

DOCUMENTO II. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN

ÍNDICE:

- HOJAS DE MEMORIA (25, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41)
- HOJAS DEL ANEXO 1 (117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124):
 - o ESTADO ACTUAL
 - o ESTADO MODIFICADO
- HOJAS DE NORMAS URBANÍSTICAS (83, 85 y 86):
 - o ESTADO ACTUAL
 - o ESTADO MODIFICADO
- PLANOS (Plano 1. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS. Plano 5. REGULACIÓN DE USOS. PARCELARIO):
 - o ESTADO ACTUAL
 - o ESTADO MODIFICADO
- PLANO DE DENOMINACIÓN DE PARCELAS (PLANO INFORMATIVO)

- **HOJAS DE MEMORIA (25, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41):**
 - o **ESTADO ACTUAL**

3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL A NIVEL DE PLAN GENERAL

3.1.- Parámetros Urbanísticos del Ámbito

El ámbito del Área de Reparto al ser sector único en el cuatrienio es de 527.638 m² de suelo, el Sector V-2 ocupa una extensión 294.838 m² de suelo, y los Sistemas Generales adscrito al área de reparto es de 232.800 m² de suelo.

Los parámetros urbanísticos globales del Área de Reparto son los siguientes, según se especifica en la ficha vigente:

-DE SUPERFICIE

Superficie bruta del sector	294.838,00m ² s
Superficie neta zonal residencial	159.419,90m ² s
superficie neta zonal terciario	21.438,58m ² s
superficie sistemas interiores	92,400,00m ² s
Viario Sistema Interior	21.604,52m ² s
reserva de Espacios libres	42.000,00m ² s
reserva de Equipamientos	50.400,00m ² s
Superficie de sistemas generales	232.800,00m ² s
Superficie de espacios libres 7	50.602,13m ² s
Superficie de espacios libres S.R	50.622,87m ² s
Superficie equipamiento	58.000,00m ² s
Superficie de viario	73.575,00m ² s
Total área reparto	527.638,00m ² s

-DE APROVECHAMIENTOS SECTOR	279.979m ² c
Uso global residencial bloque abierto	2
Uso global terciario	4
Aprovechamiento tipo del área de reparto	0,527 m ² c R (2)

BD

-DEL NUMERO DE VIVIENDA MÁXIMO SECTOR	2.000
---------------------------------------	-------

- 1.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS ADOPTADO POR EL PLAN
- 2.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS FINALISTAS DEL ÁREA DE REPARTO
- 3.- CUADRO DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DEL PLAN PARCIAL
- 4.- CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS POR PARCELAS
- 5.- CUADRO DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN POR PARCELAS Y TIPOLOGÍA

1.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS ADOPTADO POR EL PLAN PARCIAL

USOS PORMENORIZADOS TIPOLOGÍAS NETAS	SUPERFICIE M2 SUELO NETO	NUMERO VIVIENDAS	APROVECHA- MIENTOS M2 CONSTRUIDOS	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL/SUE
residencial 2.1º	159.419,90	2.000	251.981,10	54,07 %
terciario 4	21.413,58		27.997,90	7,26 %
TOTAL LUCRATIVO	180.833,48	2.000	279.979,00	61,33 %
DOCENTE	24.000			8,14 %
DEPORTIVO	16.000			5,42 %
SOCIAL	10.400			3,52 %
JARDINES PÚBLICOS	42.000			14,24 %
VIARIO SISTEMA INTERIOR	21.604,52			7,32 %
TOTAL NO LUCRATIVO	114.004,52			38,67 %
TOTAL SECTOR	294.838			100%

BD

2.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS FINALISTAS DEL ÁREA DE REPARTO

USOS PORMENORIZADOS TIPOLOGÍAS NETAS	SUPERFICIE M2 SUELO NETO	NUMERO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTOS M2 CONSTRUIDOS
bloque abierto 2-1º	159.419,90	2.000	251.981,10
terciario	21.413,58		27.997,90
TOTAL LUCRATIVO	180.833,48	2.000	279.979
DOCENTE DEPORTIVO- SOCIAL	50.400		
JARDINES PÚBLICOS	42.000		
VIARIO SISTEMA INTERIOR	21.604,52		
TOTAL NO LUCRATIVO	114.004,52		
TOTAL SECTOR	294.838		
espacios libres 7	50.602,13		
espacios libres S.R	50.622,87		
equipamiento 6 C	58.000		
Viario SS.GG.	73.575		
TOTAL ÁREA REPARTO	527.638	2.000	279.979

3.- CUADRO DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DEL PLAN PARCIAL

USOS PORMENORIZADOS TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE M2 SUELO	NUMERO VIVIENDAS	APROVECHA- MIENTOS M2 CONSTRUIDOS	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
residencial	159.419,90	2.000	251.981,10	88,158 %
terciario	21.413,58		27.997,90	11,842 %
TOTAL LUCRATIVO	180.833,48	2.000	279.979	100 %

BD

4.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS POR PARCELAS
RESIDENCIAL

PARCELA NÚM.	SUPERFICIE M2 SUELO NETA	APROVECHA- MIENTO M2C	NUMERO VIVIENDAS MÁXIMAS	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N.1	9.598,07	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N.2	9.598,07	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N.3	9.596,57	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N.4	9.596,57	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N.5	12.704,39	20.154,00	160	BLOQUE ABIERTO
N.6	12.499,40	19.782,00	157	BLOQUE ABIERTO
N.7	13.798,68	21.798,00	173	BLOQUE ABIERTO
N.8	22.263,12	35.274,00	280	BLOQUE ABIERTO
N.9	30.984,53	49.014,00	389	BLOQUE ABIERTO
N.10	17.559,67	27.720,00	220	BLOQUE ABIERTO
N.11	3.759,67	5.922,00	47	BLOQUE ABIERTO
N.12	7.461,16	11.837,00	94	BLOQUE ABIERTO
TOTAL	159.419,90	251.981,00	2.000	

TERCIARIO

N.13	5.443,84	7.117,72	-----	TERCIARIO
N.14	8.765,31	11.460,54	-----	TERCIARIO
N.15	7.204,43	9.419,74	-----	TERCIARIO
TOTAL	21.413,58	27.998,00		

Documento aprobado definitivamente por
el Pleno Municipal en sesión celebrada en
fecha: 20-05-99

RESERVAS DE SUELO

PARCELA N°	SUPERFICIE M2 DE SUELO	APROVECHAMIENTO M2C	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N. 16	2.045,00	-----	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
N. 17	4.890,21	-----	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
N. 18	5.948,16	-----	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
N. 21	3.116,63	-----	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
N. 22	8.242,54	-----	JARDIN PUBLICO
N. 23	10.646,00	-----	JARDIN PUBLICO
N. 24	8.344,24	-----	JARDIN PUBLICO
N. 25	7.471,84	-----	JARDIN PUBLICO
N. 26	10.400,00	12.000	EQUIPAMIENTO SOCIAL
N. 27	24.000,00	-----	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
RED VIARIA TRAFICO COMPATIBLE	7.295,38	-----	VIALES
TOTAL	92.400		

Documento aprobado definitivamente por
el Pleno Municipal en sesión celebrada en:
fecha: 20-05-99

RESERVAS DE SISTEMAS GENERALES

PARCELA Nº	SUPERFICIE M2 DE SUELO	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N. 19	18.386,61	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N. 20	16.245,85	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N. 28	58.000	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (FERIAL)
N. 29	12.107,94	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.R)
N. 30	38.514,93	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.R)
N. 31	12.819,23	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N. 32	1.861,73	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N. 33	1.288,71	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
TOTAL	159.225,00	

