales

Los terrenos calificados como red pública general de equipamientos sociales ocupan una superficie total de 52.696 m².
Comprende las siguientes parcelas:

RGEQ-1	R.G. EQUIPAMIENTOS	27.773,00
RGEQ-2	R.G. EQUIPAMIENTOS	24.923,00
	TOTAL RGEQ	52.696,00

II.2.7. Red pública general de equipamiento deportivo

Los terrenos calificados como red pública general de equipamiento deportivo ocupa una superficie total de 18.606 m².
Comprende las siguientes parcelas:

RGED 1	R.G. EQ. DEPORTIVO	1.563,00
RGED 2	R.G. EQ. DEPORTIVO	2.657,00
RGED 3	R.G. EQ. DEPORTIVO	1.746,00
RGED 4	R.G. EQ. DEPORTIVO	1.580,00
RGED 5	R.G. EQ. DEPORTIVO	1.580,00
RGED 6	R.G. EQ. DEPORTIVO	1.580,00
RGED 7	R.G. EQ. DEPORTIVO	1.580,00
RGED 8	R.G. EQ. DEPORTIVO	1.580,00
RGED 9	R.G. EQ. DEPORTIVO	1.580,00
RGED 10	R.G. EQ. DEPORTIVO	1.580,00
RGED 11	R.G. EQ. DEPORTIVO	1.580,00
	TOTAL RGED	18.606,00

Su descripción gráfica está contenida en el plano P-02

II.2.8. Red pública general de servicios

Los terrenos que comprenden la red pública general de servicios ocupan una superficie total de 47.971m².
Comprende las siguientes parcelas:

RGSA 1	R.G. S. APARCAMIENTOS	869,00
RGSA 2	R.G. S. APARCAMIENTOS	3.178,00
RGSA 3	R.G. S. APARCAMIENTOS	3.178,00
RGSA 4	R.G. S. APARCAMIENTOS	3.178,00
RGSA 5	R.G. S. APARCAMIENTOS	5.151,00
RGSA 6	R.G. S. APARCAMIENTOS	5.151,00
RGSA 7	R.G. S. APARCAMIENTOS	5.226,00
RGSA 8	R.G. S. APARCAMIENTOS	2.135,00
RGSA 9	R.G. S. APARCAMIENTOS	2.910,00
RGSA 10	R.G. S. APARCAMIENTOS	4.491,00
RGSA 11	R.G. S. APARCAMIENTOS	4.566,00
RGSA 12	R.G. S. APARCAMIENTOS	4.566,00
RGSA 13	R.G. S. APARCAMIENTOS	1.735,00
RGSA 14	R.G. S. APARCAMIENTOS	855,00
RGSA 15	R.G. S. APARCAMIENTOS	782,00
	Total RGSA	47.971,00

Su descripción gráfica está contenida en el plano P-02

II.2.9. Red pública general de infraestructuras viarias

Los terrenos calificados como red pública general de infraestructuras viarias ocupan una superficie total de 102.406,02 m².

Comprende las siguientes parcelas:

RGIV 1	R.G.I. VIARIA	1.102,20
RGIV 2	R.G.I. VIARIA	3.285,48
RGIV 3	R.G.I. VIARIA	15.330,72
RGIV 4	R.G.I. VIARIA	2.351,82
RGIV 5	R.G.I. VIARIA	24.674,16
RGIV 6	R.G.I. VIARIA	2.327,88
RGIV 7	R.G.I. VIARIA	53.333,76
	Total RGIV	102.406,02
RGRV	R.G. RESERVA VIARIA	679,00
	Total RGRV	679,00

II.2.10. Red pública general de infraestructuras:

Conforman, asimismo, la red pública general de infraestructuras 40 parcelas donde se sitúan todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de este desarrollo.
A continuación se relacionan las mencionadas parcelas.

RG1	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 2	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 3	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 4	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 5	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 6	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 7	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 8	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 9	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 10	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 11	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 12	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 13	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 14	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 15	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 16	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 17	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 18	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 19	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 20	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 21	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 22	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 23	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 24	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 25	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 26	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 27	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 28	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 29	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 30	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 31	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 32	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 33	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 34	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 35	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 36	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 37	R.G. INFRAESTRUCTURA	54,00
RG1 38	R.G. INFRAESTRUCTURA	540,00
RG1 39	R.G. INFRAESTRUCTURA	180,00
RG1 40	R.G. INFRAESTRUCTURA	180,00
	Total RGI	2.898,00

Su descripción gráfica está contenida en el plano P-02

II.2.11. Cuantificación de las redes públicas supramunicipales y generales

REDES PÚBLICAS	REDES PUBLICAS	Superficie (m²) Plan	Sup. mínima cesión según edificabilidad
SUPRAMUNICIPALES	Equipamientos sociales	29.090	49.609
	infraestructuras	32.147,65	
	Viviendas Públicas	31.023	24.805
	Vías Pecuarías	10.381	-
	TOTAL	102.641,65	74.414
GENERALES	Infraestructuras	105.983,02	74.414
	Equipamientos sociales y servicios	119.273	111.620
	Espacios libres públicos	163.019,08	74.414
	TOTAL	388.275,10	260.447

III. Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada

III.1. Disposiciones Generales

III.1.1. Naturaleza

La presente Ordenación Pormenorizada es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones estructurantes establecidas por el Plan de Sectorización del sector "Retamar de la Huerta" (documento del que es parte).

III.1.2. Ámbito

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el Plan de Sectorización del sector "Retamar de la Huerta", gráficamente señalado en los planos de información y proyecto del presente documento.

III.1.3. Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia de la Ordenación Pormenorizada fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el Plan de Sectorización Retamar de la Huerta y se ajusten a lo previsto en el planeamiento general municipal de Alcorcón. Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general municipal de Alcorcón.

III.1.4. Calificación del suelo

Es la establecida por el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada a través del plano de proyecto P-03 denominado Plano de Calificación del Suelo.

A los efectos de lo dispuesto en la legislación vigente, el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica de calificación del suelo, asignación de niveles de intensidad o edificabilidad y ordenación de volúmenes. La ordenación pormenorizada de un terreno será la que resulte de la aplicación simultánea de estas tres condiciones, primando la más restrictiva de ellas en caso de diferencias.

El Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada realiza la calificación del suelo dividiéndolo en manzanas sujetas a regulación mediante ordenanza.

Cada una de las manzanas en que se subdivide el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada tendrá como parámetros máximos los fijados en el Cuadro de Usos y Edificabilidades. La mejor precisión en las mediciones que pudiera derivarse de instrumentos de desarrollo no supondrá la variación del parámetro de edificabilidad máxima.

El Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada califica como zonas para usos dotacionales de carácter público aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad y espacios libres, de equipamientos y servicios.

El Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, pueden ejercer sus facultades dominicales.

El ámbito del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada se ha dividido en zonas de Ordenanzas, identificadas en los planos de proyecto P-02 Plano de Códigos Normativos y P-03 Plano de Calificación y Regulación del Suelo con las siglas que a continuación se expresan:

REDES PÚBLICAS LOCALES

Infraestructuras	R.L.V.
Espacios libres	R.L.Z.V.

USOS LUCRATIVOS RESIDENCIALES

Unifamiliar extensiva	V.U.A. Clave 18 grado 2
Unifamiliar intensiva	V.U.P. clave 17 grado 3
Unifamiliar intensiva	V.U.P. clave 17 grado 4
Multifamiliar bloque abierto	V.M.A. clave 14 grado 2
Multifamiliar bloque abierto	V.M.B. clave 14 grado 3
Multifamiliar bloque abierto	V.M.C. clave 14 grado 4
Multifamiliar minibloque	V.M.M.B. clave 16 grado 2

III.2. Normas Generales derivadas de los informes sectoriales

III.2.1. Normas generales derivadas del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental

Las licencias de edificación que se tramiten dentro del Sector quedarán condicionadas a la ejecución y puesta en servicio de la EDAR de "La Reguera".

Serán de obligado cumplimiento las prescripciones derivadas del Estudio Acústico realizado y las medidas señaladas en el capítulo III.3.1.2.2. Protección Acústica del documento de Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización.

En relación con el enterramiento de las líneas eléctricas y el soterramiento de los centros de transformación será obligatorio el cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. Además será necesario el informe favorable de la compañía titular de las líneas eléctricas y del órgano competente, la Dirección General de Industria, Energía y Minas

III.2.2. Normas generales derivadas del informe de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural

La normativa derivada de este informe está detallada en el capítulo III.3.1.3. Ordenanza para la Red Supramunicipal de Vías Pecuarías Espacio Libre Protegido del documento de Normas Urbanísticas del plan de Sectorización.

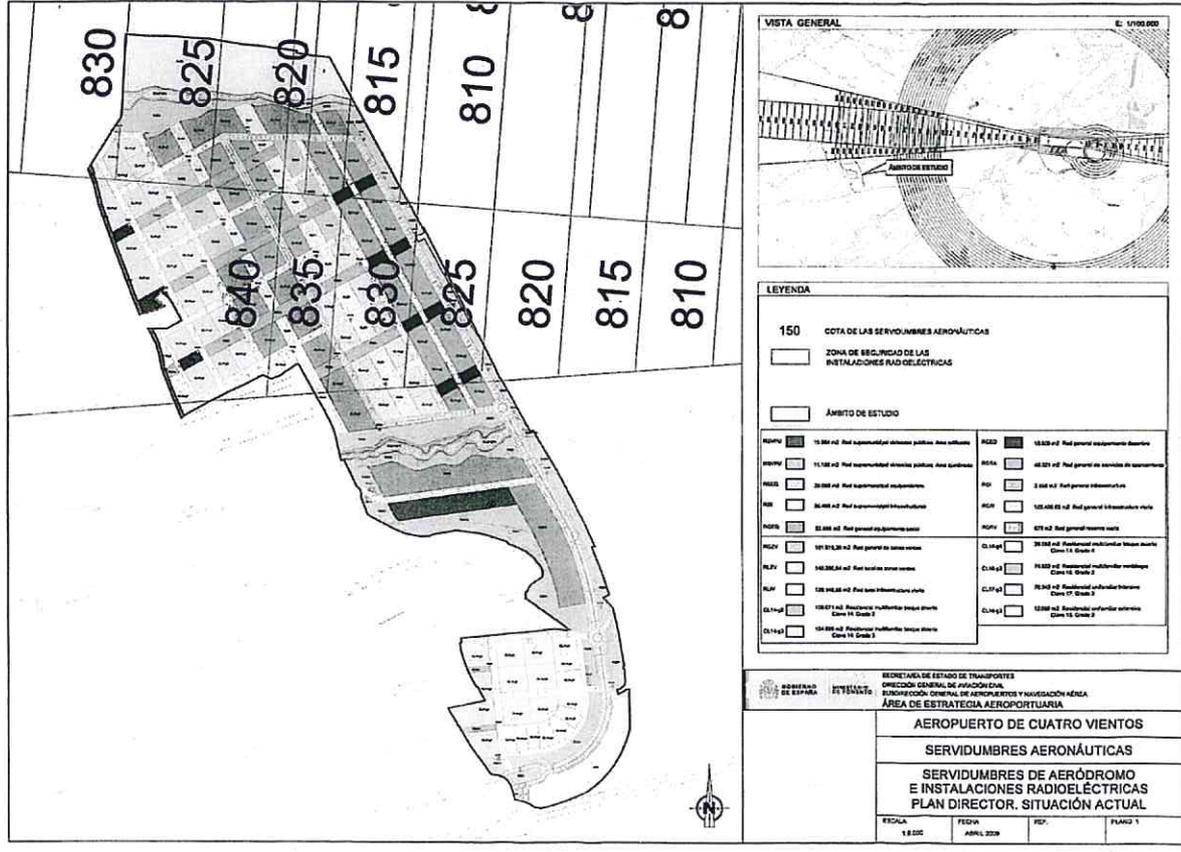
III.2.3. Normas generales derivadas del Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo

- Serán de obligado cumplimiento las siguientes prescripciones: El planeamiento general debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.
- De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se vayan a desarrollar.
- Como criterio general a considerar, es el de mantener los cauces que se pudieran afectar, de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.
- Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado. En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.
- Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento. Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (B.O.E. 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

III.2.4. Normas generales derivadas del Informe de la Dirección General de Aviación Civil

Una parte del Sector Retamar de la Huerta se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid – Cuatro Vientos. En el plano que se adjunta a continuación, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de Madrid – Cuatro Vientos que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) modificaciones del terreno ni objeto fijo (postes, antenas carteles, etc), así como el gálibo de los vehículos. Además en las fincas afectadas se hará constar, mediante anotación en el correspondiente registro de la propiedad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008 de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y el Real Decreto 1093/1997, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:
"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres"
 A continuación se adjunta plano de Servidumbres Aeronáuticas:



III.2.5. Normas generales derivadas del Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico

Serán de obligado cumplimiento las siguientes prescripciones:
 1. Se efectuará una actuación arqueológica consistente en un control arqueológico intensivo de los movimientos de tierra que genere el plan de Sectorización, todo ello para valorar la incidencia sobre los bienes patrimoniales y elaborar una propuesta de protección. Para ello, se solicitará permiso de actuación arqueológica, por parte de la propiedad y el arqueólogo, dirigido a la Dirección General de Patrimonio Histórico.
 2. En el caso de aparecer restos, se procederá a la paralización de los trabajos, el balizamiento de la zona y la remisión a la Dirección General de Patrimonio Histórico del correspondiente informe. A la vista del mismo, esta Dirección General determinará las actuaciones a realizar para la protección del Patrimonio Histórico.
 3. La existencia no descubierta hasta el momento de algún bien susceptible de acogerse a la protección prevista por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse a la Dirección General de Patrimonio Histórico para garantizar su protección y cautela. En su caso, será de aplicación el art. 8.3 de la citada norma autonómica. Por otro lado, si durante la realización de la obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos, será de aplicación lo previsto en el art. 43.2. de la misma ley.

III.2.6. Normas generales derivadas del Informe de la Dirección General de Carreteras

1- Deberá respetarse la zona de dominio público y de protección de la carretera M-506 y M-501a, también denominada Avenida San Martín de Valdeiglesias, que son franjas paralelas a la carretera de tres (3) metros y veinticinco (25) metros respectivamente medidas desde el borde de la explanación. A estos efectos, se define como borde de la explanación la línea de intersección del terreno natural con el desmonte o terraplén de la carretera.
 2- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 78/99 (BOCM 8-6-1999) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Decreto. En concreto se preverán, en su caso, la implantación de diques de tierra dentro de la zona de protección.
 3- Será obligatorio que antes de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o a su zona de protección deberá solicitarse permiso a la Dirección General de Carreteras.

III.2.7. Normas generales derivadas del Informe de la Demarcación de Carreteras. Ministerio de Fomento

Cualquier actuación que se lleve a cabo sobre terrenos pertenecientes al dominio público y de protección de carreteras deberá ser autorizada, en su caso, previamente por la Dirección General de Carreteras. En particular la remodelación de la glorieta sur de acceso al Sector, que incluirá tanto la glorieta exterior al ámbito, como la glorieta situada dentro del ámbito llamada R.G.I.V-2. Esta segunda glorieta se completará en todo su trazado, incluyendo la parte situada al exterior del ámbito que conecta con la calle de Asturias en la urbanización Campodón.

III.2.8. Normas generales derivadas del Informe de la Secretaría de Estado de Defensa. Ministerio de Defensa

El Plan Retamar de la Huerta está afectado por las Servidumbres Aeronáuticas de la Base Aérea de Cuatro Vientos, por lo que las edificaciones que se pueden realizar quedarán afectadas por las huellas de ruido provocadas por las maniobras de aterrizaje / despegue en las citadas instalaciones militares. Las edificaciones de la zona limitarán las alturas máximas permitidas según plano adjunto y además cualquier actuación dentro de la zona afectada por las citadas servidumbres tendrán la obligación de obtener el correspondiente permiso del Ministerio de Defensa.
 A continuación se adjunta plano de alturas máximas permitidas:



AFECTACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN
"RETAMAR DE LA HUERTA" POR LAS SERVIDUMBRES
AERONÁUTICAS DE LA B.A. DE CUATRO VIENTOS
ESCALA 1:5000

III.2.9. Normas generales derivadas del Informe de la Dirección General de Suelo y Área De Valoraciones y Patrimonio

La normativa derivada de este informe está recogida en los capítulos III.3.1.4. Ordenanza para la Red Supramunicipal de viviendas públicas (parcela R.S.V.P.U.) y III.3.1.5. Ordenanza para la Red Supramunicipal de Equipamientos.

III.2.10. Normas generales derivadas del Informe de la Dirección General de Urbanismo

La normativa derivada de este informe se encuentra recogida en el capítulo III.3.1.2.2. Protección Acústica del documento Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización.

