

TÍTULO X. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

Sección 0. Condiciones Generales.

Art. 10.0.1. Definición. Estas Normas, junto con las generales que se establecen en los Títulos IV y V, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Art. 10.0.2. Aplicación. Las Normas particulares de las zonas del Suelo Urbano tienen el carácter de Ordenanzas Generales de uso del suelo y la Edificación en el término municipal de Las Rozas de Madrid. Como tales, son de aplicación en las zonas de ordenanza del suelo urbano indicadas en los planos nº. 3 “Calificación y Regulación del Suelo” y 5 “Ordenación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes”. Asimismo, son de aplicación, en defecto de las Normas particulares, en cualquier tipo de área de Ordenación cuya zona de Ordenanza esté referenciada con la misma cifra inicial en los citados planos.

En el Suelo Urbanizable tienen rango de Normas Urbanísticas, conforme a lo señalado en el Artículo 40.3 del Reglamento de Planeamiento, pudiéndose completar, en lo que no esté especificado en las fichas de los Sectores de esa clase de suelo, por los instrumentos de Planeamiento que lo desarrollen.

Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles, no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad, salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Art. 10.0.3. Clases de áreas de Ordenación. A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano, tres clases de áreas de ordenación:

- a) Áreas de Ordenanza General en las que, con la regulación contenida en estas Normas, puede culminarse el proceso urbanístico.
- b) Áreas de Planeamiento Remitido en las que la Ordenanza reguladora es parte de un planeamiento anterior mediante el que se ordenó y desarrolló ese área actualmente consolidada. El Plan General incorporará ese planeamiento y a él se remite para establecer las zonas de ordenanza del área en cuestión.
- c) Unidades de Ejecución. Áreas en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de ordenación ó gestión para su total desarrollo. En ellas son también de aplicación las Ordenanzas Generales con las restricciones ó variaciones que se especifican en la ficha correspondiente.

Art. 10.0.4. Áreas de Ordenanza General. Son las siguientes:

- . Zona 1: Manzana Cerrada.
- . Zona 2: Bloque Abierto.
- . Zona 3: Vivienda Unifamiliar.
- . Zona 4: Terciario.
- . Zona 5: Industrial.
- . Zona 6: Equipamiento.
- . Zona 7: Espacios Libres.

Art. 10.0.5. Áreas de Ordenanza de Planeamiento Remitido. Aparecen señaladas con las siglas “P.R.” en los planos de Calificación y Regulación del Suelo y son las siguientes:

- . P.R. I : P.E.RI. Plaza de España.
- . P.R. II : El Abajón.
- . P.R. V-1: Európolis.
- . P.R. VI : Centro Comercial.
- . P.R. VII : Parque Empresarial.

.	P.R. VII-1:	Kodak.
.	P.R. VII-3:	La Chopera.
.	P.R. VIII-1:	Pinar.
.	P.R. VIII-2:	Monte Rozas.
.	P.R. VIII-3a:	Avda. De Mallorca.
.	P.R. VIII-3b:	Punta Galea.
.	P.R. VIII-4 :	El Cantón.
.	P.R. VIII-5 :	Los Barros.
.	P.R. IX :	Sector Terciario.
.	P.R. X-1 :	Nuevo Club de Golf.
.	P.R. X-2 :	Nuevo Club de Golf.
.	P.R. XI :	Molino de la Hoz.
.	P.R. XII :	Encinar de Las Matas.
.	P.R. XIII-2 :	Encinar de Las Rozas.
.	P.R. XIII-3 :	Los Jardines del César.
.	P.R. XV :	Las Encinas.

Art. 10.0.6. Unidades de Ejecución. Son las áreas de Suelo Urbano sujetas a planeamiento de desarrollo u otros instrumentos de ordenación ó gestión y aparecen señaladas en los planos de calificación y regulación del suelo y con las siglas "U.E." seguidas de un código numérico y, en su caso, de otras siglas que indican el tipo de planeamiento a desarrollar.

Son las siguientes:

- Que requieren para su ejecución un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.):

. U.E. I-8:	San Francisco.
. U.E. XIII-4:	Los Llanos.
. U.E. XV-1:	P.E.R.I. La Granja.
. U.E. XV-2:	P.E.R.I. Alemanes.
. U.E. XV-7:	P.E.R.I. Barrio Renfe.

- Se requieren para su ejecución la aprobación de un Estudio de Detalle:

. U.E. I-1:	Avda. del Polideportivo.
. U.E. I-2:	Calle Cigüeña.
. U.E. I-3:	Pocito de San Roque
. U.E. I-4:	Ronda de la Plazuela
. U.E. III-1:	Carretera Majadahonda 1.
. U.E. III-2:	Carretera Majadahonda 2.
. U.E. IV-1:	Camino del Tomillarón.
. U.E. IV-2:	Santa María.
. U.E. VI-3:	Pinar II.
. U.E. VI-4:	Pinar I.
. U.E. VII-1:	Kodak.
. U.E. VIII-3c:	Los Álamos (*)
. U.E. VIII-3d:	Mallorca-Andraitx (*)
. U.E. VIII-6:	Parque Rozas-Estación. S.(*)
. U.E. XIII-1a:	N-VI km. 25-A
. U.E. XIII-1b:	N-VI km. 25-B
. U.E. XV-3:	Estación Las Matas.
. U.E. XV-4:	Bº Renfe. Martín Iriarte.
. U.E. XV-5:	Camino de El Garzo A.
. U.E. XV-6:	Camino de El Garzo B.

- Que requieren para su ejecución la aprobación de algún otro instrumento de ordenación ó ejecución ó que se les ha impuesto alguna determinación específica. Son, además de todas las relacionadas anteriormente, las siguientes:

. U.E. I-5:	Carretera de El Escorial.
. U.E. I-6:	Calle Doctor Toledo.
. U.E. I-7:	N-VI y M-505.
. U.E. IV:	El Arenalón.
. U.E. IV-2:	El Tomillarón.
. U.E. VI-1:	Coruña, 21.
. U.E. VI-2:	Micael- Esperanza.
. U.E. VIII-3d:	Mallorca-Andraitx.

(*) Será imprescindible la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) si la ordenación detallada de la Unidad de Ejecución exige la creación de nuevos viales públicos.

Las características y particularidades de la Ordenación, uso y aprovechamiento de cada Unidad de Ejecución, están contenidas en la correspondiente Ficha que figura en los Anexos Normativos y se consideran, a todos los efectos, normas de obligado cumplimiento.

Art. 10.0.7. Entidades Urbanísticas de Conservación. En toda actuación de un Proyecto de Urbanización, al finalizar la promoción del Plan Parcial, se constituirá obligatoriamente una Entidad Urbanística Colaboradora para el mantenimiento y conservación permanente de la Urbanización. El promotor de la actuación no quedará libre de sus obligaciones hasta que la Entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

Sección 1. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 1: Edificación en manzana cerrada.

Art. 10.1.1. Ámbito de Aplicación. Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías con patio de manzana y alineación exterior fija, en una extensión que queda reflejada en los planos nº 3 “Calificación y Regulación del Suelo” y nº 5 “Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes” en los que se identifica con el código 1.

Epígrafe 1. Condiciones de la parcela.

Art. 10.1.2. Tamaño de parcela. La parcela mínima será de 100 m².

Art. 10.1.3. Frente de parcela. El frente de parcela mínima será de 6 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones, o el Catastral existente menor que aquel, siempre que la parcela figura inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

Art. 10.1.4. Fondo de parcela. El fondo mínimo de parcela será para nuevas parcelaciones o segregaciones, de 16 metros o el catastral existente menor que aquel, siempre que la parcela figure inscrita en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

Art. 10.1.5. Alineaciones y Rasantes. Serán las recogidas en el plano nº 5 “Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones, Rasantes”.

