

= SUSTITUYE ORDENANZA ZONAL d (TERCERAS). (243)
RENTAMIENTO REMITIDO PR.VII PORQUE SUPLENATORIAL

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

1 6 7 1 0 1 9 9 6

DOCUMENTO FAVORABLEMENTE
PARA LA ASOCIACIÓN DEFINITIVA

EL TITULAR
DEL RENTAMIENTO



II. NORMATIVA Y ORDENANZAS

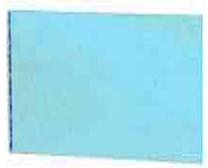
Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de

Fecha 03 DIC 1996

El Secretario,



[Handwritten signature]



**SECCIÓN 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA
ZONAL 2: EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO.**

Z-2

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 nº 5 "Ordenación del suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifica con el código 2.

Art. 10.2.2. División de 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 de los terrenos señalados en los planos nº 3 "Calificación y regulación del Suelo" y nº 5 "Ordenación, Alineaciones 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 I. Condiciones de parcela.

Art. 10.2.3. Tamaño de parcela.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie neta de 2.000 m² en el grado 0º, de 350 m² en los grados 1º y 2º, y de 500 m² en el grado 3º. No se permiten segregaciones por debajo de la superficie mínima de parcela inscritas en el Registro de la Propiedad con posterioridad al 21 de julio de 1994.

Art. 10.2.4. Frente de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 30 m., en el grado 0º y de 13 m., para nuevas parcelaciones o segregaciones donde se permitiera el menor existente si la parcela figura inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad al 21 de Julio de 1994.

Art. 10.2.5. Fondo mínimo de parcela.

El fondo mínimo de parcela será de 30 m., en el grado 0º y de 13 metros con las mismas condiciones exigidas en el artículo anterior.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSULTA DE PLANES PÚBLICOS
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LAS ZONAS PÚBLICAS



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.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN TERRITORIAL

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 0°, de $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ los grados 1° y 2°, y de $0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ en el grado 3°.

Art. 10.2.11. Altura de la edificación.

En el grado 0° 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 1° la altura máxima será de 3 plantas (baja +2) con una dimensión máxima de 10,00 m. En los grados 2° y 3° 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 0° , 1° : 100 m^2 construidos por vivienda.
- . grado 2° : 125 m^2 construidos por vivienda.
- . grado 3°: 145 m^2 construidos por vivienda.

Art. 10. 2. 13. Sustitución de edificios unifamiliares existentes.

En las parcelas 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 excluyendo 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.

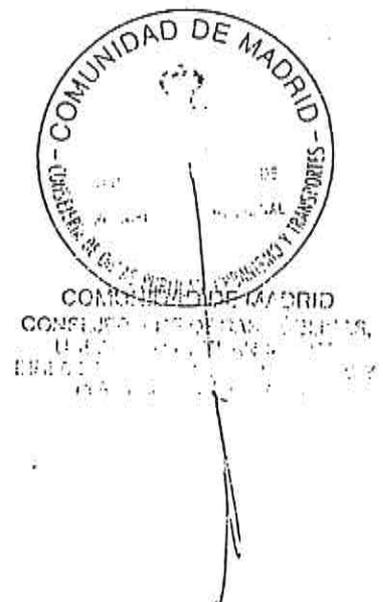
- **Uso terciario:**
Permitido en un máximo del 30% de la edificabilidad de la parcela. Solamente podrá situarse en plantas bajas o en edificio exclusivo.

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.



2-3

**SECCIÓN 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA
ZONAL 3: VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

ORDENANZA ZONAL 3 - VIVIENDA UNIFAMILIAR

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	GRADOS										
	1°		2°		3°		4°		5°		6°
	Edificio exento o agrupado		Edificio exento o agrupado				Edificio agrupado ó en hilera				Edificio a conservar
PARCELA MÍNIMA (m2)	2.000		1.000		500		250		125		Existente
RETRANQUEOS (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 mas 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



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

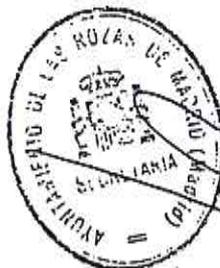
10 DIC 1996

DOCUMENTO QUE SE ENVIARÁ AL SEÑOR SECRETARIO DE URBANISMO Y TRANSPORTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAZA DE
MADRID

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

El Secretario,



SECCIÓN 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS ZONALES EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

Art. 10.8.12. Ordenanza Zonal 4 P.E. (Terciario) en el Área de Planeamiento Remitido P.R. VII "Parque Empresarial".

0. Condiciones Generales.

0.1. Desarrollo y Urbanización: Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos:

- Para el desarrollo de elementos significativos del sistema de espacios libres o infraestructuras, así como para la ordenación detallada de los ámbitos de los Sistemas Generales, podrán redactarse Planes Especiales a tenor de lo establecido en el Artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Las condiciones de posición y ocupación de la edificación y de las áreas libres privadas podrán variarse, sin necesidad de modificar el Plan General, mediante Estudio de Detalle, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Incluir un ámbito que abarque dos o más parcelas que se reagrupen en una sola propiedad.
- No suponer variación en las condiciones de edificabilidad, total y por usos, ni en el régimen de usos.
- No incrementar el número de plantas ni la altura de la edificación.
- No incrementar la extensión del Área de Movimiento o de los porcentajes de ocupación por edificación o aparcamiento.
- No alterar la disposición, carácter, forma o superficie de los espacios libres públicos ni de las áreas dotacionales.
- No disminuir las superficies de espacios libres públicos o privados.

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha

08 DIC 1996

El Secretario,



COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y TRANSPORTES
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

18 DIC 1996

34
APROBADO PROVISIONALMENTE
EN SESIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA

de edificación a los que se prevé adosar las edificaciones de las fases sucesivas.

- En el Área ya urbanizada (fases 1 y 2), las reformas de la urbanización que sean necesarias se podrán acometer mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarios, mientras que para el resto, deberá tramitarse una Modificación del Proyecto de Urbanización que podrá en todo caso incluir las obras de las fases ya urbanizada.

El Parque podrá desarrollarse mediante un Proyecto independiente.

0.2. Parcelación:

Las condiciones de parcelación (numéricas y cartográficas) definidas para esta Ordenanza son vinculantes y su modificación por segregación o agrupación requerirá la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación que no implicará modificación del Plan General. Cualquier modificación de la parcelación deberá cumplir las condiciones particulares de parcela fijadas para cada una de las diferentes subzonas. Las parcelas resultantes quedarán sujetas al régimen de la subzona a que pertenezcan.

Los proyectos de parcelación podrán incorporarse a los Planes Especiales y Estudios de Detalle que propongan modificaciones de parcelario.