II.3. Calificación y ordenación de los terrenos que conforman las redes públicas

III.3.1. Regularización de los usos de las redes públicas

La regularización de usos de las redes públicas es la contenida en el P.G.O.U. Alcorcón, a excepción de las siguientes ordenanzas que se recogen en este punto específicamente para el Sector Retamar de la Huerta.

III.3.1.1. Normas de abastecimiento de agua y saneamiento del Canal de Isabel II

Serán de obligado cumplimiento las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II en cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc.

Serán de obligado cumplimiento las Normas para las Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II en cuanto a dotaciones, diseño de la red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles, conectados a la red de agua potable.

El Convenio administrativo firmado entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Alcorcón establece el suministro de agua reutilizable para riego de zonas verdes públicas para el casco urbano, y se pretende ampliar a los nuevos sectores, entre ellos Retamar de la Huerta, a través de un nuevo proyecto. Tras la aprobación de este proyecto, será obligatorio la colocación de redes de riego mediante agua regenerada para las zonas verdes de uso público. El Proyecto de urbanización definirá en los planos correspondientes las infraestructuras propuestas para dicho suministro de riego con agua regenerada.

Serán de obligado cumplimiento las Normas de Reutilización del Canal de Isabel II en cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red de distribución de agua regenerada, materiales, diámetros, etc. Las redes de riego que se conecten transitoriamente, a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponer de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Será obligatorio que los proyectos de riego y jardinería pertenecientes al Proyecto de urbanización, conectados a la red de distribución de agua potable sean remitidos al Canal de Isabel II para su aprobación.

El proyecto de urbanización deberá cumplir con las condiciones del informe vinculante que emite el Área de análisis ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, exigido por el decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

No se concederá ninguna licencia de primera ocupación sin haber obtenido la previa certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de:

- La conducción de diámetros 800/600 mm. Contemplada en el "plan Especial de Ampliación de la Red de aducción de agua potable a los nuevos sectores PP-4 "Cárcavas Este", PP-5 "Carretera de Villaviciosa", PP-8 "Parque de Actividades El Lucero" y Retamar de la huerta".

-El colector propuesto en el "Plan Especial de emisarios Generales (tramo común) de los nuevos sectores PP-4 "Cárcavas Este", PP-5 "Carretera de Villaviciosa", PP-8 "Parque de Actividades El Lucero" y Retamar de la huerta".

III.3.1.2. Ordenanza para la protección del Medio Ambiente

III.3.1.2.1. Protección Medio Ambiente

En lo relativo a licencias se asegurará el cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos de la citada Ley. Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior, se asegurará el cumplimiento de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación, que constituye legislación básica estatal de protección del medio ambiente.

III.3.1.2.1.1. Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable

- En todas las zonas verdes se limitará la superficie a ocupar con céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, e instalación de detectores de humedad en el suelo.
- Los nuevos edificios contarán con contadores individuales de agua para viviendas y locales, mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal en grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de los sistemas, mecanismos reductores de caudal para las duchas).
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.
- Se posibilitará el uso de materiales que permiten el drenaje de agua con el objeto de restringir al mínimo las superficies impermeables de los nuevos desarrollos.

III.3.1.2.1.2. Medidas generales de protección del medio ambiente

- Protección de la vegetación: Se realizará el criterio preferente de conservación de los pies arbóreos, secundariamente su trasplante y sólo en último término su apodo. Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que en gran parte de la superficie de la zona verde del arroyo de Pasidre se realicen plantaciones de "Retama sphaerocarpa" y de las especies autóctonas que la acompañan.
- Protección de incendios: Se asegurará el cumplimiento del Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que éste establece para toda la obra de edificación. En las zonas colindantes con áreas forestales se cumplirán las condiciones que establece el art. 12 del citado Decreto.
- Vías Pecuarias: Según lo dispuesto en la Ley Autonómica 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998), los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurran las Vías Pecuarias deberán ser informados por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.
- Vertidos: Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, citados anteriormente.
- Vertidos Líquidos: Se realizará la preceptiva autorización de "Vertidos líquidos" (aguas residuales) a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley, de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.
- Vertidos líquidos industriales: En el caso de los vertidos líquidos industriales es obligatorio el cumplimiento de la Ley 10/1993, de 26 octubre, de Vertidos correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 de Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Contaminación acústica y vibratoria: Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 78/1999, por el que se regula la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, así como de las determinaciones resultantes de las consideraciones ambientales señaladas en el Estudio de Ruidos.
- Contaminación atmosférica: Serán de obligado cumplimiento las medidas señaladas en el Estudio de Incidencia Ambiental.

Infraestructuras eléctricas: Será obligatorio el cumplimiento de los siguientes Decretos:

- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, que fija los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
 - Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Evacuación de humos: Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.
- Protección del paisaje y de la escena urbana: Serán de obligado cumplimiento las medidas propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental para la protección del paisaje natural y para la mejora de la imagen y escena urbana, considerando, además, los impactos derivados de la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas y otros elementos, a fin de preservar la calidad paisajística del entorno.

III.3.1.2.2. Protección acústica

Será obligatorio que el Proyecto de Urbanización incorpore las medidas acústicas derivadas del Estudio Acústico realizado para el presente Plan de Sectorización en lo que se refiere a actuaciones generales en el suelo calificado.

Será obligatorio para todos los Proyectos de Edificación de las parcelas situadas dentro del ámbito, contemplar las medidas necesarias para que ninguna fachada supere el nivel de 45 dB. Además serán de obligado cumplimiento las siguientes medidas de protección acústica derivadas del Estudio de Niveles de Ruido realizado:

01. Conexiones de transporte público

Inclusión de Retamar de la Huerta en los itinerarios de tres líneas existentes que comunican con Madrid, Alcorcón y Villaviciosa de Odón:

- L-510: Alcorcón - Villaviciosa de Odón
- N-504 Madrid Príncipe Pío - Villaviciosa de Odón
- L-518: Madrid (P. Pío) - Villaviciosa de Odón

Así mismo, se propone una nueva línea de autobús para conectar Retamar de la Huerta con la futura estación de Metro Ligero Alcorcón Norte, en estudio actualmente (ver estudio acústico).

02. Caballón y barreras acústicas

Para la protección frente al ruido proveniente de la M50 y de la M506 se han diseñado un conjunto de medidas según los siguientes criterios:

1. Se ha obtenido con un estudio pormenorizado la cota de coronación de las posibles medidas de protección a implantar (hipótesis 01 a09 del estudio acústico).
2. Como norma general se instalarán barreras acústicas del tipo Arcbau Soluciones Ambientales para alcanzar la cota de coronación que asegura unos niveles sonoros en el sector que cumplan con la normativa.

Este tipo de soluciones Arcbau es una barrera susceptible de soportar vegetación y que permite alturas de entre 1 y 8 m de altura. Consiste en unos módulos de acero galvanizado de fábrica que aporta propiedades estructurales al conjunto, con un relleno consistente en tierras secas de poca plasticidad provenientes de excavación o reciclaje de otros materiales. Los paramentos exteriores se encuentran recubiertos por elementos de acero que fijan entre sí los trapecios de acero transversales y por una malla de acero galvanizado, completado por geomallas y membranas que permiten la colonización de la superficie por trepadoras plantadas al pie de la barrera. Estas barreras no necesitan cimentación, yendo soportadas sobre una base de zahorra y terreno firme compactada hasta una cierta capacidad portante.

3. En aquellas zonas en las que las barreras tipo Arcbau de 8 m no logren alcanzar la cota de coronación necesaria será necesaria la construcción de un caballón.

En los puntos en los que el espacio disponible es limitado, se ha optado por implantar la barrera tipo Arcbau en la plataforma del vial (ver estudio acústico).

Esta solución consiste en unos módulos de acero galvanizado de fábrica que aporta propiedades estructurales al conjunto, con un relleno consistente en tierras secas de poca plasticidad provenientes de excavación o reciclaje de otros materiales. Los paramentos exteriores se encuentran recubiertos por elementos de acero que fijan entre sí los trapecios de acero transversales y por una malla de acero galvanizado, completado por geomallas y membranas que permiten la colonización de la superficie por trepadoras plantadas al pie de la barrera. Estas barreras no necesitan cimentación, yendo soportadas sobre una base de zahorra y terreno firme compactada hasta una cierta capacidad portante.

03. Limitación de pesados por la noche

Para limitar las afecciones nocturnas, se evitará la circulación de pesados por la noche. Para ello será necesario bien sea un servicio de recogida neumática de basuras, bien un horario de recogida por camiones durante el período diurno.

04. Limitación de velocidad de circulación

Limitación de la velocidad a 40 Km/h o a 30 Km/h en todos los viarios analizados, excepto en los ejes de doble calzada, que mantienen su velocidad de 50 km/h. Para lograrlo, siguiendo las recomendaciones de la Orden 3053/2008 del Ministerio de Fomento, se pueden instalar pasos peatonales sobreelevados o reductores de velocidad prefabricados, con las características técnicas recogidas en dicha orden. Además se señalizará adecuadamente mediante señales verticales.

05. Limitaciones al uso dotacional

Se definirá una serie de limitaciones y restricciones a los usos dotacionales. Se analizarán por un lado los equipamientos sin uso definido y por otro los equipamientos deportivos especificados en la ordenación propuesta.

La imagen siguiente recoge la superposición de los niveles diurnos superiores a 50 dB(A), que son los compatibles con los usos dotacionales diurnos de mayor sensibilidad, con las manzanas de equipamientos consideradas en la ordenación. En verde se muestran los equipamientos sin uso determinado codificados con un número del 1 al 8.



Imagen 1. Superación de 50 dB(A) por el día y manzanas de equipamientos superpuestas

De acuerdo al anterior resultado, la compatibilidad del uso dotacional en los equipamientos sin uso determinado seguiría la siguiente:

1. Manzanas dotacionales compatibles con usos de tipo e) sanitario, docente y cultural: aquellas que no se ven afectadas por la isófona de 50 dB(A) diurnos, es el caso de los equipamientos con código del 3 al 8.
2. Manzanas compatibles usos de tipo e) sanitario, docente y cultural, siempre que se retrañquen a la isófona de 50 dB(A) diurnos: equipamiento con código 2.
3. Manzanas en las que sería deseable un uso de tipo c) recreativo o espectáculos o tipo a) en el caso de áreas para la practica de deportes individuales (incluidos dentro del uso residencial según el ANEXO V: Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica): equipamiento con código 1.

En caso de que en alguna de estas manzanas el uso que finalmente se plantee sea más sensible que el definido en el plano se exigirá la elaboración de un estudio acústico pormenorizado que establezca la necesidad de medidas acústicas especiales para que sea compatible.

En el caso de los equipamientos deportivos los niveles acústicos de referencia los marca la isófona 60 dB(A) o la 68 dB(A), según se considere tipo a) zonas para práctica de deportes individuales (incluidos dentro del uso residencial) o tipo c) sector con predominio de uso recreativo y de espectáculos. La imagen siguiente recoge la superposición de los niveles diurnos superiores a 60 dB(A) con los equipamientos deportivos marcados en rosa

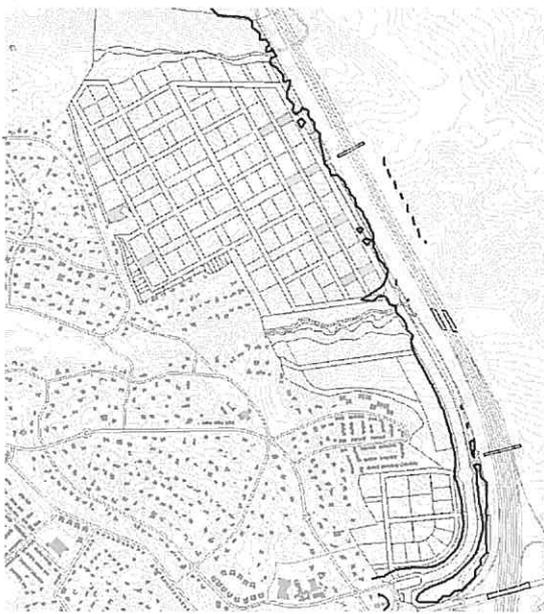


Imagen 2. Superposición de la isófona 60dB(A) de día con las manzanas de equipamientos deportivos.

Analizando la situación de la isófona de 60 dBA(A), que es la más restrictiva, se puede concluir que ninguno de los equipamientos deportivos se ve afectado por niveles de ruido superiores a lo fijado en la normativa.

06. Medidas de aislamiento en fachada

En primer lugar cabe destacar que con las medidas que se proponen, en fachada no se superan los 60dB diurnos a partir de los cuales el nuevo CTE en lo referente al ruido requiere aislamientos superiores al mínimo.

En el caso general, que se corresponde con la mayoría gran mayoría del ámbito del sector, bastará con el cumplimiento estricto del Código Técnico y del DB HR de Septiembre de 2009, de protección frente al ruido.

No obstante, y aunque no sería necesario de acuerdo con el CTE, se plantean medidas adicionales en aquellas fachadas que tienen valores algo superiores a 45dB(A) por la noche según los resultados obtenidos, que se corresponden con las que dan al viario principal de sección en boulevard. Para estas fachadas será obligatorio la adopción de las siguientes medidas:

- Doble acristalamiento en ventanas.
- Imposibilidad de terrazas habitables orientada hacia la fuente de la afección y preinstalación de aire acondicionado.
- Reordenación de las estancias dentro del edificio de tal forma que las zonas tranquilas (dormitorios, salón..) queden orientadas hacia la fachada tranquila y el resto de estancias (cocina, cuartos de baño,...) hacia la fachada con afección.

07. Vigilancia de las aptitudes acústicas en la edificación.

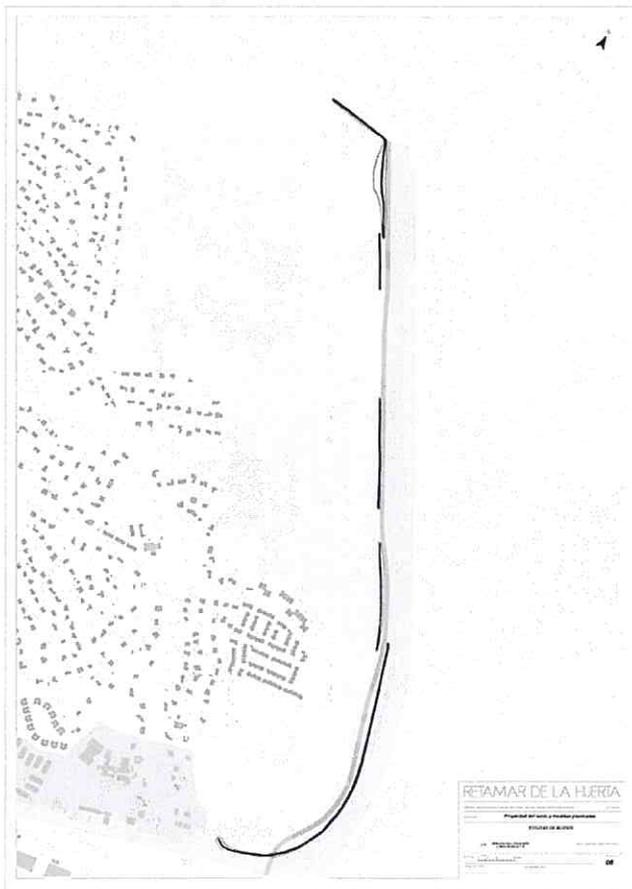
Como medida adicional a las establecidas en el estudio acústico, y para asegurar la calidad acústica de las viviendas, en las edificaciones del ámbito de estudio se deberá realizar una auditoría con ensayos acústicos previa a la concesión de licencia de primera ocupación por parte del Ayuntamiento.

Esta auditoría estará dirigida a asegurar que se cumplan los niveles fijados para el ambiente interior por el nuevo código técnico de la edificación, en lo relativo al ruido, y se deberá hacer en al menos un 20% de las viviendas o en la proporción que fije el posible desarrollo legal autonómico. De esta manera se cumple esta exigencia del informe y se asegura el adecuado confort acústico de las viviendas.

08. -será obligatorio el cumplimiento de las prescripciones señaladas en el capítulo 9.6.-Limitaciones en la edificación y en la ubicación de actividades contaminantes por ruido y vibraciones a incorporar en las ordenanzas urbanísticas; del Estudio de Niveles de Ruido.

A continuación se adjuntan los siguientes planos del Estudio de Niveles de Ruido:

- Nº 8 Propiedad del suelo y medidas planteadas.
- Nº 10 Propuesta zonificación acústica.



III.3.1.2.3. Recomendaciones protección Medio Ambiente

Las siguientes prescripciones son de carácter orientativo, no vinculante, para el desarrollo de la actuación, y se aplicarán sin perjuicio de otras regulaciones en materia de Sostenibilidad ambiental, Normativa sectorial y/o Normas de Rango superior que pudieran ser de aplicación.