Documento aprobado definitivamente por
el Pleno Municipal en sesión celebrada en
fecha: 20-25-99

BD

5.- CUADRO DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN POR PARCELAS Y TIPOLOGÍA

PARCELA NUMERO	OCUPACIÓN M2 DEL SUELO	ALTURA MÁXIMA M.	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N.1	4.223,15	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N.2	4.223,15	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N.3	4.222,49	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N.4	4.222,49	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N.5	5.589,93	B+2+BC	20.154,00	BLOQUE ABIERTO
N.6	5.499,74	B+2+BC	19.782,00	BLOQUE ABIERTO
N.7	6.071,42	B+2+BC	21.798,00	BLOQUE ABIERTO
N.8	9.795,77	B+2+BC	35.274,00	BLOQUE ABIERTO
N.9	13.633,19	B+2+BC	49.014,00	BLOQUE ABIERTO
N.10	7.726,25	B+2+BC	27.720,00	BLOQUE ABIERTO
N.11	1.654,25	B+2+BC	5.922,00	BLOQUE ABIERTO
N.12	3.282,91	B+2+BC	11.837,00	BLOQUE ABIERTO
TOTAL	70.144,74		251.981,00	

TERCIARIO

PARCELA NUMERO	OCUPACIÓN M2 DEL SUELO	ALTURA MÁXIMA M.	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N.13	3.266,30	B+2	7.117,72	TERCIARIO
N.14	5.259,18	B+2	11.460,54	TERCIARIO
N.15	4.322,65	B+2	9.419,74	TERCIARIO
TOTAL	12.848,13		27.998,00	

4.4.- Cumplimiento de los módulos mínimos de reserva para dotaciones de acuerdo con las determinaciones del art. 45 del Reglamento de Planeamiento.

Documento aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión celebrada en fecha: 26-05-99

BD

acuerdo siendo este de 27.997,90 m² de residencial.

3º.- Con fecha 11 de enero de 1999, la Junta de Compensación presenta escrito (registro de entrada 00313) donde la Junta reconoce que la cesión al Municipio, del aprovechamiento del Area de reparto debe ser el 20%, en vez del 10% de esta manera, la cesión del aprovechamiento lucrativo sería de 55.995,8 m² de suelo, dentro de los cuales se incluirían terrenos urbanizados para 400 viviendas.

4º.- Los terrenos que se prevén como reservas para dotaciones de carácter público, es decir: Jardines, áreas de juego y recreo de niños, Preescolar, centro docente, equipamiento social y redes de comunicaciones más sistemas generales.

Superficie sistemas interiores	92.400,00m²s
reserva de jardines	42.000,00m ² s
reserva Equipamientos	50.400,00m ² s
Superficie viario Sistema Interior	21.604,52m ² s
Superficie de sistemas generales	232.800,00m²s
Superficie de espacios libres 7	50.602,13m ² s
Superficie de espacios libres S.R	50.622,87m ² s
Superficie equipamiento (ferial)	58.000,00m ² s
Superficie de viario	73.575,00m²s

TOTAL CESIONES DE SUELO **346.804,52M²S**

4.7.- Descripción de las infraestructuras y redes de servicios.

Las parcelas quedarán dotadas de redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios, riego, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica y gas natural.

a) Situación y conexión con el exterior. Red viaria.

BD

La accesibilidad al sistema general viario de la ciudad se plantea según se describe a continuación:

- **HOJAS DE MEMORIA (25, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41):**
 - o **ESTADO MODIFICADO**

3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL A NIVEL DE PLAN GENERAL

3.1.- Parámetros Urbanísticos del Ámbito.

El ámbito del Área de Reparto al ser sector único en el cuatrienio es de 527.638 m² de suelo, el Sector V-2 ocupa una extensión 294.838 m² de suelo, y los Sistemas Generales adscritos al área de reparto es de 232.800 m² de suelo.

Los parámetros urbanísticos globales del Área de Reparto son los siguientes, según se especifica en la ficha vigente:

-DE SUPERFICIE

Superficie bruta del sector	294.838,00	m2s	E=A+B+C+D
Superficie neta zonal residencial	159.419,90	m2s	A
Superficie neta zonal terciario	21.293,58	m2s	B
superficie sistemas interiores	89.110,30	m2s	C
Viario Sistema Interior	25.014,22	m2s	D
reserva de Espacios libres	42.014,37	m2s	
reserva de Equipamientos	47.095,93	m2s	
Superficie de sistemas generales	232.800,00	m2s	J=F+G+H+I
Superficie de espacios libres 7	50.602,13	m2s	F
Superficie de espacios libres S.R.	50.622,87	m2s	G
Superficie equipamiento	58.000,00	m2s	H
Superficie de viario	73.575,00	m2s	I
Total área reparto	527.638,00	m2s	K=E+J

-DE APROVECHAMIENTOS SECTOR	279.979 m2c
Uso global residencial bloque abierto	2
Uso global terciario	4
Aprovechamiento tipo del área de reparto	0,527 m2c R (2)

-DEL NÚMERO DE VIVIENDA MÁXIMO SECTOR	2.000
---------------------------------------	-------

- 1.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS ADOPTADO POR EL PLAN
- 2.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS FINALISTAS DEL ÁREA DE REPARTO
- 3.- CUADRO DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DEL PLAN PARCIAL
- 4.- CUADRO DE USOS PORMENORIZADOS POR PARCELAS
- 5.- CUADRO DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN POR PARCELAS Y TIPOLOGÍA

1.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS ADOPTADO POR EL PLAN PARCIAL

USOS PORMENORIZADOS TIPOLOGÍAS NETAS	SUPERFICIE M2 SUELO NETO	NÚMERO VIVIENDAS	APROVECHAMIE NTOS M2 CONSTRUIDOS	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL/SUE
residencial 2.1º	159.419,90	2.000,00	251.981,00	54,07%
terciario 4	21.293,58		27.998,00	7,22%
TOTAL LUCRATIVO	180.713,48	2.000,00	279.979,00	61,29%
DOCENTE	24.000,00			8,14%
DEPORTIVO	3.116,63			1,06%
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	120,00			0,04%
GENÉRICO	9.459,30			3,21%
SOCIAL	10.400,00			3,53%
JARCINES PÚBLICOS	42.014,37			14,25%
VIARIO SISTEMA INTERIOR	25.014,22			8,48%
TOTAL NO LUCRATIVO	114.124,52			38,71%
TOTAL SECTOR	294.838,00			100,00%

2.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS FINALISTAS DEL ÁREA DE REPARTO

USOS PORMENORIZADOS TIPOLOGÍAS NETAS	SUPERFICIE M2 SUELO NETO	NÚMERO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTOS M2 CONSTRUIDOS
bloque abierto 2-1º	159.419,90	2.000,00	251.981,00
terciario	21.293,58		27.998,00
TOTAL LUCRATIVO	180.713,48	2.000,00	279.979,00
DOCENTE DEPORTIVO-SOCIAL	37.516,63		
JARDINES PÚBLICOS	42.014,37		
VIARIO SISTEMA INTERIOR	25.014,22		
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	120,00		
GENÉRICO	9.459,30		
TOTAL NO LUCRATIVO	114.124,52		
TOTAL SECTOR	294.838,00		
espacios libres 7	50.602,13		
espacios libres S.R.	50.622,87		
equipamiento 6C	58.000,00		
Viario SS.GG.	73.575,00		
TOTAL ÁREA REPARTO	527.638,00	2.000,00	279.979,00

3.- CUADRO DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DEL PLAN PARCIAL