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

0.3. Línea de edificación:

Las edificaciones en las parcelas con frente a la Autopista N-VI y al Eje de Pinar no podrán rebasar la línea de edificación definida por una paralela a sus linderos con dichas vías y a 33 metros de distancia de los mismos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANEACIÓN URBANA

18 DIC 1996

DOCUMENTO TÉCNICO Y FORMAL
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
INFORMANTE



El Secretario,

0.4. Aparcamientos:

Se consideran preferentes las soluciones de plazas de aparcamiento en sótano o semisótano que serán obligatorias para las plazas que hayan de proveerse por encima de las que expresamente se autorizan en superficie en el interior de las parcelas. Serán, en todo caso, preferentes las soluciones que minimicen el uso de aparcamiento en superficie sustituyéndola por el correspondiente ajardinamiento. Las plazas que pudieran



ser necesarias por encima de las que tienen cabida en superficie deberán materializarse bajo rasante, en sótano o semisótano.

Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante deberán interrumpirse con superficies de ajardinamiento o arbolado, a razón de, como mínimo, 1,5 m² por plaza o de un árbol cada 50 m²; el espacio ocupado por estas interrupciones ajardinadas no contabilizará de los mínimos que hubieran podido fijarse en cada subzona.

0.5. Condiciones de Estética:

En aquellas parcelas donde se permita la construcción de edificios independientes deberán ejecutarse estos con un proyecto unitario y con iguales calidades arquitectónicas aún cuando los usos a albergar fueran distintos.

Los vallados se resolverán con similares calidades a las fachadas, pudiendo alcanzar los muros ciegos edificados una altura máxima de 1,50 m. y completarse con verjas y cierres vegetales hasta una altura total máxima de 2,50 m.

0.6. Mantenimiento de la Urbanización:

A tenor de lo autorizado por el Artículo 88 del Reglamento de Gestión Urbanística, los titulares adjudicatarios propietarios de los terrenos que se enajenen quedan sujetos a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos. A tal efecto, se constituirá por el Consorcio una Entidad Urbanística colaboradora como entidad de Conservación.

Entretanto se constituye la Entidad de Conservación, las funciones correspondientes serán ejercidas por el Consorcio del Parque Empresarial que estará facultado, de acuerdo con el Artículo 14 del Reglamento de Gestión Urbanística y cuando se trate de servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, para imponer y recaudar de los propietarios de terrenos las contraprestaciones correspondientes.

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

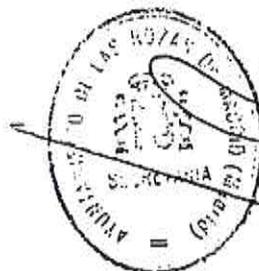


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
ENERGÍA Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

1 6 DIC 1996

DOCUMENTO AUTÓGRAFO Y FIRMADO
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL SECRETARIO



El Secretario,



1. Condiciones particulares de la Subzona de Oficinas 0.1 y 0.2.

1.1. Definición:

Se refiere a edificación aislada sobre parcelas, destinadas a uso terciario (categoría 1ª) de oficinas en grados 1º (servicios de la Administración) y 2º (oficinas privadas).

1.2. Ámbito:

Son de aplicación en las áreas señaladas en los planos nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineación y Rasantes" con la cifra 4 (general para toda la subzona) seguida de los códigos 0.1, 0.2, los que la letra 0 indica el uso principal de oficinas y la cifra siguiente el grupo al que pertenece.

1.3. Oficinas. División en grupos:

En los usos terciarios definidos en el epígrafe 1.1. se distinguen dos grupos:

- Grupo 0.1
- Grupo 0.2

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

El Secretario,

En los edificios o parcelas encuadradas en esta subzona no podrán realizarse divisiones horizontales de la propiedad que definan unidades o locales de menos de 100 m².

1.4. Posición de la Edificación:

La edificación deberá cumplir las condiciones expresamente señaladas en el cuadro siguiente:

Grupo y Tamaño

SEPARACIÓN MÍNIMA EN METROS	0.1 y 0.2		
	Parcelas de hasta 4.000 m ²	Parcelas de 4.000 a 15.000 m ²	Parcelas de más de 15.000 m ²
A ALINEACIÓN EXTERIOR	15,00	15,00	20,00
A LINDERO LATERAL	10,00	12,50	15,00
A LINDERO DE FONDO	15,00	20,00	30,00

En parcelas de esquina, se entenderá como testero o lindero de fondo de parcela el que sea prolongación o mantenga la misma dirección del lindero de fondo de la parcela colindante.

1.5. Ocupación de la Parcela:

La superficie ocupada por edificación sobre rasante se mantendrá dentro de las áreas de movimiento o del perímetro definido por las líneas de separación a linderos y no excederá de los siguientes porcentajes del total de la parcela correspondiente:

	0.1	0.2
Ocupación máxima (en %)	40	30

La superficie ocupada por aparcamiento en superficie no podrá exceder los siguientes porcentajes, expresados sobre el total de la parcela correspondiente:

	0.1	0.2
Aparcamiento en superficie (Máximo %)	40	50

En todos los casos, se destinará al menos el 20% del terreno a superficies ajardinadas.

La edificación bajo rasante del terreno podrá ocupar hasta un 80% de la extensión de la parcela sin extenderse en ningún caso al 20 % restante reservado para superficie ajardinada.

en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

1.6. Condiciones de Ocupación:

Si la edificación o el aparcamiento en superficie no llegasen a ocupar los porcentajes máximos permitidos, las superficies no ocupadas deberán destinarse a superficies ajardinadas.

Las áreas edificadas bajo rasante que no estuvieran ocupadas en superficie por construcciones, aparcamiento ó vías interiores, deberán cubrirse hasta la rasante del terreno con una capa vegetal de al menos 100 cms. susceptible de soportar plantación vegetal que requiera bajo consumo de agua, permitiéndose su combinación con otros tratamientos alternativos: ladrillo machacado, albero, etc.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 DIC. 1996



En todo el perímetro de la parcela se mantendrá una banda de ajardinamiento con arbolado. Su superficie contabilizará y formará parte del mínimo fijado en el artículo precedente y no podrá, en consecuencia, ser ocupada por edificación bajo rasante. El ancho mínimo de dichas bandas será de tres metros (300 cm.), en linderos laterales y de fondo de parcela y de cinco metros (500 cms), junto a las alineaciones exteriores. Estas bandas solo podrán interrumpirse con las vías de acceso al interior de la parcela.

Contando a partir del frente de parcela, los espacios no ocupados por edificación se mantendrán ajardinados. En dicha superficie ajardinada se permitirán:

- Vías de acceso y aparcamiento en superficie siempre que conjuntamente ocupen menos del 20 % de la superficie resultante.
- Las edificaciones auxiliares (depósitos y silos).

En parcelas de esquina se entenderá como frente el lindero que correspondiese a la calle de mayor anchura, incluyendo en ellas las bandas de espacio libre público adyacentes o comprendidas entre el viario.