1. Se entienden como condiciones de sostenibilidad medioambiental de la actuación urbanística aquellas determinaciones que tienen por objeto:
 - a. La adaptación armónica de las nuevas actuaciones a las condiciones del microclima y los ecosistemas locales.
 - b. La consideración de parámetros de eficiencia en el uso de los principales recursos escasos: agua y energía. Se entiende como eficiencia la utilización de mecanismos activos (uso de energías alternativas, tecnologías de gestión), y pasivos (introducción de elementos arquitectónicos de control ambiental, p.ej.) con el objetivo de reducir el consumo innecesario del recurso.
 - c. La consideración de las cualidades ambientales de los sistemas constructivos en las obras de urbanización dentro de su ciclo de vida completo, desde la fase de obra hasta la demolición, incluyendo la gestión de los residuos resultantes.
 - d. La imposición de medidas preventivas, de tal manera que no se produzcan impactos medioambientales por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, o por un consumo inadecuado de energía y de los recursos naturales.
2. La urbanización y edificación deberá ajustarse a los siguientes criterios básicos:
 - a. Consideración del microclima local y las condiciones previas, de tal modo que puedan aprovecharse las potencialidades bioclimáticas del ámbito. Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los muros.
 - b. Instalación, en las mejores condiciones económicas y de integración paisajística, de equipos de captación de energía solar en todos los edificios, al menos para agua caliente sanitaria. Una parte de estas necesidades energéticas térmicas se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.
 - c. Condiciones de exposición solar adecuadas, que permitan la orientación de las edificaciones preferiblemente hacia el sur, un adecuado soleamiento de zonas verdes de uso público con una reducida proporción de áreas en sombra permanente. En las zonas verdes arboladas en las que la cubierta arbórea tienda a cerrar copas, las especies serán seleccionadas, fundamentalmente, entre las de hoja caduca, de forma que la luz solar llegue al suelo durante los meses de invierno.
 - d. Garantía, mediante la ordenación de los volúmenes edificados, el modelado de la topografía y las plantaciones de arbolado, de la adecuada atenuación de los vientos en aquellos emplazamientos sometidos a ellos en los que éstos alcancen gran intensidad, así como de la posibilidad de una ventilación cruzada entre fachadas opuestas en los edificios de viviendas. Los vientos intensos provienen del norte en esta zona por lo que la distribución de los edificios deberá hacerse teniendo en cuenta este factor.
 - e. En relación a la orientación de los edificios, se tratará de orientar hacia las fuentes principales de ruido, que se estudian en el correspondiente estudio, la menor longitud de fachada posible, al menos en aquellas zonas en las que, según el estudio de ruidos, se superan los valores objetivos para los nuevos desarrollos.
 - f. Las edificaciones incorporarán en sus instalaciones y sistemas elementos que permitan el ahorro y eficiencia en el uso de recursos y energías y, en particular, grifería y sanitarios con dispositivos de ahorro de agua y sistemas de calefacción con dispositivos de control de temperatura, preferentemente con gas natural.
3. El diseño de las zonas verdes públicas ajustándose a los siguientes criterios básicos:
 - a. Se tendrá en cuenta el Decreto 18/1992 de 26 Marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de Flora y Fauna Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid.
 - b. Arroyo de la Madre así como tener presente la zona de matorral (retamas) localizada en el paraje La Vichina, en la zona noroeste del ámbito, integrándolos en el diseño de los espacios libres.
 - c. La elección de las especies vegetales de nueva plantación deberá efectuarse ponderando los siguientes criterios:
 - Compatibilidad en términos biológicos con la vegetación natural del área, con el objeto de evitar la invasión por especies nocivas.
 - Porte suficiente del arbolado para poder funcionar como controladores ambientales, con árboles de hoja caduca y copa ancha para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano, permitiendo el acceso del sol en invierno.
 - Consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad, con el objeto de permitir reducir el consumo de agua para riego. En caso de reutilización de aguas grises para riego, deberá garantizarse la compatibilidad con las características bioquímicas de estas.
 - Se dará prioridad, en cualquier caso, a la plantación de especies mediterráneas con demandas hídricas bajas, empleando diseños de xerojardinería con una reducción al mínimo de superficies de césped y aumentando las plantaciones de matorrales de flor y ornamentales.
 - d. En las zonas libres se procurará que un porcentaje mayoritario de la superficie tratada de forma que permita mantener la porosidad natural del terreno.
 - e. Deberán preverse medidas para facilitar el drenaje natural del terreno, como parterres y áreas de pavimentos porosos que faciliten el almacenamiento de agua hasta su absorción. Todos los caminos de las zonas verdes permitirán el drenaje del agua de lluvia.
 - f. El sistema de riego de las zonas verdes será automatizado con programadores y mediante sistemas de goteo o, si resulta indispensable, difusores o aspersores.
4. El diseño de los espacios verdes privados se ajustará a los siguientes criterios básicos:
 - a. La disposición y organización deberán considerar la integración con el entorno natural y las características de urbanización de las zonas verdes públicas.
 - b. Los sistemas de riego de las zonas verdes privadas se abastecerán con carácter preferente de aguas grises recicladas provenientes de las edificaciones a que estén vinculadas.
 - c. Se contemplará redes de riego que empleen sistemas de ahorro de agua, como microirrigación, goteo o aspersores.
5. Se establecerá sistemas de recogida de residuos que permitan la recogida selectiva y cuenten con emplazamientos adecuados en la vía pública, atendiendo a la minoración de sus impactos negativos sobre la edificación industrial.
6. Sistemas de alumbrado público equipados con luminarias dotadas de sistemas de limitación de la contaminación lumínica y ahorro energético. Se emplearán luminarias, integrales o monocromáticas, con un flujo de hemisferio superior emitido que supere el 50% de éste, salvo que iluminen elementos de un especial interés histórico o artístico, marca Philips (o similar), con lámpara de vapor de sodio de alta presión (V.S.A.P.) de 85, 150 y 150W.
7. En caso de introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental, tales como sistemas de captación de energía solar, etc., se excluirán de la superficie de los mismos del cómputo de la edificabilidad de la parcela.
8. Se emplearán preferentemente materiales reciclados, evitando en todo caso el empleo de materiales que puedan resultar tóxicos o afectar a la calidad del aire en las condiciones de servicio normal o en caso de accidente o fenómenos extremos del clima local. En aquellos elementos que se realicen con madera (mobiliario urbano, carpintería, etc.), se emplearán maderas certificadas y de origen controlado.
9. Los proyectos de edificaciones respetarán, en la medida en que técnicamente sea posible, los siguientes criterios de sostenibilidad en la edificación:
 - a) Adaptación de la edificación a las condiciones locales, considerando el soleamiento y la iluminación natural, el viento y la ventilación y la disponibilidad de espacio de aparcamiento suficiente en la parcela.
 - b) Fomento de la producción de electricidad en los edificios mediante energías renovables:
 - Energía solar térmica, utilizable por medios activos (paneles) para la producción de agua caliente sanitaria, calentamiento de agua de piscinas y sistemas de calefacción, y por medios pasivos directos (acristalamientos al sur, invernaderos) e indirectos (muros almacenadores de calor, cubiertas estanques)
 - Energía solar mediante sistemas híbridos térmico-fotovoltaicos.
 - c) Moderación de la demanda energética, mediante:
 - Disposiciones arquitectónicas que reduzcan las necesidades de refrigeración y calefacción mediante ventilación cruzada y convección.
 - Mejora del aislamiento térmico de los edificios en todos sus cerramientos, a través de acristalamientos y carpinterías de altas prestaciones, muros con características aislantes reforzadas, reducción de puentes térmicos y utilización de cubiertas ajardinadas.
 - d) Fomento de la eficiencia energética de las instalaciones convencionales:
 - Instalaciones de calefacción y climatización. Su consumo puede reducirse mediante factores como la zonificación de las distribuciones en función de orientaciones, usos y horarios, la introducción de sistemas de regulación y control, la elección preferente de sistemas centralizados y la correcta implantación de los emisores. Debe considerarse asimismo un correcto aislamiento térmico de los aparatos y conductos.
 - Instalaciones eléctricas, cuya eficiencia global debe mejorarse a través de la eficiencia individual de los aparatos conectados.
 - Iluminación artificial, cuyo consumo es mejorable mediante factores como la eficacia luminosa de la lámpara, sus equipos auxiliares, las luminarias y los sistemas de control y encendido.
 - Mecanismos de control integrado que permitan la regulación, programación y optimización del consumo.
 - e) Mejoras en la gestión del ciclo hidrológico.
 - Reciclaje de aguas grises, mediante desarrollo de redes separativas para aguas grises que permitan su reutilización.
 - Medidas para la limitación y detección de pérdidas por infiltraciones y evaporación de las redes de suministro de agua potable.
 - Moderación del consumo, controlando tanto el ocasionado en los aparatos sanitarios como el debido al riego.
 - f) Adopción de sistemas de construcción sostenible:
 - Idoneidad ambiental de materiales y soluciones constructivas, considerando su impacto sobre el medio ambiente durante todo su ciclo de vida. Deben tenerse en cuenta las emisiones contaminantes que puedan producirse desde el material y sus efectos sobre el medio, la energía incorporada y los residuos sólidos al final del ciclo de vida.
 - Consideración de las propiedades de los materiales en cuanto a emisión de productos tóxicos y otras propiedades que pudieran resultar perjudiciales para la salud de los usuarios.
 - Consideración en la fase de diseño de la ergonomía de uso y la reducción de las operaciones y obras de mantenimiento durante la vida útil del edificio.
 - Consideración en la fase de diseño del futuro reciclaje de elementos arquitectónicos reutilizables, la recuperación de materiales contaminantes y la recuperación de materiales reciclables de origen pétreo.
 - g) Gestión de los residuos sólidos urbanos mediante recogida selectiva y compostaje.
 - h) En cualquier caso, los proyectos de edificación, habrán de respetar el código técnico de la edificación aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo, incorporando aquellos documentos o información adicional que esté explícita.

CAPÍTULO II. DIRECTIVAS SOBRE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

I. Criterios básicos de sostenibilidad medioambiental de las actuaciones urbanísticas

[ND; norma directiva de carácter prevalente sobre y vinculante para el proyecto de urbanización, el entero artículo].

1. Se entienden como condiciones de sostenibilidad medioambiental de las actuaciones urbanísticas aquellas determinaciones de ordenación sustantiva que tienen por objeto:
 - a) La adaptación armónica de las nuevas actuaciones a las condiciones del microclima y los ecosistemas locales.
 - b) La consideración de parámetros de eficiencia en el uso de los principales recursos escasos: agua y energía. Se entiende como eficiencia la utilización de mecanismos activos (uso de energías alternativas, tecnologías de gestión), y pasivos (introducción de elementos arquitectónicos de control ambiental, p. ej.) con el objetivo de reducir el consumo innecesario del recurso.
 - c) La consideración de las cualidades ambientales de los sistemas constructivos en las obras de urbanización dentro de su ciclo de vida completo, desde la fase de obra hasta la demolición, incluyendo la gestión de los residuos resultantes.
 - d) La imposición de medidas preventivas, de tal manera que no se produzcan impactos medioambientales por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, o por un consumo inadecuado de energía y de los recursos naturales.
2. La urbanización y edificación deberá ajustarse a los siguientes criterios básicos:
 - a. Consideración del microclima local y las condiciones previas, de tal modo que puedan aprovecharse las potencialidades bioclimáticas del ámbito. Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de

- condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.
- b. Instalación, en las mejores condiciones económicas y de integración paisajística, de equipos de captación de energía solar en todos los edificios, al menos para agua caliente sanitaria. Una parte de estas necesidades energéticas térmicas se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.
 - c. Condiciones de exposición solar adecuadas, que permitan la orientación de las edificaciones preferiblemente hacia el sur, un adecuado soleamiento de zonas verdes de uso público con una reducida proporción de áreas en sombra permanente. En las zonas verdes arboladas en las que la cubierta arbórea tienda a cerrar copas, las especies serán seleccionadas, fundamentalmente, entre las de hoja caduca, de forma que la luz solar llegue al suelo durante los meses de invierno.
 - d. Garantía, mediante la ordenación de los volúmenes edificados, el modelado de la topografía y las plantaciones de arbolado, de la adecuada atenuación de los vientos en aquellos emplazamientos sometidos a ellos en los que éstos alcancen gran intensidad, así como de la posibilidad de una ventilación cruzada entre fachadas opuestas en los edificios de viviendas. Los vientos intensos provienen del norte en esta zona por lo que la distribución de los edificios deberá hacerse teniendo en cuenta este factor.
 - e. En relación a la orientación de los edificios, se tratará de orientar hacia las fuentes principales de ruido, que se estudian en el correspondiente estudio, la menor longitud de fachada posible, al menos en aquellas zonas en las que, según el estudio de ruidos, se superan los valores objetivo para los nuevos desarrollos.
 - f. Las edificaciones incorporarán en sus instalaciones y sistemas elementos que permitan el ahorro y eficiencia en el uso de recursos y energías y, en particular, grifería y sanitarios con dispositivos de ahorro de agua y sistemas de calefacción con dispositivos de control de temperatura, preferentemente con gas natural.
3. El proyecto de urbanización deberá proceder a una jerarquización adecuada de la red viaria local, dimensionando en cada categoría las calzadas de tráfico rodado y adoptando las medidas a aplicar al viario interior y exterior siguientes:
 - Sustitución del firme bituminoso normal por drenante, en el tramo de M-501 comprendido entre las rotondas de ambos márgenes del enlace con la M-50, y en un tramo de 340m al oeste de la glorieta del mismo margen de la M-50.
 - Se establecen limitaciones de velocidad donde las medidas acústicas así lo requieran.
 4. El proyecto de urbanización deberá diseñar las zonas verdes públicas ajustándose a los siguientes criterios básicos:
 - a. Deberá procurarse mantener en su emplazamiento la vegetación de ribera establecida en torno al Arroyo de la Madre así como tener presente la zona de matorral (retamas) localizada en el paraje La Vichina, en la zona noroeste del ámbito, integrándolos en el diseño de los espacios libres.
 - b. La elección de las especies vegetales de nueva plantación deberá efectuarse ponderando los siguientes criterios:
 - Compatibilidad en términos biológicos con la vegetación natural del área, con el objeto de evitar la invasión por especies nocivas.
 - Porte suficiente del arbolado para poder funcionar como controladores ambientales, con árboles de hoja caduca y copa ancha para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano, permitiendo el acceso del sol en invierno.
 - Consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad, con el objeto de permitir reducir el consumo de agua para riego. En caso de reutilización de aguas grises para riego, deberá garantizarse la compatibilidad con las características bioquímicas de estas.
 - Se dará prioridad, en cualquier caso, a la plantación de especies mediterráneas con demandas hídricas bajas, empleando diseños de xerojardinería con una reducción al mínimo de superficies de césped y aumentando las plantaciones de matorrales de flor y ornamentales.
 - c. En las zonas libres se procurará que un porcentaje mayoritario de la superficie tratada de forma que permita mantener la porosidad natural del terreno.
 - d. Deberán preverse medidas para facilitar el drenaje natural del terreno, como parterres y áreas de pavimentos porosos que faciliten el almacenamiento de agua hasta su absorción. Todos los caminos de las zonas verdes permitirán el drenaje del agua de lluvia.
 - e. El sistema de riego de las zonas verdes será automatizado con programadores y mediante sistemas de goteo o, si resulta indispensable, difusores o aspersores.
 5. El proyecto de urbanización deberá diseñar las zonas o espacios verdes privados ajustándose a los siguientes criterios básicos:
 - a. La disposición y organización deberán considerar la integración con el entorno natural y las características de urbanización de las zonas verdes públicas.
 - b. Los sistemas de riego de las zonas verdes privadas se abastecerán con carácter preferente de aguas grises recicladas provenientes de las edificaciones a que estén vinculadas.
 - c. Se contemplará redes de riego que empleen sistemas de ahorro de agua, como microirrigación, goteo o aspersores.
 6. El proyecto de urbanización deberá definir las redes de servicios con técnicas adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución. Se procurará integrar varios servicios en el mismo registro, reduciendo así los puntos de intervención en las aceras para su mantenimiento.
 7. El proyecto de urbanización contemplará sistemas de saneamiento separativos. En las áreas en las que el estudio del microclima y el análisis de la calidad del agua revele una pluviometría adecuada, se establecerán sistemas integrales de recogida, almacenamiento y distribución de agua de lluvia para el riego, limpieza de calles y otros usos.
 8. El proyecto de urbanización contemplará las siguientes medidas de tipo hidrológico que deben efectuarse:
 - Las aguas pluviales se evacuarán hacia los dos arroyos que atraviesan el sector: el Arroyo Madre y el Barranco Pasidre. En ambos arroyos el vertido se hará en sendas balsas de laminación, que servirán por una parte para laminar el caudal punta generado y por otra parte como punto de retención y decantación de las aguas pluviales.
 - Se recomienda que las zonas verdes paralelas a los cauces mencionados se amplíen hasta abarcar la zona inundable, en periodo estadístico de retorno de 500 años, evitando efectos no deseables ocasionados por la avenida extraordinaria.
 - Colocación de trampas de sedimentos y grasas en algunos pozos de registro o en los imbornales de la red de saneamiento pluvial. Esta solución presenta mucha mayor efectividad en la eliminación de los contaminantes de la escorrentía urbana que las estructura de laminación.
 - Para contribuir a la laminación de los caudales generados en las zonas urbanizadas así como a la retención de la contaminación difusa en el origen, se recomienda la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes) en lugar de a aceras o viales impermeables.
 9. El proyecto de urbanización contemplará redes de riego que empleen sistemas de ahorro de agua, como microirrigación, goteo o aspersores, además de priorizar el uso de aguas recicladas.
 10. El proyecto de urbanización establecerá sistemas de recogida de residuos que permitan la recogida selectiva y cuenten con emplazamientos adecuados en la vía pública, atendiendo a la minoración de sus impactos negativos sobre la edificación residencial.
 11. El proyecto de urbanización deberá prever sistemas de alumbrado público equipados con luminarias dotadas de sistemas de limitación de la contaminación lumínica y ahorro energético. Se emplearán luminarias, integrales o monocromáticas, con un flujo de hemisferio superior emitido que supere el 50% de éste, salvo que iluminen elementos de un especial interés histórico o artístico, marca Philips (o similar), con lámpara de vapor de sodio de alta presión (V.S.A.P.) de 85, 150 y 150W
 12. El proyecto de urbanización fomentará la introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental, tales como sistemas de captación de energía solar, bomba de calor, etc..., mediante la exclusión de la superficie de los mismos del cómputo de la edificabilidad de la parcela.
 13. El proyecto de urbanización procurará la utilización preferente de materiales reciclados, evitando en todo caso el empleo de materiales que puedan resultar tóxicos o afectar a la calidad del aire en las condiciones de servicio normal o en caso de accidente o fenómenos extremos del clima local.
 14. El proyecto de urbanización deberá establecerse en todo caso en términos que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial y medioambiental aplicable a:
 - a) Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas. No se permitirán en ningún caso actividades que emitan radiaciones peligrosas o que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que las originen.
 - b) Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
 - c) Las actividades susceptibles de producir ruido, vibraciones y deslumbramientos.
 15. El proyecto de urbanización contemplará las medidas de protección acústica y prestaciones acústicas de la edificación (cumplimiento de la NBE CA88 o la que la sustituya). El aislamiento de los paramentos de separación de las viviendas se comprobará mediante ensayo al ruido aéreo y al impacto.