Epígrafe 2. Condiciones de volumen.

Art. 10.1.6. Retranqueos. Sólo se permite retranqueos de la edificación al fondo de la parcela y serán, como mínimo, de 4 metros. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar, a través de un Estudio de Detalle, el retranqueo de la alineación oficial que cumpla las siguientes condiciones:

- Que la parcela tenga su alineación a calle de más de 10 metros de anchura.
- Que no queden medianerías al descubierto en las parcelas colindantes.
- Que el espacio entre la vía pública y la nueva alineación, se ceda gratuitamente al Ayuntamiento.

- Art. 10.1.7. Fondo edificable.** El fondo máximo de la edificación será de 12 metros.
- Art. 10.1.8. Edificabilidad.** La superficie máxima construible será la deducida de la aplicación de los parámetros de fondo edificable, frente y número de plantas de la edificación.
- Art. 10.1.9. Altura de la edificación.** La altura máxima de la edificación será para obras de nueva planta o ampliación de:
- 4 plantas (baja+3) con un máximo de 13,30 m, en calles con anchura igual ó mayor de 10 m. Por encima de la altura se permiten solamente las edificaciones indicadas en el artículo 5.6.5.
 - 3 plantas (baja+2) con un máximo de 10 m, en calles con anchura entre 8 y 10 m. Por encima de la altura se permiten solamente las edificaciones indicadas en el artículo 5.6.5.
 - 2 plantas (baja+1) con un máximo de 6,70 m, en calles con anchura menor de 8 m. Se permitirán piezas habitables bajo cubierta.

Epígrafe 3. Condiciones de Uso.

Art. 10.1.10. Uso Característico.

- Uso residencial. Permitido en todas sus categorías excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.

Toda promoción de más de tres viviendas, deberá garantizar dentro de la parcela, un mínimo de plazas de aparcamiento equivalente al número total de viviendas y locales comerciales.

Art. 10.1.11. Usos Compatibles.

- Uso Terciario. Permitido en todas sus categorías en un máximo del 30% de la edificación.
- Uso Dotacional. Permitido en todas sus categorías.
- Uso Industrial. Permitido en pequeñas industrias compatibles con usos residenciales.
- Uso de Servicios Urbanos, categoría a): garaje aparcamiento de acceso público. Permitido sólo en sótano en la totalidad de la parcela. El espacio no ocupado por la edificación sobre rasante deberá ajardinarse.

Sección 2. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 2: Edificación en bloque abierto.

Art. 10.2.1. Ámbito de aplicación. Corresponde a la tipología de edificación exenta, con ordenación libre dentro de su parcela. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos nº 3 "Calificación y Regulación del Suelo" y 5 " Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifica con el código 2.

Art. 10.2.2. División en grados. A efectos de regular los parámetros de tamaño de parcela, edificabilidad, altura de la edificación y densidad, se distinguen, en esta Ordenanza 2, cuatro grados que afectan cada uno a los terrenos señalados en los planos nº 3 " Calificación y Regulación del Suelo" y nº 5 " Ordenación, Alineación y Rasantes", con los códigos 0º, 1º, 2º y 3º respectivamente

En el grado 3º, se permite optar por edificar, según lo que regula esta Ordenanza 2 ó de acuerdo con la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar grado 3º, permitiéndose en este segundo caso el uso comercial en planta baja.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

- Art. 10.2.3. Tamaño de parcela.** La parcela mínima edificable tendrá una superficie neta de 2.000^2 en el grado 0º, de 350^2 m en los grados 1º y 2º y de 500^2 m en el grado 3º. No se permiten segregaciones por debajo de la superficie mínima de parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con posterioridad al 21 de Julio de 1.994.
- Art. 10.2.4. Frente de parcela.** El frente mínimo de parcela será de 30 m, en el grado 0º y 13 m, para nuevas parcelaciones ó segregaciones donde se permitan, ó el menor existente si la parcela figura inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad al 21 de julio de 1.994.
- Art. 10.2.5. Fondo mínimo de parcela.** El fondo mínimo de parcela será de 30 m en el grado 0º y 13 metros con las mismas condiciones exigidas en el artículo anterior.
- Art. 10.2.6. Alineaciones y rasantes.** Son las definidas en el plano nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes".

Epígrafe 2. Condiciones de edificación.

- Art. 10.2.7. Retranqueos.** El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 4 metros, salvo en el grado 0º, en el que la fachada coincidirá con la alineación exterior al bulevar central en un 50 % como mínimo de su longitud, y de 3 metros a los demás linderos, sin que en ningún caso sea inferior a la mitad de la altura de la edificación.

La separación entre cuerpos de edificación de diferentes parcelas será de:

- 1,5 veces la altura en el caso de bloques de igual altura.
-
- 1,5 veces la altura del bloque de mayor altura cuando éste afecte al soleamiento del otro bloque.
- 1 vez la altura del bloque de mayor altura, cuando esté localizado de modo que no afecte al soleamiento del otro bloque.

En el grado 0º, se construirá un soportal continuo, a lo largo del bulevar central, con sección y altura mínima de 4,5 m y de acuerdo a las condiciones estéticas que establezcan los servicios técnicos municipales.

En la fachada alineada a dicho bulevar central, se prohíben cuerpos edificados volados, tolerándose tan solo, balcones y miradores.

- Art. 10.2.8. Fondo edificable.** El fondo máximo edificable será libre, no estando condicionado sino por el resto de parámetros de ocupación máxima de parcela, retranqueos y separación entre bloques.
- Art. 10.2.9. Ocupación de la parcela por edificación.** La ocupación máxima de parcela será del 40% de la superficie neta de la misma.
- Art. 10.2.10. Edificabilidad.** La superficie máxima construible por parcela será la correspondiente a una edificabilidad de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela neta en el grado 0º, de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela neta en los grados 1º y 2º y de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en el grado 3º.
- Art. 10.2.11. Altura de la edificación.**

En el grado 0º la altura máxima será de cuatro plantas y media (baja + 3 + bajo cubierta) con una dimensión máxima de 14,5 m, pudiéndose resolverse las esquinas o remates de edificio con fachada al bulevar central con torreones o cuerpos edificados singulares, con una altura máxima de 17,5 m. La proyección en planta de dichos cuerpos edificados no superará el 4% de la superficie de la parcela. La longitud de fachada de dichos torreones alcanzarán a lo sumo un 25% de la longitud de cada fachada.

En el grado 1º la altura máxima será de 3 plantas (baja+2) con una dimensión máxima de 10,00 m. En los grados 2º y 3º, la altura máxima será de 2 plantas (baja+1) con una dimensión máxima de 7,00 metros. En todos los grados se permiten las piezas habitables bajo cubierta que computará en el cálculo de la edificabilidad.

Art. 10.2.12. Densidad.

El número máximo de viviendas construibles será el resultante de aplicar los siguientes tamaños medios de viviendas, salvo existencia de otras determinaciones de planeamiento que lo limiten:

- grado 0º, 1º : 100 m² construidos por vivienda.
- grado 2º : 125 m² construidos por vivienda.
- grado 3º : 145 m² construidos por vivienda.

Art. 10.2.13. Sustitución de edificios unifamiliares existentes. En la parcela donde para edificar con arreglo a esta Ordenanza haya que demoler un edificio unifamiliar, deberán incorporarse a los documentos preceptivos de solicitud de licencia los siguientes:

- Imágenes fotográficas de la finca en su estado actual con sus edificaciones principal y auxiliares y elementos vegetales.
- Estudio del efecto de la nueva edificación en la vegetación y Proyecto de Ajardinamiento en el que se demuestre que se respetan los individuos arbóreos cuyo diámetro de tronco sea superior a 50 centímetros y que no se afecta a más del 25% de las masas arbóreas de extensión superior a 500 m².