En las parcelas con frene a las vías de servicio de las carreteras N-VI y eje de Pinar, las áreas incluidas en la banda de 33 metros comprendida entre la línea de retranqueo y el lindero con dichas vías se mantendrán ajardinadas, no permitiéndose el acceso a las parcelas a través de ellas, aunque si el aparcamiento.

1.7. Altura:

La altura máxima de la edificación será de tres plantas.

La altura máxima de la línea de cornisa será de catorce metros y medio (1.450 cm) medidos en cualquier punto respecto a la rasante del terreno.

La altura máxima de coronación de la edificación será de diecisiete metros y medio (1.750 cms.), respecto a la superficie reglada apoyada en el encuentro entre el perímetro del edificio y la rasante del terreno.



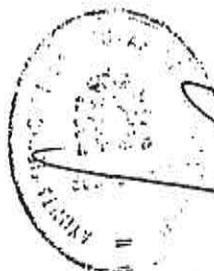
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 DIC 1996

EDIFICIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE
C/ ALFONSO X EL MAGNO, 100
28002 MADRID

en sesión plenaria de
fecha 03 DIC 1996

El Secretario,



1.8. Condiciones de parcela:

A efectos de subdivisiones o reparcelaciones, el frente mínimo de parcela será de 30 metros y la superficie mínima de 2.000 metros cuadrados.

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

1.9. Edificabilidad:

La edificabilidad, expresada en metros cuadrados, será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por el siguiente índice:

- . Grupo 0.1 0,42 m² / m²
- . Grupo 0.2 0,50 m² / m²

excepto para aquellas parcelas a las que se asigne una edificabilidad total concreta en el "cuadro general de características del Área de Planeamiento Remitido PR VII - Parque Empresarial".

1.10. Usos Característicos y compatibles:

Son usos característicos para todos los grupos, conforme a las definiciones del P.G.O.U., los Terciarios en su categoría 1ª, grado 1 (Servicios de la Administración), Terciarios en su Categoría 1ª grado 2 (oficinas privadas) y los dotacionales en sus clases E (Educativo), C (Cultural) y S (Sanitario).

Son usos compatibles:

Terciario, en su categoría 2ª, (salas de reunión) y 3ª (comercial) en grado 1º.

Industrial, en categoría primera vinculado al uso característico y a la propiedad de la parcela y con una edificabilidad máxima del 10% en los grupos 0.1, 0.2. Se admite el uso de almacenaje

limpio y vinculado a la actividad terciaria, sin que supere el 30% de la edificabilidad de la parcela.

Dotacionales, en sus clases E, C, S y D, (educación, cultura y ocio, sanitario-asistencial y deportivo), donde no fueran usos característicos.

- Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación sólo en las parcelas con más de 2.000 m² de edificación.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
TRANSPORTES REGIONAL
16 DIC. 1996
DOCUMENTO NOTIFICADO FAVORABLEMENTE
POR LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL SEÑOR
PROFESOR

1.11. Requisitos de plazas de aparcamiento:

Se preverán en el interior de cada parcela todas las plazas de aparcamiento necesarias para atender las necesidades originadas por los empleados y visitantes de las oficinas que en ella estuviesen instaladas. El proyecto de edificación deberá incluir justificación expresa de las necesidades previstas.

En todo caso se deberán prever, al menos, tres plazas por cada cien metros cuadrados de edificación (1 plaza cada 33 m²).

1.12. Carga y Descarga:

Todas las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en el espacio previsto al efecto en el interior de la parcela.

La separación mínima a linderos de las áreas de carga y descarga será, al menos, igual a la fijada para la edificación.

2. Condiciones Particulares de la Subzona S.T.: Servicios Terciarios.

4-ST

2.1. Definición:

Se refiere a la edificación aislada sobre parcelas destinadas a albergar una mezcla diversa de actividades de carácter público o privado que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, como son: terciario, en categoría 1ª: oficinas, en grados 1º (Servicio de Administración) 1º y 2º (Oficinas privadas), terciario en categorías 3º: comercial en grados 1º (local comercial) y 2º (Agrupación comercial).

2.2. Ámbito:

Son de aplicación a las áreas señaladas en los Planos nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes" con la cifra 4 seguida de las siglas S.T.

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

El Secretario,



COMUNIDAD DE MADRID
CONSERVATORIO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 DIC 1996

DOCUMENTO QUE SE APROBÓ PROVISIONALMENTE
EN LA SESIÓN PLLENARIA DE

EXCERTE



2.3. Posición de la Edificación:

La edificación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- A alineación exterior: 15 m.
- A lindero lateral: 10 m.

2.4. Ocupación:

La edificación podrá ocupar, como máximo el 40 % de la parcela. La ocupación bajo rasante podrá extenderse al 80% de la parcela. Se autoriza la ocupación del semisótano para las instalaciones y usos vinculados al mantenimiento del edificio y su actividad.

- ocupación máxima por aparcamiento en superficie 30 %.
- Área mínima de ajardinamiento - pavimentación peatonal: 20%.

2.5. Altura de la Edificación:

La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas.

La altura máxima de la línea de cornisa será de catorce metros y medio (1.450 cm.) medidos en cualquier punto respecto a la rasante del terreno.

La altura máxima de coronación de la edificación será de diecisiete metros y medio (1.750 cms.), respecto a la superficie reglada apoyada en el encuentro entre el perímetro del edificio y la rasante del terreno.

Condiciones de parcela:

A efectos de subdivisiones y reparcelaciones al frente mínimo de parcela será de 30 metros y la superficie mínima de 2.000 m. cuadrados.

Para la parcela 16.3 se podrá reparcelar y segregarse a través de un Estudio de Detalle que garantice el acceso viario a cada una de las parcelas resultantes.

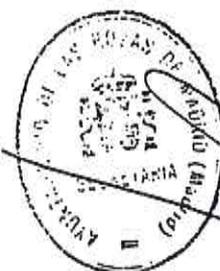


COMUNIDAD DE MADRID
CONSULENIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 DIC. 1996

DOCUMENTO ORIGINAL PRESENTADO
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL SEÑOR
SECRETARIO



18 DIC 1996
TECLA

El Secretario

EL SECRETARIO,

2.7. Edificabilidad :

La edificabilidad total expresada en metros cuadrados, será la siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFIC.
11.1	5.493,07	5.493,07
11.2	7.648	7.648
16.3 (*)	40.278,3	56.822,05
24.2	29.400	22.000

(*) A esta parcela le corresponde 52.850,73 m²., Edificables de Servicios Terciarios y 3.971,32 m²., Edificables de Locales comerciales.

2.8. Usos característicos y compatibles :

Son usos característicos según las definiciones del P.G.O.U..

- Terciario, categoría 1^a, grado 1^o. Servicios de la Administración y grado 2^o. Oficinas privadas.
En los edificios encuadrados en este uso no podrán realizarse divisiones horizontales en la propiedad que definan unidades, o locales de menos de 100 m².,
- Terciario categoría 2^a., grado 1^o, 2^o y 3^o : Salas de reunión hasta 300 m².
- Dotacionales clases E, C, S, D, R, SU. y SI. (Educación,,Cultural y Ocio, Sanitario y Asistencial, Deporte, Religiosos, Servicios Urbanos y Servicios Infraestructurales).