II. Control del impacto ambiental resultante de las obras de urbanización.

[ND; norma directiva de carácter prevalente sobre y vinculante para el proyecto de urbanización, el entero artículo].

1. Se autorizará la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial (ANEI, ARIP, ANIT, APT de costa y AIP) para la realización de obras de urbanización.
2. Se exigirá que en los proyectos de urbanización:
 - a) Se contengan previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados. En caso de existir tierra vegetal, se acopiará para su uso posterior en los espacios libres de la urbanización.
 - b) Se asuma la regeneración ambiental de los espacios exteriores a la urbanización que resulten afectados por la actuación urbanística.

III.3.1.3. Ordenanza para la red supramunicipal de vías pecuarias espacio libre protegido

Vías Pecuarias: La normativa correspondiente a las parcelas del Plan de Sectorización de "Retamar de la Huerta" que quedan reflejadas en los planos P-03, Calificación y P-02, Códigos normativos, como Vías Pecuarias, será la siguiente:

- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).
- El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la calificación de "Red supramunicipal vías pecuarias suelo no urbanizable protegido", aun cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de calificación del suelo y los planos derivados de estos.
- El Proyecto de reparcelación incluirá las fichas urbanísticas definitivas de los terrenos de Dominio Público Pecuario, haciendo constar que estos no generarán aprovechamiento urbanístico ni derechos a efectos de cesión y que serán objeto de un Proyecto de Acondicionamiento. Este documento deberá remitirse a LA DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL para su estudio y análisis previo a su ejecución.
- Respeto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:
 - a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización es imprescindible se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
 - b) En los cruces con carreteras y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
 - c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.
 - d) Todas estas actuaciones deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.
- Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

- Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

- En el proyecto de urbanización se incluirá el proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que atraviesan el ámbito y la Junta Gestora asumirá el mantenimiento de las plantaciones realizadas durante los primeros años; además el proyecto de urbanización del Sector deberá recoger una separata independiente con el acondicionamiento de las vías pecuarias que se incluirá dentro del presupuesto, este proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias se remitirá al Organismo competente en materia de vías pecuarias para su aprobación. El proyecto de acondicionamiento deberá incluir también el plan de riego automático para las plantaciones de jardinería para el acondicionamiento de cada vía pecuaria, junto con el levantamiento topográfico de los terrenos que conforman el dominio público pecuario, y el trazado de los caminos que se incluyan dentro del mismo.

III.3.1.4. Ordenanza para la red supramunicipal de viviendas públicas (parcela R.S.V.P.U.)

III.3.1.4.1. Epígrafe 9 Definición

1. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto y se establece para la parcela denominada R.S.V.P.U.-1 del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada de Retamar de la Huerta.

Se establece un único grado dentro de la Ordenanza.

Su uso principal es el Residencial.

III.3.1.4.2. Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela

1. Parcela mínima

La parcela única es la marcada en los planos P02 y P03 del Plan de Sectorización con ordenación Pormenorizada Retamar de la Huerta.

1. Frente mínimo

La parcela única es la marcada en los planos P02 y P03 del Plan de Sectorización con ordenación Pormenorizada Retamar de la Huerta.

2. Frente máximo

La parcela única es la marcada en los planos P02 y P03 del Plan de Sectorización con ordenación Pormenorizada Retamar de la Huerta.

III.3.1.4.3. Epígrafe 3: Condiciones volumétricas

1. Alineaciones

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela.

2. Retranqueos

El retranqueo mínimo al frente de la parcela ó linderos laterales será de H/2 siendo H la altura de la edificación proyectada, estableciéndose un retranqueo mínimo de (5) m.

La separación entre edificaciones, dentro o no, de la misma parcela será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de (6) m.

3. Fondo máximo edificable

Se establece un fondo máximo edificable de 50 m.

4. Superficie de ocupación máxima

La superficie de ocupación máxima es la señalada en los planos P07 y P08 de volumetría y área de movimiento del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada de Retamar de la Huerta, definida por el fondo máximo edificable de 50 m, los linderos a calle y laterales con los retranqueos establecidos en la presente normativa.

5. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de (4) plantas (baja + 2 + ático)

6. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será el resultado de multiplicar 0,9247977 m²/m² (índice de edificabilidad) por la superficie total de la parcela neta.

$e = 0,9247977 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 31.023 \text{ m}^2 = 28.690 \text{ m}^2$

7. Áticos

Se permite la construcción de áticos sobre la última planta con un retranqueo mínimo sobre fachada de 3 m y sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

III.3.1.4.4. Epígrafe 4: Usos permitidos

Uso permitido: residencial.

III.3.1.5. Ordenanza para la Red Supramunicipal de Equipamientos

La normativa de esta ordenanza se corresponde con la clave de ordenanza 42, establecida en la sección 21: Equipamiento exento de su grado genérico (grado 1) del vigente P.G.O.U de Alcorcón; la cuál se describe a continuación:

SECCIÓN 21. CLAVE 42: EQUIPAMIENTO EXENTO.

Epígrafe 1: Definición.

Art.4.420. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta, retranqueada a no de los linderos de su parcela, con unos exclusivo dotacional que queda reflejado en la serie de planos 2. Códigos Normativos con la clave 42.

Se determinan cuatro grados en función de su ubicación:

Grado 1: Grado genérico.

Grado 2: Equipamientos en el APD-11. Ampliación de Industrias Especiales.

Grado 3: Equipamientos en el ADP-12. Barrio de la Universidad.

Grado 4: Campus Universitario en APD-12

Su uso principal es equipamental-dotacional.

Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela.

Art.4.421. Parcela mínima.

Grados 1, 2 y 4: La parcela mínima será de quinientos (500) m²

Grado 3: Las determinadas en el plano de zonificación del PP2 del Área de Centralidad Alcorcón – NV

Art.4.422. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

Art.4.423. Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela.

Epígrafe 3: Condiciones volumétricas.

Art.4.424. Alineaciones.

Grados 1, 3 y 4: La alineación de la edificación será libre dentro del área de movimiento definida por los retranqueos establecidos en el artículo siguiente.

Grado 2: La alineación de la edificación será vinculante y se refleja en la documentación gráfica del PP de sector Ampliación de Industrias Especiales (APD.11).

Art.4.425. Retranqueos.

Grados 1 y 3: Los retranqueos mínimos de la edificación de nueva planta serán de seis (6) metros al frente de parcela y de tres (3) al resto de la totalidad de linderos siempre que el P.G.O.U. o los instrumentos que lo desarrollen no establezcan una alineación obligatoria.

Grado 2: Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación fija de fachada que coincide con la alineación señalada en el Plano de Alineaciones.

Grado 4: Serán los establecidos en el Estudio de Detalle que concreta el Sistema de Espacios Libres y de comunicación.

Art.4.426. Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Art.4.427. Superficie de ocupación.

La superficie de ocupación máxima será de setenta (70) % de la parcela neta, en obras de nueva planta y ampliación.

Art.4.428. Altura máxima de la edificación.

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

	ALTURA MÁXIMA	
	Metros	Núm.Plantas
Grado 1	12 m.	---
Grado 2	14 m.	4 (baja+2+ático)
Grado 3	12 m.	---
Grado 4	libre	libre

En obras de Rehabilitación y Reforma la altura máxima de la edificación será la existente si es superior a la anterior.

Art.4.429. Edificabilidad.

En obras de ampliación y nueva planta la edificabilidad máxima será:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
Grado 1	1,5 m ² /m ² s/parcela neta
Grado 2	5.000 m ² s/parcela neta
Grado 4	70.000 m ² . totales

En el grado 3º la edificabilidad máxima será:

DE Parcelas 8.1, 8.2 y 17.2 del P.Parcial: 1,5 m²/m² (en la manzana 8 del P.Parcial se podrá redistribuir mediante la agregación con la parcela colindante actualmente ocupada por el colegio existente) Deportivo 0,75 m²/m²

DI Parcela 21.8 del Plan Parcial: 2 m²/m² (el 50% de la edificabilidad resultante corresponderá a los usos públicos de carácter dotacional: social, cultural, asistencial, etc)

D Parcela 9 del Plan Parcial: 0,6 m²/m².

En Obras de Rehabilitación y Reforma la edificabilidad máxima será la existente si es superior a la anterior.

Epígrafe 4: Usos permitidos

Art.4.430. Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a:

En el grado 3º los usos permitidos serán los establecidos en el P.Parcial; esto es:

De Parcelas 6, 1, 6, 2 y 17.2 del P. Parcial: uso Equipamiento Dotacional categoría 2ª. Enseñanza y uso Deportivo en categoría 1ª. Instalaciones sin espectadores. (a ubicar en Parque Equipado).
 D1 Parcela 21.8 del Plan Parcial: Sociocultural y recreativo correspondiente al uso Equipamiento Dotacional en categoría 1ª. Salas de reunión y espectáculos hasta 700 espectadores; asistencial correspondiente a categoría 6ª (instalaciones sin hospitalización o residencia); sanitario correspondiente a categoría 3ª (instalaciones sin hospitalización); y religioso correspondiente a categoría 5ª del mismo uso y Equipamiento Dotacional; uso Público Comercial correspondientes a las categorías 1ª (comercio diario), 2ª (comercio ocasional) y 3ª (agrupaciones comerciales y comercio mixto); y, por último, las categorías 1b y 2b de instalaciones hosteleras con y sin espectáculos.
 D Parcela 9 del Plan Parcial: Asistencial del Uso Equipamiento Dotacional correspondiente a la categoría 6ª (instalaciones con residencia); categoría 2ª (enseñanza), y al uso Deportivo correspondiente a la categoría 2ª (instalaciones con espectadores).
 En el grado 4º. Campus Universitario.
 Serán usos principales con carácter general los dotacionales asociados a la actividad académica universitaria. Como secundarios se admiten todos los dotacionales de carácter general y el residencial, de titularidad pública, asociado a la universidad.
 Para el resto de los grados se estará a lo previsto en el siguiente cuadro:

CLAVE 42. EQUIPAMIENTO EXENTO.

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP
USO RESIDENCIAL	1a. Vivienda Unifamiliar	Comp.	Comp.	Comp.	--	--	--	1
	2a. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3a. Residencia Comunitaria	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	1a. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3a. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4a. Almacenaje y Talleres	--	--	Autor.	--	--	--	5
USO TERCIARIO-COMERCIAL	Comercial	1a. Comercio diario <400 m²	--	Comp	--	--	--	2
		2a. Comercio ocasional <400 m²	--	Comp	--	--	--	2
		3a. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--
		4a. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos	Comp.	Comp	--	--	--	--	3-7
	2b. Locales con espectáculos	--	Comp	--	--	--	--	3
	3b. Alojamiento temporal	--	Comp	Alt.	--	--	--	4
USO TERCIARIO-OFCINAS	1a. Desp./Oficinas sin publico 2a. Oficinas abiertas al publico 3a. Oficinas de I+D 4a. Industria limpia Parque Emp.	Comp.	Comp	Ppal.	Ppal.	--	--	--
		--	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
		--	--	Autor	--	--	--	5
		--	--	Autor	--	--	--	5
USO DOTACIONAL	1a. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2a. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3a. Centros sin internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4a. Centros con internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5a. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6a. Otros centros asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO ZONA VERDE	1a. Areas A Jardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2a. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3a. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	1a. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	1a. De ámbito Local	--	--	Alt.	--	Alt.	Alt.	--
	2a. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	6
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	1a. Red Viaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2a. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	1a. Locales <20 plazas ó <500m²	Comp	Comp	--	--	--	--	--
	2a. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	Comp	--	--	--	--	--
	3a. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	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 Usos:

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario.
- Autor. Uso Autorizable.
- CP. Condiciones particulares según artículo 4.243 de estas Normas.

Art.4.431. 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.
2. Con una superficie máxima de cinco (5) por ciento de la totalidad construida del centro.
3. Con una superficie máxima de veinte (20) por ciento de la totalidad construida del centro.
4. Con una superficie máxima de veinte (20) por ciento de la totalidad construida del centro y una altura máxima de edificación de doce (12) metros y cuatro plantas (baja+2+ático).
5. Posible en una actuación unitaria de "Viveros de Empresas".
6. 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 a los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.
7. Permitido en planta 1ª ligado a la actividad de la planta baja.

Art.431ª. Condiciones Particulares del campus Universitario.

La pieza se desarrollará mediante Estudio Detalle. El objeto del mismo será concretar el Sistema de Espacios Libres, completándolo con las comunicaciones mínimas transversales peatonales (dirección básica Este-Oeste), definiendo asimismo las correspondientes áreas de movimiento de la edificación y sus parámetros volumétricos.

Art.431b. Desarrollo y ejecución equipamientos del Centro Integrado (Grado 3º)

Para la edificación de la parcela destinada al centro integrado (1), parcelas 21.8 y 1.1 del P.parcial, será necesaria la realización de un proyecto unitario, no pudiéndose por tanto, acometerlos a través de proyectos fraccionados.

III.3.1.6. Ordenanza para la red general de servicios de aparcamiento (parcelas R.G.S.A.)

La normativa correspondiente a las parcelas del Plan de Sectorización de "Retamar de la Huerta" que quedan reflejadas en los planos P03 y P02 Códigos Normativos como Red General de Servicios de Aparcamiento (R.G.S.A.) será la siguiente:

- Su uso principal será el aparcamiento
- Se permitirá en los casos en que el ancho de la parcela lo permita la inclusión en estas parcelas de algún tipo de pistas deportivas ó de juegos de niños al aire libre, se potencia el uso de sendas peatonales que permitan la comunicación continua con las zonas verdes del sector.
- Las plazas de aparcamiento se deberán marcar con distintos tipos de vegetación preferiblemente autóctona.
- El acceso peatonal a las plazas de aparcamiento será a través de sendas peatonales que permitan la conexión con las distintas zonas verdes del sector.
- El acceso rodado a las plazas de aparcamiento se hará de tal manera que permita también la entrada a las parcelas de vivienda unifamiliar aislada ó pareada en contacto con las parcelas de aparcamiento.
- El pavimento de estas parcelas será del tipo "adoquinado verde" que permite el crecimiento de especie vegetales en su interior.
Se permitirá también el uso alternativo de pavimentos de terreno compactado tipo "Aripack" ó similar.

III.3.1.7. Ordenanza para la red general de equipamiento deportivo (parcelas R.G.E.D.)