USOS PORMENORIZADOS TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE M2 SUELO	NÚMERO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTOS M2 CONSTRUIDOS	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
residencial	159.419,90	2.000,00	251.981,00	88,22%
terciario	21.293,58		27.998,00	11,78%
TOTAL LUCRATIVO	180.713,48	2.000,00	279.979,00	100,00%

4.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS POR PARCELAS

RESIDENCIAL

PARCELA NÚM.	SUPERFICIE M2 SUELO NETA	APROVECHAMIENT O M2C	NÚMERO VIVIENDAS MÁXIMAS	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N.1	9.598,07	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N.2	9.598,07	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N.3	9.596,57	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N.4	9.596,57	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N.5	12.704,39	20.154,00	160	BLOQUE ABIERTO
N.6	12.499,40	19.782,00	157	BLOQUE ABIERTO
N.7	13.798,68	21.798,00	173	BLOQUE ABIERTO
N.8	22.263,12	35.274,00	280	BLOQUE ABIERTO
N.9	30.984,53	49.014,00	389	BLOQUE ABIERTO
N.10	17.559,67	27.720,00	220	BLOQUE ABIERTO
N.11	3.759,67	5.922,00	47	BLOQUE ABIERTO
N.12	7.461,16	11.837,00	94	BLOQUE ABIERTO
TOTAL	159.419,90	251.981,00	2.000	

TERCIARIO

N.13	5.443,84	7.117,72	-----	TERCIARIO
N.14	6.640,31	8.772,92	-----	TERCIARIO
N.15	7.204,43	9.419,74	-----	TERCIARIO
N.16	2.005,00	2.687,62	-----	TERCIARIO
TOTAL	21.293,58	27.998,00		

RESERVAS DE SUELO

PARCELA N°	SUPERFICIE M2 DE SUELO	APROVECHAMIENTO M2C	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N.17	4.431,12	-----	EQUIPAMIENTO GENÉRICO
N.18	5.028,18	-----	EQUIPAMIENTO GENÉRICO
N.21	3.116,63	-----	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
N.16-CT	40,00	-----	EQUIPAMIENTO INFRAESTR.
N.17-CT	40,00	-----	EQUIPAMIENTO INFRAESTR.
N.24-CT	40,00	-----	EQUIPAMIENTO INFRAESTR.
N.22+34	8.242,54	-----	JARDÍN PÚBLICO
N.23	10.350,82	-----	JARDÍN PÚBLICO
N.24	8.653,79	-----	JARDÍN PÚBLICO
N.25	7.471,84	-----	JARDÍN PÚBLICO
N.26	10.400,00	-----	EQUIPAMIENTO SOCIAL
N.27	24.000,00	-----	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
TOTAL	81.814,92		

RESERVAS DE SISTEMAS GENERALES

PARCELA N°	SUPERFICIE M2 DE SUELO	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N.19	18.386,61	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N.20	16.245,85	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N.28	58.000,00	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (FERIAL)
N.29	12.107,94	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.R.)
N.30	38.514,93	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.R.)
N.31	12.819,23	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N.32	1.861,73	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N.33	1.288,71	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
TOTAL	159.225,00	

5.- CUADRO DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN POR PARCELAS Y TIPOLOGÍAS

RESIDENCIAL

PARCELA NÚMERO	OCUPACIÓN M2 DEL SUELO	ALTURA MÁXIMA M.	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N.1	4.223,15	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N.2	4.223,15	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N.3	4.222,49	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N.4	4.222,49	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N.5	5.589,93	B+2+BC	20.154,00	BLOQUE ABIERTO
N.6	5.499,74	B+2+BC	19.782,00	BLOQUE ABIERTO
N.7	6.071,42	B+2+BC	21.798,00	BLOQUE ABIERTO
N.8	9.795,77	B+2+BC	35.274,00	BLOQUE ABIERTO
N.9	13.633,19	B+2+BC	49.014,00	BLOQUE ABIERTO
N.10	7.726,25	B+2+BC	27.720,00	BLOQUE ABIERTO
N.11	1.654,25	B+2+BC	5.922,00	BLOQUE ABIERTO
N.12	3.282,91	B+2+BC	11.837,00	BLOQUE ABIERTO
TOTAL	70.144,74		251.981,00	

TERCIARIO

N.13	5.443,84	B+2	7.117,72	TERCIARIO
N.14	6.640,31	B+2	8.772,92	TERCIARIO
N.15	7.204,43	B+2	9.419,74	TERCIARIO
N.16	2.005,00	B+2	2.687,62	TERCIARIO
TOTAL	21.293,58		27.998,00	

4.4.- Cumplimiento de los módulos mínimos de reserva para dotaciones de acuerdo con las determinaciones del art. 45 del Reglamento de Planeamiento.

acuerdo siendo este de 27.997,90 m2c de residencial.

3º.- Con fecha 11 de enero de 1999, la Junta de Compensación presenta escrito (registro de entrada 00313) donde la Junta reconoce que la cesión al Municipio, del aprovechamiento del Área de reparto debe ser el 20%, en vez del 10% de esta manera, la cesión del aprovechamiento lucrativo sería de 55.995,8 m2 de suelo, dentro de los cuales se incluirían terrenos urbanizados para 400 viviendas.

4º.- Los terrenos que se prevén como reservas para dotaciones de carácter público, es decir: Jardines, áreas de juego y recreo de niños, Preescolar, centro docente, equipamiento social y redes de comunicaciones más sistemas generales.

Superficie sistemas interiores	89.110,30	m2s
reserva de jardines	42.014,37	m2s
reserva Equipamientos	47.095,93	m2s
superficie viario Sistema Interior	25.014,22	m2s
Superficie de sistemas generales	232.800,00	m2s
Superficie de espacios libres 7	50.602,13	m2s
Superficie de espacios libres S.R.	50.622,87	m2s
Superficie equipamiento (ferial)	58.000,00	m2s
Superficie de viario	73.575,00	m2s
TOTAL CESIONES DE SUELO	346.924,52	m2s

4.7.- Descripción de las infraestructuras y redes de servicios.

Las parcelas quedarán dotadas de redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios, riego, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica y gas natural.

a) Situación y conexión con el exterior. Red viaria.

La accesibilidad al sistema general viario de la ciudad se plantea según se describe a continuación:

- **HOJAS DEL ANEXO 1 (117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124):**
 - o **ESTADO ACTUAL**

- SUPERFICIE

Superficie bruta del sector	294.838,00m²s
Superficie neta zona residencial	159.419,90m ² s
Superficie neta zona terciario	21.438,58m ² s
Superficie sistemas interiores	92.400,00m²s
Viario Sistema Interior	21.604,52m²s
Reserva de Espacios Libres	42.000,00m ² s
Reserva de Equipamientos	50.400,00m ² s
Superficie de sistemas generales	232.800,00m²s
Superficie de espacios libres 7	50.602,13m ² s
Superficie de espacios libres (S.R.)	50.622,87m ² s
Superficie equipamiento	58.000,00m ² s
Superficie de viario	73.575,00m²s
Total área de reparto	527.638,00m²s

- APROVECHAMIENTOS SECTOR	279.979m ² c
Uso global residencial bloque abierto	2
Uso global terciario	4
Aprovechamiento tipo del área de reparto	0,527 m ² c R (2)
- NUMERO DE VIVIENDA MÁXIMO SECTOR	2.000
- SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
- INICIATIVA	Privada
- PROGRAMACIÓN	2º Cuatrienio

BD

CUADRO Nº 2: CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL ASIGNACION DE USOS
PORMENORIZADOS

