

Art. 10.8.13. Ordenanza Sonal EL SECTOR Terciario EN el Area de Planeamiento Remitido P.R. IX "Sector Terciario".

1. Ordenanza de Subzona de Edificación Cerrada.

1.1. Definición. La zona 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 un 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.** EL PLAN GENERAL obliga a 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 sitúen 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.

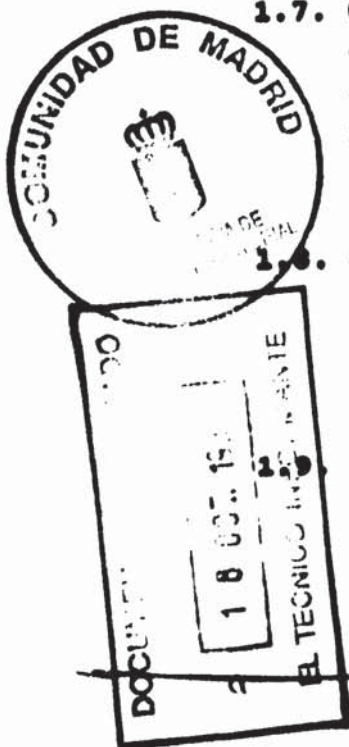
- 1.6. Alineaciones interiores y fondo edificable.** No se definen alineaciones interiores ni fondo edificable aunque la profundidad de la edificación no podrá ser superior a treinta metros (30 m). El cumplimiento de esta obligación exigirá en su caso la disposición de patios.

- 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



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

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 definan 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 las 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

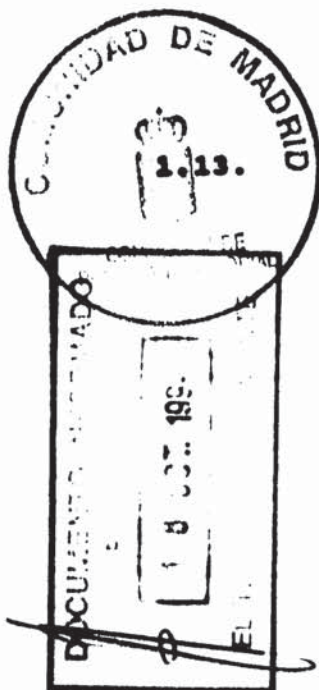
EL SECRETARIO GENERAL
construcciones ligeras y servicios del edificio como kioscos o cabinas de información y control, con un máximo de cincuenta metros cuadrados (50 m²) por unidad edificatoria.

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 ó 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 si 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.



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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento interviene en el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el 21 de Julio de 1994.

2. Ordenanza de la Subzona de Edificación Abierta.
EL SECRETARIO GENERAL

2.1. Definición. La zona de edificación abierta contribuye a pesar de su definición libre a la configuración de la 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 obligada cumplimentación.

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.

4 3 5 7 3 3 4 0
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

se admiten soportales dentro del borde del área de movimiento y retranqueos escalonados de las plantas superiores.
EL SECRETARIO GENERAL

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 (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 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 1ª y 2ª hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) destinados a alimentación y en categoría 4ª de acuerdo con las definiciones

4 8 5 3 0 1 1
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994, contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General. EL SECRETARIO GENERAL

Se considerarán 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 aprovechamiento 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 si 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.

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

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

DOCUMENTO

PARA

APROBACION

DEFINITIVA

JULIO

1.994

4 3 6 3 2 2 2 4 2

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

4.2. 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 accesos 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 aprovechamiento del Plan General, se ocupará en

4 8 6 3 2 1 0 0 4 2
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

una sola planta sobre rasante con una altura máxima de cinco metros (5 m.)

EL SECRETARIO GENERAL

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 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 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.

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.