Todo ello, sin perjuicio de las prescripciones que fija el artículo 5.11.18 sobre protección del arbolado.

Epígrafe 3. Condiciones de uso.

Art. 10.2.14. Uso Característico.

- Uso residencial. Permitido en todas sus categorías excluyéndose la planta sótano y semisótano para estancias vivideras.

Toda promoción deberá garantizar una plaza de garaje por vivienda, dentro de la parcela edificable.

En concreto para el grado 0º se deberá garantizar una plaza de garaje por cada 75 m² construidos de edificación residencial y una plaza de garaje por cada 50 m² construidos de uso comercial y de servicios. Para el grado 1º se deberá garantizar una plaza de garaje por cada 75 m² construidos.

Art. 10.2.15. Usos Compatibles.

- Uso Terciario. Permitido en un máximo del 30% de la edificabilidad de la parcela. Solamente podrá situarse en plantas bajas ó en edificio exclusivo.
- En el grado 0º se destinará como mínimo el 5% de la superficie construida a dicho uso terciario-comercial, oficinas servicios, etc. O a uso dotacional.
- Uso Dotacional. (Educativo, asistencial y deportivo).

Art. 10.2.16. Usos Prohibidos. Los restantes no citados.

Sección 3. Condiciones particulares de a Ordenanza zonal 3: Vivienda Unifamiliar.

Art. 10.3.1. Ámbito de aplicación. Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar en parcela exclusiva. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos nº. 3 "Calificación y

Regulación del Suelo” y nº 5 “ Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes”, en los que se identifica con el código 3.

- Art. 10.3.2. División en grados.** Las condiciones de parcela, edificación y usos, se regulan mediante la división de la zona en seis grados cuyos ámbitos de aplicación respectivos figuran delimitados en los planos nº. 3 “Calificación y Regulación del Suelo” y nº 5 “ Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes”, en los que se identifican con los códigos 1º a 6º .

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

- Art. 10.3.3. Tamaño de parcela.** La parcela mínima edificable tendrá una superficie, igual ó mayor que la asignada en el cuadro “ ORDENANZA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR “, según el grado a que esté afecta. Quedan excluidas de estas exigencias las parcelas de superficie menor que hubiera sido definida como edificable en un Plan o Proyecto Urbanístico vigente con anterioridad al Plan General y que, por efectos de la aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación ó de Reparcelación, haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad como parcela independiente. En ella regirán las condiciones de parcela y edificación del planeamiento de origen.
- Art. 10.3.4. Frente de parcela.** El frente de la parcela edificable tendrá una longitud, igual o mayor que la asignada en el cuadro “ORDENANZA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR “, según el grado a que este afecta. En actuaciones de 5 ó más viviendas, podrán aplicarse los parámetros del grado siguiente de tamaño inferior. Quedan excluidas de esta exigencia las parcelas de frente menor que cumplan las condiciones exigidas en el Artículo 10.3.3.
- Art. 10.3.5. Alineaciones y rasantes.** Son las definidas en el plano n1 5 “ Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes”.

Epígrafe 2. Condiciones de Edificación.

- Art. 10.3.6. Retranqueos.** Los retranqueos de la edificación a la alineación oficial y a los demás linderos de la parcela, tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual ó mayor que la asignada en el cuadro “ ORDENANZA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR “, según el grado a que esté afecta. Podrá prescindirse de los retranqueos laterales previo acuerdo de adosamiento con el propietario de la parcela colindante.
- Art. 10.3.7. Ocupación de la parcela por edificación.** La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro “ ORDENANZA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR”, según el grado a que esté afecta.
- Art. 10.3.8. Altura de la edificación.** La altura máxima de la edificación no podrá rebasar los parámetros de número de plantas y metros señalados en el cuadro “ ORDENANZA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR”, según el grado a que esté afecta la parcela, aún cuando el edificio se destine a usos compatibles permitidos por la Ordenanza. Se permiten las estancias vivideras bajo cubierta que computará en el cálculo de la edificabilidad.
- Art. 10.3.9. Edificabilidad.** La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes señalados en el cuadro “ ORDENANZA ZONAL 3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR”, según el grado a que esté afecta.

Epígrafe 3. Condiciones de Uso.

- Art. 10.3.10. Uso Característico.** Residencial. En vivienda unifamiliar. Deberá garantizarse, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

Art. 10.3.11. Usos Compatibles.

- Terciario. Vinculado al usuario de la vivienda unifamiliar. Se autoriza en todas sus categorías en las plantas bajas de las zonas del barrio de Las Matas, cuyo epígrafe de grado de Ordenanza va seguido de la letra C. En el resto se autorizan los despachos profesionales domésticos. No se permiten edificios exclusivos para estos usos.
- Dotacional. Educativo, asistencial y deportivo, con una superficie construida inferior a 500 m2. Puede instalarse en edificio exclusivo.
- Incompatibles. Los restantes no indicados.

ORDENANZA ZONAL 3 - VIVIENDA UNIFAMILIAR

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

GRADOS											
	1º		2º		3º		4º		5º		6º
TIPOLOGÍA	EDIFICIO EXENTO O AGRUPADO		EDIFICIO EXENTO O AGRUPADO				EDIFICIO AGRUPADO O EN HILERA			EDIFICIO A CONSERVAR	
PARCELA MÍNIMA (m2)	2.000		1.000		500		250		125		EXISTENTE
RETRANQUES (m) A LINDEROS A ALINEACIÓN	5	7	5	5	3	4	3	3	-	2	EXISTENTE
OCUPACIÓN %	20		20		30		40		60		EXISTENTE
ALTURA MÁXIMA	7 METROS EN DOS PLANTAS Y BAJO CUBIERTA										EXISTENTE
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (M)	30		20		10 (*)		7,50 (*)		6,00		EXISTENTE
EDIFICABILIDAD M2/M2	0,3		0,4		0,6		0,8		1		EXISTENTE

* En actuaciones de 5 ó más viviendas se podrá pasar al grado posterior.

** La edificabilidad máxima en el área de reparto VII será la definida en el art. 10.8.12

Sección 4. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 4: Terciario.

- Art. 10.4.1. Ámbito de aplicación.** Corresponde a la tipología de edificación exenta destinada a albergar usos terciarios en cualquiera de sus categorías. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos nº. 3 “ Calificación y Regulación del Suelo “, y nº 5” Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes”, en los que se identifica con el código 4.
- Art. 10.4.2. División en grados y niveles.** Las condiciones de parcela y edificación, por un lado, y las condiciones de uso, por otro, se regulan mediante la división de la zona en dos grados, (1º y 2º) para las primeras y tres niveles (a, b y c) para las segundas, cuyos ámbitos respectivos figuran delimitados en los planos nº. 3 “ Calificación y Regulación del Suelo Urbano” y nº 5 “ Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes”.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

- Art. 10.4.3. Tamaño de parcela.** La parcela mínima edificable tendrá una superficie igual ó mayor que la asignada en el cuadro “ ORDENANZA ZONAL 4. Terciario”, según el grado a que esté afecta.
- Art. 10.4.4. Frente de parcela.** El frente de la parcela edificable tendrá una longitud igual ó mayor que la asignada en el cuadro “ORDENANZA ZONAL 4. Terciario”, según el grado a que esté afecta.
- Art. 10.4.5. Alineaciones y rasantes.** Son las definidas en el plano nº 5 “Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes”.

Epígrafe 2. Condiciones de la edificación.

