

OTROS DATOS

Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**

Página 1 de 419

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

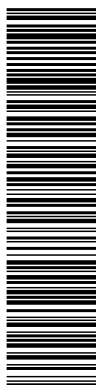
Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO

FIRMADO

26/08/2022 12:42

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983103_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)**

**AVANCE DE
PLANEAMIENTO**

DICIEMBRE 2021

**BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

**VOLUMEN III
NORMAS URBANÍSTICAS**

Promotor:  Ayuntamiento de Las Rozas

Empresa Redactora:  omicron amepro

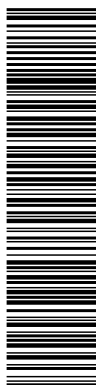
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

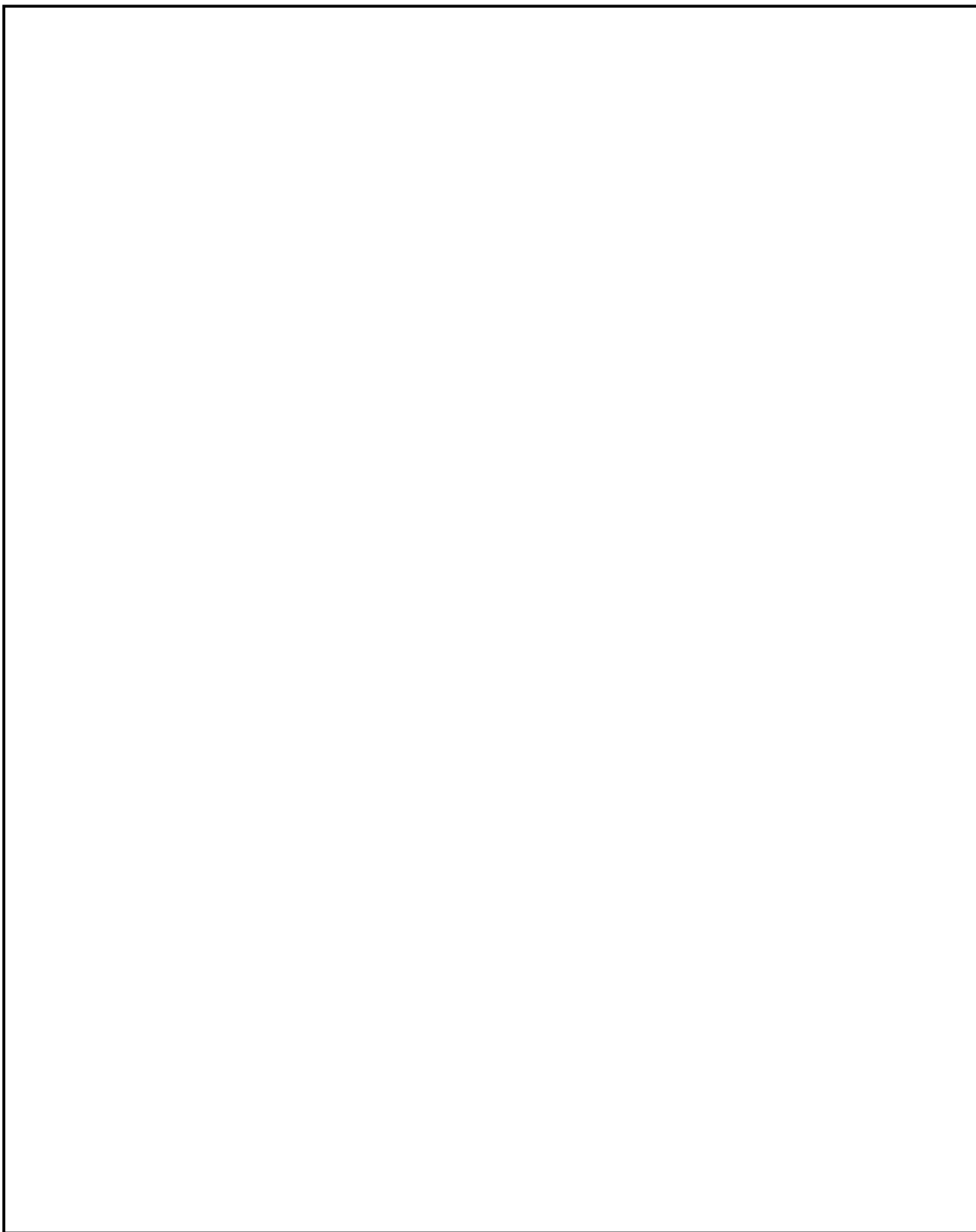
OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 2 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>



OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE
BLOQUE III. -DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN III

NORMAS URBANÍSTICAS

Dirección Técnica

Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez
David Gistau Coscolluela

Ingeniero de Caminos
Arquitecto
Ingeniero de Caminos

Equipo Redactor

Fernando Carmona Mateos
Rubén Calvete Villadangos
Álvaro Riesco de Castro
Javier Ruiz Sánchez
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Ibaguren Fernández
Mª Luz Prieto Rodríguez
Carmen Cordero González
Daniel Estévez Fernández
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Marta Gayo Modino
Javier Rodríguez Barrientos
Agustín Jara Nevado
Dulce María Pérez Benavides
Miguel Ángel García Angulo
Noelia Yugueros Anta
Marta Sandoval Cerón
Mª Teresa Fernández Fernández
Julio César López Gómez
Raúl Domarco del Río

Arquitecto
Arquitecto
Arquitecto
Arquitecto
Ingeniero de Caminos
Ingeniero de Caminos
Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Lda. Ciencias Ambientales
Ldo. Ciencias Ambientales
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Industrial
Delineante
Delineante
Delineante
Delineante
Administrativo
Informático
Ingeniero T. de Obras Públicas

Promotor:



**Ayuntamiento de
Las Rozas de Madrid**

Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid
Plaza Mayor, 1
28231 Las Rozas de Madrid (Madrid)



Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid



OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1. Preliminares	
Artículo 1. Objeto	1
Artículo 2. Naturaleza Jurídica	1
Artículo 3. Revisión y adaptación	1
Artículo 4. Características	1
Artículo 5. Documentación del Plan General y criterios de vinculación	2
Artículo 6. Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas	2
Artículo 7. Normativa complementaria	4
Artículo 8. Ordenanzas complementarias	5
CAPÍTULO 2. Vigencia y ámbito de aplicación	
Artículo 9. Vigencia del Plan General tras la Aprobación Definitiva	5
Artículo 10. Efectos de la aprobación	5
Artículo 11. Publicidad	5
Artículo 12. Obligatoriedad	6
Artículo 13. Ejecutividad y Declaración de utilidad pública	6
Artículo 14. Ambito de aplicación del Plan General	6
CAPÍTULO 3. Criterios de Interpretación	
Artículo 15. Competencias para la interpretación	6
Artículo 16. Normas de interpretación	6
CAPÍTULO 4. Criterios de Revisión y Modificación del Plan General	
Artículo 17. Revisión a causa del planeamiento de nivel superior	8
Artículo 18. Supuestos Generales de Revisión	8
Artículo 19. Iniciación de la Revisión	8
Artículo 20. Alteración de las condiciones de prioridad temporal del desarrollo del suelo urbanizable sectorizado	8
Artículo 21. Modificaciones del Plan General	8
Artículo 22. Suspensión del Plan General	9
Artículo 23. Vigencia del planeamiento anterior	9
Artículo 24. Modificación de instrumentos de planeamiento incorporados o en desarrollo del Plan General	9
CAPÍTULO 5. Definición de conceptos urbanísticos	
Artículo 25. Terminología	10
Artículo 26. Definiciones	10
Artículo 27. Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística	17
Artículo 28. Determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística	18
Artículo 29. Relación de siglas y abreviaturas	18

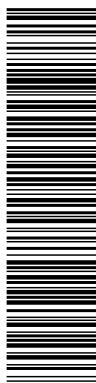
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. Determinaciones generales	
Artículo 30. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo	20
Artículo 31. Derechos generales de la propiedad del suelo	21
Artículo 32. Deberes generales de la propiedad del suelo	21
Artículo 33. Condición de solar	22
Artículo 34. Parcelaciones y Divisiones del suelo con motivo de la Ordenación Urbanística	22
CAPÍTULO 2. Clasificación del Suelo del Término Municipal	
Artículo 35. Clases y categorías de suelo	23
Artículo 36. Clasificación del Suelo Urbano	24
Artículo 37. Categorías de Suelo Urbano	24
Artículo 38. Clasificación del Suelo Urbanizable	25
Artículo 39. Categorías de Suelo Urbanizable	26
Artículo 40. Clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección	26
Artículo 41. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección	27
Artículo 42. La Calificación urbanística del Suelo	29
CAPÍTULO 3. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo	
Artículo 43. Aspectos generales	30

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL





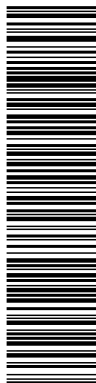
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 44.	Régimen en Suelo Urbano Consolidado	30
Artículo 45.	Régimen en Suelo Urbano No Consolidado	31
Artículo 46.	Régimen del Suelo Urbanizable	33
Artículo 47.	Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección	34
CAPÍTULO 4.	Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales	
<i>Sección 1ª.</i>	<i>Aspectos Generales</i>	
Artículo 48.	Régimen del suelo de las Redes Públicas	36
Artículo 49.	Redes públicas de nueva creación	37
Artículo 50.	Niveles jerárquicos de las Redes Públicas	37
Artículo 51.	Tipos de Redes Públicas	37
<i>Sección 2ª.</i>	<i>Redes de Infraestructuras</i>	
Artículo 52.	Régimen de las infraestructuras de Carreteras	39
Artículo 53.	Régimen de las infraestructuras de vías pecuarias	41
Artículo 54.	Régimen de las infraestructuras ferroviarias	41
Artículo 55.	Régimen de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable	42
Artículo 56.	Régimen de la red de infraestructura de Saneamiento y depuración	43
<i>Sección 3ª.</i>	<i>Redes de Equipamientos</i>	
Artículo 57.	Régimen de Zonas Verdes y Espacios Libres	43
Artículo 58.	Equipamientos Sociales	43
<i>Sección 4ª.</i>	<i>Redes de Servicios</i>	
Artículo 59.	Régimen de Servicios Urbanos	43
Artículo 60.	Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos	44
Artículo 61.	Recogida y tratamiento de residuos	46
Artículo 62.	Servicios de Telecomunicaciones	47
CAPÍTULO 5.	Reserva de Viviendas de Protección Pública	
Artículo 63.	Condiciones para las viviendas de protección pública	47
TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL		
CAPÍTULO 1.	Disposiciones generales	
Artículo 64.	Ejecución de las determinaciones del Plan General	48
Artículo 65.	Prioridad en el desarrollo	48
CAPÍTULO 2.	Instrumentos de actuación y clases	
Artículo 66.	Clases de Instrumentos	48
<i>Sección 1ª.</i>	<i>Instrumentos Generales</i>	
Artículo 67.	Planes de Sectorización	49
Artículo 68.	Modificaciones de Planeamiento General	49
<i>Sección 2ª.</i>	<i>Instrumentos de Desarrollo de la Ordenación</i>	
Artículo 69.	Clases de instrumentos de desarrollo de la ordenación	49
Artículo 70.	Planes Parciales	50
Artículo 71.	Planes Especiales	50
Artículo 72.	Estudios de Detalle	50
Artículo 73.	Ordenanzas Municipales	51
Artículo 74.	Catálogos de Bienes y Espacios protegidos	51
<i>Sección 3ª.</i>	<i>Instrumentos de Gestión</i>	
Artículo 75.	Concepto de gestión urbanística	51
Artículo 76.	Condiciones exigibles a toda actuación urbanística	52
Artículo 77.	Delimitación de Unidades de Ejecución	52
Artículo 78.	Modalidades de gestión urbanística	53
Artículo 79.	Sistemas de Ejecución	53
Artículo 80.	Sistema de Compensación	54
Artículo 81.	Sistema de Cooperación	54
Artículo 82.	Sistema de Expropiación	54
Artículo 83.	Sistema de Ejecución Forzosa	54
Artículo 84.	Distribución de beneficios y cargas	55
Artículo 85.	Parcelaciones Urbanísticas	55
Artículo 86.	Proyecto de Reparcelación	56
Artículo 87.	Proyecto de Parcelación	56
Artículo 88.	Obtención de las Redes Públicas	56
Artículo 89.	Convenios Urbanísticos	57