USOS PORMENORIZADOS TIPOLOGÍAS NETAS	SUPERFICIE M2 SUELO NETA	NUMERO VIVIENDAS	APROVECHA- MIENTOS M2 CONSTRUIDOS	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL SUE
Residencial 2.1º	159.419,90	2.000	251.981,10	54,07 %
Terciario 4	21.413,58		21.997,90	1,26 %
TOTAL LUCRATIVO	180.833,48	2.000	279.979,00	61,33 %
DOCENTE	24.000			8,14 %
DEPORTIVO	16.000			5,42 %
SOCIAL	10.400			3,52 %
JARDINES PÚBLICOS	42.000			14,24 %
VIARIO SISTEMA INTERIOR	21.604,52			7,32 %
TOTAL NO LUCRATIVO	114.004,52			38,67 %
TOTAL SECTOR	294.838,00	2.000	279.979,00	100 %

BD

CUADRO Nº 3: CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO

USOS PORMENORIZADOS TIPOLOGÍAS NETAS	SUPERFICIE M2 SUELO NETO	NUMERO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTOS M2 CONSTRUIDOS
Bloque abierto 2-1º	159.419,90	2.000	251.981,10
Terciario	21.413,58		27.997,90
TOTAL LUCRATIVO	108.833,48	2.000	279.979,00
DOCENTE DEPORTIVO- SOCIAL	50.400		
JARDINES PÚBLICOS	42.000		
VIARIO SISTEMA INTERIOR	21.604,52		
TOTAL NO LUCRATIVO	114.004,52		
TOTAL SECTOR	294.838		
Espacios libres	101.225		
Equipamiento	58.000		
Viario	73.575		
TOTAL ÁREA REPARTO	527.638	2.000	279.979,00

BD

CUADRO Nº 4: DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DEL PLAN PARCIAL

USOS PORMENORIZADOS TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE M2 SUELO NETO	NUMERO VIVIENDAS	APROVECHA- MIENTOS M2 CONSTRUIDOS	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL/SUELO
Residencial	159.419,90	2.000	251.981,10	88,158%
Terciario	21.413,58		27.997,90	11,842%
TOTAL LUCRATIVO	180.833,48	2.000	279.979,00	100 %

BD

CUADRO Nº 5: USOS PORMENORIZADOS POR PARCELAS

RESIDENCIAL

PARCELA NÚM.	SUPERFICIE M2 SUELO	APROVECHA- MIENTO M2C	NUMERO VIVIENDAS MÁXIMAS	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N. 1	9.598,07	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N. 2	9.598,07	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N. 3	9.596,57	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N. 4	9.596,57	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N. 5	12.704,39	20.154,00	160	BLOQUE ABIERTO
N. 6	12.499,40	19.782,00	157	BLOQUE ABIERTO
N. 7	13.798,68	21.798,00	173	BLOQUE ABIERTO
N. 8	22.263,12	35.274,00	280	BLOQUE ABIERTO
N. 9	30.984,53	49.014,00	389	BLOQUE ABIERTO
N. 10	17.559,67	27.720,00	220	BLOQUE ABIERTO
N. 11	3.759,67	5.922,00	47	BLOQUE ABIERTO
N. 12	7.461,16	11.837,00	94	BLOQUE ABIERTO
TOTAL	159.419,90	251.981,00	2.000	

TERCIARIO

N. 13	5.443,84	7.117,72	-----	TERCIARIO
N. 14	8.765,31	11.460,54	-----	TERCIARIO
N. 15	7.204,43	9.419,74	-----	TERCIARIO
TOTAL	21.413,58	27.998,00		

BD

RESERVAS DE SUELO

PARCELA Nº	SUPERFICIE M2 DE SUELO	APROVECHAMIENTO M2C	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N. 16	2.045,00	-----	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
N. 17	4.890,21	-----	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
N. 18	5.948,16	-----	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
N. 21	3.116,63	-----	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
N. 22	8.242,54	-----	JARDIN PUBLICO
N. 23	10.646,00	-----	JARDIN PUBLICO
N. 24	8.344,24	-----	JARDIN PUBLICO
N. 25	4.471,84	-----	JARDIN PUBLICO
N. 26	10.400,00	12.000	EQUIPAMIENTO SOCIAL
N. 27	24.000,00	-----	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
RED VIARIA TRAFICO COMPATIBLE	7.295,38	-----	VIALES
TOTAL	92.400		

Documento aprobado definitivamente por
el Pleno Municipal en sesión celebrada en
fecha: 20-05-99

BD

SISTEMAS GENERALES

PARCELA Nº	SUPERFICIE M2 DE SUELO	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N. 19	18.386,61	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N. 20	16.245,85	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N. 28	58.000,00	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (FERIAL)
N. 29	12.107,94	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.R)
N. 30	38.514,93	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.R)
N. 31	12.819,23	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N. 32	1.861,73	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N. 33	1.288,71	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
TOTAL	159.225,00	

Documento aprobado definitivamente por
el Pleno Municipal en sesión celebrada en
fecha 20-05-79

BD

CUADRO Nº 6: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN POR PARCELAS Y TIPOLOGÍA RESIDENCIAL

PARCELA NUMERO	OCUPACIÓN M2 DEL SUELO	ALTURA MÁXIMA M.	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N. 1	4.223,15	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N. 2	4.223,15	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N. 3	4.222,49	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N. 4	4.222,49	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N. 5	5.589,93	B+2+BC	20.154,00	BLOQUE ABIERTO
N. 6	5.499,74	B+2+BC	19.782,00	BLOQUE ABIERTO
N. 7	6.071,42	B+2+BC	21.798,00	BLOQUE ABIERTO
N. 8	9.795,77	B+2+BC	35.274,00	BLOQUE ABIERTO
N. 9	13.633,19	B+2+BC	49.014,00	BLOQUE ABIERTO
N. 10	7.726,25	B+2+BC	27.720,00	BLOQUE ABIERTO
N. 11	1.654,25	B+2+BC	5.922,00	BLOQUE ABIERTO
N. 12	3.382,91	B+2+BC	11.837,00	BLOQUE ABIERTO
TOTAL	70.144,74		251.981,00	

TERCIARIO

PARCELA NUMERO	OCUPACIÓN M2 DEL SUELO	ALTURA MÁXIMA M.	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N. 13	3.266,30	B + 2	7.117,72	TERCIARIO
N. 14	5.259,18	B + 2	11.460,54	TERCIARIO
N. 15	4.322,65	B + 2	9.419,74	TERCIARIO
TOTAL	12.848,13		27.998,00	

Documento aprobado definitivamente por
el Pleno Municipal en sesión celebrada en
fecha: 20-05-79

BD

- HOJAS DEL ANEXO 1 (117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124):
 - o ESTADO MODIFICADO

-SUPERFICIES

Superficie bruta del sector	294.838,00	m2s	E=A+B+C+D
Superficie neta zonal residencial	159.419,90	m2s	A
Superficie neta zonal terciario	21.293,58	m2s	B
superficie sistemas interiores	89.110,30	m2s	C
Viario Sistema Interior	25.014,22	m2s	D
reserva de Espacios libres	42.014,37	m2s	
reserva de Equipamientos	47.095,93	m2s	
Superficie de sistemas generales	232.800,00	m2s	J=F+G+H+I
Superficie de espacios libres 7	50.602,13	m2s	F
Superficie de espacios libres S.R.	50.622,87	m2s	G
Superficie equipamiento	58.000,00	m2s	H
Superficie de viario	73.575,00	m2s	I
Total área reparto	527.638,00	m2s	K=E+J

-APROVECHAMIENTOS SECTOR	279.979 m2c
Uso global residencial bloque abierto	2
Uso global terciario	4
Aprovechamiento tipo del área de reparto	0,527 m2c R (2)
 -NÚMERO DE VIVIENDA MÁXIMO SECTOR	 2.000
 -SISTEMA DE ACTUACIÓN	 Compensación
 -INICIATIVA	 Privada
 -PRORAMACIÓN	 2º Cuatrienio