- Art. 10.4.6. Retranqueos.** Los retranqueos de la edificación a cualquiera de los linderos de la parcela tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual ó mayor de que asignación en el cuadro “ORDENANZA ZONAL 4. Terciario”, según el grado a que esté afecta.
- Art. 10.4.7. Ocupación de la parcela por la edificación.** La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro “ORDENANZA ZONAL 4. Terciario”, según el grado a que esté afecta.
- Art. 10.4.8. Altura de la edificación.** La altura máxima de la edificación, no podrá rebasar los parámetros de número de plantas y metros señalados en el cuadro “ORDENANZA ZONAL 4. Terciario”, según el grado a que esté afecta la parcela. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
- Art. 10.4.9. Edificabilidad.** La superficie máxima construible por parcela, será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes señalados en el cuadro “ ORDENANZA ZONAL 4. Terciario”, según el grado a que esté afecta.

Epígrafe 3. Condiciones de uso.

- Art. 10.4.10. Uso característico.** Terciario en todas sus categorías, excepto 1a 3ª, comercial, que se regula en tres niveles:
- . Nivel a). Se autoriza exclusivamente el comercio en grado primero (establecimientos independientes con superficie de venta no superior a 500 m2.).
 - . Nivel b). Se autoriza solamente el comercio en grados 1º y 2º .
 - . Nivel c). Se autoriza el comercio en todos sus grados.

Art. 10.4.11. Usos compatibles. Dotacional en todas sus categorías. Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación sólo en las mayores de 2.000 m2 de edificación.

Industrial vinculado a la actividad principal en una proporción máxima del 30%.

Art. 10.4.12. Usos Incompatibles. Los restantes no indicados.

ORDENANZA ZONAL 4 - TERCARIO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

	GRADOS	
	1º	2º
TIPOLOGÍA	EDIFICIO EXENTO. ORDENACIÓN LIBRE EN LA PARCELA.	
PARCELA MÍNIMA (m2)	2.000	500
RETRANQUEOS (m)	LA MITAD DE LA ALTURA.	LA MITAD DE LA ALTURA.
OCUPACIÓN (%)	40	60
ALTURA MÁXIMA (1)	CATORCE METROS EN TRES PLANTAS.	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	20	12
EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,8	1

(1) Se exceptúan los siguientes casos:

- Zonas de uso residencial unifamiliar: 7 metros y dos plantas.
- Zonas de uso residencial en bloque: la altura de la Ordenanza 2 en el grado que le corresponda.

Sección 5. Condiciones particulares de la Ordenanza zonal 5. Industrial.

Art. 10.5.1. Ámbito de aplicación. Corresponde a la tipología de edificación exenta ó agrupada, destinada a albergar usos industriales y de almacenaje en cualquiera de sus categorías. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos nº 3 "Calificación y Regulación del Suelo" y nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifica con el código 5.

Art. 10.5.2. División en grados. Las condiciones de parcela y edificación se regulan mediante la división de la zona en tres grados cuyos ámbitos respectivos figuran delimitados en los planos nº 3 "Calificación y Regulación del Suelo" y nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifican con los códigos 1º, 2º y 3º, respectivamente.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

Art. 10.5.3. Tamaño de parcela. La parcela mínima edificable tendrá una superficie igual o mayor que la asignada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 5. INDUSTRIAL", según el grado a que esté afecta.

Art. 10.5.4. Frente de parcela. El frente de la parcela edificable tendrá una longitud igual ó mayor que la asignada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 5. INDUSTRIAL", según el grado a que esté afecta.

Art. 10.5.5. Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes".

Epígrafe 2. Condiciones de la edificación.

Art. 10.5.6. Retranqueos. Los retranqueos de la edificación a la alineación oficial a los demás linderos de la parcela, tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual ó mayor que la asignada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 5. INDUSTRIAL", según el grado a que esté afecta.

Art. 10.5.7. Ocupación de la parcela por la edificación. La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 5. INDUSTRIAL", según el grado a que esté afecta.

Art. 10.5.8. Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación no podrá rebasar los parámetros de número de plantas y metros señalados en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 5. INDUSTRIAL", según el grado a que esté afecta la parcela. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Art. 10.5.9. Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes señalados en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 5. INDUSTRIAL", según el grado a que esté afecta.

Epígrafe 3. Condiciones de Uso.

Art. 10.5.10. Uso Característico. Industrial y almacenamiento, en sus categorías 1ª y 2ª, según las precisiones del Artículo 4.2.6.

Art. 10.5.11. Usos Compatibles.

- Terciario. Oficinas, comercio mayorista en grado 1º, áreas de exposición y salas de reunión en una proporción máxima del 20% de la edificabilidad y adscritos al uso principal.
- Dotacional. En todas sus categorías.
- Residencial. Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación solo en las mayores de 2.000 m2. de edificación.

Art. 10.5.12. Usos Incompatibles. Los restantes no indicados.

ORDENANZA ZONAL 5 - INDUSTRIAL

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

		GRADOS					
		1º		2º		3º	
TIPOLOGÍA		Edificio Exento		Edificio Exento ó agrupados.		Edificio agrupado en hilera.	
PARCELA MÍNIMA (m2)		2.000		1.200		300	
RETRANQUEOS (m)		5	7	Linderos 3 Fondo 5	7	5	5
A linderos y ó fondo	A alineación						
OCUPACIÓN (%)		40		60		70	
ALTURA MÁXIMA		3	15	3	15	2	9
Nº Planta s	Metros						
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)		20		18		12	
EDIFICABILIDAD (m2./m2.)		1		1,2		1,5	

Sección 6. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 6. Equipamiento.

Art. 10.6.1. Ámbito de Aplicación. Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas ó privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos nº 3 " Calificación y Regulación del Suelo" y nº 5 " Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifica con el Código 6.

Art. 10.6.2. División de Categorías. Las condiciones de parcela, edificación y usos se regulan mediante la división de la zona en categorías cuyos ámbitos respectivos figuran delimitados en el plano nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en las que se identifican con los códigos:

- E: Educativo.
- C: Cultural.
- S: Sanitario y Asistencial.
- D: Deportivo.
- R: Religioso.
- S.U.: Servicios Urbanos.
- S.I. Servicios Infraestructurales.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

Art. 10.6.3. Tamaño de parcela. No se fija el tamaño de parcela mínima, siendo en cada caso, la exigida por la reglamentación específica de la actividad a implantar ó la necesaria para el eficaz desarrollo de la misma.

Art. 10.6.4. Alineaciones y Rasantes. Son las definidas en el plano nº 5 “Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes”.

Epígrafe 2. Condiciones de Edificación.

Art. 10.6.5. Retranqueos. Los retranqueos de la edificación a los linderos de la parcela serán los mismos que se exijan en la Ordenanza Zonal que rija para las parcelas colindantes y, en defecto de esto, 5 metros a la alineación oficial y la mitad de la altura de la edificación a los restantes linderos, siendo en este caso el retranqueo mínimo de 3 metros.

Art. 10.6.6. Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación no podrá superar los once metros y tres plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Art. 10.6.7. Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes 0,8 para usos educativos, cultural, sanitario y asistencial y 0,5 para los restantes.

Epígrafe 3. Condiciones de Uso.

Art. 10.6.8. Uso Característico. Dotacional y Equipamiento en todas sus categorías.

Art. 10.6.9. Usos Compatibles. Residencial. Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación sólo en las de más de 2.000 m² de edificación.

Art. 10.6.10 Usos Prohibidos. Los restantes no indicados.

Sección 7. Condiciones Particulares de la Ordenanza Zonal 7. Espacios Libres.

Art. 10.7.1. Ámbito de Aplicación. Corresponde a los espacios libres, parques, jardines y áreas forestales de dominio público y privado, destinadas al ocio y esparcimiento de la población, ornato de la ciudad, conservación y regeneración del medio natural.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

Art. 10.7.2. Tamaño de parcela. La parcela mínima segregable tendrá una superficie igual ó mayor a 1.000 m².

Art. 10.7.3. Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano nº 5 “Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes”.

Epígrafe 2. Condiciones de la edificación.

Art. 10.7.4. Ocupación de la parcela por la edificación. La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción de un 2% de su superficie.