Son usos compatibles:

- Terciario, categoría 3^a, grado 1^o. Local comercial
- Hostelero y hospedaje grados 4^o,3^o y 2^o: establecimientos hasta 100 camas, con una superficie hasta 3.500 m².
- Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación solo en las parcelas con más de 2.000 m². de edificación

Son usos incompatibles todos los demás.

2.9. Requisitos de Plazas de Aparcamiento:

Se preverán en el interior de cada parcela todas las plazas de aparcamiento necesarias para atender las necesidades originadas por los empleados y visitantes de las oficinas que en ella estuviesen instaladas. El proyecto de edificación deberá incluir justificación expresa de las necesidades previstas.

En todo caso se deberán prever al menos:

- Una plaza por cada 25 m² de oficinas.
- Una plaza por cada 50 m² de locales de comercio o reunión.
- Una plaza por cada 75 m² de usos dotacionales.

2.10. Carga y Descarga:

Todas las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en el espacio previsto al efecto en el interior.

3. Condiciones Particulares de la Subzona C.T.: Complejo Terciario.

3.1. Definición:

Se refiere a la edificación destinada a albergar una mezcla diversa de actividades y locales terciarios en configuraciones ajustadas a la situación específica de cada caso.

Su uso característico es el de actividades terciarias tanto comerciales como de oficinas.

3.2. Ámbito:

Son de aplicación a las áreas señaladas en los Planos nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes" con la cifra 4ª segunda de las siglas C.T.

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 30 DIC 1988

El Secretario,



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

1 0 519 1936

DOCUMENTO QUE SE HA FIRMADO Y ACORDADO
EN LA APROBACIÓN DEFINITIVA

COMUNIDAD DE MADRID



3.3. Desarrollo y ejecución:

En los ámbitos de aplicación de esta ordenanza será obligada la redacción previa de Estudio de Detalle ó Proyecto Unitario de Edificación.

3.4. Condiciones de posición, ocupación y alturas:

En el ámbito de las manzanas 25 y 28 de la Parcelación del Área PR VII "Parque Empresarial" regirán, además, las siguientes condiciones de ocupación, a respetar por el Estudio de Detalle o Proyecto Unitario.

- Ocupación máxima por edificación conjunta (computable y no computable): 40 %.
- Ocupación máxima por aparcamiento en superficie: 45 %.
- Ocupación máxima por actividades comerciales, dotacionales, deportivas o de reunión al aire libre: 20 %.
- Área mínima de ajardinamiento: 25%.
- La edificación se ubicará dentro del "área de movimiento" definida en los planos de ordenación.
- La edificación bajo rasante podrá ocupar hasta un 70% del terreno.

3.5. Altura de la Edificación:

La altura máxima de la edificación será de catorce metros y medio (1.450 cm.) definiéndose el número de plantas mediante Estudio de Detalle o Proyecto Unitario de Edificación.

3.6. Condiciones de Parcela:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, la parcelación de las manzanas 25 y 28 podrá modificarse a través de Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación con sujeción, en todo caso, a las siguientes condicionantes:

Frente mínimo: 50 metros.
Superficie mínima: 3.500 m²



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 DIC 1996

DOCUMENTO REVISADO FAVORABLEMENTE
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

SECCION
DE URBANISMO

03 DIC 1996



3.7. Edificabilidad:

La edificabilidad, total y por usos, expresada en metros cuadrados, será la asignada expresamente a cada ámbito:

EDIFICABILIDAD

Ámbito	Oficinas, Comercio y Reunión
C.T. manzana 25	18.601,32
C.T. manzana 28	17.200,00
C.T. parcela 15.1	5.000,00
Total	40.801,32

Las superficies ocupadas por calles interiores cubiertas con acristalamiento o equivalente y que no estén adscritas a local alguno, no computarán a efectos de edificabilidad, pero sí de ocupación.

3.8. Usos Característicos y Compatibles:

Son usos característicos según las definiciones del P.G.O.U.:

- Terciario, categoría 1ª, Oficinas grado 1º: Servicio de la Administración, y grado 2º: Oficinas privadas.
- Terciario, categoría 2ª, Salas de Reunión grados 1º, 2º y 3º: salas de reunión con capacidad hasta 300 personas.
- Terciario, categoría 3ª, Comercial en todos sus grados, excepto superficie de alimentación superior a 2.500 m².

Son usos compatibles:

- Dotacionales, clases E, C, D, R y S.I. (educación, cultural y ocio, deportivo, religiosos y servicios infraestructurales).
- Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación sólo en las parcelas con más de 2.000 m² de edificación.

Son usos incompatibles, todos los demás.

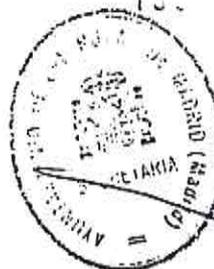


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO REGIONAL

18 DIC. 1996

DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO
POR APROBACIÓN DEFINITIVA

REGISTRO
NACIONAL



03 DIC 1996
El Secretario,

3.9. Requisitos de Plazas de Aparcamiento:

Se preverán, en el interior de la parcela, o en la solución conjunta que se adopte para las Manzanas 25 y 28 respectivamente, las plazas necesarias para atender las necesidades originadas por los empleados, visitantes y usuarios de los locales que en ellas estuviesen instalados. El Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle correspondientes deberá incluir justificación expresa de las necesidades previstas.

En todo caso se deberán prever al menos:

- Una plaza por cada 25 m² de oficinas.
- Una plaza por cada 50 m² de locales de comercio o reunión.
- Una plaza por cada 125 m² de superficie no cubierta destinada a usos comerciales, deportivos, dotacionales o de reunión.
- En la parcela 28, se preverá al menos una plaza por cada 25 m² de superficie edificable.

4. Condiciones Particulares de la Subzona H.C.: Hotelero-Convenciones.

4-HC

4.1. Definición:

Se refiere a la edificación destinada a actividades de hostelería y reunión.

4.2. Ámbito:

Son de aplicación en las áreas señaladas en los planos nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes" con la cifra 4 seguida de las siglas H.C.

4.3. Posición de la Edificación:

La separación a linderos será, como mínimo. Igual a la altura de la edificación que se sitúe más próxima a ellos.

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 10/10/86

El Secretario,



COMUNIDAD DE MADRID
CONSELERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 OCT. 1986

DOCUMENTO QUE SE APROBÓ PROVISIONALMENTE
POR LA ASAMBLEA REGIONAL

ESTAMPADO



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Modificación Puntual del PGOU de Las Rozas de Madrid en el ámbito de la Parcela 24 del Área de Planeamiento Remitido PR VII "Parque Empresarial", aprobado provisionalmente por el Pleno Corporativo en sesión de 30 de mayo de 2012.