- Su uso principal será el equipamiento deportivo al aire libre con la construcción de pistas para distintos deportes.
- Las parcelas serán las grafiadas como RGED en los planos de ordenación P-02 y P-03.
- La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m² de parcela neta, destinada a vestuarios, almacenes, etc... pequeñas edificaciones de apoyo al uso principal.
- La altura máxima permitida será de tres (3) metros.
- Las alineaciones de los volúmenes construidos serán libres.

III.3.1.8. Ordenanza para la Red General de Equipamiento Social.

La normativa de esta ordenanza se corresponde con la clave de ordenanza 42, establecida en la sección 21: Equipamiento exento en su grado genérico (grado 1) del vigente P.G.O.U. de Alcorcón; la cuál se describe a continuación:

SECCIÓN 21. CLAVE 42: EQUIPAMIENTO EXENTO.

Epígrafe 1: Definición.

Art.4.420. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación exenta, retranqueada a no de los linderos de su parcela, con unos exclusivo dotacional que queda reflejado en la serie de planos 2. Códigos Normativos con la clave 42.

Se determinan cuatro grados en función de su ubicación:

Grado 1: Grado genérico.

Grado 2: Equipamientos en el APD-11. Ampliación de Industrias Especiales.

Grado 3: Equipamientos en el ADP-12. Barrio de la Universidad.

Grado 4: Campus universitario en AP-U-12

Su uso principal es equipamental-dotacional.

Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela.

Art.4.421. Parcela mínima.

Grados 1, 2 y 4: La parcela mínima será de quinientos (500) m²

Grado 3: Las determinadas en el plano de zonificación del PP del Área de Centralidad Alcorcón – NV

Art.4.422. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

Art.4.423. Frente máximo.

No se fija frente máximo de parcela.

Epígrafe 3: Condiciones volumétricas.

Art.4.424. Alineaciones.

Grados 1, 3 y 4: La alineación de la edificación será libre dentro del área de movimiento definida por los retranqueos establecidos en el artículo siguiente.

Grado 2: La alineación de la edificación será vinculante y se refleja en la documentación gráfica del PP de sector Ampliación de Industrias Especiales (APD.11).

Art.4.425. Retranqueos.

Grados 1 y 3: Los retranqueos mínimos de la edificación de nueva planta serán de seis (6) metros al frente de parcela y de tres (3) al resto de la totalidad de linderos siempre que el P.G.O.U. o los instrumentos que lo desarrollen no establezcan una alineación obligatoria.

Grado 2: Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación fija de fachada que coincide con la alineación señalada en el Plano de Alineaciones.

Grado 4: Serán los establecidos en el Estudio de Detalle que concreta el Sistema de Espacios Libres y de comunicación.

Art.4.426. Fondo máximo edificable.

No se fija fondo máximo edificable.

Art.4.427. Superficie de ocupación.

La superficie de ocupación máxima será de setenta (70) % de la parcela neta, en obras de nueva planta y ampliación.

Art.4.428. Altura máxima de la edificación.

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

	ALTURA	MÁXIMA
	Metros	Núm.Plantas
Grado 1	12 m.	---
Grado 2	14 m.	4 (baja+2+ático)
Grado 3	12 m.	---
Grado 4	libre	libre

En obras de Rehabilitación y Reforma la altura máxima de la edificación será la existente si es superior a la anterior.

Art.4.429. Edificabilidad.

En obras de ampliación y nueva planta la edificabilidad máxima será:

	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
Grado 1	1.5 m ² /m ² s/parcela neta
Grado 2	5.000 m ² s/parcela neta
Grado 4	70.000 m ² . totales

En el grado 3º la edificabilidad máxima será:

DE Parcelas 8.1, 8.2 y 17.2 del P.Parcial: 1,5 m²/m² (en la manzana 8 del P.Parcial se podrá redistribuir mediante la agregación con la parcela colindante actualmente ocupada por el colegio existente)

Deportivo 0,75 m²/m²

DI Parcela 21.8 del Plan Parcial: 2 m²/m² (el 50% de la edificabilidad resultante corresponderá a los usos públicos de carácter dotacional: social, cultural, asistencial, etc)

D Parcela 9 del Plan Parcial: 0,6 m²/m².

En Obras de Rehabilitación y Reforma la edificabilidad máxima será la existente si es superior a la anterior.

Epígrafe 4: Usos permitidos

Art.4.430. Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a:

En el grado 3º los usos permitidos serán los establecidos en el P.Parcial; esto es:

DE Parcelas 8.1, 8.2 y 17.2 del P.Parcial: Uso Equipamiento Dotacional categoría 2ª. Enseñanza y uso Deportivo en categoría 1ª. Instalaciones sin espectadores. (a ubicar en Parque Equipado).

DI Parcela 21.8 del Plan Parcial: Sociocultural y recreativo correspondiente al uso Equipamiento Dotacional en categoría 1ª. Salas de reunión y espectáculos hasta 700 espectadores; asistencial correspondiente a categoría 6ª (instalaciones sin hospitalización o residencia); sanitario correspondiente a categoría 3ª (instalaciones sin hospitalización); y religioso correspondiente a categoría 5ª del mismo uso y Equipamiento Dotacional; uso Público Comercial correspondientes a las categorías 1ª (comercio diario) , 2ª (comercio ocasional) y 3ª (agrupaciones comerciales y comercio mixto); y, por último, las categorías 1b y 2b de instalaciones hosteleras con y sin espectáculos.

D Parcela 9 del Plan Parcial: Asistencial del Uso Equipamiento Dotacional correspondiente a la categoría 6ª (instalaciones con residencia); categoría 2ª (enseñanza), y al uso Deportivo correspondiente a la categoría 2ª (instalaciones con espectadores).

En el grado 4º. Campus Universitario.

Serán usos principales con carácter general los dotacionales asociados a la actividad académica universitaria. Como secundarios se admiten todos los dotacionales de carácter general y el residencial, de titularidad pública, asociado a la universidad.

Para el resto de los grados se estará a lo previsto en el siguiente cuadro:

CLAVE 42. EQUIPAMIENTO EXENTO.

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						CP
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	
USO RESIDENCIAL	1a. Vivienda Unifamiliar	Comp.	Comp.	Comp.	--	--	--	1
	2a. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--
	3a. Residencia Comunitaria	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	--
USO INDUSTRIAL	1a. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--
	3a. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--
	4a. Almacenaje y Talleres	--	--	Autor.	--	--	--	5
USO TERCIARIO-COMERCIAL	Comercial							
	1a. Comercio diario <400 m ²	--	Comp	--	--	--	--	2
	2a. Comercio ocasional <400 m ²	--	Comp	--	--	--	--	2
	3a. Comercio mixto <2.500 m ²	--	--	--	--	--	--	--
Hostelero								
1b. Locales sin espectáculos	Comp.	Comp	--	--	--	--	--	3-7
2b. Locales con espectáculos	--	Comp	--	--	--	--	--	3
3b. Alojamiento temporal	--	Comp	Alt.	--	--	--	--	4
USO TERCIARIO-OFCINAS	1a. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	2a. Oficinas abiertas al publico	--	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	--	--
	3a. Oficinas de I+D	--	--	Autor	--	--	--	5
	4a. Industria limpia Parque Emp.	--	--	Autor	--	--	--	5
USO DOTACIONAL	1a. Salas reunión/espectáculos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	2a. Centros de Enseñanza	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	3a. Centros sin internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	4a. Centros con internamiento	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	5a. Centros Religiosos	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
	6a. Otros centros asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--
USO ZONA VERDE	1a. Areas Ajarinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	2a. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--
	3a. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--
USO DEPORTIVO	1a. Sin espectadores	--	--	--	--	--	--	--
	2a. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	1a. De ámbito Local	--	--	Alt.	--	Alt.	Alt.	--
	2a. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	6
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	1a. Red Vial	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--
	2a. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--
APARCAMIENTO	1a. Locales <20 plazas ó <500m ²	Comp	Comp	--	--	--	--	--
	2a. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo	Comp	Comp	--	--	--	--	--
	3a. Ap.Colectivo edif. Exclusivo	--	--	Alt.	--	--	--	--
	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.

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario.
- Autor. Uso Autorizable.

Añ.4.431. 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.
2. Con una superficie máxima de cinco (5) por ciento de la totalidad construida del centro.
3. Con una superficie máxima de veinte (20) por ciento de la totalidad construida del centro.
4. Con una superficie máxima de veinte (20) por ciento de la totalidad construida del centro y una altura máxima de edificación de doce (12) metros y cuatro plantas (baja+2+ático).
5. Posible en una actuación unitaria de "Viveros de Empresas".
6. 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 a los colindantes, que se adopten las medidas técnicas que garanticen la seguridad del mismo y sin perjuicio de su adecuación estética.
7. Permitido en planta 1ª ligado a la actividad de la planta baja.

Art.431ª. Condiciones Particulares del campus Universitario.

La pieza se desarrollará mediante Estudio Detalle. El objeto del mismo será concretar el Sistema de Espacios Libres, completándolo con las comunicaciones mínimas transversales peatonales (dirección básica Este-Oeste), definiendo asimismo las correspondientes áreas de movimiento de la edificación y sus parámetros volumétricos.

Art.431b. Desarrollo y ejecución equipamientos del Centro Integrado (Grado 3º)

Para la edificación de la parcela destinada al centro integrado (1), parcelas 21.8 y 1.1 del P.parcial, será necesaria la realización de un proyecto unitario, no pudiéndose por tanto, acometerlos a través de proyectos fraccionados.

III.3.1.9. Ordenanza para las redes de zonas verdes y espacios libres públicos.

La normativa de esta ordenanza se corresponde con la clave de ordenanza 52, establecida en la sección 24: Parques con Instalaciones, del vigente P.G.O.U. de Alcorcón; la cuál se describe a continuación:

SECCIÓN 24. CLAVE 52: PARQUES CON INSTALACIONES.

Epígrafe 1: Definición.

Art.4.447. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a zonas ajardinadas que puntualmente pueden tener instalaciones recreativas necesarias para el adecuado reposo y esparcimiento de la población, o de las ferias municipales, que quedan reflejados en la serie de planos 2. Códigos Normativos con la clave 52.

Su uso principal es el de zona verde.

Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela.

Art.4.448. Parcela mínima.

La parcela mínima será de una (1) Hectárea.

Art.4.449. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de cien (100) metros.

Epígrafe 3: Condiciones volumétricas.

Art.4.450. Alineaciones.

No se fijan.

Art.4.451. Retranqueos.

Toda construcción, provisional o definitiva, deberá retranquearse veinticinco (25) metros de todos los linderos.

Art.4.452. Ocupación.

Se fija una ocupación máxima del diez por ciento (10%) del total de la parcela para instalaciones cubiertas fijas o móviles.

La superficie ocupada por aparatos mecánicos no podrá exceder de otro diez por ciento (10%) de la superficie calificada por la clave 52.

Art.4.453. Altura máxima de la edificación.

Todo elemento constructivo, tendrá, excepto en sus elementos estructurales, decorativos de seguridad y mecánicos de instalaciones no habituales, una altura igual o inferior a los ocho (8) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno, si es una instalación cerrada y de doce (12) metros si es una instalación abierta por todos sus lados.

Art.4.454. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0,09 m2/m2 aplicada sobre la superficie total de la zona verde.

Epígrafe 4: Usos permitidos

Art.4.455. Tolerancia de Usos.

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanza se estará a:

CLAVE 52. PARQUES CON INSTALACIONES.

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO						CP	
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F		
USO RESIDENCIAL	1a. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--	
	2a. Vivienda Multifamiliar	--	--	--	--	--	--	--	
	3a. Residencia Comunitaria	--	--	--	--	--	--	--	
USO INDUSTRIAL	1a. Compatible con vivienda	--	--	--	--	--	--	--	
	2a. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--	
	3a. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--	
	4a. Almacenaje y Talleres	--	--	Comp.	--	--	--	1	
USO TERCIARIO-COMERCIAL	Comercial	1a. Comercio diario <400 m²	--	--	--	--	--	--	--
		2a. Comercio ocasional <400 m²	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	--
		3a. Comercio mixto <2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
		4a. Grandes Centros >2.500 m²	--	--	--	--	--	--	--
Hostelero	1b. Locales sin espectáculos 2b. Locales con espectáculos 3b. Alojamiento temporal	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	--	
		Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	--	
		--	--	--	--	--	--	--	
USO TERCIARIO-OFCINAS	1a. Desp./Oficinas sin publico 2a. Oficinas abiertas al publico 3a. Oficinas de I+D 4a. Industria limpia Parque Emp.	Comp.	Comp.	Comp.	--	--	--	2	
		Comp.	Comp.	Comp.	--	--	--	2	
		--	--	--	--	--	--	--	
		--	--	--	--	--	--	--	
USO DOTACIONAL	1a. Salas reunión/espectáculos 2a. Centros de Enseñanza 3a. Centros sin internamiento 4a. Centros con internamiento 5a. Centros Religiosos 6a. Otros centros asistenciales	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	Ppal.	--	
		Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	--	--	--	
		Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	--	--	--	
		--	--	--	--	--	--	--	
		--	--	--	--	--	--	--	
		Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	--	
USO ZONA VERDE	1a. Areas Ajardinadas 2a. Parque Urbano 3a. Parque Ferial	--	--	--	--	Ppal.	Ppal.	--	
		--	--	--	--	Ppal.	Ppal.	--	
		--	--	--	--	Ppal.	Ppal.	--	
USO DEPORTIVO	1a. Sin espectadores 2a. Con espectadores	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	--	
		Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	Comp.	--	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	1a. De ámbito Local 2a. De ámbito supramunicipal	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--	
		--	--	--	--	Alt.	Alt.	3	
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	1a. Red Viaria 2a. Red Ferroviaria	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--	
		--	--	--	--	--	--	--	
APARCAMIENTO	1a. Locales <20 plazas ó <500m² 2a. Ap.Colectiv. edif.no exclusivo 3a. Ap.Colectivo edif. Exclusivo 4a. Sobre rasante	Comp.	--	Comp.	--	--	--	5	
		Comp.	--	Comp.	--	--	--	5	
		Comp.	--	Comp.	--	--	--	5	
		--	--	--	--	Comp.	Comp.	4	

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 4.243 de estas Normas.

Art.4.456. Condiciones particulares.

En la aplicación de las tolerancias de uso previstas en el artículo precedente deberá tenerse en cuenta que los usos complementarios permitidos podrán superar el límite máximo del cuarenta y nueve por ciento (49%) de la edificabilidad total establecido con carácter general en el art.4.113 de las presentes Normas; por otra parte el código de la columna CP indicará en cada caso:

1. Necesariamente al servicio de la explotación o actividad.
2. Con un máximo del cinco (5%) por ciento de la superficie total construida de la instalación.
3. Gasolineras en suelos de titularidad pública bajo concesión.
4. Con una dotación mínima de una plaza cada (10) metros cuadrados construidos.
5. Permitido bajo rasante.