Art. 10.7.5. Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación será igual ó inferior a 4 metros.

Art. 10.7.6. Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes 0,02 metros cuadrados.

Art. 10.7.7. Cerramiento. Se realizarán preferentemente con pantallas vegetales. En los espacios libres públicos, los elementos resistentes (fábricas, rejas, etc.) de sus cerramientos

cumplirán la función de protección y ornato del recinto-urbano sin que ello suponga la creación de barreras que dificulten el libre acceso de los usuarios.

Deberá estar claramente señalado que el espacio es de uso y dominio público.

Epígrafe 3. Condiciones de Uso.

Art. 10.7.8. Uso Característico. Zonas verdes, parques, jardines y espacios libres de uso público.

Art. 10.7.9. Usos compatibles. Dotacional, Cultural y Deportivo al aire libre. Se permiten los aparcamientos-jardín exclusivamente en los espacios libres de uso y dominio público para uso de los visitantes y usuarios del espacio libre y siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Que se instalen en parcelas mayores de 20.000 m² y ocupen un máximo de 3.000 m² de dicha parcela.
- Que se sitúen colindantes con alguna vía de la red principal.
- Que linden con zonas residenciales.
- Que demuestren su correcta adaptación al medio físico mediante un Estudio de Impacto Ambiental.

Art. 10.7.10. Usos prohibidos. Los restantes no indicados, incluso cualquiera otra forma de aparcamiento distinta a la regulada en el artículo anterior.

Sección 8. Condiciones particulares de las Ordenanzas Zonales en las Áreas de Planeamiento Remitido.

Art. 10.8.1. Clases de Ordenanzas. En las Áreas de Planeamiento Remitido referidas en el Art. 10.0.5., regirán las Ordenanzas Zonales que se especifican en los próximos artículos con los parámetros y condiciones que se detallan.

Dichas Ordenanzas son:

- Ordenanza 2 (P.R.)- Edificación en bloque abierto.
- Ordenanza 3 (P.R.)- Vivienda Unifamiliar.
- Ordenanza 4 (P.R.)- Terciario.
- Ordenanza 6 (P.R.)- Equipamiento.

Art. 10.8.2. Ámbito de aplicación. Sus ámbitos de aplicación vienen delimitados en los planos nº 3 "Calificación y Regulación del Suelo" y nº 5 " Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifican con un código numérico compuesto por dos cifras: la primera, indicativa de la ordenanza zonal, es igual a la correspondiente en las Ordenanzas Generales; la segunda, inscrita en un cuadro, se refiere al grado en que es de aplicación la Ordenanza.

Art. 10.8.3. Condiciones de estas Ordenanzas. Regirán para estas Zonas de Ordenanza las mismas condiciones que para sus homólogas Generales con excepción de las condiciones específicas que se relacionan en los siguientes artículos.

Art. 10.8.4. Aprovechamiento residencial en las Áreas de Planeamiento Remitido. La capacidad máxima de viviendas en las áreas de Planeamiento Remitido, la misma que les otorgó dicho planeamiento anterior, es la siguiente:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| . P.R. VII-3: La Chopera | 228 viviendas. |
| . P.R. VIII-1: Pinar | 117 viviendas. |

. P.R. VIII-2: Monte Rozas	482 viviendas.
. P.R. VIII-3a: Avda de Mallorca	351 viviendas.
. P.R. VIII-3b: Punta Galea (*)	800 viviendas.
. P.R. VIII-4: Cantón-Monte Alto	1.233 viviendas.
. P.R. VIII-5: Los Barros	433 viviendas.
. P.R. X : Nuevo Club de Golf	492 viviendas.
. P.R. XI: Molino de la Hoz	932 viviendas.
. P.R. XII: Encinar de Las Matas	133 viviendas.
. P.R. XIII-2: Encinar de Las Rozas	482 viviendas.
. P.R. XIII-3: Los Jardines del Cesar	227 viviendas.
. P.R. XV: Las Encinas	96 viviendas.

Art. 10.8.5. Ordenanza 2 (P.R.) Bloque Abierto en Áreas de Planeamiento Remitido.

Corresponde a la tipología de edificación exenta con ordenación libre dentro de su parcela. Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos nº 3 “Calificación y Regulación del Suelo” y nº 5 “ Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes” y se inscribe dentro de las áreas de Planeamiento Remitido:

- P.R. II “ El Abajón”.
- P.R. XIII-3 “ Encinar de Las Rozas”.

Sus condiciones específicas, a las que hace referencia el artículo 10.8.3. son:

ORDENANZA ZONAL 2 (P.R.)- BLOQUE ABIERTO EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.
--

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN:

		ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO			
		P.R.II		P.R.XIII-3	
PARCELA MÍNIMA (m2)		Libre, en mancomunidad		350, en mancomunidad	
OCUPACIÓN (%)		30		30	
ALTURA MÁXIMA		4(B+3)	12	3(B+2)	9
Nº Plantas	Metros				
DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS PATIOS DE PARCELA (m)		6		3	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA (m2/m2)		0,74 (*)		0,74	

(*) La Edificabilidad de cada parcela viene determinada en el Proyecto de Compensación aprobado el 15.06.78.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS:

Regirán las mismas condiciones de uso que figuran en el Planeamiento anterior de este Área al que se refiere el Artículo 10.0.3.b) de estas Normas.

Art. 10.8.6. Ordenanza 3 (P.R.) Vivienda Unifamiliar, Grado 1º, en Áreas de Planeamiento Remitido. Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar en grandes parcelas. Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos nº 3 “ Calificación y Regulación del Suelo” y nº 5 “ Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes”, y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido.

- P. R. VIII-1 “ Pinar”.
- P. R. VIII-2 “ Monte Rozas”.
- P. R. VIII-3a “ Avda. de Mallorca”.
- P. R. VIII-5 “ Los Barros “.
- P. R. X-1 “ Nuevo Club de Golf”.
- P. R. X-2 “ Nuevo Club de Golf”.
- P. R. XI “ Molino de la Hoz “.

Sus condiciones específicas, a las que hace referencia el artículo 10.8.3., son:

ORDENANZA ZONAL 3 (P. R.) VIVIENDA UNIFAMILIAR, GRADO 1º EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.
--

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN:

	ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO						
	PR VIII-1	PR VIII-2	PR VIII-3a	PR VIII-5	PR X-1	PR X-2	PR XI
TIPOLOGÍA	Aislada y Pareada			-	-	Adosada	-
PARCELA MÍNIMA (m2)	2.500			10.000 (1)	La existente		-
OCUPACIÓN (%)	18 (2)			30	15	10	25
ALTURA>Plantas	2 + bajo cubierta			-	-	-	2 + semisótano
MÁXIMA<Metros	8			-	7	7	7,5
>A linderos RETRANQUEOS >A alineación	5			3	10	20	7
	10			4	10	20	10
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD POR PARCELA NETA (M2/M2)	0,44 (3)			0,48	0,14	0,18	0,15 (4)

- (1) Capacidad máxima : 2 viviendas.
- (2) Ocupación máxima sobre parcela: 600 m2.
- (3) Edificabilidad máxima por parcela: 1.760 m2.
- (4) Edificabilidad máxima por parcela: 750 m2.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS:

Regirán las mismas condiciones de uso que figuran en el Planeamiento anterior de este Área al que se refiere el Artículo 10.0.3.b) de estas Normas.

Art. 10.8.7. Ordenanza 3 (P.R.) Vivienda Unifamiliar, Grado 2º, en Áreas de Planeamiento Remitido. Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar en grandes parcelas

(entre 1.000 m2 y 2.000 m2). Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos nº 3 “ Calificación y Regulación del Suelo” y nº 5 “ Ordenación de Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes” y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido.