EL SECRETARIO,

4.4. **Ocupación :**

La Edificación podrá ocupar, como máximo, el 50% de la superficie de la parcela. La ocupación bajo rasante podrá extenderse al 80% de la parcela. Se autoriza la ocupación del semisótano por las instalaciones y usos vinculados al mantenimiento del edificio y sus actividades. La ocupación correspondiente a estacionamiento en superficie y vías rodadas no excederá el 30% de la parcela. Las áreas no ocupadas por edificación o aparcamiento se destinará a:

- Áreas ajardinadas, el 20% de la superficie de la parcela
- Áreas ajardinadas o parque deportivo anexo a las instalaciones hoteleras, el resto

4.5. **Altura :**

La altura máxima será de cinco plantas. La altura máxima de la línea de cornisa será de veinte metros (2.000 cms.) medidos sobre la rasante del terreno.

La altura máxima de coronación, incluyendo elementos mecánicos y casetones de servicios, será de veinticuatro metros (2.400 cms.) medidos sobre la superficie reglada apoyada en las líneas de encuentro entre el perímetro del edificio y la rasante del terreno.

4.6. **Condiciones de Parcela :**

La parcela definida en la Parcelación del Área PR VII "Parque Empresarial" es indivisible.

4.7. **Edificabilidad :**

La edificabilidad total será de 11.000 m².

4.8. **Usos Característicos y Compatibles :**

Son usos característicos, conforme a las definiciones del P.G.O.U.

- Terciario, categoría 4^a, hoteles

Son usos compatibles:

- Terciario, categoría 2ª, grados 1º, 2º, 3º y 4º: locales de reunión hasta 1.500 personas.
- Terciario, categoría 3ª, en grados 1º y 2º.
- Los deportivos al aire libre.
- Los dotacionales en sus clases C y D, cultura y deportivo.

Son Usos Incompatibles, todos los demás.

4.9. Requisitos de Plazas de Aparcamientos:

Se atenderá en el interior de la parcela todas las plazas de aparcamientos e la necesarias para usuarios, empleados y visitantes. El proyecto de edificación deberá incluir justificación expresa de las necesidades previstas.

En todo caso se deberá prever, como mínimo:

- Una plaza por cada 75 m² de edificabilidad hotelera.
- Una plaza por cada 50 m² de edificabilidad en locales de reunión.
- Una plaza por cada 100 m² de edificabilidad comercial.

5.- Condiciones particulares de la subzona Residencial en Bloque Abierto.

5.1 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 nº 5 "Ordenación del suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifica con el código 2.

5.2. División de Grados:

A efectos de regular los parámetros de tamaño de parcela, edificabilidad, altura de la edificación y densidad, será de aplicación en el Parque Empresarial los grados 0º y 1º que afectan cada uno de los terrenos señalados en los planos nº 3 "Calificación y regulación del Suelo" y nº 5 "Ordenación,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO

Alineaciones y Rasantes", con los códigos 0º, y 1º respectivamente.

5.3. Tamaño de parcela:

La parcela mínima edificable tendrá una superficie neta de 2.000 m² en el grado 0º, de 350 m² en los grados 1º.

5.4. Frente de parcela:

El frente mínimo de parcela será de 30 m. en el grado 0º y de 13 m., para nuevas parcelaciones o 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 1994.

5.5. 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.

5.6. Alineaciones y rasantes:

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

5.7. 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.

$$\frac{1,5}{2} = \frac{1,5}{2} = 0,75$$



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN TERRITORIAL

. 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 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.

Los proyectos de edificación establecerán y definirán las normas de instalación de la publicidad de los locales, de acuerdo en todo caso a los siguientes condiciones:

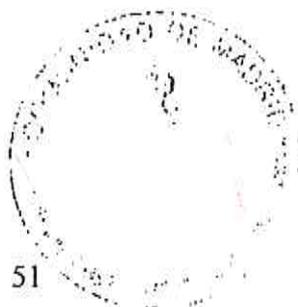
- Los anuncios, carteles o rótulos, se integrarán de forma armónica en las fachadas y soportales, debiendo ser objeto de unas normas de tratamiento unitario, concretándose su localización en el Plano de la fachada correspondiente del Proyecto de Edificación.
- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho máximo de noventa (90) cm., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. En el resto de plantas la anchura máxima será de 75 cm.
- En los soportales o pórticos, se podrán situar dichos anuncios en la alineación exterior, en una faja de ancho máximo 75 cm., interrumpida siempre por las columnas o pilares del soportal y retranqueada 10 cm. del plano de fachada o alineación exterior. Se permiten los banderines o carteles perpendiculares al plano de fachada con un vuelo igual o inferior al de los balcones y miradores.

5.8. 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.

5.9. Ocupación de la parcela por edificación:

La ocupación máxima de parcela será del 40% de la superficie neta de la misma.



COMUNIDAD DE MADRID
COMISIÓN GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS,
URBANISMO Y
RECONSTRUCCIÓN

5.10. Edificabilidad:

La superficie máxima construible por parcela será la correspondiente a una edificabilidad de $1,1312 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ de parcela neta en el grado 0°, de $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ el grado 1°.

5.11. Altura de la edificación:

En el grado 0° 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 edificios 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 máxima de fachada de dichos torreones alcanzará a lo sumo un 25% de la longitud de cada fachada

En el grado 1° la altura máxima será de 3 plantas (baja +2) con una dimensión máxima de 10,00 m. En los grados 2° y 3° 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.

5.12. Densidad:

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

. grado 0° , 1°: 100 m^2 construidos por vivienda.

5.13. Uso característico:

- **Uso residencial:**

Permitido en todas sus categorías excluyendo 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 0° se deberá garantizar una plaza de garaje por cada 75 m² de edificación residencial y una plaza de garaje por cada 50 m² de uso comercial y servicios. Para el grado 1° se deberá garantizar una plaza de garaje por cada 75 m² de edificación residencial.

5.14. Usos compatibles:

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

5.15 Usos prohibidos:

Los restantes no citados.

6. Condiciones particulares de la subzona residencial vivienda unifamiliar.

6.1. **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 3.4.

6.2. **Tamaño de parcela:**

La parcela mínima edificable será de 250 m² pudiéndose desarrollarse condominio

6.3 **Frente de parcela:**

El frente de la parcela edificable tendrá una longitud mínima de 7,5 m,. 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.

6.4. Alineaciones y rasantes:

Son las definidas en el plano nº 5 "Ordenación del Suelo Urbanos, Alineaciones y Rasantes".

6.5. 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 o mayor que:

- retranqueos a linderos: 3m.
- retranqueos alineación: 3m

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

El Secretario,

6.6. Ocupación de la parcela por edificación:

La parcela podrá ocuparse hasta un 40 % por la edificación.