CUADRO N° 2: CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USOS PORMENORIZADOS TIPOLOGÍAS NETAS	SUPERFICIE M2 SUELO NETO	NÚMERO VIVIENDAS	APROVECHAMIE NTOS M2 CONSTRUIDOS	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL/SUE
residencial 2.1º	159.419,90	2.000,00	251.981,00	54,07%
terciario 4	21.293,58		27.998,00	7,22%
TOTAL LUCRATIVO	180.713,48	2.000,00	279.979,00	61,29%
DOCENTE	24.000,00			8,14%
DEPORTIVO	3.116,63			1,06%
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	120,00			0,04%
GENÉRICO	9.459,30			3,21%
SOCIAL	10.400,00			3,53%
JARCINES PÚBLICOS	42.014,37			14,25%
VIARIO SISTEMA INTERIOR	25.014,22			8,48%
TOTAL NO LUCRATIVO	114.124,52			38,71%
TOTAL SECTOR	294.838,00			100,00%

CUADRO Nº 3: CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE REPARTO

USOS PORMENORIZADOS TIPOLOGÍAS NETAS	SUPERFICIE M2 SUELO NETO	NÚMERO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTOS M2 CONSTRUIDOS
bloque abierto 2-1º	159.419,90	2.000,00	251.981,00
terciario	21.293,58		27.998,00
TOTAL LUCRATIVO	180.713,48	2.000,00	279.979,00
DOCENTE DEPORTIVO-SOCIAL	37.516,63		
JARDINES PÚBLICOS	42.014,37		
VIARIO SISTEMA INTERIOR	25.014,22		
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	120,00		
GENÉRICO	9.459,30		
TOTAL NO LUCRATIVO	114.124,52		
TOTAL SECTOR	294.838,00		
espacios libres 7	50.602,13		
espacios libres S.R.	50.622,87		
equipamiento 6C	58.000,00		
Viario SS.GG.	73.575,00		
TOTAL ÁREA REPARTO	527.638,00	2.000,00	279.979,00

CUADRO N° 4: DE LOS APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS DEL PLAN PARCIAL

USOS PORMENORIZADOS TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE M2 SUELO	NÚMERO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTOS M2 CONSTRUIDOS	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
residencial	159.419,90	2.000,00	251.981,00	88,22%
terciario	21.293,58		27.998,00	11,78%
TOTAL LUCRATIVO	180.713,48	2.000,00	279.979,00	100,00%

CUADRO Nº 5: USOS PORMENORIZADOS POR PARCELAS

RESIDENCIAL

PARCELA NÚM.	SUPERFICIE M2 SUELO NETA	APROVECHAMIENT O M2C	NÚMERO VIVIENDAS MÁXIMAS	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N.1	9.598,07	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N.2	9.598,07	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N.3	9.596,57	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N.4	9.596,57	15.120,00	120	BLOQUE ABIERTO
N.5	12.704,39	20.154,00	160	BLOQUE ABIERTO
N.6	12.499,40	19.782,00	157	BLOQUE ABIERTO
N.7	13.798,68	21.798,00	173	BLOQUE ABIERTO
N.8	22.263,12	35.274,00	280	BLOQUE ABIERTO
N.9	30.984,53	49.014,00	389	BLOQUE ABIERTO
N.10	17.559,67	27.720,00	220	BLOQUE ABIERTO
N.11	3.759,67	5.922,00	47	BLOQUE ABIERTO
N.12	7.461,16	11.837,00	94	BLOQUE ABIERTO
TOTAL	159.419,90	251.981,00	2.000	

TERCIARIO

N.13	5.443,84	7.117,72	-----	TERCIARIO
N.14	6.640,31	8.772,92	-----	TERCIARIO
N.15	7.204,43	9.419,74	-----	TERCIARIO
N.16	2.005,00	2.687,62	-----	TERCIARIO
TOTAL	21.293,58	27.998,00		

RESERVAS DE SUELO

PARCELA N°	SUPERFICIE M2 DE SUELO	APROVECHAMIENTO M2C	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N.17	4.431,12	-----	EQUIPAMIENTO GENÉRICO
N.18	5.028,18	-----	EQUIPAMIENTO GENÉRICO
N.21	3.116,63	-----	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
N.16-CT	40,00	-----	EQUIPAMIENTO INFRAESTR.
N.17-CT	40,00	-----	EQUIPAMIENTO INFRAESTR.
N.24-CT	40,00	-----	EQUIPAMIENTO INFRAESTR.
N.22+34	8.242,54	-----	JARDÍN PÚBLICO
N.23	10.350,82	-----	JARDÍN PÚBLICO
N.24	8.653,79	-----	JARDÍN PÚBLICO
N.25	7.471,84	-----	JARDÍN PÚBLICO
N.26	10.400,00	-----	EQUIPAMIENTO SOCIAL
N.27	24.000,00	-----	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
TOTAL	81.814,92		

SISTEMAS GENERALES

PARCELA N°	SUPERFICIE M2 DE SUELO	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N.19	18.386,61	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N.20	16.245,85	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N.28	58.000,00	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (FERIAL)
N.29	12.107,94	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.R.)
N.30	38.514,93	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.R.)
N.31	12.819,23	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N.32	1.861,73	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
N.33	1.288,71	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (7)
TOTAL	159.225,00	

CUADRO N° 6: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN POR PARCELAS Y TIPOLOGÍAS

PARCELA NÚMERO	OCUPACIÓN M2 DEL SUELO	ALTURA MÁXIMA M.	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
N.1	4.223,15	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N.2	4.223,15	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N.3	4.222,49	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N.4	4.222,49	B+2+BC	15.120,00	BLOQUE ABIERTO
N.5	5.589,93	B+2+BC	20.154,00	BLOQUE ABIERTO
N.6	5.499,74	B+2+BC	19.782,00	BLOQUE ABIERTO
N.7	6.071,42	B+2+BC	21.798,00	BLOQUE ABIERTO
N.8	9.795,77	B+2+BC	35.274,00	BLOQUE ABIERTO
N.9	13.633,19	B+2+BC	49.014,00	BLOQUE ABIERTO
N.10	7.726,25	B+2+BC	27.720,00	BLOQUE ABIERTO
N.11	1.654,25	B+2+BC	5.922,00	BLOQUE ABIERTO
N.12	3.282,91	B+2+BC	11.837,00	BLOQUE ABIERTO
TOTAL	70.144,74		251.981,00	

TERCIARIO

N.13	5.443,84	B+2	7.117,72	TERCIARIO
N.14	6.640,31	B+2	8.772,92	TERCIARIO
N.15	7.204,43	B+2	9.419,74	TERCIARIO
N.16	2.005,00	B+2	2.687,62	TERCIARIO
TOTAL	21.293,58		27.998,00	

- **HOJAS DE NORMAS URBANÍSTICAS (83, 85 y 86):**
 - o **ESTADO ACTUAL**

Artículo 67.- Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano nº 2 "Red viaria, Alineaciones y Rasantes".

Condiciones de la edificación.

Artículo 68.- Retranqueos. Los retranqueos de la edificación a cualquiera de los linderos de la parcela tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual o mayor que la asignada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 4. Terciario", de la pág. 85 del presente documento.

Artículo 69. 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", de la pág. 85 del presente documento.

Artículo 70. 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", de la pág. 85 del presente documento. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 71.- Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será la fijada en cada una de las manzanas de los cuadros nº 4 "Cuadro de Usos Pormenorizados por Parcelas" de la pag. 34 y nº 5 "Cuadro de condiciones de la edificación por parcelas y tipología" de la pág. 37 del presente documento.