- P. R. VII-2 “La Chopera”.
- P. R. VIII-2 “Monte Rozas”.
- P. R. VIII-3a “Avda. de Mallorca”.
- P. R. VIII-4 “Cantón-Monte Alto”.
- P. R. VIII-5 “Los Barros”.
- P. R. XI “Molino de la Hoz”.
- P. R. XII “Encinar de Las Matas”.

Sus condiciones específicas, a las que hace referencia el artículo 10.8.3., son:

ORDENANZA ZONAL 3 (P. R.) VIVIENDA UNIFAMILIAR, GRADO 2º EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN:

	ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO						
	PR VII-3	PR VIII-2	PR VIII-3a	PR VIII-4	PR VIII-5	PR XI	PR XII
PARCELA MÍNIMA (m2)	-	-			- (1)	1.500	1.200
OCUPACIÓN (%)	15	18			30	25	-
ALTURA>Plantas	2	2 + bajo cubierta			-	2+ semisót ano.	1+ semisót ano
MÁXIMA<Metros	8	8	-		-	-	4
>A linderos	-	-			3	7	6
RETRANQUEOS	-	-			4	10	6
>A alineación	-	10					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD POR PARCELA NETA (M2/M2)	0,44	0,44			0,48	0,22	0,26

(1) Número máximo de viviendas= 14

- Se mantendrá la parcelación existente en todas las Áreas P. R.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS:

Regirán las mismas condiciones de uso que figuran en el Planeamiento anterior de este Área al que se refiere el Artículo 10.0.3.b) de estas Normas.

Art. 10.8.8. Ordenanza 3 (P. R.) Vivienda Unifamiliar, Grado 3º, en Áreas de Planeamiento Remitido. Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar de tamaño medio (alrededor de 500 m2). Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos nº 3 “Calificación y Regulación del Suelo” y nº 5 “ Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes” y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido.

- P. R. VIII-5 “ Los Barros”.
- P. R. XI “ Molino de la Hoz”.
- P. R. XV “ Las Encinas”.

Sus condiciones específicas, a las que hace referencia el artículo 10.8.3., son :

ORDENANZA ZONAL 3 P. R. VIVIENDA UNIFAMILIAR, GRADO 3º EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.
--

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO			
	P. R. VIII-5	P. R. XI	P. R. XV
TIPOLOGÍA	-	Adosada	Todas
PARCELA MÍNIMA	-	350 (1)	-
OCUPACIÓN (%)	-	37	-
ALTURA > Plantas	-	2	-
Máxima > Metros	-	-	-
> A linderos	-	10 (2)	-
RETRANQUEOS	-	5	-
> A alineación	-	-	-
COEFICIENTE EDIF. POR PARCELA NETA (m2/m2)	0,48	0,35	0,485

(1) Se conservará la parcelación existente.

(2) Al lindero posterior.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS:

Regirán las mismas condiciones de uso que figuran en el Planeamiento anterior de este Área al que se refiere el Artículo 10.0.3.b) de estas Normas.

Art. 10.8.9. Ordenanza 3 (P. R.) Vivienda Unifamiliar, Grado 4º, en Áreas de Planeamiento Remitido. Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar en parcela pequeña (mayor de 250 m2). Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos nº 3 “Calificación y Regulación del Suelo” y nº 5 “ Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes” y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido.

- P. R. VIII-3b “Punta Galea”.
- P. R. XIII-2 “ Encinar de Las Rozas”.

Sus condiciones específicas, a las que hace referencia el artículo 10.8.3., son:

ORDENANZA ZONAL 3 P. R. VIVIENDA UNIFAMILIAR, GRADO 4º, EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN:

	ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO	
	P.R. VIII-3b	P. R. XIII-2
PARCELA MÍNIMA (m2)	-y Mancomunada en proindiviso	-
OCUPACIÓN (%)	20	30
ALTURA > Plantas	2 + bajo cubierta	2
MÁXIMA > Metros	8	8
> A lindero RETRANQUEOS > A alineación	5	-
	5	-
COEFICIENTE DE EDIFICA. POR PARCELA NETA (m2/m2)	0,5	0,44

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS:

Regirán las mismas condiciones de uso que figuran en el Planeamiento anterior de este Área al que se refiere el Artículo 10.0.3.b) de estas Normas.

Art. 10.8.10. Ordenanza 3 (P.R.). Vivienda Unifamiliar, Grado 5º, en Áreas de Planeamiento Remitido. Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar mínima en hilera (parcela mayor de 125 m2). Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos nº 3 “ Calificación y Regulación del Suelo” y nº 5 “ Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes”, y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido.

- P. R. VIII-2 “ Monte Rozas “.
- P. R. VIII-3a “ Avda. de Mallorca “.
- P. R. VIII-4 “ Cantón- Monte Alto”.
- P. R. XII “ Encinar de Las Matas “.

Sus condiciones específicas, a las que hace referencia el artículo 10.8.3., son:

ORDENANZA ZONAL 3 P. R. VIVIENDA UNIFAMILIAR, GRADO 5º, EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN:

	ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO			
	VIII-2	VIII-3a	VIII-4	XII
PARCELA MÍNIMA	Mancomunada			
OCUPACIÓN (%)	30			30
ALTURA > Plantas	2 + bajo cubierta			
MÁXIMA > Metros	8			
RETRANQUEOS > A lindero	5			
> A alineación	10			
COEFICIENTE EDIFICAB. POR PARCELA NETA (m2/m2)	0,5			

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS:

Regirán las mismas condiciones de uso que figuran en el Planeamiento anterior de este Área al que se refiere el Artículo 10.0.3.b) en estas Normas.

Art. 10.8.11 Ordenanza Zonal 4 P.R. (Terciario) en Áreas de Planeamiento Remitido.
Corresponde a la tipología de Edificación exente destinada a albergar usos terciarios. Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos nº 3 “ Calificación y Regulación del Suelo”, y nº 5 “ Ordenación del suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes” y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido.

- P. R. II “ El Abajón”
- P. R. VI “ Centro Comercial”
- P. R. VIII-3a “ Avda. de Mallorca”
- P. R. VIII-3b “ Punta Galea”
- P. R. VIII-4 “ Cantón Montealto”
- P. R. XI “ Molino de la Hoz”

ORDENANZA ZONAL 4 P. R. (TERCIARIO) EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN:

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO						
	P.R. II	P.R. VI	P.R. VIII-3a	P.R. VIII-3b	P.R. VIII-4	P.R. XI
PARCELA MÍNIMA (m2)	Existen- te.	Existen- te.	-	Existen- te.	-	Existen- te
OCUPACIÓN (%)	-	Existen-	30	30	30	30
ALTURA > Plantas	4	Existen- te.	2	-	2	2+semis.
MÁXIMA > Metros	12		8	-	8	12
> A linderos RETRANQUEOS > A alineación	Según ED	Existen- te.	5	5	5	3
			10	5	10	5
COEFICIENTE DE EDIFIC. POR PARCELA NETA	3 m3/m2	Existen- te.	2 (1) m3/m2	3 m3/m2	3 m3/m2	2 m3/m2

(1) **Edificabilidad máxima aplicable en las parcelas 1-3B y 5-7.**

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS:

Regirán las mismas condiciones de uso que figuran en el Planeamiento anterior de este Área al que se refiere el Artículo 10.0.3b) de estas Normas.

Art. 10.8.13. Ordenanza Zonal 4 S.T. (Terciario) en el Área de Planeamiento Remitido P.R. IX "Sector Terciario".

1. Ordenanza de la Subzona de Edificación Cerrada.

1.1. Definición. La Subzona de edificación cerrada reúne las características de la edificación tradicional de la ciudad de ensanche, en lo que se refiere a los conceptos de calles y a la disposición del espacio público como elemento organizativo de la vida urbana. Paralelamente se plantea una alternativa más moderna de ocupación de las parcelas, atendiendo a la conformación de los espacios libres privados y a una variedad tipológica que suponga una mejora de las condiciones de alta densidad de los ensanches tradicionales. La existencia o no de patios interiores es una opción libre de diseño concreto.