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



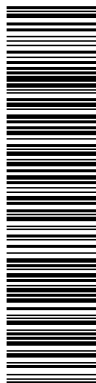
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Sección 4ª	Instrumentos de Ejecución	
Artículo 90.	Clases de proyectos de ejecución	57
Artículo 91.	Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos	57
Artículo 92.	Proyecto de Urbanización.....	58
Artículo 93.	Condiciones de los Proyectos de Urbanización	59
Artículo 94.	Contenido de los Proyectos de Urbanización	59
Artículo 95.	Aprobación de los Proyectos de Urbanización	61
Artículo 96.	Ejecución de la Urbanización	61
Artículo 97.	Recepción y conservación de la Urbanización	62
Artículo 98.	Proyecto de Obras de Infraestructuras	62
CAPÍTULO 3.	Proyectos de Edificación	
Artículo 99.	Proceso de edificación	62
Artículo 100.	Ámbito del Proyecto de Edificación	63
Artículo 101.	Categorías de Obras.....	64
Artículo 102.	Clases de Obras de Edificación	64
Artículo 103.	Obras en Edificios existentes	64
Artículo 104.	Obras de Nueva Edificación	66
Artículo 105.	Obras de Demolición	66
Artículo 106.	Condiciones generales de los Proyectos de Edificación	66
Artículo 107.	Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios existentes	68
Artículo 108.	Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.....	69
Artículo 109.	Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.....	70
Artículo 110.	Proyectos de Actividades y de Instalaciones.....	71
Artículo 111.	Condiciones de los Proyectos de Instalación o Actividad	71
Artículo 112.	Instalaciones provisionales	71
Artículo 113.	Pabellones temporales	72
Artículo 114.	Instalaciones de obra	72
TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO		
CAPÍTULO 1.	Disposiciones generales	
Artículo 115.	Competencia municipal.....	73
Artículo 116.	Formas de intervención municipal	73
CAPÍTULO 2.	Información Urbanística	
Artículo 117.	Publicidad del planeamiento	73
Artículo 118.	Consulta directa	73
Artículo 119.	Consultas Previas	74
Artículo 120.	Informes urbanísticos.....	74
Artículo 121.	Cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales	74
Artículo 122.	Consultas que requieren interpretación del planeamiento	74
CAPÍTULO 3.	Tipos de Licencias Urbanísticas y Régimen de Aplicación	
Artículo 123.	Actos sujetos a Licencia Urbanística Municipal.....	75
Artículo 124.	Actos no sujetos a Licencia Urbanística Municipal	76
Artículo 125.	Régimen General	77
Artículo 126.	Procedimiento y competencia	78
Artículo 127.	Contenido de la documentación y regulación del otorgamiento de licencias	78
Artículo 128.	Silencio Administrativo	81
Artículo 129.	Transmisión de licencias de obras	81
Artículo 130.	Modificaciones de las licencias.....	81
Artículo 131.	Edificación temporal, caducidad y prórroga de las licencias urbanísticas	82
Artículo 132.	Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de la misma	82
Artículo 133.	Licencias de ocupación o funcionamiento	83
Artículo 134.	Licencias de actividades e instalaciones	84
Artículo 135.	Otras formas de intervención municipal	85
Artículo 136.	Declaraciones responsables.....	85
CAPÍTULO 4.	Incumplimiento e Infracciones Urbanísticas	
Artículo 137.	Inspección Urbanística	86
Artículo 138.	Infracciones urbanísticas	87
CAPÍTULO 5.	Deber de Conservación	
Artículo 139.	Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios.....	88
Artículo 140.	Deber de conservación de las obras de urbanización.....	88

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



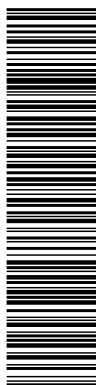
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 141.	Órdenes de Ejecución y suspensión de obras y otros usos.....	89
Artículo 142.	Declaración de ruina.....	89
CAPÍTULO 6. Régimen de Fuera de Ordenación y Desarrollo Normativo		
Artículo 143.	Determinaciones generales sobre el régimen de fuera de ordenación.....	89
Artículo 144.	Definiciones y grados.....	90
Artículo 145.	Régimen de los edificios o construcciones e instalaciones fuera de ordenación totalmente incompatibles con la nueva ordenación.....	90
Artículo 146.	Régimen de los edificios o construcciones e instalaciones fuera de ordenación parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.....	91
TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE USO		
CAPÍTULO 1. Definición y Estructura de los Usos		
Artículo 147.	Finalidad.....	92
Artículo 148.	Ámbito de aplicación.....	92
Artículo 149.	Definición de uso.....	92
Artículo 150.	Regulación según la clase de suelo.....	92
Artículo 151.	Compatibilidad y tolerancia entre usos.....	93
CAPÍTULO 2. Clasificación de los Usos		
Artículo 152.	Clases de usos.....	94
Artículo 153.	Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos.....	96
CAPÍTULO 3. Regulación de los Usos		
<i>Sección 1ª. Uso Residencial</i>		
Artículo 154.	Definición.....	96
Artículo 155.	Categorías.....	96
Artículo 156.	Condiciones de aplicación.....	97
Artículo 157.	Vivienda exterior.....	98
Artículo 158.	Programa de la vivienda.....	98
Artículo 159.	Altura de los techos.....	99
Artículo 160.	Dimensiones de los huecos de paso.....	99
Artículo 161.	Accesos comunes a las viviendas.....	100
Artículo 162.	Dotación de aparcamiento obligatoria.....	100
Artículo 163.	Residencia comunitaria.....	100
<i>Sección 2ª. Uso Terciario</i>		
Artículo 164.	Definición.....	100
Artículo 165.	Categorías.....	100
Artículo 166.	Condiciones de aplicación.....	102
Artículo 167.	Condiciones de las Oficinas.....	103
Artículo 168.	Condiciones de las Salas de Reunión.....	104
Artículo 169.	Condiciones del Comercio.....	104
Artículo 170.	Condiciones del uso Hotelero y Hospedaje.....	107
<i>Sección 3ª. Uso Industria y Almacenes</i>		
Artículo 171.	Definición.....	108
Artículo 172.	Categorías.....	109
Artículo 173.	Condiciones de aplicación.....	109
Artículo 174.	Condiciones de la Industria compatible con el uso residencial (categoría 1ª).....	110
Artículo 175.	Condiciones de aplicación para las categorías 2ª y 3ª (molestas e incompatibles con el uso residencial).....	110
Artículo 176.	Dimensiones y condiciones de los locales.....	111
<i>Sección 4ª. Uso Dotacional - Equipamiento</i>		
Artículo 177.	Definición.....	112
Artículo 178.	Categorías.....	112
Artículo 179.	Condiciones de aplicación.....	113
Artículo 180.	Alcance de la calificación dotacional.....	114
Artículo 181.	Compatibilidad de usos.....	114
Artículo 182.	Sustitución de los usos privados dotacionales existentes.....	114
Artículo 183.	Edificaciones singulares.....	115
Artículo 184.	Plazas de aparcamiento, carga y descarga.....	115
<i>Sección 5ª. Uso de Espacios Libres</i>		
Artículo 185.	Definición.....	115
Artículo 186.	Categorías.....	116
Artículo 187.	Parques suburbanos.....	116