Condiciones de Uso.

Artículo 72.- Uso Característico. Terciario en todas su categorías.

BD

ORDENANZA ZONAL 4 - TERCIARIO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

	GRADOS	
		2º
TIPOLOGÍA	Edificio Exento. Ordenación libre en la parcela	
PARCELA MÍNIMA (m2)		500
RETRANQUEOS (m)		La mitad de la altura
OCUPACIÓN (%)		60
ALTURA MÁXIMA	Catorce metros en 3 plantas	
FRENTES MÍNIMO DE PARCELA (m)		12
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		La fijada en cada una de las manzanas de los cuadros 4 y 5 de las págs. 32, 33, 34 y 35.

(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.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA ZONAL 6. EQUIPAMIENTO.

BD

Artículo 75.- Ámbito de aplicación. Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o 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 del P.G.O.U. de Las Rozas de Madrid.

Artículo 76.- División de Categoría. Las condiciones de parcela, edificación y usos se regulan mediante la división de la zona en categorías cuyos ámbitos respectivos figuran delimitadas en el plano nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes" del P.G.O.U de Las Rozas de Madrid, 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.

Condiciones de parcela.

Artículo 77.- 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 o la necesaria para el eficaz desarrollo de la misma.

Artículo 78.- Alineaciones y Rasantes. Son las definidas en el plano nº 2 "Red viaria, Alineaciones y Rasantes" del presente documento.

Condiciones de Edificación

BD

Artículo 79.- Retranqueos. Los retranqueos de la edificación a los linderos de la parcela serán los mismos que se exijan en

- **HOJAS DE NORMAS URBANÍSTICAS (83, 85 y 86):**
 - o **ESTADO MODIFICADO**

Artículo 67. - Alineación y rasantes. Son las definidas en el plano nº 2 "Red Viaria, Alineaciones y Rasantes".

Condiciones de la edificación

Artículo 68. - Retranqueos. Los retranqueos de la edificación a cualquiera de los linderos de la parcela tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual o mayor que la asignada en el cuadro "ORDENANZA ZONASL 4. TERCARIO", de la pág. 85 del presente documento.

Artículo 69. - Ocupación de la parcela por la edificación. La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 4. TERCARIO", de la pág. 85 del presente documento.

Artículo 70. - 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. TERCARIO", de la pág. 85 del presente documento. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 71. - Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será la fijada en cada una de las manzanas de los cuadros nº 4 "Cuadro de Usos Pormenorizados por Parcelas" de la pág. 34 y nº 5 "Cuadro de condiciones de la edificación por parcelas y tipología" de la pág. 37 del presente documento.

Condiciones de Uso

Artículo 72. - Uso Característico. Terciario en todas sus categorías y dotacional en todas sus categorías, excepto S.U. (Servicios Urbanos) y S.I. (Servicios Infraestructurales).

ORDENANZA ZONAL 4 - TERCIARIO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

		GRADOS
		2º
TIPOLOGÍA	Edificio Exento. Ordenación libre en la parcela	
PARCELA MÍNIMA (m2)		500
RETRANQUEOS (m) (*)		La mitad de la altura
OCUPACIÓN (%)		60
ALTURA MÁXIMA	Catorce metros en 3 plantas	
FRENTES MÍNIMO DE PARCELA (m)		12
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		La fijada en cada una de las manzanas de los cuadros 4 y 5 de las págs. 32, 33, 34 y 35.

(*) Se establece la tipología adosada en las parcelas resultantes de la manzana 14 del plan parcial, debiendo adosarse la edificación a los linderos laterales. En caso de que resulten medianerías vistas, estas se tratarán con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas y se integrarán en el diseño de la edificación como una fachada más.

- (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.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA ZONAL 6. EQUIPAMIENTO.

Artículo 75. - Ámbito de aplicación. Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o 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 del P.G.O.U. de Las Rozas de Madrid.

Artículo 76. - División de Categoría. Las condiciones de parcela, edificación y usos se regulan mediante la división de la zona en categorías cuyos ámbitos respectivos figuran delimitadas en el plano nº 5 “Ordenación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes” del P.G.O.U. de Las Rozas de Madrid, en las que se identifican con los códigos:

- Equipamiento genérico (no se especifica ninguna sigla).
- E: Educativo.
- C: Cultural.
- S: Sanitario y Asistencial.
- D: Deportivo.
- R: Religioso.
- S.U.: Servicios Urbanos.
- S.I.: Servicios Infraestructurales.

Condiciones de parcela

Artículo 77. - 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 o la necesidad para el eficaz desarrollo de la misma.

Artículo 78. - Alineaciones y Rasantes. Son las definidas en el plano nº 2 “Red viaria, Alineaciones y Rasantes” del presente documento.

Condiciones de Edificación

Artículo 79. - Retranqueos. Los retranqueos de la edificación a los linderos de la parcela serán los mismos que se exijan en

CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 46bis. MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA SOBRE LA EDIFICACIÓN, DE LAS ACTIVIDADES Y RUIDO COMUNITARIO, DURANTE LAS OBRAS Y DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA.

1. MEDIDAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

De cara a la definición de la propuesta en la futura ordenación de usos en los proyectos edificatorios de las parcelas en primera línea respecto de la M-50, tanto de nueva planta como de reforma integral:

Deberán recoger la necesaria adaptación de los aislamientos a ruido aéreo de las diferentes fachadas, de manera acorde a los usos interiores que finalmente se implanten y siguiendo las exigencias definidas en la tabla 2.1 del DB-HR del CTE y determinadas para cada parcela en la tabla 19 presente estudio para las fachadas oeste, en cumplimiento del Artículo 17.2 del RD 1367/2007 que remite al sistema de verificación acústica de las edificaciones, verificación que deberá ser realizada.

En caso de que finalmente se implante algún uso de alta sensibilidad acústica (tipo e - sanitario, docente, cultural) en dichas edificaciones, los proyectos deberán ordenar los espacios interiores de modo que los recintos protegidos (estancias de mayor sensibilidad al ruido, tales como dormitorios o salas de reposo) queden orientados preferentemente hacia las fachadas opuestas a la autovía M-50.

Todos los recintos protegidos con fachada hacia la M-50 (oeste) deberán estar dotados de instalaciones de acondicionamiento y renovación del aire que permitan su uso habitual con las ventanas cerradas.

En cuanto a las zonas verdes junto a la M-50 del sector, configuradas actualmente para un uso recreativo y deportivo, y sobre los que la MP del PP no propone ningún cambio en su calificación o carácter, se deberán implementar en coordinación con el Ayuntamiento de Las Rozas, titular de las mismas, las medidas de protección acústica

necesarias para la creación de espacios de socialización, estancia y reposo, donde el índice acústico diurno (Ld según definición del anexo I, del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre) queden limitados a 60 dBA (deseablemente 55 dBA) en caso de que finalmente se implante algún uso de alta sensibilidad acústica (tipo e - sanitario, docente, cultural) en los edificios colindantes situados frente a las mismas; todo ello con la flexibilidad necesaria en la localización para no afectar a las instalaciones recreativas y deportivas existentes. La dimensión de estos espacios será la necesaria para atender justificadamente las necesidades de los usuarios de los edificios colindantes. Deberán atender igualmente a las necesidades de soleamiento y otros aspectos relevantes en el diseño bioclimático de espacios exteriores: exposición al viento, fuentes de humedad, función de refugio climático (adaptación al CC), etc.