1.2. Delimitación. Esta normativa será de aplicación en las áreas identificadas como subzona de edificación cerrada en el Plano de Zonificación y Usos del Plan Parcial.

1.3. Condiciones de parcelación. Las parcelas se ajustarán a las definidas en el plano Parcelario de este Plan Parcial sin perjuicio de lo que se dispone a continuación.

Las parcelas colindantes podrán agregarse de dos en dos o por manzanas completas, eliminándose las medianerías y admitiéndose por tanto proyectos unitarios sobre las resultantes.

Las parcelas definidas podrán subdividirse sólo mediante aprobación de Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación simultáneos.

- 1.4. **Condiciones de alineación.** Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre los bordes del plano de áreas de movimiento sin perjuicio de los retranqueos autorizados.
- 1.5. **Retranqueos.** No obstante la obligación de mantener el borde de las áreas de movimiento, por motivos de composición estética, se permitirán retranqueos de la línea oficial siempre que se actúe por manzanas completas o en otro caso no se dejen medianeras al descubierto.

En cualquier caso, el cincuenta por ciento de la longitud del perímetro edificado, habrá de mantenerse sobre la línea fijada.

El espacio libre resultante de los retranqueos se incorporará a todos los efectos a la zona de verde privado.

- 1.6. **Alineaciones interiores y fondo edificable.** No se definen alineaciones interiores ni fondo edificable aunque la profundidad de la edificación no podrá ser superior a treinta metros (30m.). El cumplimiento de esta obligación exigirá, en su caso, la disposición de patios.
- 1.7. **Ocupación sobre rasante.** La edificación podrá ocupar la totalidad del espacio definido por el área de movimiento en cada parcela, no rebasando en ningún caso, el 60% de la superficie total de la parcela.
- 1.8. **Ocupación bajo rasante.** La edificación podrá ocupar bajo rasante el espacio definido por el área de movimiento, en planta de semisótano o plantas de sótano.
- 1.9. **Altura de las edificaciones, número de plantas y cubiertas.** El número de plantas de la edificación será de tres plantas (PB+2) con una altura máxima de once metros (11 m.)

Por encima de la altura máxima definida se permite la construcción de edificaciones destinadas a servicios comunes del edificio retranqueándose un mínimo de cinco metros (5 m.) de la línea exterior de la edificación principal.

Las cubiertas serán planas, salvo que se trate de elementos de protección de patios o los que se definen en el siguiente apartado.

Se permitirán sobre la cubierta, elementos decorativos sin aprovechamiento edificatorio ni publicitario, tales como remates, torreones, frontones u otros motivos arquitectónicos de carácter emblemático o simbólico que contribuyan al enriquecimiento perceptivo del tejido urbano.

- 1.10. **Aprovechamiento neto.** El aprovechamiento neto de cada parcela es el que se define como máximo por los parámetros reflejados en el Cuadro de aprovechamiento que forma parte de estas ordenanzas.
- 1.11. **Patios.** Se permiten patios de manzana, de parcela cerrados, patios abiertos y patios ingleses.

Sus dimensiones serán las fijadas en la Normas Urbanísticas del Plan General (4.2.16.2), entendiéndose como piezas habitables las oficinas o zonas de trabajo y piezas no habitables las zonas de circulación, aseos y escaleras.

Los patios interiores se podrán proteger con toldos, monteras, claraboyas o lucernarios translúcidos no visitables, siempre que se garantice la ventilación natural o equivalente de una superficie superior en un quince por ciento (15%) a la del patio.

Estos elementos sólo podrán producirse a partir de la línea superior del último forjado.

En los patios interiores se admiten construcciones ligeras para servicios del edificio como Kioscos o cabinas de información y control, con un máximo de cincuenta metros cuadrados (50 m2) por unidad edificatoria.

- 1.12. Aparcamientos y accesos a la edificación.** Independientemente de los aparcamientos exteriores a las parcelas previstas en los planes del Plan Parcial, será necesaria la dotación de un aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m2) útiles en cada proyecto de edificación.

Estos aparcamientos podrán disponerse en el interior de cada parcela, en zonas exteriores a la edificación en plantas bajas o sótanos.

Los accesos de vehículos a las parcelas, se dispondrán preferentemente en las zonas previstas en el Plan Parcial, aunque se permiten otras localizaciones; en cuyo caso sí es necesaria la eliminación de algunos de los aparcamientos previstos en el exterior por los planos del Plan Parcial, éstos deberán resolverse adicionalmente en el interior de cada parcela.

- 1.13 Usos.** El uso principal será el terciario en la 1ª y 2ª categorías, en todos sus grados, en la categoría 3ª en los grados 1º y 2º hasta dos mil quinientos metros cuadrados destinados a alimentación (2.500 m2) y en categoría 4ª de acuerdo con las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se consideran compatibles los usos permitidos como tales en el Plan General, limitándose en todos los casos la superficie comercial a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2) por unidad edificatoria.

2. Ordenanza de la Subzona de Edificación Abierta.

- 2.1. Definición.** La zona de edificación abierta contribuye a pesar de su definición libre a la configuración de ejes, ordenación del espacio y formación de la ciudad. Para ello, una vez descontadas las separaciones obligadas por el Plan General a las alineaciones a viales y espacios públicos, se han definido áreas de movimiento que predeterminan estructuras lineales, algunos de cuyos bordes se establecen como líneas de edificación de obligado cumplimiento.

- 2.2. Delimitación y Usos Permitidos.** Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas como zona de edificación abierta en el Plano de Zonificación y Usos.

Se permitirán los usos terciarios en todas sus categorías. El uso comercial se permitirá en situación de planta baja y planta primera.

- 2.3. Condiciones de parcelación.** Las parcelas se ajustarán a las definidas en el plano Parcelario de este Plan Parcial *, sin perjuicio de lo que se dispone a continuación.

Las parcelas colindantes podrán agregarse de dos en dos.

Las parcelas definidas podrán subdividirse sólo mediante aprobación de Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación simultáneos.

En las parcelaciones que se lleven a cabo con posterioridad a la aprobación de este Plan Parcial*, no se permitirá parcelas de superficie menor de 500 m2.

- 2.4. Retranqueos.** El espacio libre resultante de los retranqueos dentro del área de movimiento, se incorpora a todos los efectos, a la zona de verde privado.

Se admiten soportales dentro del borde del área de movimiento y retranqueos escalonados de las plantas superiores.

- 2.5. **Ocupación sobre rasante.** La edificación podrá o no ocupar la totalidad del espacio definido por el área de movimiento de cada parcela, no rebasando en ningún caso, el 60% de la superficie total de la parcela.
- 2.6. **Ocupación bajo rasante.** La edificación podrá ocupar la totalidad del espacio definido por el área de movimiento en planta semisótano o plantas de sótano.
- 2.7. **Altura de las edificaciones, número de plantas y cubierta.** El número de plantas de la edificación será de tres plantas (PB+2), con una altura máxima de once metros (11 m.).

Por encima de la altura máxima definida, se permite la construcción de edificaciones destinadas a servicios comunes del edificio, retranqueándose un mínimo de cinco metros (5m.) de la línea exterior de la edificación principal.

Las cubiertas serán planas, salvo que se trate de elementos de protección de patios o los que se definen en el siguiente apartado.

Se permitirán sobre la cubierta, elementos decorativos sin aprovechamiento edificatorio ni publicitario, tales como remates, torreones, frontones u otros motivos arquitectónicos de carácter emblemático o simbólico que contribuyen al enriquecimiento perceptivo del tejido urbano.