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 188.	Parques Urbanos	116
Artículo 189.	Parque Deportivo	117
Artículo 190.	Jardines	117
Artículo 191.	Espacios libres de transición	117
Sección 6ª. Uso de Servicios de Infraestructuras		
Artículo 192.	Definición	118
Artículo 193.	Condiciones particulares	118
Sección 7ª. Uso de Transporte y Comunicaciones		
Artículo 194.	Definición	118
Artículo 195.	Categorías	118
Artículo 196.	Condiciones de aplicación	119
Artículo 197.	Jerarquización de la red viaria	119
Artículo 198.	Dimensiones y características del viario	119
Artículo 199.	Condiciones de diseño	120
Artículo 200.	Condiciones específicas de las calles particulares	120
Artículo 201.	Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones y bicicletas	121
Artículo 202.	Calles de Tráfico Compatible	121
Artículo 203.	Estacionamientos en la vía pública	122
Artículo 204.	Aparcamientos Públicos	122
Artículo 205.	Sistema General Ferroviario	123
Artículo 206.	Red supramunicipal vías pecuarias, espacio libre protegido	126
Sección 8ª. Criterios sobre usos en zonas inundables		
Artículo 207.	Condiciones para los usos permitidos en zonas inundables	127

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. Disposiciones generales

Artículo 208.	Definición	129
Artículo 209.	Capacidad de edificar	129
Artículo 210.	Clases de condiciones	129

CAPÍTULO 2. Parámetros que Definen la Edificación

Artículo 211.	Relación de parámetros de edificación	129
---------------	---	-----

CAPÍTULO 3. Condiciones Generales para la Realización de los Edificios

Sección 1ª. Condiciones que afectan a la parcela

Artículo 212.	Definición	130
Artículo 213.	Relación entre edificación y parcela	130
Artículo 214.	Segregación y agregación de parcelas	131
Artículo 215.	Linderos	131
Artículo 216.	Dimensión mínima de linderos	131
Artículo 217.	Superficie de la parcela	131
Artículo 218.	Parcela edificable	131
Artículo 219.	Solar	132

Sección 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 220.	Definición	132
Artículo 221.	Posición de la edificación respecto a la alineación oficial de fachada	133
Artículo 222.	Separación a linderos	133
Artículo 223.	Retranqueo	133
Artículo 224.	Separación entre edificios dentro de la parcela	133
Artículo 225.	Fondo edificable	133
Artículo 226.	Área de movimiento de la edificación	134

Sección 3ª. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

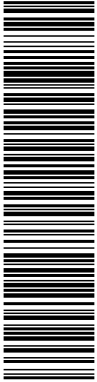
Artículo 227.	Definición	134
Artículo 228.	Ocupación o superficie ocupada sobre rasante	134
Artículo 229.	Superficie ocupable	134
Artículo 230.	Coefficiente de ocupación	135
Artículo 231.	Superficie libre de parcela	135

Sección 4ª. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 232.	Definición	135
Artículo 233.	Aplicación	135
Artículo 234.	Computo de la superficie edificada	135
Artículo 235.	Superficie útil	136