6.7. Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación será de 7 m. en dos plantas y bajo cubierta. Se permiten las estancias vivideras bajo cubiertas que computará en el cálculo de la edificabilidad.

6.8. Edificabilidad:

La superficie máxima construible por parcela será la siguiente:

PARCELA	EDIFICABILIDAD m ²	NUMERO DE VIVIENDAS
3	13.336,66	83
4	4.495,12	28
5.1	2.963,71	18
5.2	8.289,77	52
TOTAL	29.085,27	181



Uso característico:

Residencial. En vivienda unifamiliar. Deberá garantizarse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 DIC. 1996

BOC JUNTO INCLUIDO INDIVIDUALMENTE
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Se deberá garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos, o por fracciones superiores a 50 m².

6.10. 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.

• **Incompatible:**

Los restantes no indicados.

en la Oficina de Planificación de
fecha 03 DIC 1996

El Secretario,



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 DEC 1996

DOCUMENTO QUE SE HA FAVORABLEMENTE
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

El Mando
MAYOR

7.4
En cuanto a los documento concretos que se modifican se indica que sólo se altera el art. 7.3 de la ordenanza dotacional del Area de P.R. Parque Empresarial

De esta forma el art. 7.3 citado, relativo a las condiciones de posición, ocupación y altura, queda redactado de la siguiente forma:

La edificación deberá mantener las siguientes distancias mínimas a los linderos de parcela:

- Seis metros al frente de parcela en Equipamiento Escolar.
- Quince metros (1.500 cms.) al frente de parcela en el resto de equipamientos.
- Seis (600 cms.) a los demás linderos.

La ocupación máxima por edificación, será del 50 % de la parcela.

El Estudio de Detalle queda facultado para disponer libremente nuevas condiciones de posición y ocupación de la edificación sin más limitación que su separación al frente de la calle.

7. Condiciones Particulares de la Subzona Dotacional.

7.1. **Definición:**

Se refiere al conjunto de reservas de suelo y capacidad de edificación destinadas a la prestación de servicios dotacionales en función de las necesidades del Área y de lo requerido por el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

7.2 **Ámbito y Uso Característicos:**

Son de aplicación en las áreas señaladas en los planos nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", con la cifra 6 (general para toda la subzona) seguida de las siglas indicativas de las distintas clases de equipamiento relacionadas en dichos planos y en el artículo 10.6.2. de estas Normas Urbanísticas.

- En las parcelas donde la cifra 6 no va acompañada de sigla indicativa de clase de equipamiento, se permite cualquiera de ellos.

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

7.3. **Desarrollo y Ejecución:**

Tal como se indica en el epígrafe 0/1 de este Artículo, se podrán. Mediante un Estudio de Detalle, reordenar los usos, edificabilidades y división parcelaria de estas áreas siempre que se mantengan las condiciones de edificabilidad máxima total, usos asignados y altura máximas de edificación. Para edificar se podrá actuar:

EL SECREARIO,
JUAN KOZAS DE

- Por proyecto unitario.

Por proyectos independientes, correspondientes a parte de la edificabilidad siempre que hubiesen sido precedidos por Estudio de Detalle en el que se indiquen las distintas fases de edificación.



7.4. **Condiciones de posición, ocupación y altura:**

La edificación deberá mantener las siguientes distancias mínimas a los linderos de parcela:

- Quince metros (1.500 cms.) al frente de parcela.
- Seis (600 cms.) a los demás linderos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
18 DIC 1996
DOCUMENTO DE INFORMACION PARA LA APLICACION DE LA LEY

La ocupación máxima por edificación, será del 50% de la parcela.

El Estudio de Detalle queda facultado para disponer libremente nuevas condiciones de posición y ocupación de la edificación sin más limitación que su separación de 15 metros al frente de calle.

La ocupación máxima por aparcamiento en superficie será del 30 % de la parcela.

La altura máxima, será de tres plantas, autorizándose, excepcionalmente en la manzana 14, una edificación de cinco alturas cuya superficie en planta sea inferior al dos (2) por ciento del tamaño de dicha manzana.

La altura máxima de cornisa, medida respecto a la rasante del terreno, será de catorce metros y medio (1.450 cms.) en la edificación de tres plantas y de veinte metros (2.000 cms.) en la de cinco plantas.

Mediante estudio de Detalle se podrá definir en la manzana 14 un proyecto singular, que redefine las condiciones de volumen: altura y ocupación, incluso por encima de los señalados.

7.5. Edificabilidad:

La siguiente relación expresa en metros cuadrados la edificabilidad total conferida a cada parcela:

· Equipamiento escolar (parcelas 1.2 y 22.5)	14.662 m ²
· Equipamiento deportivo (parcela 1.4)(*)	3.137 m ²
· Equipamiento social (parcela 14.1)	19.600 m ²

Requisitos de Plazas de Aparcamiento:

Se preverá, en el interior de la parcela, una plaza por cada 50 m² construidos en general, y por cada 100 m² construidos para usos docentes.

(*) Includo en el Parque Natural

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

El Secretario,

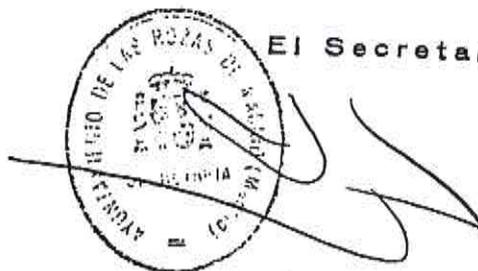


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 DIC. 1996

DOCUMENTO ORIGINAL PROVISIONALMENTE
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTAMPADO
EXHAUSTIVO



8. Condiciones Particulares de la Subzona P. Dotacional - Ocio y Dotacional Deportivo.

8.1. Definición:

Se refiere a la edificación destinado a albergar una mezcla diversa de actividades y locales que comprenden la conservación y transmisión de conocimientos (bibliotecas, museos, salas de exposiciones), así como el fomento del ocio y el recreo mediante las siguientes actividades: teatro. Cinematografía, circo, zoológico, espectáculos, deportiva, etc.,....

La subzona dotacional deportiva se refiere a la edificación destinada a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte y al desarrollo de su cultura física.

8.2. Ámbito:

Son de aplicación a las áreas señalados en los planos nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes" con la cifra 6 seguida de las siglas C ó D.

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

8.3. Posición de la Edificación:

La edificación con frente a la M-50 no podrá rebasar la línea de edificación definida por una paralela a su lindero con dicha vía y a 33 m. de distancia del mismo; además deberá ubicarse dentro del área de movimiento fijado en los planos de ordenación.

El Secretario,

8.4. Ocupación:

La ocupación máxima por la edificación conjunta (computable y no computable) será del 40% de la parcela, en el grado C y del 30% en el grado D.

La ocupación máxima por aparcamiento en superficie será del 45% de la parcela, en el grado C y del 20% en el D.