- 2.8. **Usos en edificación abierta.** El uso principal será el terciario en la 1ª y 2ª categoría en todos sus grados, en la categoría 3ª en los grados 1º y 2º hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), destinados a alimentación y en categoría 4ª de acuerdo con las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se consideran compatibles los usos permitidos como tales en el Plan General, limitándose en todos los casos la superficie comercial a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) por unidad edificatoria.

- 2.9. **Edificabilidad.** El aprovechamiento neto de cada parcela es el que se define como máximo por los parámetros reflejados en el Cuadro de aprovechamientos que forma parte de esta ordenanza.
- 2.10. **Aparcamientos y accesos a la edificación.** Independientemente de los aparcamientos exteriores a las parcelas previstos en los planos del Plan Parcial, será necesaria la dotación de un aparcamiento por cada cien metros cuadrados útiles en cada proyecto de edificación.

Estos aparcamientos podrán disponerse en el interior de cada parcela en zonas exteriores a la edificación, en plantas bajas o sótanos.

Los accesos de vehículos a las parcelas se dispondrán preferentemente en las zonas previstas en el Plan Parcial*, aunque se permiten otras localizaciones; en cuyo caso sí es necesaria la eliminación de algunos de los aparcamientos previstos en el exterior por los planos del Plan Parcial, éstos deberán resolverse adicionalmente en el interior de la parcela.

3. Ordenanza de la Subzona de Edificación Abierta de Uso Sanitario.

- 3.1. **Delimitación.** Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas como zona de edificación abierta en uso mixto en el plano de Zonificación y Usos.

3.2. Condiciones de la edificación y usos. En las parcelas señaladas en el plano de Zonificación y Usos como de edificación mixta del Plan Parcial, se mantienen todas las condiciones de la Ordenanza de edificación abierta, admitiéndose alternativamente como uso principal el uso dotacional sanitario y asistencial con las limitaciones que fijan las Normas Urbanísticas del Plan General de Las Rozas.

4. Ordenanza de la Subzona de Verde Privada. Constituye esta zona los espacios así definidos en el plano de Zonificación y Usos del Plan Parcial, además de las superficies resultantes de los retranqueos dentro del área de movimiento.

4.2. Condiciones de la ordenación y usos. Deberán ajardinarse en un sesenta por ciento de su superficie, pudiéndose destinar el resto a zonas de acceso de vehículos, rampas, aparcamientos y otros servicios de la edificación.

En cada parcela se permitirán como máximo dos edificaciones ligeras de una planta, kioscos o cabinas de control para el servicio común de la edificación con una superficie máxima de cincuenta metros cuadrados cada una (50 m²). Se admiten en la zona ajardinada piscinas o pequeñas instalaciones de uso deportivo o juegos, privados, diseñadas con intención paisajística, integrándose en la unidad de jardín.

5. Ordenanza de la Subzona Deportiva Privada.

5.1. Delimitación. Constituye esta zona los espacios así definidos en el plano de Zonificación y Usos.

5.2. Condiciones de la Ordenación y Usos. La edificabilidad fijada en el cuadro de aprovechamientos del Plan General, se ocupará en una sola planta sobre rasante con una altura máxima de cinco metros (5m.).

Su uso será de instalaciones para la práctica de deportes y desarrollo de la cultura física.

6. Ordenanza de los Sistemas de Interés Público y Social. Parque Deportivo. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán edificarse instalaciones cerradas y/o cubiertas siempre que no ocupen más del cinco por ciento (5%) del parque deportivo.

Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cerradas o al aire libre, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

Para las restantes determinaciones normativas no especificadas en estas ordenanzas que estará a lo previsto en los artículos 4.3.16 a 4.3.24 y concordantes de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de las Rozas.

7. **Ordenanzas sobre la Estética de la Edificación.** Los proyectos de edificaciones deberán contener la justificación de sus determinaciones compositivas y formales, adecuándose a los objetivos a este Plan Parcial. La formación de ciudad consolidada en su tipología de ensanche moderno poco densificado, la articulación de formas y funciones de todo tipo y los valores de calidad y modernidad han de ser contemplados en cada caso.

Se evitarán especialmente las mimesis formales que provoquen o pretendan identificaciones con edificaciones tradicionales propias de tipologías residenciales en cascos urbanos o de ambientes pretecnológicos y semirurales.

Art. 10.8.14. Ordenanza Zonal 5 P.R. Industrial, en Áreas de Planeamiento Remitido. Corresponde a los suelos destinados a instalar centros de producción industrial y de almacenaje. Su ámbito de aplicación se inscribe dentro del Área de Planeamiento Remitido P.R. V-1 “ Európolis” y queda reflejado en los planos n. 3 “ Calificación y Regulación del Suelo” y nº 5 “ Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes”. Sus condiciones específicas, a las que hace referencia el artículo 10.8.3. son:

ORDENANZA ZONAL 5. P.R. INDUSTRIAL EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO P.R. V-1
--

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN:

	GRADOS					
	1º		2º		3º	
TIPOLOGÍA	Edificio exento		Edificio exento ó pareado		Edificio agrupado en hilera.	
PARCELA MÍNIMA	3.000		1.200		400	
RETRANQUEOS (m)	5	8	linderos 3 fondo 5	8	fondo 5	0
A lindero y/o fondo						
OCUPACIÓN (%)	50		-		-	
ALTURA MÁXIMA	-	15	-	15	-	-
nº plantas						
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	30		-		12	
EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,55		0,75		1,5	

Otras condiciones.- Serán de obligado cumplimiento las especificadas en los artículos 32.1, 35, 38, 39.2, 41 y 47 del “ Plan Parcial” del Sector IV-2b.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS:

Regirán las mismas condiciones de uso que figuran en el Planeamiento anterior de este Área al que se refiere el Artículo 10.0.3.b) de estas Normas.

Art. 10.8.15. Ordenanza Zonal 6 P.R. Equipamiento, en Áreas de Planeamiento Remitido. Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas y privadas. Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos nº 3 “ Calificación y Regulación del Suelo” y nº 5 “ Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes” y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido:

- P.R. II “El Abajón”.
- P.R.VII-2 “La Chopera”.
- P.R. VIII-3a “Avda. De Mallorca”.
- P.R. VIII-3b “Punta Galea”.
- P.R. X-1 “Nuevo Club de Golf”.
- P.R.XI “Molino de la Hoz”.
- P.R. XIII-2 “Los Jardines del César”.

Sus condiciones específicas, a las que hace referencia el artículo 10.8.3., son:

ORDENANZA ZONAL 6. (P.R.) EQUIPAMIENTO, EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN:

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO							
	P.R. II	P.R. VII-2	P.R. VIII-3a	P.R. VIII-3b	P.R. X-1(*)	P.R. XI	P.R. XIII-2
PARCELA MÍNIMA (m2)	E:1000 D:2000	-	-	-	Existen t	Existent	-
OCUPACIÓN (%)	E: 40 D: 20	25	30	3	600 m2	25	40
ALTURA > Plantas	E: 4 D: 2	8	2	2	10	12	2
MÁXIMA > Metros	E: 12 D: 9		8	8			8
> A linderos RETRANQUEOS > A alineac.	3	5	5	5	10	3	3
	3	8	10	10	10	8	5
DIMENSIÓN MÍNIMA DE PATIOS	6	-	-	-	-	-	-
SEPARACIÓN MÍNÍ.	E: 12						

ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO							
ENTRE EDIFICIOS m	D: 6	-	-	-	-	S=H	6
COEFIC. EDIFICAB. X PARCELA NETA	-	-	1	1	0,80	0,33	-

* Se considera agotada la edificabilidad.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS:

Regirán las mismas condiciones de uso que figuran en el Planeamiento anterior de este Área al que se refiere el artículo 10.0.3.b) de estas Normas.

(*) Se mantiene como uso exclusivo el existente.