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

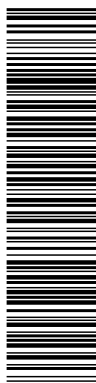
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 236.	Superficie edificable.....	136
Artículo 237.	Coefficiente de edificabilidad.....	136
Sección 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios.		
Artículo 238.	Definición.....	137
Artículo 239.	Aplicación.....	137
Artículo 240.	Altura a cornisa de la edificación.....	137
Artículo 241.	Cómputo de la altura a cornisa del edificio.....	137
Artículo 242.	Construcciones por encima de la altura a cornisa.....	138
Artículo 243.	Cota de planta de pisos.....	138
Artículo 244.	Altura de pisos.....	138
Artículo 245.	Planta.....	139
Artículo 246.	Patios.....	140
Artículo 247.	Entrantes, salientes y vuelos.....	142
Sección 6ª. Condiciones de Estética		
Artículo 248.	Definición.....	144
Artículo 249.	Aplicación.....	144
Artículo 250.	Salvaguarda de la estética urbana.....	144
Artículo 251.	Fachadas.....	145
Artículo 252.	Tratamiento de las plantas bajas.....	145
Artículo 253.	Materiales de fachada.....	145
Artículo 254.	Modificación de fachadas.....	145
Artículo 255.	Instalaciones en la fachada.....	145
Artículo 256.	Cornisas y aleros en manzana cerrada.....	146
Artículo 257.	Marquesinas.....	146
Artículo 258.	Toldos.....	147
Artículo 259.	Muestras.....	147
Artículo 260.	Banderines.....	148
Artículo 261.	Publicidad en carreteras.....	148
Artículo 262.	Medianerías.....	149
Artículo 263.	Cerramientos.....	149
Artículo 264.	Protección del arbolado.....	149
Artículo 265.	Consideración del entorno.....	150
Artículo 266.	Ajardinamiento de patios de manzana.....	150
CAPITULO 4. Condiciones Generales Higiénico-Sanitarias		
Sección 1ª. Condiciones de calidad de los edificios		
Artículo 267.	Definición.....	151
Artículo 268.	Calidad de las construcciones.....	151
Artículo 269.	Aislamiento térmico.....	151
Artículo 270.	Aislamiento acústico.....	151
Sección 2ª. Condiciones de higiene de los edificios		
Artículo 271.	Definición.....	151
Artículo 272.	Local.....	152
Artículo 273.	Local exterior.....	152
Artículo 274.	Pieza habitable.....	152
Artículo 275.	Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.....	152
Artículo 276.	Ventilación.....	152
Artículo 277.	Iluminación.....	153
Artículo 278.	Ventilación e iluminación de piezas habitables.....	153
Artículo 279.	Oscurecimiento de las piezas habitables.....	153
Sección 3ª. Condiciones de dotaciones y servicios de los edificios		
Artículo 280.	Definición.....	153
Artículo 281.	Aplicación.....	153
Artículo 282.	Dotación de agua.....	154
Artículo 283.	Dotación de energía.....	154
Artículo 284.	Dotaciones de comunicación.....	155
Artículo 285.	Servicios de evacuación.....	156
Artículo 286.	Instalaciones de confort.....	157
Artículo 287.	Aparcamientos y garajes en los edificios.....	159
Sección 4ª. Condiciones de seguridad en los edificios		
Artículo 288.	Aplicación.....	162
Artículo 289.	Accesos a las edificaciones.....	162
Artículo 290.	Señalización en los edificios.....	163

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 291.	Puerta de acceso	163
Artículo 292.	Circulación interior	164
Artículo 293.	Escaleras	164
Artículo 294.	Rampas	164
Artículo 295.	Supresión de barreras arquitectónicas	164
Artículo 296.	Prevención de incendios	164
Artículo 297.	Prevención contra el rayo	165
Sección 5ª. Condiciones ambientales.		
Artículo 298.	Definición	165
Artículo 299.	Aplicación	165
Artículo 300.	Compatibilidad de actividades	165
Artículo 301.	Lugares de observación de las condiciones	166
Artículo 302.	Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas	166
Artículo 303.	Transmisión de ruidos y vibraciones	166
Artículo 304.	Deslumbramientos	166
Artículo 305.	Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos	166
Artículo 306.	Vertidos industriales	167

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. Condiciones Generales para la Ejecución y Conservación de la Urbanización

Artículo 307.	Finalidad	168
Artículo 308.	Ámbito de aplicación	168
Artículo 309.	Uso privativo del espacio exterior de uso y dominio públicos	168

CAPÍTULO 2. Condiciones Técnicas de los elementos de Urbanización

Sección 1ª. Red Vial en Suelo Urbano (SUC y SUNC) o Urbanizable (SUR)

Artículo 310.	Definición	169
Artículo 311.	Dimensiones	170
Artículo 312.	Materiales y tratamiento de las obras	170

Sección 2ª. Red vial en suelo no urbanizable

Artículo 313.	Caminos	173
Artículo 314.	Carreteras	174

Sección 3ª. Zonas verdes y espacios libres

Artículo 315.	Función	174
Artículo 316.	Diseño, materiales admisibles y otras condiciones	174

Sección 4ª. Equipamiento

Artículo 317.	Edificaciones	175
Artículo 318.	Aparcamientos en los espacios públicos	176

Sección 5ª. Bases de cálculo para las redes

Artículo 319.	Alumbrado público	176
Artículo 320.	Suministro de energía eléctrica	178
Artículo 321.	Abastecimiento de agua potable	178
Artículo 322.	Evacuación de aguas residuales	181
Artículo 323.	Red de riego	183

Sección 6ª. Costes de las infraestructuras

Artículo 324.	Asignación	184
---------------	------------------	-----

Sección 7ª. Tramitación de nuevos desarrollos

Artículo 325.	Condiciones comunes	184
---------------	---------------------------	-----

Sección 8ª. Actuaciones en la Red Estatal de Carreteras

Sección 9ª. Catálogo de firmes y pavimentos en calzadas

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. Alcance, contenido y responsabilidades

Artículo 326.	Alcance	190
Artículo 327.	Contenido	190
Artículo 328.	Responsabilidad	190

CAPÍTULO 2. Protección Medio Ambiental

Sección 1ª. Protección del medio ambiente

Artículo 329.	Generalidades	191
Artículo 330.	Protección de la vegetación	191

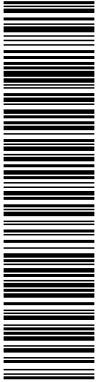
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 11 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