Las superficies ajardinadas serán, al menos del 25 % de la parcela en ambos grados.

La edificación bajo rasante podrá ocupar hasta un 70 % del terreno, en el grado C y de un 10% en el D.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

18 DIC 1996

BOC 11011/1996
BOC 11011/1996

8.5. Altura de la Edificación:

La altura máxima será de 3 plantas sobre la rasante del terreno en el grado C y 2 plantas en el D.

La altura máxima de la línea de cornisa será de 14,5 metros y medio respecto a la rasante del terreno, en el grado C y de 8 metros en el D.

La altura máxima de coronación del edificio será de 17,5 cms. respecto a la superficie reglada apoyada en el encuentro entre el perímetro del edificio y la rasante del terreno en el grado C y de 10 en el grado D.

8.6. Condiciones de Parcela:

Mediante Estudio de Detalle se podrán definir parcelación y segregaciones posteriores con los siguientes condicionantes:

- . Frente Mínimo: 50 m.
- . Superficie mínima de parcela: 3.500 m²

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

8.7. Edificabilidad:

La edificabilidad expresada en metros cuadrados, será la asignada expresamente a cada ámbito:



El Secretario,

Parcela	Grado	Edificabilidad m2
29	C	22.600,00
2	D	2.959,80
Total		25.559,80



La superficie ocupadas por calles interiores cubiertas con cristalamiento o equivalente y que no estén adscritas a local alguno, no computarán a efectos de edificabilidad, pero sí de ocupación.

8.8. Usos característicos y compatibles:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

Son usos característicos según las definiciones del P.G.O.U.:

- Dotacional, equipamiento clase C (cultural y ocio).
- Terciario, categoría 2ª, Salas de Reunión, en todos sus grados.
- Deportivo.

18
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PÚBLICA
PLA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Son usos compatibles:

- Terciario, categoría 1, Oficinas, grado 2º, Oficinas Privadas.
- Terciario, categoría 3, Comercial, grado 1º, Local Comercial.
- Terciario, categoría 4, Hostelero y Hospedajes, grados 2º, 3º y 4º.
- Deportivo al aire libre.

Son usos incompatibles todos los demás.

9. Condiciones Particulares de los Espacios Libres.

Serán de aplicación las señaladas por el Artículo 4.3.22 y las siguientes condiciones adicionales:

- Las áreas de juegos infantiles se sustituirán por áreas debidamente acondicionadas, ajustadas a las características de la población empleada en el sector.

Se permitirá y preverá en ellos, bajo rasante, o con soluciones semienterradas y apantalladas las instalaciones de transformación eléctrica de media a baja tensión.

- Se tolerarán aparcamientos tratados con pavimentación de coexistencia que se integren en las zonas verdes, sin que la superficie destinada a tal fin pueda superar el 30% de las mismas.

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de

fecha 03 DIC 1996

El Secretario,

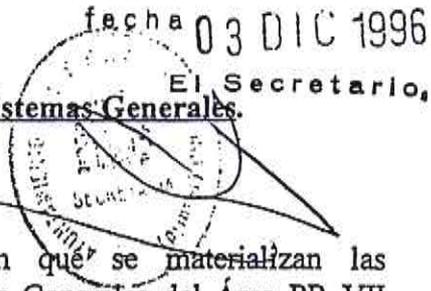
10. Condiciones Particulares de los Sistemas Generales.

10.1. Definición:

Corresponden a los ámbitos en que se materializan las obligaciones de cesión de Sistemas Generales del Área PR VII "Parque Empresarial".

10.2. Ámbito:

Corresponde a las áreas expresamente señaladas con la sigla S.G., en los planos nº 2 "Estructura Orgánica y Usos Globales". En las parcelas donde las siglas S.G. no van acompañadas de otra indicativa del uso dotacional específico se permite cualquiera de ellos



10.3. Edificabilidad:

La siguiente relación expresa en metros cuadrados la edificabilidad total conferida a cada parcela:

- Educativo	(parcela 1.1)	5.600
- dotacional no específico	(parcela 1.3)	2.849,48
- espacios libres	(parcela 1.4)	5.952,45
- Deportivo	(parcela 1.5)	14.760,46

10.4. Condiciones Particulares:

El límite de separación entre los sistemas Generales de Espacios Libres y el ámbito de Parque Deportivo P.D., podrá ser ajustado de conformidad con lo señalado en estas Normas.

Los Sistemas Generales podrán desarrollarse unitariamente, e integrarse en una misma parcela, pudiendo incluirse asimismo los Sistemas Interiores.

El Proyecto de Parcelación podrá definir una única parcela que integre al Sistema General de Espacios Libres con los Sistemas Generales Dotacionales "no específico" y "deportivo", y asimismo el sistema interior deportivo adscrito al Parque Natural, englobando la edificabilidad resultante, pudiendo destinarse dicha edificabilidad a los fines específicos que el Ayuntamiento pueda concretar en el futuro.

Dicha edificabilidad se concentrará básicamente en las parcelas 1.3., 1.4. y 1.5, y complementariamente en enclaves colindantes a las mismas o en los bordes del vial 6.

El Proyecto de Urbanización (o el Proyecto del Parque Natural y Equipado) dotará de una red de caminos y de servicios primarios a dichas parcelas, determinando o estableciendo las áreas de movimiento de la edificación.

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

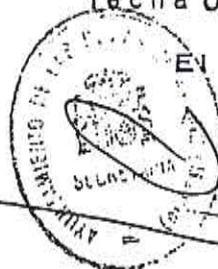
El Secretario,



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

16 DIC 1996

REGISTRADO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID



- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL P.E.

- PLANO DE PARCELACIÓN



COMUNIDAD DE MADRID
CONSELERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 DIC. 1996

DOCUMENTO INTERVENIDO FAVORABLEMENTE
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

El Secretario
de Urbanismo

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

El Secretario,

A circular stamp of the Ayuntamiento de Madrid, partially obscured by a large, stylized handwritten signature.

**CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO
PR VII " PARQUE EMPRESARIAL"**

Edificabilidad por usos

Usos	m2/suelo	edificabilidad computable		edificabilidad no computable
		indice	total m2	total m2
Oficinas grado 0 1	111.458,97	0,42	46.812,77	
Oficinas grado 0 2	134.846,94	0,50	67.423,48	
Complejo Terciario C.T.	154.325,13		40.801,32	
Servicios Terciarios S.T.	50.604,39		65.991,80	
Hotel Convención H.C.	44.100,00		33.000,00	
Locales Comerciales	9.669,11		11.724,67	
Resid.Bloque Abierto 2.0º	130.229,56	1,1312	147.314,70	
Resid.Bloque Abierto 2.1º	66.129,15	1	63.610,89	
Vivienda Unifamiliar 3.4º	58.455,80	0,4976	29.085,27	
Parque Dotacional Ocio C	77.592,12		22.600,00	
Parque Deportivo D	56.217,78		2.959,80	
Equipamiento Escolar	36.656,00	0,40	0,00	14662,40
Equipamiento Deportivo	62.747,00	0,05	0,00	3137,35
Equipamiento Social	23.976,16		0,00	19600,00
Espacio Libre	147.451,07	0,01	0,00	1474,51
Viario	278.001,65		0,00	
Subtotal	1.442.460,83		531.324,70	38874,26
Sistemas Generales:	1442460,8			
Dotacional no especifico	56.989,54	0,05		2849,48
Espacios Libres	595.244,68	0,01		5952,45
Equipamiento Educativo	14.000,00	0,40		5600,00
Equipamiento Deportivo	29.520,95	0,50		14760,48
Sistema General Viario	122.092,00			
Subtotal	817.847,17			29162,40
TOTAL	2.260.308,00			68036,66

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 03 DIC 1996

Nº de viviendas por tipologías

Tipologías	m2 edificables	Nº viviendas
Resd. bloque Abierto 2 0º	147.314,70	1.473,00
Resd. Bloque Abierto 2 1ª	63.610,89	636,00
Vivienda Unifamiliar 3 4º	29.085	181,00
Total	240.010,86	2.290,00

El Secretario,



COMUNIDAD DE MADRID
CONSULTORIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

1 0 310. 1996

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

51 221

VII ANEXO DE CARACTERISTICAS DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO
"PARQUE EMPRESARIAL"

relación

CELA	SUPERFICIE M2	USO-ORDENANZA	IND. EDIF. M2/M2	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA·M2
	14.000,00	S.G.Equip.Escolar	0,4	-
	32.202,00	Equip. Escolar	0,4	-
	56.989,54	S.G. P. Equipado	0,05	-
	657.991,68	Parque Natural	0,01	-
	29.520,95	S.G.Equip. Deportivo	0,5	-
	56.217,78	Equip. Deportivo	0,0526	2.959,80
	26.804,13	Resid. unifamiliar 3.4°	0,4976	13.336,66
	9.034,33	Resid. unifamiliar 3.4°	0,4976	4.495,12
	5.956,49	Resid. unifamiliar 3.4°	0,4976	2.963,71
	16.660,85	Resid. unifamiliar 3.4°	0,4976	8.289,77
	6.143,64	Resid. Bloque Ab 2.1°	1	6143,64
	2.518,26	Resid. Bloque Ab 2.1°	-	-
	8.878,00	Resid. Bloque Ab 2.1°	1	8.878,00
	5.493,07	Servicios Terciarios	1	5.493,07
	7.648,00	Servicios Terciarios	1	7.648,00
	9.295,33	Resid. Bloque Ab 2.1°	1	9.295,33
	22.140,00	Terciario Oficina 0.2.	0,5	11.070,00
	7.920,00	Terciario Oficina 0.2.	0,5	3.960,00
	7.920,00	Terciario Oficina 0.2.	0,5	3.960,00
	21.392,58	Resid.Bloque Ab.2.0°	1,1312	24.199,13
	11.496,80	Resid.Bloque Ab.2 1°	1	11.496,80
	23.976,16	Equipamiento Social	-	-
	12.579,00	Complejo Terciario	0,3975	5.000,00
	5.058,97	Terciario Oficinas 0.1	-	3.504,77
	4.900,00	Terciario Oficinas 0.1	0,42	2.058,00
	14.620,61	Resid.Bloque Ab.2.0°	1,1312	16.538,72
	37.420,87	Terciario Oficina 0.2.	0,5	18.710,44
	46.471,57	Terciario Oficina 0.2.	0,5	23.235,79
	40.278,30	Servicios Terciarios	1,4107	56.822,05
	3.174,50	Terciario Oficina 0.2.	0,5	1.587,25
	3.255,00	Terciario Oficina 0.2.	0,5	1.627,50
	3.255,00	Terciario Oficina 0.2.	0,5	1.627,50
	3.290,00	Terciario Oficina 0.2.	0,5	1.645,00
	21.059,69	Resid.Bloque Ab.2 0 °	1,1312	23.822,56
	14.632,31	Resid.Bloque Ab.2 1 °	1	14.632,31
	20.997,81	Resid.Bloque Ab.2 0 °	1,1312	23.752,56
	7.350,00	Terciario Oficinas 0.1	0,42	3.087,00
	3.675,00	Terciario Oficinas 0.1	0,42	1.543,50
	3.675,00	Terciario Oficinas 0.1	0,42	1.543,50
	22.050,00	Terciario Oficinas 0.1	0,42	9.261,00
	22.050,00	Terciario Oficinas 0.1	0,42	9.261,00
	17.782,26	Resid.Bloque Ab.2 0 °	1,1312	20.115,16
	9.723,85	Resid.Bloque Ab.2 0 °	1,1312	10.999,55
	5.690,38	Resid.Bloque Ab.2 1 °	1	5.690,38
	7.474,43	Resid.Bloque Ab.2 1 °	1	7.474,43
	4.454,00	Equip. Escolar	-	-
	7.000,00	Resid.Bloque Ab.2 0 °	1,1312	7.918,35

PARCELA	SUPERFICIE M2.	USO ORDENANZA	IND. EDIF. M2/M2	EDIFICABILIDAD M2
23.2	7.000,00	Resid.Bloque Ab.2 0º	1,1312	7.918,35
23.3*	7.000,00	Resid.Bloque Ab.2 0º	1,1312	7.918,35
23.4	7.350,00	Terciario Oficinas 0.1	0,42	3.087,00
23.5	7.350,00	Terciario Oficinas 02	0,42	3.087,00
24.1.	14.700,00	Hotel Convención		11.000,00
24.2.	29.400,00	Servicios Terciarios		22.000,00
25.1 + 2	28.185,82	Complejo Terciario		9.301,32
25.3	31.316,96	Complejo Terciario		9.300,00
26.1*	10.506,90	Resid.Bloque Ab 2 0º	1.312	11.885,33
26.2	7.000,00	Terciario Oficinas 0.1	0,42	2.940,00
27.1	7.000,00	Terciario Oficinas 0.1	0,42	2.940,00
27.2	14.000,00	Terciario Oficinas 0.1		4.500,00
28	82.283,00	Complejo Terciario		17.200,00
29	77.592,12	P.Dotacional-Ocio		22.600,00
TOTALES	1.712.802,94			531.324,68

* Incluye un 5% de Locales Comerciales que en total ascienden a 11.725,99 m2. edificables.

** Incluye 62.747 m2. de Equipamiento Deportivo de Sistema Interior

*** Parcela para agrupar con las parcelas del Área de Reparto Colindante

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Modificación Puntual del PGOU de Las Rozas de Madrid en el ámbito de la Parcela 24 del Área de Planeamiento Remitido PR VII "Parque Empresarial", aprobado provisionalmente por el Pleno Corporativo en sesión de 30 de mayo de 2012.

EL SECRETARIO,