III.4. Calificación y Ordenación de los terrenos con aprovechamiento lucrativo

II.4.1. Terrenos con aprovechamiento lucrativo calificados como residencial
 Los terrenos calificados como residenciales ocupan una superficie de 399.263,00 m².
 Comprende las siguientes parcelas:

Parcela	Uso	Clave de Ordenanza	Superficie (m2)	Superficie construida (m2c)	Coef. pond.	Superficie ponderada	Nº de viviendas	Observaciones
VUA 1	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	837,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 2	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	530,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 3	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	478,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 4	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	506,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 5	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	532,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 6	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	557,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 7	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	579,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 8	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	1.742,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 9	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	1.165,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 10	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	777,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 11	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	779,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 12	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	558,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 13	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	617,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 14	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	632,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 15	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	613,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 16	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	589,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
VUA 17	Unifamiliar extensivo	Clave 18, grado 2º	575,00	185,74	1,4	260,03	1	vivienda libre
Total VUA		12.066,00		3.157,56		4.420,58	17	

VUP 1	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	6.320,00	3.770,00	1,4	5.278,00	29	vivienda libre
VUP 2	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	4.563,00	2.730,00	1,4	3.822,00	21	vivienda libre
VUP 3	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	6.297,00	3.770,00	1,4	5.278,00	29	vivienda libre
VUP 4	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	4.351,00	2.600,00	1,4	3.640,00	20	vivienda libre
VUP 5	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	4.557,00	2.730,00	1,4	3.822,00	21	vivienda libre
VUP 6	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	2.711,00	1.560,00	1,4	2.184,00	12	vivienda libre
VUP 7	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	3.254,00	1.950,00	1,4	2.730,00	15	vivienda libre
VUP 8	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	3.905,00	2.340,00	1,4	3.276,00	18	vivienda libre
VUP 9	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	3.905,00	2.340,00	1,4	3.276,00	18	vivienda libre
VUP 10	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	3.905,00	2.340,00	1,4	3.276,00	18	vivienda libre
VUP 11	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	3.905,00	2.340,00	1,4	3.276,00	18	vivienda libre
VUP 12	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	3.905,00	2.340,00	1,4	3.276,00	18	vivienda libre
VUP 13	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	3.905,00	2.340,00	1,4	3.276,00	18	vivienda libre
VUP 14	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	5.561,00	3.250,00	1,4	4.550,00	25	vivienda libre
VUP 15	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	3.007,00	1.820,00	1,4	2.548,00	14	vivienda libre
VUP 16	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	6.823,00	4.030,00	1,4	5.642,00	31	vivienda libre
VUP 17	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 3º	5.721,00	2.860,00	1,4	4.004,00	22	vivienda libre
Total VUP		76.595,00		45.110,00		63.154,00	347,00	

VUPB 1	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 4º	2.736,00	1.800,00	1,4	2.520,00	12	vivienda libre
VUPB 2	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 4º	3.254,00	2.250,00	1,4	3.150,00	15	vivienda libre
VUPB 3	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 4º	3.905,00	3.000,00	1,4	4.200,00	20	vivienda libre
VUPB 4	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 4º	3.905,00	3.000,00	1,4	4.200,00	20	vivienda libre
VUPB 5	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 4º	3.905,00	3.000,00	1,4	4.200,00	20	vivienda libre
VUPB 6	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 4º	3.905,00	3.000,00	1,4	4.200,00	20	vivienda libre
VUPB 7	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 4º	3.905,00	3.000,00	1,4	4.200,00	20	vivienda libre
VUPB 8	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 4º	3.905,00	3.000,00	1,4	4.200,00	20	vivienda libre
VUPB 9	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 4º	5.886,00	4.350,00	1,4	6.090,00	29	vivienda libre
VUPB 10	Unifamiliar intensivo	Clave 17, grado 4º	5.292,00	3.900,00	1,4	5.460,00	26	vivienda libre
Total VUPB		40.598,00		30.300,00		42.420,00	202,00	

VMA 1	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	5.111,00	5.877,65	1,4	8.228,71	59	vivienda libre
VMA 2	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	5.111,00	5.877,65	1,4	8.228,71	59	vivienda libre
VMA 3	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	5.111,00	5.877,65	1,4	8.228,71	59	vivienda libre
VMA 4	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	5.111,00	5.877,65	1,4	8.228,71	59	vivienda libre
VMA 5	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	2.620,00	3.013,00	1,4	4.218,20	30	vivienda libre
VMA 6	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	3.770,00	4.335,50	1,4	6.069,70	44	vivienda libre
VMA 7	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	3.770,00	4.335,50	1,4	6.069,70	44	vivienda libre
VMA 8	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	3.770,00	4.335,50	1,4	6.069,70	44	vivienda libre
VMA 9	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	3.484,00	4.006,60	1,4	5.609,24	40	vivienda libre
VMA 10	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1	4.905,90	49	vivienda protegida
VMA 11	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1	4.905,90	49	vivienda protegida
VMA 12	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1	4.905,90	49	vivienda protegida
VMA 13	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1	4.905,90	49	vivienda protegida
VMA 14	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1	4.905,90	49	vivienda protegida
VMA 15	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1	4.905,90	49	vivienda protegida
VMA 16	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1	4.905,90	49	vivienda protegida
VMA 17	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	2.891,00	3.324,65	1	3.324,65	33	vivienda protegida
VMA 18	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	5.736,00	6.596,40	1,4	9.234,96	66	vivienda libre
VMA 19	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1,4	6.868,26	49	vivienda libre
VMA 20	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1,4	6.868,26	49	vivienda libre
VMA 21	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1,4	6.868,26	49	vivienda libre
VMA 22	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1,4	6.868,26	49	vivienda libre
VMA 23	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1,4	6.868,26	49	vivienda libre
VMA 24	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.266,00	4.905,90	1,4	6.868,26	49	vivienda libre
VMA 25	Vivienda bloque alineado	Clave 14, grado 2º	4.128,00	4.747,20	1,4	6.646,08	47	vivienda libre
Total VMA			106.071,00	121.981,65		155.707,93	1.221,00	

VMB 1	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	3.951,00	4.271,03	1	4.271,03	43	vivienda protegida
VMB 2	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	3.951,00	4.271,03	1	4.271,03	43	vivienda protegida
VMB 3	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	3.951,00	4.271,03	1	4.271,03	43	vivienda protegida
VMB 4	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	3.951,00	4.271,03	1,4	5.979,44	45	vivienda libre
VMB 5	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	5.114,00	5.528,23	1,4	7.739,53	58	vivienda libre
VMB 6	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	3.951,00	4.271,03	1	4.271,03	43	vivienda protegida
VMB 7	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	3.951,00	4.271,03	1	4.271,03	43	vivienda protegida
VMB 8	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	3.951,00	4.271,03	1	4.271,03	43	vivienda protegida
VMB 9	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	3.951,00	4.271,03	1	4.271,03	43	vivienda protegida
VMB 10	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	3.951,00	4.271,03	1,4	5.979,44	45	vivienda libre
VMB 11	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	3.191,00	3.449,47	1,4	4.829,26	36	vivienda libre

VMB 12	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	5.356,00	5.789,84	1	5.789,84	58	vivienda protegida
VMB 13	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	5.334,00	5.766,05	1	5.766,05	58	vivienda protegida
VMB 14	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	5.334,00	5.766,05	1	5.766,05	58	vivienda protegida
VMB 15	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	5.367,00	5.801,73	1	5.801,73	58	vivienda protegida
VMB 16	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	5.334,00	5.766,05	1	5.766,05	58	vivienda protegida
VMB 17	bloque baja densidad	Clave 14, grado 3º	4.590,00	4.961,79	1	4.961,79	50	vivienda protegida
Total VMB			75.179,00	81.268,50		88.276,41	825	

VMC 1	bloque abierto	Clave 14, grado 4º	2.868,00	3.011,40	1,4	4.215,96	32	vivienda libre
VMC 2	bloque abierto	Clave 14, grado 4º	2.868,00	3.011,40	1,4	4.215,96	32	vivienda libre
VMC 3	bloque abierto	Clave 14, grado 4º	2.868,00	3.011,40	1,4	4.215,96	32	vivienda libre
VMC 4	bloque abierto	Clave 14, grado 4º	2.554,00	2.681,70	1,4	3.754,38	28	vivienda libre
VMC 5	bloque abierto	Clave 14, grado 4º	2.614,00	2.744,70	1,4	3.842,58	29	vivienda libre
VMC 6	bloque abierto	Clave 14, grado 4º	2.609,00	2.739,45	1,4	3.835,23	29	vivienda libre
VMC 7	bloque abierto	Clave 14, grado 4º	2.603,00	2.733,15	1,4	3.826,41	29	vivienda libre
VMC 8	bloque abierto	Clave 14, grado 4º	3.033,00	3.184,65	1,4	4.458,51	34	vivienda libre
VMC 9	bloque abierto	Clave 14, grado 4º	3.033,00	3.184,65	1,4	4.458,51	34	vivienda libre
Total VMC			25.050,00	26.302,50		36.823,50	279	

VMMB-1	Vivienda minibloque	Clave 16, grado 2º	5.397,00	5.417,64	1,4	7.584,70	52	vivienda libre
VMMB-2	Vivienda minibloque	Clave 16, grado 2º	5.248,00	5.268,07	1,4	7.375,30	50	vivienda libre
VMMB-3	Vivienda minibloque	Clave 16, grado 2º	6.333,00	6.357,22	1,4	8.900,11	61	vivienda libre
VMMB-4	Vivienda minibloque	Clave 16, grado 2º	3.738,00	3.752,30	1,4	5.253,22	36	vivienda libre
VMMB-5	Vivienda minibloque	Clave 16, grado 2º	3.861,00	3.875,77	1,4	5.426,08	37	vivienda libre
VMMB-6	Vivienda minibloque	Clave 16, grado 2º	5.292,00	5.312,24	1,4	7.437,14	51	vivienda libre
VMMB-7	Vivienda minibloque	Clave 16, grado 2º	5.292,00	5.312,24	1,4	7.437,14	51	vivienda libre
VMMB-8	Vivienda minibloque	Clave 16, grado 2º	5.292,00	5.312,24	1,4	7.437,14	51	vivienda libre
VMMB-9	Vivienda minibloque	Clave 16, grado 2º	5.292,00	5.312,24	1,4	7.437,14	51	vivienda libre
VMMB-10	Vivienda minibloque	Clave 16, grado 2º	5.292,00	5.312,24	1	5.312,24	53	vivienda protegida
VMMB-11	Vivienda minibloque	Clave 16, grado 2º	5.292,00	5.312,24	1	5.312,24	53	vivienda protegida
VMMB-12	Vivienda minibloque	Clave 16, grado 2º	7.375,00	7.403,21	1,4	10.364,49	71	vivienda libre
Total VMMB			63.704,00	63.947,67		85.276,94	617	

TOTALES	399.263,00	372.067,88	476.079,36	3508
----------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------

La descripción gráfica está contenida en el plano P-02

Condiciones particulares de las zonas de ordenanza

Los usos recogidos en la presente ordenación pormenorizada se corresponden con las claves

- 14 bloque abierto
- 16 minibloque
- 17 Unifamiliar intensivo
- 18 unifamiliar extensivo.

Ya existentes en el P.G.O.U. de Alcorcón si bien en cada una se han añadido nuevos grados que integran las condiciones específicas previstas en esta ordenación.

En lo que se refiere al uso compatible se está a lo contenido en las claves anteriormente mencionadas.

III.4.2.1. Condiciones comunes a todas las zonas

III.4.2.1.1. Definición y aplicación

Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada una de ellas.

En lo que no quede establecido, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas y las del planeamiento de rango superior del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

En todo caso se deberá cumplir la normativa sectorial que fuera de aplicación así como la correspondiente a la normativa derivada del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

III.4.2.1.2. Obras admisibles

Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición reguladas por las presentes Normas y en su defecto por el P.G.O.U. de Alcorcón.

En los edificios que se construyan en ejecución de la presente Ordenación Pormenorizada, se admitirán obras de remodelación, renovación, mantenimiento, ampliación y demolición de la edificación, con sujeción a los límites establecidos en la presente Ordenación Pormenorizada.

En todo caso, las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fuera de aplicación, así como las condiciones generales de estas Normas y del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

III.4.2.1.3. Normalización de elementos de imagen urbana

Bajo la consideración de normativa complementaria, en todas las zonas se incorporan criterios estéticos para el vallado de las parcelas privativas y normalización de elementos de imagen urbana, que habrán de incorporarse a la totalidad de parcelas privativas, definidas como Instrucciones para el Tratamiento de Cerramiento de Parcelas.

La normalización será de obligado cumplimiento, posibilitándose su modificación global para manzanas completas, previa aprobación por los servicios técnicos municipales.

Complementariamente se determina que los equipos de climatización en fachadas y cubiertas así como cualquier elemento de maquinaria, habrán de estar protegidos visualmente desde los espacios públicos por celosías o elementos constructivos que se incorporen al proyecto de arquitectura global. Igualmente habrán de considerarse los elementos de seguridad en relación con la composición y materiales de fachada.

III.4.2.1.4. Aparcamientos

En las viviendas unifamiliares bien sean aisladas, pareadas ó en hilera se establece la condición de tener una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables de cualquier uso, como mínimo en el interior de la parcela.

En las viviendas multifamiliares con las claves 14 y 16, se establece la condición de tener una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables de cualquier uso, como mínimo en el interior de la parcela.

III.4.2.2. Condiciones particulares de las zonas de ordenanza

III.4.2.2.1. Clave 14: Bloque Abierto

Se reproduce la clave completa de aplicación del P.G.O.U. Alcorcón aunque en el presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada solo serán de aplicación los grados 2, 3 y 4.

III.4.2.2.1.1. Epígrafe 1: Definición

Art. 4.231. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación en bloque abierto o torres de altura perteneciente a los modernos desarrollos de alta densidad que quedan reflejados en la serie de planos 02. Códigos Normativos con la clave 14, del P.G.O.U. de Alcorcón y a la marcada en el Plano P-02 Códigos Normativos del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada "Retamar de la Huerta".

Se establecen 3 nuevos grados dentro de la ordenanza.

Grado 1: El existente

Grado 2: Correspondiente a las parcelas de Retamar de la Huerta que quedan reflejadas en los planos P-03, calificación, y P-02, códigos normativos, del Plan de Sectorización de Retamar de la Huerta con la clave 14-grado 2.

Grado 3: Correspondiente a las parcelas de Retamar de la Huerta que quedan reflejadas en los planos P-03, calificación, y P-02, códigos normativos, del Plan de Sectorización de Retamar de la Huerta con la clave 14-grado 3.

Grado 4: Correspondiente a las parcelas de Retamar de la Huerta que quedan reflejadas en los planos P-03, calificación, y P-02, códigos normativos, del Plan de Sectorización de Retamar de la Huerta con la clave 14-grado 4.

Su uso principal es el residencial

III.4.2.2.1.2. Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela

Art. 4.232. Parcela mínima.

Grado 1: La parcela mínima será de mil (1.000) m² para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente en el momento de aprobación del presente Plan General.

Grado 2: La parcela mínima será de 1.000 m² para nuevas agregaciones ó segregaciones.

Grado 3: La parcela mínima será de 1.000 m² para nuevas agregaciones ó segregaciones.

Grado 4: La parcela mínima será de 1.000 m² para nuevas agregaciones ó segregaciones.

Art. 4.233. Frente mínimo.

Grado 1: El frente mínimo de parcela será de treinta (30) metros en las obras de nueva planta.

Grado 2: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros en las obras de nueva planta.

Grado 3: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros en las obras de nueva planta.

Grado 4: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros en las obras de nueva planta.

Art. 4.234. Frente máximo

Grado 1: El frente máximo de parcela será de noventa (90) metros en las nuevas parcelaciones para las obras de nueva planta; para el resto de obras no se fija.

Grado 2: No se fija frente máximo en este grado
 Grado 3: No se fija frente máximo en este grado
 Grado 4: No se fija frente máximo en este grado

III.4.2.2.1.3. Epígrafe 3: Condiciones volumétricas

Art. 4.235 Alineaciones

Grado 1: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que en los planos 2. Códigos Normativos y 3. Calificación del suelo establezcan alineaciones fijas como previsiones complementarias puntuales de ordenación.

Grado 2: Se establece una alineación fija obligatoria al viario comercial en las 2 plantas inferiores de la edificación. Esta alineación está señalada en el plano P07 – Volumetría y área de movimiento 1 del P.S.R.H.

Grados 3 y 4: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que las series de planos 02. Códigos Normativos y 03. Calificación del Suelo establezcan alineaciones fijas como previsiones complementarias de la ordenación o sean fijadas por documentos que desarrollen y complementen el Plan General.

Art. 4.236. Retranqueos

Grado 1: No se fija retranqueo al frente de la parcela. Al resto de los linderos el retranqueo mínimo será igual a tres (3) m.

En los linderos laterales se establece un retranqueo obligatorio de H/2 ó lo establecido en los Planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H. como mínimo (siendo H la altura de la edificación). No se respetará el retranqueo a los linderos laterales en la edificación recayentes sobre la alineación a la calle peatonal.

Cuando exista compromiso notarial entre los colindantes podrá adosarse la edificación a linderos, siempre y cuando el proyecto de ambas parcelas se desarrolle en conjunto y sea así aprobado por los técnicos municipales. El citado acuerdo se acompañará a la documentación de solicitud de licencia.

Grados 3 y 4: No se establecen retranqueos obligatorios a la alineación.

En los linderos laterales el retranqueo será de H/2 ó el mínimo establecido en los planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H.

Para los 4 Grados: La separación entre edificaciones, dentro o no de una misma parcela, será igual o superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de seis (6) m.

Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto, con un mínimo de cuatro (4) m., cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Cuando el solape entre las fachadas de ambos bloques tenga en proyección de una fachada sobre otra una dimensión inferior a ocho (8) m. podrá reducirse la separación hasta dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Art. 4.237. Fondo máximo edificable

Grado 1: La crujía máxima de edificación principal será de veinte (20) metros en todas las obras de nueva planta en soluciones de bloque abierto, y libre en el caso de torres en altura cuando la edificación no cuente con patios de parcela interiores a la edificación.

Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.

Grado 2: No se fija fondo edificable.

Grados 3 y 4: No se fija fondo edificable.

Art. 4.238. Superficie de ocupación máxima

Grado 1: La superficie de ocupación máxima será consolidada por el planeamiento de desarrollo aprobado que sirvió en su día de base para la concesión de la licencia de edificación.

Grado 2: La superficie de ocupación máxima será la señalada en los planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H.

Grados 3 y 4: La superficie de ocupación máxima será la señalada en los planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H.

Art. 4.239. Altura máxima de edificación

Grado 1: En obras de nueva planta o ampliación la altura máxima de la edificación sobre la rasante oficial será de seis (6) plantas (baja+ 5) pudiéndose superar con dos plantas esta altura en un veinte (20) por ciento de la superficie ocupada por la edificación sin rebasar en ningún caso la edificabilidad establecida en el artículo siguiente.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de las construcciones actualmente existentes la altura máxima de la edificación será la actualmente existente reflejada en los planos de información urbanística del P.G.O.U. no pudiendo rebasar dicha altura salvo con elementos mecánicos e instalaciones no habitables.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas.