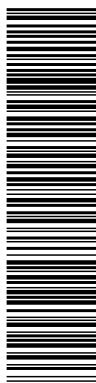
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 331.	Reforestaciones	192
Artículo 332.	Protección de incendios.....	192
Artículo 333.	Protección de cauces.....	193
Artículo 334.	Vías pecuarias	195
Artículo 335.	Vertidos sólidos (basuras)	196
Artículo 336.	Vertidos líquidos (aguas residuales).....	197
Artículo 337.	Residuos biosanitarios y citotóxicos	198
Artículo 338.	Vertidos gaseosos	198
Artículo 339.	Contaminación acústica y vibratoria	198
Artículo 340.	Infraestructuras eléctricas.....	199
Artículo 341.	Desarrollo de actividades diversas	200
Sección 2ª. Normas de protección de espacios naturales		
Artículo 342.	Regulación de los espacios naturales	200
Artículo 343.	Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (PRCMRG).....	201
Artículo 344.	Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM)	201
CAPITULO 3. La Protección del Patrimonio Edificado y la Escena Urbana		
Sección 1ª. Protección paisajística y de la escena urbana		
Artículo 345.	Protección del paisaje.....	202
Artículo 346.	Protección de la escena urbana	203
Sección 2ª. Protección del Patrimonio Edificado		
Artículo 347.	Conservación periódica de fachadas.....	203
Artículo 348.	Catálogo.....	203
CAPITULO 4. La Protección Arqueológica		
Artículo 349.	Legislación aplicable y definiciones.....	203
Artículo 350.	Intervenciones arqueológicas y paleontológicas	204
Artículo 351.	Autorización de intervenciones. Revocación.....	204
Artículo 352.	Hallazgos	205
Artículo 353.	Intervenciones no permitidas	206
Artículo 354.	Ámbito y régimen de aplicación de las normas de intervención arqueológica.....	206
CAPITULO 5. Otras Protecciones		
Sección 1ª. Protección de las Redes de Infraestructuras		
Artículo 355.	Definiciones	207
Artículo 356.	Red de carreteras de la Comunidad de Madrid.....	207
Artículo 357.	Red de carreteras del Estado	208
Artículo 358.	Red Ferroviaria	209
Artículo 359.	Redes de Energía Eléctrica	211
Artículo 360.	Red de Infraestructuras Hidráulicas	212
Sección 2ª. Protección frente a la contaminación electromagnética		
Artículo 361.	Determinaciones	213
Sección 3ª. Protección frente a la contaminación de suelos		
Artículo 362.	Determinaciones	213
CAPITULO 6. Programa de Vigilancia Ambiental		
Artículo 363.	Condiciones para la Vigilancia Ambiental.....	213
TÍTULO IX. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO		
CAPITULO 1. Definición y Subdivisión del Suelo urbano		
Artículo 364.	Definición	215
Artículo 365.	Subdivisión del Suelo Urbano	215
Artículo 366.	Aplicación.....	215
CAPITULO 2. Condiciones Generales para el desarrollo del Suelo Urbano		
Artículo 367.	Clases de Áreas de Ordenación	216
Artículo 368.	Áreas Homogéneas	217
Artículo 369.	Áreas de Ordenanza General	217
Artículo 370.	Áreas de Ordenanza de Planeamiento Remitido	218
Artículo 371.	Ámbitos de Actuación (SUNC) en Suelo Urbano No Consolidado.....	219
Artículo 372.	Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano Consolidado	220
CAPITULO 3. Zonificación y Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano Consolidado		
Sección 1ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 1: Edificación en manzana cerrada		
Artículo 373.	Ámbito de Aplicación	221

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

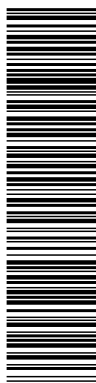
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 374.	Condiciones de la parcela	221
Artículo 375.	Condiciones de volumen	222
Artículo 376.	Condiciones de uso	223
Sección 2ª.	Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 2: Edificación en bloque abierto.	
Artículo 377.	Ámbito de aplicación	224
Artículo 378.	División en grados	224
Artículo 379.	Condiciones de parcela	224
Artículo 380.	Condiciones de edificación	225
Artículo 381.	Condiciones de uso	226
Sección 3ª.	Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 3: Vivienda Unifamiliar	
Artículo 382.	Ámbito de aplicación	227
Artículo 383.	División en grados	227
Artículo 384.	Condiciones de parcela	227
Artículo 385.	Condiciones de Edificación	228
Artículo 386.	Condiciones de uso	229
Artículo 387.	Cuadro resumen de condiciones de la edificación	229
Sección 4ª.	Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 4: Terciario	
Artículo 388.	Ámbito de aplicación	230
Artículo 389.	División en grados y niveles	230
Artículo 390.	Condiciones de parcela	230
Artículo 391.	Condiciones de Edificación	231
Artículo 392.	Condiciones de uso	231
Artículo 393.	Cuadro resumen de condiciones de la edificación	232
Sección 5ª.	Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 5: Industrial	
Artículo 394.	Ámbito de aplicación	232
Artículo 395.	División en grados	233
Artículo 396.	Condiciones de parcela	233
Artículo 397.	Condiciones de Edificación	233
Artículo 398.	Condiciones de uso	234
Artículo 399.	Cuadro resumen de condiciones de la edificación	235
Sección 6ª.	Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 6: Equipamiento	
Artículo 400.	Ámbito de aplicación	235
Artículo 401.	Categorías	235
Artículo 402.	Condiciones de parcela	236
Artículo 403.	Condiciones de Edificación	236
Artículo 404.	Condiciones de uso	237
Artículo 405.	Régimen Específico de los Usos Públicos	237
Artículo 406.	Edificios con uso dotacional y equipamiento público en el casco consolidado de Las Rozas de Madrid	237
Sección 7ª.	Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 7: Espacios Libres	
Artículo 407.	Ámbito de aplicación y grados	238
Artículo 408.	Condiciones de parcela	238
Artículo 409.	Condiciones de Edificación	238
Artículo 410.	Condiciones de uso	239
Sección 8ª.	Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 8: Red Viaria	
Artículo 411.	Ámbito de aplicación	239
Artículo 412.	Condiciones de parcela	240
Artículo 413.	Condiciones de Edificación	240
Artículo 414.	Condiciones de uso	240
Artículo 415.	Condiciones específicas	241
Sección 9ª.	Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 9: Servicios de Infraestructuras	
Artículo 416.	Ámbito de aplicación	242
Artículo 417.	Condiciones de parcela	242
Artículo 418.	Condiciones de Edificación	242
Artículo 419.	Condiciones de uso	243
Artículo 420.	Edificios con uso de servicios de infraestructuras públicos en el casco consolidado de Las Rozas	243
Artículo 421.	Condiciones para la localización de antenas de telefonía móvil	244
Sección 10ª.	Condiciones particulares de las Normas Zonales en las Areas de Planeamiento Remitido	
Artículo 422.	Clases de Ordenanzas	244
Artículo 423.	Ámbito de aplicación	244
Artículo 424.	Condiciones de estas Ordenanzas	244
Artículo 425.	Número de viviendas en las Areas de Planeamiento Remitido	245