Deberán incluir un estudio acústico firmado por técnico especialista que justifique, además de lo preceptivo en relación con el Documento Básico de protección frente al Ruido (DB-HR) del Código Técnico de la Edificación, el cumplimiento de las medidas anteriormente formuladas y el resultado de las verificaciones en obra de los aislamientos.

2. MEDIDAS RELATIVAS A LAS ACTIVIDADES - RUIDO COMUNITARIO

Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica.

Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior (tanto a la zona residencial ubicada al este del ámbito de la MP como a los posibles usos de alta sensibilidad acústica que se vayan a implantar en las parcelas terciarias y de equipamiento), de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados por cada una de las áreas acústicas.

3. MEDIDAS PREVENTIVAS DURANTE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

Durante las obras se deben tomar, en medida de lo posible, las precauciones necesarias para minimizar el impacto acústico sobre las edificaciones y usos consolidados próximos, principalmente:

- o Evitar los trabajos en horario nocturno (de 23h a 7h), más aún si requieren del uso de maquinaria o de circulación de vehículos pesados.
- o Cuando resulten eficaces y puedan ser necesarias, emplear pantallas acústicas móviles para atenuar la propagación del ruido hacia los usos sensibles más expuestos en cada fase de obra.

4. MEDIDAS DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

El ayuntamiento de Las Rozas será responsable de vigilar el cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 y de controlar determinadas actuaciones con el fin de conseguir el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que son de aplicación en el sector de estudio. Entre estas actuaciones se encuentran:

- o Las emisiones acústicas tanto de las actividades que se implanten en el ámbito, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.
- o Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.
- o La no superación de las velocidades máximas establecidas en cada una de las vías.
- o La regulación del ruido de ocio, si tuviera lugar.

5. MEDIDAS DE PREVENCIÓN PARA UNA EFICAZ RECOGIDA DE LAS AGUAS DE SANEAMIENTO

En las zonas de espacios libres públicos se utilizarán superficies permeables, minimizándose la cuantía de la pavimentación u ocupación impermeable de aquellas superficies en las que sea estrictamente necesarios. Esta medida deberá ser aplicable a todas las zonas libres.

Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.

La utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos quedará condicionada a la ejecución de la red separativa descrita y su sistema de almacenamiento y reutilización de aguas pluviales, a fin de favorecer un menor consumo de agua de la red convencional. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.

Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.

Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente, y siempre que se considere oportuno, se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía.

En el diseño y mantenimiento de zonas verdes urbanas habrán de tenerse en cuenta los criterios de sostenibilidad en el diseño de zonas verdes urbanas establecidos por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid.

Como criterio de sostenibilidad, se fomentará la captación del agua de lluvia para fines de riego y limpieza y, en su caso, para la recarga de acuíferos. Esto puede conseguirse mediante unas sencillas pautas como son a modo de ejemplo:

- Hacer pendientes en los caminos que dirijan el agua hacia las zonas verdes.
- Utilizar sistemas de terrazas en las pendientes más acusadas para evitar la escorrentía.

- Practicar pequeños canales en las zonas inferiores de las pendientes para recoger el agua de escorrentía.

- PLANOS (Plano 1. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS. Plano 5. REGULACIÓN DE USOS. PARCELARIO):
 - o ESTADO ACTUAL



ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS

SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO	SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO
(S) E EDUCATIVO	(6) C EQUIPAMIENTO CULTURAL Y OCIO (FERRIAL)
(S) D DEPORTIVO	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES
(S) S SOCIAL	(S) C COMUNICACION CONSOLIDADA
(S) T TEMPLO	(S) P COMUNICACIONES PROPUESTO
SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACION	SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES
(S) V RED VARIA Y APARCAMENTOS	(7) S.R. PARQUE URBANO
(S) A VIA DE TRAFICO COMPATIBLE	(7) J JARDINES
SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES	
(7) J JARDINES	
SISTEMAS LOCALES TIPOLOGIAS	
(2) RESIDENCIAL	
(4) TERCARIO	

LEYENDA:

- Publico (Circulo)
- Privado (Cuadrado)

--- AMBITO DE LA ACTUACION

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID - MADRID -

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR V-2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID

SITUACION:	CONTENIDO:	PLANO No
LAS ROZAS DE MADRID	ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS	1
ARCHIVO:	POR LA JUNTA DE COMPENSACION EN CONSTITUCION	ESCALA:
1050		1:2000
FECHA:	LOS ARQUITECTOS:	
NOVIEMBRE 98		

LEYENDA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA

LEYENDA EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

ESTADO ACTUAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR V-2 "INDUSTRIAL" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID, EN EL ÁMBITO DE LOS SUELOS DOTACIONALES Y TERCARIOS SITUADOS FRENTE A LA M-50

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID. - MADRID -

ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

PLANO: 1

- PLANOS (Plano 1. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS. Plano 5. REGULACIÓN DE USOS. PARCELARIO):
 - o ESTADO MODIFICADO





ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS	
SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO	SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO
6E EDUCATIVO	6C EQUIPAMIENTO CULTURAL Y OCIO (FIERAL)
6D DEPORTIVO	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES
6S SOCIAL	6C1 COMUNICACION CONSOLIDADA
6T TEMPLO	6C2 COMUNICACIONES PROPUESTO
SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACION	SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES
7R RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	7UR PARQUE URBANO
7T VIA DE TRAFICO COMPATIBLE	7J JARDINES
SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES	
7J JARDINES	
SISTEMAS LOCALES TIPOLOGIAS	
2R RESIDENCIAL	
4T TERCIARIO	

AYUNTAMIENTO DE
LAS ROZAS DE MADRID
- MADRID -

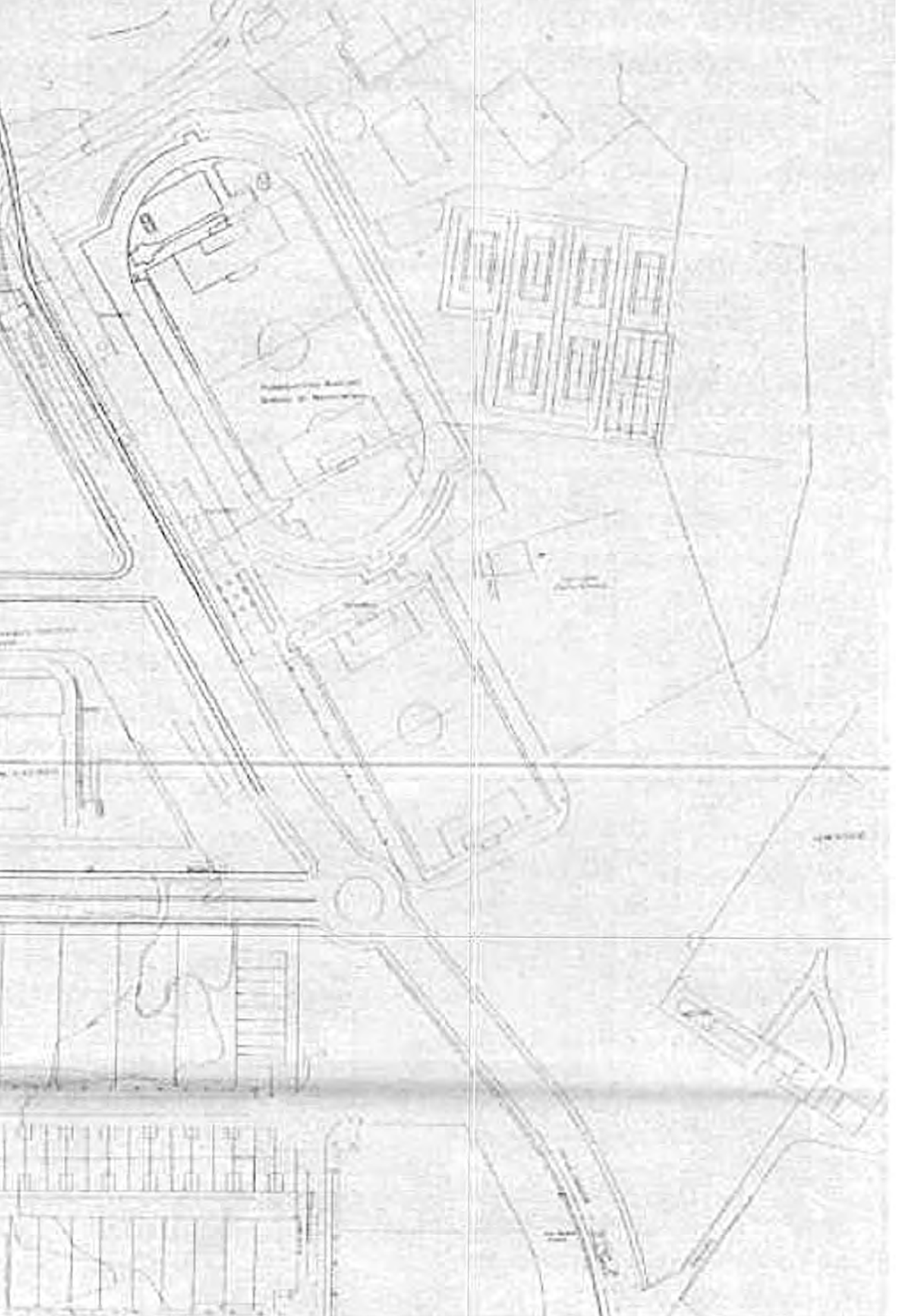
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR V-2
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
DE LAS ROZAS DE MADRID