Grado 2: La altura máxima de edificación será de cuatro (4) plantas (baja + 2 + ático) siendo obligatorio tener una altura uniforme en las dos primeras plantas (sobre la alineación oficial) dejando libre las dos restantes.

Grados 3 y 4: La altura máxima de edificación será de cuatro (4) plantas (baja + 2 + ático).

Art. 4.240. Edificabilidad

Grado 1: La edificabilidad máxima será la consolidada por el planeamiento de desarrollo aprobado que sirvió en su día de base para la concesión de la licencia de edificación.

Grado 2: La edificabilidad será de 1,15 m²c/m²s.

Grado 3: La edificabilidad será de 1,081 m²c/m²s.

Grado 4: La edificabilidad será de 1,05 m²c/m²s.

Art. 4.241. Áticos

Grado 1: En la presente Clave se permite la construcción y regularización de áticos sobre la última planta permitida por la ordenanza, con las siguientes condiciones:

- El diseño de cerramiento responderá a un proyecto unitario que necesariamente debe ser aprobado por la Comunidad de Propietarios del edificio.
- Preferentemente el cerramiento deberá retranquearse un mínimo de dos (2) metros desde la fachada de la edificación existente.
- El incremento de edificabilidad que la construcción/regularización del ático comporta conllevará la obligación de incrementar las zonas dotacionales de la ciudad (o su compensación económica equivalente) a razón de 62/85 metros cuadrados de superficie dotacional por metro cuadrado de incremento de edificabilidad.

Grado 2: Se permite la construcción de ático sobre la última planta con un retranqueo sobre fachada de 3 m y sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

Grados 3 y 4: Se permite la construcción de ático sobre la última planta con un retranqueo sobre fachada de 3 m y sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

III.4.2.2.1.4. Epígrafe 4: Usos permitidos

Art. 4.242. Tolerancia de usos

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanzas se estará a:

CLAVE 14. BLOQUE ABIERTO.

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

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario.
- Autor. Uso Autorizable.

Art.4.243. 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. Se permitirá la ubicación en planta primera y sótano, cuando el local esté directamente ligado a la actividad de la planta baja. Esta condición únicamente será aplicable para el uso complementario; mientras que no será aplicable para el uso alternativo.
2. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.
3. En situación A, únicamente en plantas bajo rasante.
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.
5. En grados 2 y 3, únicamente se permitirá el cambio de uso a terciario-oficinas y terciario-comercial en las parcelas de vivienda libre; no permitiéndose en las parcelas de vivienda protegida.
En usos no residenciales en la presente clave de ordenanza se permite la ejecución de entreplantas.

III.4.2.2.2. Clave 16: Minibloque

Se reproduce la clave completa de aplicación del PGOU Alcorcón, aunque en el presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada sólo será de aplicación el grado 2.

III.4.2.2.2.1. Epígrafe 1: Definición

Art. 4.256. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificaciones aisladas o adosadas, de pequeño tamaño y baja densidad, retranqueadas de los linderos de parcela situada fundamentalmente en las áreas de nuevo desarrollo, tal como queda reflejada en la serie de planos 2. Códigos Normativos con la clave 16 del P.G.O.U. Alcorcón y a las marcadas en el Plano P-02 Códigos Normativos del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada "Retamar de la Huerta"

Su uso principal es el residencial

Se establecen 2 grados dentro de la ordenanza.

Grado 1: Existente

Grado 2: Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada Retamar de la Huerta

III.4.2.2.2.2. Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela

Art. 4.257. Parcela mínima.

Grado 1: La parcela mínima neta será de seiscientos (600) m².

Grado 2: La parcela mínima será de mil (1.000) m².

Art. 4.258. Frente mínimo.

Grado 1: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

Grado 2: El frente mínimo de parcela será de veinte (20) metros.

Art. 4.259. Frente máximo

En los dos grados el frente máximo de parcela será libre si bien no podrán adosarse edificaciones que conformen una fachada ininterrumpida superior a cuarenta (40) metros aunque disponga de cambios de plano y alineación en la misma.

III.4.2.2.2.3. Epígrafe 3: Condiciones volumétricas

Art. 4.260. Alineaciones

En los dos grados las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que las series de planos 2. Códigos Normativos y 3. Calificación del Suelo establezcan alineaciones fijas como previsiones complementarias de la ordenación o sean fijadas por documentos que desarrollen y complementen el P. General.

Art. 4.261. Retranqueos

Grado 1: Los retranqueos de la edificación serán de cuatro (4) metros a todos los linderos y frente de parcela.

Como excepción a lo anterior, cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, podrá adosarse la edificación a los linderos laterales. El citado acuerdo y compromiso notarial deberá acompañar a la documentación de solicitud de licencia.

Grado 2: No se establecen retranqueos obligatorios a la alineación.

En los linderos laterales e retranqueo será de H/2 ó el mínimo establecido en los planos P-7 y P-8 de volumetría y área del movimiento del P.S.R.H. (siendo H la altura de la edificación).

Como excepción a lo anterior cuando exista compromiso notarial entre los colindantes y se planté un proyecto en conjunto podrá adosarse la edificación a los linderos laterales. El citado acuerdo y compromiso notarial deberá acompañar a la documentación de solicitud de licencia.

La separación entre edificaciones dentro ó no de una misma parcela será igual ó superior a la mayor de las alturas de los edificios colindantes con un mínimo de 6 m. Dicha separación podrá reducirse hasta un tercio de la altura del edificio más alto con un mínimo de 4 m cuando los paramentos enfrentados sean ciegos ó correspondan a piezas no habitables en ambas fachadas.

Art. 4.262. Fondo máximo edificable

En los dos grados: No se fija fondo máximo de edificación si bien ésta deberá contenerse dentro del área de movimiento definida por los retranqueos a linderos y cumplir el resto de determinaciones establecidas para esta clave.

Art. 4.263. Superficie de ocupación máxima

En los dos Grados: La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del cuarenta (40) por ciento de la parcela neta pudiéndose rebasar hasta un cinco (5) por ciento más este porcentaje para edificación secundaria de parcela (trasteros, vestuarios, instalaciones mecánicas de piscinas, etc.) al servicio de la edificación principal.

Art. 4.264. Altura máxima de edificación

Grado 1: La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de tres plantas (PB+2), y de tres (3) metros de altura para la edificación secundaria.

En usos no residenciales se permitirá la ejecución de entreplantas.

La cubierta podrá ser horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización previstas en el art. 4.43 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

Grado 2: La altura máxima de edificación será de cuatro (4) plantas (baja + 2 + ático)

Art. 4.265.1. Edificabilidad

Grado 1: La edificabilidad máxima total de edificación principal será de uno (1) m²/m² sobre parcela neta, o la establecida en el Plan Parcial correspondiente.

Grado 2: La edificabilidad máxima será 1,003825 m²/m²s.

III.4.2.2.2.4. Epígrafe 4: Usos permitidos

Art. 4.267. Tolerancia de usos

A efectos de tolerancia de usos dentro de la presente Clave de Ordenanzas se estará a:

CLAVE 16. MINIBLOQUE.

IDENTIFICACION DEL USO		LOCALIZACION DEL USO							
Tipo	Categoría	A	B	C	D	E	F	CP	
USO RESIDENCIAL	1a. Vivienda Unifamiliar	--	--	--	--	--	--	--	
	2a. Vivienda Multifamiliar	Ppal.	Ppal.	--	--	--	--	--	
	3a. Residencia Comunitaria	Ppal.	Ppal.	Alt.	--	--	--	--	
USO INDUSTRIAL	1a. Compatible con vivienda	--	Alt.	--	--	--	--	--	
	2a. Comp.c/medidas correctoras	--	--	--	--	--	--	--	
	3a. Industria en polígono	--	--	--	--	--	--	--	
	4a. Almacenaje y Talleres	--	--	--	--	--	--	--	
USO TERCIARIO-COMERCIAL	Comercial	1a. Comercio diario <400 m ²	--	Alt.	--	--	--	--	4
		2a. Comercio ocasional <400 m ²	--	Alt.	--	--	--	--	4
		3a. Comercio mixto <2.500 m ²	--	--	Alt.	Comp	--	--	4
		4a. Grandes Centros >2.500 m ²	--	--	--	--	--	--	--
	Hostelero	1b. Locales sin espectáculos	--	Autor	--	--	--	--	4
		2b. Locales con espectáculos	--	Autor	Autor	--	--	--	4
		3b. Alojamiento temporal	Comp.	Comp.	Alt.	--	--	--	4
USO TERCIARIO-OFCINAS	1a. Desp./Oficinas sin publico	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	4	
	2a. Oficinas abiertas al publico	--	Comp.	Alt.	Comp	--	--	4	
	3a. Oficinas de I+D	--	--	Alt.	Comp	--	--	4	
	4a. Industria limpia Parque Emp.	--	--	--	--	--	--	--	
USO DOTACIONAL	1a. Salas reunión/espectáculos	--	Comp.	Alt.	Comp	--	--	--	
	2a. Centros de Enseñanza	Autor	Alt.	Alt.	Alt.	--	--	1	
	3a. Centros sin internamiento	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	1	
	4a. Centros con internamiento	--	--	Alt.	Comp	--	--	--	
	5a. Centros Religiosos	--	Comp.	Alt.	Comp	--	--	--	
	6a. Otros centros asistenciales	Comp.	Comp.	Alt.	Comp	--	--	1	
USO ZONA VERDE	1a. Areas A Jardinadas	--	--	--	--	Comp	Comp	--	
	2a. Parque Urbano	--	--	--	--	Comp	Comp	--	
	3a. Parque Ferial	--	--	--	--	--	--	--	
USO DEPORTIVO	1a. Sin espectadores	--	--	--	--	Comp	Comp	--	
	2a. Con espectadores	--	--	--	--	--	--	--	
USO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	1a. De ámbito Local	Comp.	--	--	--	Alt.	Alt.	--	
	2a. De ámbito supramunicipal	Autor.	--	--	--	--	--	3	
USO TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	1a. Red Vial	--	--	--	--	Alt.	Alt.	--	
	2a. Red Ferroviaria	--	--	--	--	--	--	--	
APARCAMIENTO	1a. Locales <20 plazas ó <500m ²	Comp.	--	--	--	--	--	2	

Za. Ap.Colectiv. edit.no exclusivo	Comp.	--	--	Alt.	--	--	2
3a. Ap.Colectivo edif. exclusivo	--	--	--	--	--	Comp	--
4a. Sobre rasante	--	--	--	--	--	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.

Art.4.267. 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. Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.
2. En situación A, únicamente en plantas bajo rasante.
3. 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.
4. En grado 2, únicamente se permitirá el cambio de uso a terciario-oficinas y terciario-comercial en las parcelas de vivienda libre; no permitiéndose en las parcelas de vivienda protegida. En usos no residenciales en la presente clave se permitirá la ejecución de entreplantas.

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario.
- Autor. Uso Autorizable.
- CP.Condiciones particulares según artículo 4.267 de estas Normas.

III.4.2.2.3. Clave 17: Unifamiliar Intensivo

Se reproduce la clave completa del aplicación del PGOU Alcorcón aunque en el presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada sólo serán de aplicación los grado 3 y 4.

III.4.2.2.3.1. Epígrafe 1: Definición

Art. 4.268. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar adosada, en hilera o pareada cuya localización queda reflejada en el plano 2. Códigos Normativos con la clave 17 del P.G.O.U. Alcorcón y a los marcados en el Plano P-02 Códigos Normativos del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada "Retamar de la Huerta".

Se establecen 3 grados dentro de la ordenanza.

- Grado 1: Casco y Campodón
- Grado 2: APD-12. Barrio de la Universidad
- Grados 3 y 4: Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada de Retamar de la Huerta.

III.4.2.2.3.2. Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela

Art. 4.269. Parcela mínima.

- Grado 1: La parcela mínima será de ciento cincuenta (150) m² para nuevas agregaciones y/o segregaciones de parcelas.
- Grado 2: La parcela mínima será de 100 m² debiéndose poder inscribir en ella un círculo de 5,5 metros.
- Grados 3 y 4: La parcela mínima será de 200 m² por vivienda. En caso de que la parcela incluya varias viviendas se permitirá el cómputo de la parte proporcional de zonas comunes en cada una de ellas.

Art. 4.270. Frente mínimo.

- Grado 1: El frente mínimo de parcela será de seis (6) metros.
- Grado 2: El frente mínimo será de cinco con cinco (5,5) metros.
- Grados 3 y 4: El frente mínimo será de cinco (5) metros.

Art. 4.271. Frente máximo

- Grado 1: No se fija frente máximo de parcela si bien las edificaciones no podrán adosarse en frentes de longitud superior a los sesenta (60) m, aunque disponga de cambios y alineaciones del plano de fachada.
- Grado 2: La longitud máxima de los frentes edificados será de cien (100) metros.
- Grados 3 y 4: No se fija frente máximo

III.4.2.2.3.3. Epígrafe 3: Condiciones volumétricas

Art. 4.272. Alineaciones

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela salvo que las series de planos 2. Códigos Normativos y 3. Calificación del suelo establezcan alineaciones fijas como previsiones complementarias de la ordenanza.

Art. 4.273. Retranqueos mínimos

- Grado 1: el retranqueo al frente de parcela será mínimo de tres (3) metros y máximo de seis (6) metros excepto que se determine una alineación fija en las series de planos 3. Calificación del suelo y 2. Códigos Normativos.
- A los linderos laterales y a otras promociones colindantes el retranqueo mínimo será de dos (2) metros excepto que se adose la edificación al mismo para lo que se necesitará acuerdo notarial con el colindante. Dicho acuerdo y compromiso de adosamiento a lindero se presentará adjunto a la solicitud de licencia.
- No se permitirá la apertura de huecos excepto para ventilación a menos de tres (3) m. de los linderos laterales excepto que estos se produzcan en el plano de fachada o cerramiento perpendicular al lindero considerado.
- Grado 2: Será de tres (3) metros a los linderos laterales y frente de parcela, admitiéndose en parcelas en esquina reducir el retranqueo a una de las fachadas a dos (2) metros.
- Grados 3 y 4: Las viviendas serán adosadas, en hilera o pareadas. El retranqueo mínimo a frente de parcela será de 5 m, y al lateral donde no se adosa y testero de 5 m.
- Como excepción a lo anterior, cuando exista compromiso notarial entre los colindantes, podrá adosarse la edificación a los linderos laterales y testero. El citado acuerdo y compromiso notarial deberá acompañar a la documentación de solicitud de licencia.

Art. 4.274. Fondo máximo edificable

- Grado 1: El fondo máximo edificable será, para la edificación principal, de doce (12) metros medidos desde el frente de fachada establecido en cada punto. Para la edificación secundaria no se fija fondo edificable.
- Grados 2, 3 y 4: No se fija.

Art. 4.275. Superficie de ocupación máxima

- Grado 1: La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del sesenta (60) por ciento de la parcela pudiéndose ocupar el quince (15) por ciento de la superficie no ocupada de la parcela con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalaciones mecánicas de piscinas, etc.) ligadas a la vivienda.
- Grados 2, 3 y 4: La superficie máxima de ocupación será del 50 %.
- Cuando se organicen promociones de vivienda unifamiliar adosada o pareada sobre una parcela comunal, para un régimen de propiedad asimilable al de división horizontal, las superficies de edificación secundaria que les correspondieran podrán agruparse comunalmente sin rebasar en ningún caso el porcentaje total establecido en el párrafo anterior.
- Grados 3 y 4 : Será obligatorio ajardinar dentro del espacio libre de parcela, la superficie mínima del 20% de la superficie total de parcela. Esta superficie será computable a los efectos del cumplimiento del art. 36 de la Ley 9/2001, para la cesión de espacios libres públicos arbolados.

Art. 4.276. Altura máxima de edificación

- Grado 1 y 3: La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos plantas (2) con setecientos (700) cm. de altura total, y de una (1) planta de tres (3) metros de altura en la edificación secundaria. Para ambos grados se permite la cubierta horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización previstas en el art. 4.43 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón
- Grado 2: Se considera obligatoria una altura de 2 plantas con un máximo de 8 metros.
- Grado 4: La altura máxima de la edificación principal sobre la rasante oficial será de dos plantas más ático retranqueado (baja+1+ático) con diez (10,00) m. de altura total, y de una (1) planta de tres y medio (3,50) metros de altura en la edificación secundaria.
- Se permite la construcción de ático sobre la última planta con un retranqueo sobre fachada de 3 m y sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

Art. 4.277. Edificabilidad

- Grado 1: La edificabilidad máxima de la edificación principal será de uno con dos (1,2) m²/m² sobre parcela neta en el Suelo Urbanizable y la establecida los planes parciales que desarrollen tales suelos.
- Grado 2: Las parcelas incluidas en el Área de Centralidad tendrán la edificabilidad establecida en el cuadro recogido en el Anexo 5 del tomo Anexos Normativos I para el APD-12, con un máximo de 1m²/m².
- Grado 3: La edificabilidad máxima por vivienda es de 130,00 m²c
- Grado 4: La edificabilidad máxima por vivienda es de 150,00 m²c

III.4.2.2.3.4. Epígrafe 4: Usos permitidos

Art. 4.278. Tolerancia de usos

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanzas se estará a :

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

- 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.