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

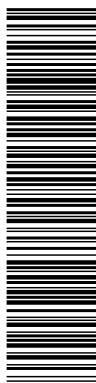
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 426.	Ordenanza 2 (P.R.) Bloque Abierto en Áreas de Planeamiento Remitido	245
Artículo 427.	Ordenanza 3 (P.R.) Vivienda Unifamiliar Grado 1º en Áreas de Planeamiento Remitido	246
Artículo 428.	Ordenanza 3 (P.R.) Vivienda Unifamiliar, Grado 2º, en Áreas de Planeamiento Remitido	247
Artículo 429.	Ordenanza 3 (P.R.) Vivienda Unifamiliar, Grado 3º, en Áreas de Planeamiento Remitido	248
Artículo 430.	Ordenanza 3 (P.R.) Vivienda Unifamiliar, Grado 4º, en Áreas de Planeamiento Remitido	249
Artículo 431.	Ordenanza 3 (P.R.) Vivienda Unifamiliar, Grado 5º, en Áreas de Planeamiento Remitido	250
Artículo 432.	Ordenanza Zonal 4 P.R. (Terciario) en Área de Planeamiento Remitido	251
Artículo 433.	Ordenanza Zonal 5 P.R. Industrial, en Áreas de Planeamiento Remitido	252
Artículo 434.	Ordenanza Zonal 6 P.R. Equipamiento, en Áreas de Planeamiento Remitido	260
Artículo 435.	Ordenanza Zonal 7 P.R. Espacios Libres, en Áreas de Planeamiento Remitido.....	261
Artículo 436.	Planeamiento Remitido (P.R. VII) "Parque Empresarial"	262
Artículo 437.	Ordenanza en Área de Planeamiento Remitido. P.R. IX "Sector Terciario".....	284
Artículo 438.	Planeamiento Remitido "La Marazuela"- (PR IV – 3)	290
Artículo 439.	Planeamiento Remitido "El Montecillo" (P.R. V-3).....	300
Artículo 440.	Planeamiento Remitido. PR- VIII - "El Cantizal".....	311
Artículo 441.	Planeamiento Remitido del Sector PR V-2 "Antiguo Industrial"	320
Artículo 442.	Planeamiento Remitido PR VII-1 "Kodak"	328
Artículo 443.	Planeamiento Remitido PR SUZS-1 "Cerro de la Curia".....	343
CAPITULO 4.	Condiciones Particulares para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado	
Artículo 444.	Normas particulares para cada ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado	358
TÍTULO X. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE		
CAPITULO 1.	Definición y Subdivisión del Suelo Urbanizable	
Artículo 445.	Definición	359
Artículo 446.	Categorías	359
Artículo 447.	Suelo Urbanizable Sectorizado	359
CAPITULO 2.	Condiciones Generales para el Desarrollo del Suelo Urbanizable	
<i>Sección 1ª.</i>	<i>Derechos y deberes de la propiedad del Suelo</i>	
Artículo 448.	Derechos y deberes en Suelo Urbanizable Sectorizado	359
<i>Sección 2ª.</i>	<i>Condiciones generales de planeamiento</i>	
Artículo 449.	Condiciones Complementarias comunes para el desarrollo de Planes Parciales	360
Artículo 450.	Orden de prioridad y condiciones temporales	362
CAPITULO 3.	Normas Particulares para cada Sector de Suelo Urbanizable	
Artículo 451.	Área de Reparto (AR)	362
Artículo 452.	Determinaciones particulares para los Sectores	363
Artículo 453.	Edificación.....	363
Artículo 454.	Parcelaciones	363
Artículo 455.	Cesiones y Obligaciones de Urbanización	363
Artículo 456.	Cumplimiento de la Legislación Sectorial	364
CAPITULO 4.	Planeamiento Incorporado	
Artículo 457.	Ámbitos y sectores con situaciones jurídicas particulares	364
TÍTULO XI. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		
CAPITULO 1.	Definición y Subdivisión del Suelo No Urbanizable de Protección	
Artículo 458.	Ámbito general de aplicación.....	365
Artículo 459.	Definición	365
Artículo 460.	Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección	365
Artículo 461.	Normas concurrentes.....	368
CAPITULO 2.	Régimen General del Suelo No Urbanizable de Protección	
<i>Sección 1ª.</i>	<i>Medidas generales de protección. Parcelaciones</i>	
Artículo 462.	Concepto de parcelación	368
Artículo 463.	Carácter rústico.....	368
<i>Sección 2ª.</i>	<i>Régimen General del Planeamiento y la Edificación</i>	
Artículo 464.	Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección.....	369
Artículo 465.	Desarrollo por Planes Especiales	370
Artículo 466.	Condiciones comunes de la edificación.....	371
Artículo 467.	Condiciones higiénicas del Saneamiento y de los Servicios	372
Artículo 468.	Condiciones estéticas generales.....	373

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776785249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CAPITULO 3. Régimen Especifico para cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección

Artículo 469.	Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Carreteras.....	373
Artículo 470.	Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Ferrocarriles.....	374
Artículo 471.	Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Vías Pecuarias.....	374
Artículo 472.	Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Cauces y Riberas.....	374
Artículo 473.	Suelo No Urbanizable de Protección Especial Cultural.....	375
Artículo 474.	Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Montes.....	376
Artículo 475.	Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama. Grado G1.....	377
Artículo 476.	Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama. Grado G2.....	379
Artículo 477.	Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama. Grado G3.....	380
Artículo 478.	Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Grado M1.....	382
Artículo 479.	Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Grado M2.....	383
Artículo 480.	Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Forestal y Paisajístico.....	383

TÍTULO XII. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

CAPÍTULO 1. Introducción. Objeto y justificación

Artículo 481.	Introducción.....	385
Artículo 482.	Objeto.....	385
Artículo 483.	Definición del concepto de discriminación.....	386
Artículo 484.	Justificación.....	386
Artículo 485.	Eficacia y vinculación normativa.....	386

CAPÍTULO 2. Estructura legal y marco normativo de aplicación

Artículo 486.	Marco normativo general sobre igualdad.....	387
Artículo 487.	Marco básico para la incorporación de la perspectiva de género al Planeamiento.....	388
Artículo 488.	Requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo.....	389