SITUACION-	CONTENIDO	PLANO- No
LAS ROZAS DE MADRID	REGULACION DE USOS PARCELARIO	5
ARCHIVO-	FECHA-	ESCALA-
1050	NOVEMBRE '98	1:2000

FOR LA JUNTA DE COMPENSACION
EN CONSTRUCCION

LUS ARQUITECTOS-

LEYENDA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA



LEYENDA EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	
6E	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
RED LOCAL EQUIPAMIENTO	
6E	GENÉRICO
RED LOCAL VIARIO	
7R	RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
RED LOCAL ESPACIOS LIBRES	
7J	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
TIPOLOGIAS USO PORMENORIZADO	
4T	TERCIARIO
OTROS SUELOS	
3S	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (CENTRO DE TRANSFORMACIÓN)

ESTADO MODIFICADO

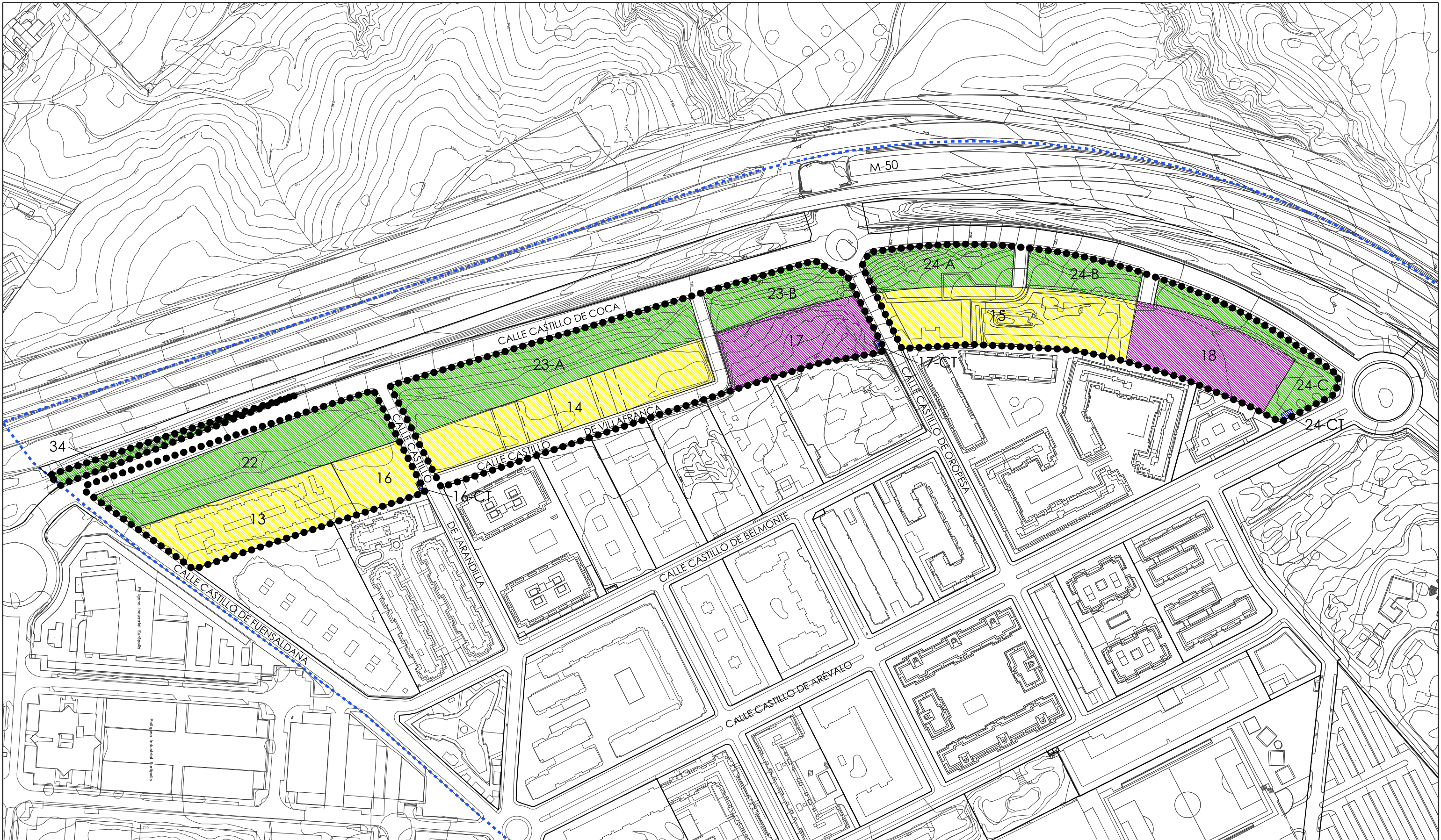
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR V-2
"INDUSTRIAL" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
LAS ROZAS DE MADRID, EN EL ÁMBITO DE LOS SUELOS DOTACIONALES
Y TERCIARIOS SITUADOS FRENTE A LA M-50

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID. - MADRID -

REGULACIÓN DE USOS
PARCELARIO

PLANO: 5

- **PLANO DE DENOMINACIÓN DE PARCELAS (PLANO INFORMATIVO)**



DELIMITACIONES	
	LÍMITE DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR V-2
	LÍMITE DE MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR V-2
"INDUSTRIAL" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
LAS ROZAS DE MADRID, EN EL ÁMBITO DE LOS SUELOS DOTACIONALES Y
TERCIARIOS SITUADOS FRENTE A LA M-50



MANUEL GUZMAN FOLGUERAS
JUAN GUZMAN PASTOR
PABLO GUZMAN PASTOR
PEDRO GUZMAN PASTOR

Manuel Folgueras
Juan Guzman Pastor
Pablo Guzman Pastor
Pedro Guzman Pastor

PLANO:
INF

ESCALA:
1/2.500

PLANO DE INFORMACIÓN
DENOMINACIÓN DE PARCELAS