- Ppal. Uso Principal.
 Alt. Uso Alternativo.
 Comp. Uso Complementario.
 Autor. Uso Autorizable.
 CP.Condiciones particulares según artículo 4.279 de estas Normas

Art.4.279. 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 :

- Permitida únicamente en tipología de edificación unifamiliar pareada y adosada o en hilera. Se permite, por promociones completas, un sótano o semisótano en proindiviso destinado a usos de aparcamiento cubierto para el conjunto de la promoción de las viviendas de la manzana; la cota inferior del techo de dicha planta no sobresaldrá, en ningún punto del terreno, más de 1,40 m sobre la rasante del mismo.
- En el grado 1º con un máximo del 50% de la superficie total construida y siempre con una actividad ligada a los residentes de la vivienda. En el grado 2º los distintos usos complementarios tendrán como limitación los del art.4.278.
- Los centros de más de cuarenta (40) plazas de aforo simultáneas, cuando se localicen en edificios residenciales, deberán tener acceso desde la vía pública independiente de las viviendas.
- Únicamente en plantas bajo rasante.
- 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.

III.4.2.2.4. Clave 18: Unifamiliar Extensivo

Se reproduce la clave completa de aplicación del PGOU Alcorcón, aunque en el presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada sólo será de aplicación el grado 2.

III.4.2.2.4.1. Epígrafe 1: Definición

Art. 4.280. Tipología, ámbito de aplicación y uso principal.

Corresponde a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar exenta, o pareada correspondiente a las áreas de las urbanizaciones Campodón y Montepríncipe y cuya localización viene reflejada en la serie plano 2. Códigos Normativos con la clave 18 del P.G.O.U. Alcorcón y a los marcados en el Plano P-02 Códigos Normativos del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada "Retamar de la Huerta".

Su uso principal es el residencial.

Se establecen 2 grados dentro de la Ordenanza:

Grado 1: Existente

Grado 2: Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada de Retamar de la Huerta

III.4.2.2.4.2. Epígrafe 2: Condiciones que afectan a la parcela

Art. 4.281. Parcela mínima.

Grado 1: La parcela mínima será de mil quinientos (1.500) m² para nuevas agregaciones y segregaciones o la catastral existente inferior a esta superficie, registrada y/o catastrada con anterioridad a la aprobación del P. General.

Grado 2: La parcela mínima es de 400 m².

Art. 4.282. Frente mínimo.

Grado 1: El frente mínimo de parcela será de veinte y cinco (25) metros para nuevas parcelaciones o el actualmente existente si es menor, en parcelas registradas o catastradas con anterioridad a la aprobación del P. General.

Grado 2: El frente mínimo de parcela es de 15 metros.

Art. 4.283. Frente máximo

No se fija frente máximo de parcela si bien la edificación no podrá formar longitudes de fachada continua superior a los veinticinco (25) m. sin variar el plano de fachada en al menos ciento cincuenta (150) cm.

III.4.2.2.4.3. Epígrafe 3: Condiciones volumétricas

Art. 4.284. Alineaciones

No se fijan alineaciones fijas de edificación.

Art. 4.285. Retranqueos

Grado 1: En obras de Nueva Planta o Ampliación el retranqueo al frente de parcela será mínimo de diez (10) m., para el resto del tipo de obras será el existente si es menor que aquel.

Los retranqueos laterales mínimos serán de cuatro (4) m. excepto que se adose la edificación al colindante en cuyo caso será preciso adjuntar a la solicitud de licencia el acuerdo notarial del compromiso adquirido con el colindante.

Grado 2: El retranqueo a frente de parcela será como mínimo de 5 m. Los retranqueos laterales serán como mínimo de 3,5 m excepto que se adose la edificación al colindante en cuyo caso será preciso adjuntar a la solicitud de licencia el acuerdo notarial del compromiso adquirido con el colindante.

El retranqueo al lindero testero será el mínimo establecido en los planos P-6 y P-7 de volumetría y área de movimiento d este P.S.R.H.

Para los dos grados: En la presente Clave de Ordenanza se permitirá adosar los garajes de una única planta sobre rasante, de una superficie no superior a cuarenta (40) metros cuadrados, al frente de parcela, en un frente no superior a seis (6) metros, y al lindero lateral cuando no se localice en la esquina de la manzana.

Art. 4.286. Fondo máximo edificable

Será libre, debiéndose cumplir las condiciones de retranqueos.

Art. 4.287. Superficie de ocupación máxima

Grado 1: La superficie de ocupación máxima de la edificación principal será del veinticinco (25) % de la superficie neta de parcela, pudiéndose ocupar el quince (15) % de la superficie no ocupada de parcela con edificación secundaria (trasteros, vestuarios, instalación de piscina, etc.) ligadas a la vivienda.

Grado 2: La superficie máxima de ocupación será el 40 %.

Art. 4.288. Altura máxima de la edificación

Grado 1: la altura máxima de la edificación principal será de dos plantas (baja +1) con setecientos cincuenta (750) cm. De altura total y de una planta de tres (3) m. de altura libre en la edificación secundaria.

Grado 2: la altura máxima de la edificación principal será de dos plantas (baja +1) con siete (7,00) m. De altura total y de una planta de tres metros y medio (3.50) m. de altura libre en la edificación secundaria.

La cubierta podrá ser horizontal o inclinada con las condiciones de forma y organización previstas en el art. 4.43. del Plan General de Ordenación Urbana de Alcorcón.

Grado 1: La edificabilidad máxima de la edificación principal en obras de nueva planta o ampliación será de 0,25 m²/m² de parcela neta, en obra de rehabilitación la edificabilidad máxima será la existente.
 Grado 2: La edificabilidad máxima será de 185,74 m² por vivienda.

III.4.2.2.4.4. Epigrafe 4: Usos permitidos

Art. 4.290. Tolerancia de usos

A efecto de las tolerancias de usos dentro de la presente Clave de Ordenanzas se estará a :

CLAVE 18. UNIFAMILIAR EXTENSIVO.

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

Art.4.291. 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. Permitido únicamente en tipología de edificación unifamiliar pareada o exenta.
2. 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. El uso complementario no podrá ocupar más del 50% de la edificabilidad total de la parcela.

Códigos de Tolerancia de Usos:

- Ppal. Uso Principal.
- Alt. Uso Alternativo.
- Comp. Uso Complementario.
- Autor. Uso Autorizable.
- CP.Condiciones particulares según artículo 4.291 de estas Normas.

IV. Ejecución del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada

IV.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística

IV.1.1. Modalidad de ejecución

La ejecución del planeamiento del presente Plan de Sectorización se efectuará mediante actuaciones integradas y por el sistema de Compensación.

IV.1.2. Delimitación de Unidades de Ejecución

Se establece una única unidad de ejecución cuya delimitación coincide íntegramente con la del sector.

La definición de la nueva Unidad de Ejecución es: UE "Retamar de la Huerta".

IV.1.3. Regulación del Sistema de Compensación

La regulación del sistema de Compensación, y de la Junta de Compensación encargada del desarrollo material de las actuaciones, será la establecida en los artículos 104 a 114, ambos inclusive de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

IV.1.4. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo del presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Edificación.

El proyecto de urbanización se presenta simultáneamente con este Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada.

El contenido de dichos proyectos será el establecido en las Normas Urbanísticas del planeamiento general municipal de Alcorcón, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la Ordenación Pormenorizada.

La reparcelación representada en los planos del presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada es indicativa cuando así se indique, el Proyecto de Reparcelación al reparcelar no podrá modificar los denominados elementos de la estructura viaria de primer orden.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en la Ordenación Pormenorizada.

IV.1.5. Parcelaciones urbanísticas

La subdivisión en parcelas representadas en los planos de ordenación de la Ordenación Pormenorizada tendrá el carácter de parcelación urbanística indicativa en las que así se indique, y como tal se representa en los planos de proyecto P-3, P-5, P-6, P-7, P-8

En los casos y ámbitos en que se formule un Estudio de Detalle, la parcelación se realizará a través de un Proyecto de Parcelación y conjuntamente con éste, a cuyo fin además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, el Estudio de Detalle deberá contener las exigidas con carácter general para la tramitación del Proyecto de Parcelación.

Las parcelaciones urbanísticas estarán a lo establecido en la normativa del planeamiento general municipal de Alcorcón.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas de la presente Ordenación Pormenorizada.

IV.1.6. Proyectos de urbanización

Se formulará un proyecto de urbanización que deberá recoger el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material, tanto de los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructural del presente Plan de Sectorización, como de la ordenación pormenorizada establecida en el mismo.

Las obras y cargas de urbanización que deberá contener el proyecto de urbanización son las recogidas en el artículo 97.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El cumplimiento por los propietarios del deber de urbanizar tiene carácter real y el coste total de las obras incluidas en el Proyecto de Urbanización se distribuirá en el proceso de equidistribución de la unidad de ejecución mediante el Proyecto de Reparcelación.

El proyecto de urbanización se ha realizado sobre el ámbito del presente plan de sectorización con carácter unitario, definiéndose una fase única para su ejecución y desarrollo.

Dicho proyecto de urbanización se presenta conjuntamente con el presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada.

El Proyecto de Urbanización del Sector deberá recoger una separata con el acondicionamiento de las vías pecuarias, el cual se ejecutará, en caso de realizarse en varias etapas, en la primera y se incluirá en el presupuesto del Proyecto de Urbanización. El órgano responsable de la gestión de vías pecuarias emitirá un informe sobre el acondicionamiento de las vías pecuarias. La Junta Gestora del Sector será el órgano responsable de la conservación del acondicionamiento realizado en la vía pecuaria, al menos, durante los primeros años podrá asegurar la viabilidad de las plantaciones realizadas.

IV.1.7. Procedimiento de aprobación del proyecto de Reparcelación

El procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación será el contenido en el artículo 88 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio.

IV.1.8. Estudios de detalle

Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de desarrollar la ordenación de manzanas completas en los supuestos que determina el planeamiento general municipal.

Se será necesario la redacción y tramitación de un estudio de detalle en los casos en que se hayan agrupado varias parcelas, dando soluciones singulares de ordenación de volúmenes, siempre que concurren alguna de las siguientes causas:

- No prever el desarrollo de la totalidad del ámbito agrupado a partir de un proyecto unitario.
- Que sea necesario realizar un reajuste de alineaciones mediante la incorporación de un viario complementario al viario público previsto en la presente Ordenación Pormenorizada. En el caso de que se realice en la zona de las viviendas unifamiliares pareadas, el nuevo viario deberá ser idéntico al ya existente en las viviendas unifamiliares aisladas.
- Que así se indique en el plano P-3 del presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada.

Los Estudios de Detalle podrán completar la red viaria definida en la presente Ordenación Pormenorizada, con aquellas vías de tráfico privadas en interiores a parcelas que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Si el Estudio de Detalle llevase incorporada una propuesta de parcelación, podrá, simultáneamente con éste, tramitarse el correspondiente Proyecto de Parcelación por el Ayuntamiento de Alcorcón.

Si el ámbito del Estudio de Detalle incorporase parcelas correspondientes a distintas ordenanzas, la reordenación del ámbito global se hará justificando el cumplimiento de las siguientes variables:

- El mantenimiento del límite máximo de edificabilidad total prevista para el ámbito global y la asignación a cada parcela privativa.
- El mantenimiento del número máximo de parcelas en el interior del ámbito previsto por el planeamiento parcial al definir las parcelas mínimas en cada zona de ordenanza.
- Los retranqueos mínimos de la edificación a las vías públicas previstos en cada zona de la ordenanza.
- Los retranqueos mínimos a los linderos con las parcelas no incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle según cada zona de ordenanza.
- La altura máxima de la edificación prevista en cada zona de ordenanza.
- La ocupación máxima sobre rasante prevista en cada zona de ordenanza, excepto en las parcelas señaladas al efecto en el plano P-3.

Los proyectos que se desarrollen en aplicación de las determinaciones del Estudio de Detalle habrán de ajustarse a la normalización de elementos de vallado y urbanización previstos en la presente Ordenación Pormenorizada.

Habrán de tenerse en cuenta las determinaciones de la presente normativa para parcelaciones urbanísticas.

Si el Estudio de Detalle prevé la localización de parcelas de usos comunes para instalaciones, aparcamiento o servicios generales, éstas habrán de estar adscritas en la cuantía correspondiente a las parcelas servidas, debiéndose establecer complementariamente la cuota de participación en la ejecución de los mismos y la de mantenimiento, en su caso, de las instalaciones para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle. Estas condiciones se elevarán a públicas en el Registro de la Propiedad.

IV.1.9. Proyectos Unitarios

Se define como Proyecto Unitario un proyecto de arquitectura que desarrolla un ámbito de más de una parcela registral, con el objetivo de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en un determinado ámbito, que se pretenden resolver mediante una solución coordinada.

Mediante un Proyecto Unitario podrán desarrollarse dos o más actividades distintas en dos o más parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo, localizadas sobre áreas de igual o distinta ordenanza de aplicación, siempre que la parte calificada por cada ordenanza sea igual o superior a la definida como mínima por cada una de ellas.

Los proyectos unitarios habrán de justificar:

La solución de implantación de las edificaciones, teniendo en cuenta que habrán de mantenerse los retranqueos mínimos establecidos en cada zona de ordenanza para los viarios públicos y linderos con otras parcelas privativas que no pertenezcan al ámbito de redacción del Proyecto Unitario.

La solución de implantación de edificaciones en la parcela objeto del Proyecto Unitario, pudiéndose eliminar retranqueos y por tanto adosar cuerpos de edificación, en linderos de parcelas incluidos en el Proyecto Unitario (excepción hecha de los correspondientes a otras parcelas, según se determina en el párrafo precedente).

Las alturas máximas de las distintas instalaciones y edificaciones, sin superar las establecidas en cada ámbito de ordenanza.

De plantearse soluciones mancomunadas, aparcamiento de vehículos motorizados, y en general instalaciones de cualquier tipo de uso común a dos o más parcelas, habrá de indicarse la participación de cada una de las parcelas independientes en la propiedad de ésta, inscribiéndose las condiciones en el Registro de la Propiedad.

En los casos previstos en el párrafo precedente, la parcela mínima a considerar a los efectos de aplicación de la condición de parcela mínima se considerará la suma de la parte privativa y la cuota correspondiente al condominio o proindiviso.

La totalidad de parcelas de un Proyecto Unitario deberá contar con acceso directo desde la vía pública o espacio libre privado en conexión directa con vía pública que permita el normal acceso a vehículos ligeros de emergencia.

Los Proyectos Unitarios permitirán la localización de los usos derivados de las condiciones de compatibilidad de usos en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas de usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.

Si de la propuesta de ordenación del Proyecto Unitario se concluyese la necesidad de realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos, habrá de redactarse un proyecto de obras complementario, con la definición de las características de la urbanización que afecten a los servicios generales, en todo caso costeado por la propiedad.

Los Proyectos Unitarios habrán de incorporar las instrucciones de la presente Ordenación Pormenorizada sobre el vallado de parcelas y normalización de elementos de urbanización.

La edificabilidad total a localizar sobre el ámbito de cada proyecto unitario estará limitada por la determinada como máxima por las ordenanzas de aplicación en cada zona, pudiendo relocalizarse la misma con ajuste al resto de condiciones normativas y las determinaciones del presente epígrafe.

IV.2. Obtención y ejecución de las redes públicas

IV.2.1. Cesión de los suelos calificados como redes públicas supramunicipales

La cesión de los suelos calificados como redes públicas supramunicipales se efectuará obligatoriamente, gratuita y urbanizada a favor de la Comunidad de Madrid, con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

IV.2.2. Cesión de los suelos calificados como redes públicas generales y locales

La cesión de los suelos ahora calificados como redes públicas generales y locales se efectuará obligatoriamente, gratuita y urbanizada al Ayuntamiento de Alcorcón, con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

IV.3. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento

En el proyecto de reparcelación se pondrá a disposición del Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes con excepción de las cargas de urbanización, el suelo necesario para ubicar 92.202 m² de viviendas protegidas, con el carácter de contraprestaciones libremente asumidas por los promotores, de conformidad con lo dispuesto en el art. 45.4.d) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid. El Ayuntamiento deberá participar de las cargas de urbanización en la proporción que dicho aprovechamiento representa en la actuación. Dicho compromiso supone una determinación de ejecución del planeamiento.