CAPÍTULO 3. Consideraciones de Impacto de Género en el Plan General

Artículo 489.	Aspectos básicos.....	390
Artículo 490.	Tipos de acciones previstas.....	391
Artículo 491.	Equipamientos tradicionales y nuevos equipamientos.....	392
Artículo 492.	Vivienda.....	392
Artículo 493.	Transporte.....	393
Artículo 494.	Seguridad en el espacio público.....	393

CAPÍTULO 4. Análisis de impactos

Artículo 495.	Impacto por razón de género.....	394
Artículo 496.	Análisis de impacto en la infancia y la adolescencia.....	400
Artículo 497.	Análisis de impacto por razón de orientación sexual.....	401
Artículo 498.	Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal.....	402

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1. PRELIMINARES

Artículo 1. Objeto

Se redactan las presentes Normas Urbanísticas al objeto de diferenciar el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo en el término municipal de Las Rozas de Madrid.

Estas Normas Urbanísticas forman parte del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid.

Artículo 2. Naturaleza Jurídica

El Plan General constituye el instrumento de ordenación integral del municipio de Las Rozas de Madrid, otorga los derechos urbanísticos, establece el régimen jurídico de las distintas clases y categorías de suelo, delimita, por sí mismo o a través de los instrumentos que lo desarrollan, las facultades urbanísticas inherentes al derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes vinculados a la efectividad del derecho y del ejercicio de dichas facultades.

Este Plan General sustituye al hasta ahora vigente y aprobado definitivamente, según Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 1 de diciembre de 1994.

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación autonómica urbanística y medioambiental y concretamente en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. Asimismo, será de aplicación el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, así como cualquier otra norma de carácter sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística.

Artículo 3. Revisión y adaptación

El presente Plan General, como revisión formal del precedente, define una nueva ordenación urbanística del territorio del término municipal y a su vez trata de dar cumplimiento al mandato recogido en la Disposición Transitoria Tercera de la L.S.C.M., en cuanto a obligatoriedad de adaptar el Planeamiento a lo dispuesto en dicha Ley.

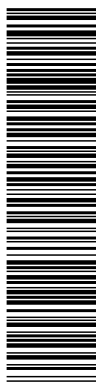
Artículo 4. Características

El Plan General tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del territorio del término municipal.
- Es original, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que le afectara, deberá acomodarse a sus determinaciones.
- Es inmediatamente ejecutivo, tras la publicación en el BOCM de su aprobación definitiva y del contenido del mismo exigido por la legislación vigente.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9882048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 5. Documentación del Plan General y criterios de vinculación

- El Plan General consta de la siguiente documentación:
 - BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA
 - Volumen 1.- Memoria de Información
 - Volumen 2.- Planos de Información
 - BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL
 - Volumen 1.- Documento Inicial Estratégico
 - Volumen 2.- Estudios Complementarios
 - BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
 - Volumen 1.- Memoria de Ordenación
 - Volumen 2.- Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
 - Volumen 3.- Normativa Urbanística
 - Volumen 4.- Fichas de Ordenación y Gestión
 - Volumen 5.- Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable
 - Volumen 6.- Planos de Ordenación
 - Volumen 7.- Planos de Infraestructuras
 - BLOQUE IV. DOCUMENTACIÓN DE TRAMITACIÓN
 - Volumen 1.- Memoria de Participación Ciudadana
- Tienen carácter vinculante:
 - Los Planos de Ordenación.
 - La Memoria de Ordenación.
 - Las Normas Urbanísticas.
- El resto de los documentos integrantes del Plan General tienen, a los efectos jurídicos, valor de medios de interpretación de los documentos vinculantes

Artículo 6. Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas

- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen la ordenación integral del territorio municipal, y su contenido contempla las exigencias requeridas por la legislación vigente, principalmente la LSCM, diferenciando las determinaciones de carácter estructurante de las que no lo son.
- La regulación se efectúa conforme se detalla a continuación:
 - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
 - Preliminares

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 17 de 419

El documento ha sido firmado por :

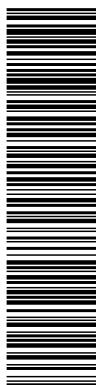
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

FIRMADO

26/08/2022 12:42

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983103_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

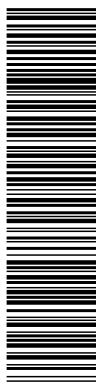
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Vigencia y ámbito de aplicación
- Criterios de Interpretación
- Definición de conceptos urbanísticos
- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
 - Determinaciones generales.
 - Clasificación del Suelo del Término Municipal
 - Régimen Urbanístico de la propiedad del Suelo
 - Redes Públicas Supramunicipales, Generales y Locales
 - Reserva de Viviendas de Protección Pública
- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
 - Disposiciones generales
 - Instrumentos de actuación y clases
 - Proyectos de Edificación
- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO
 - Disposiciones generales
 - Información urbanística
 - Tipos de licencias urbanísticas y régimen de aplicación
 - Incumplimiento e infracciones urbanísticas
 - Deber de conservación
 - Régimen de fuera de ordenación y desarrollo normativo
- NORMAS GENERALES DE USO
 - Definición y estructura de los usos
 - Clasificación de los usos
 - Regulación de los usos
- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN
 - Disposiciones generales. Objeto y contenido
 - Parámetros que definen la edificación
 - Condiciones generales para la realización de los edificios
 - Condiciones generales higiénico-sanitarias
- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
 - Condiciones generales para la ejecución y conservación de la urbanización
 - Condiciones técnicas de los elementos de urbanización
- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
 - Alcance, contenido y responsabilidades
 - Protección medio ambiental
 - La protección del patrimonio edificado y la escena urbana
 - La protección arqueológica
 - Otras protecciones
 - Plan de vigilancia ambiental
- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO
 - Definición y subdivisión del suelo urbano
 - Condiciones generales para el desarrollo del suelo urbano

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Zonificación y ordenanzas particulares en suelo urbano consolidado
- Condiciones particulares en suelo urbano no consolidado
- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE
 - Definición y subdivisión del suelo urbanizable
 - Condiciones generales para el desarrollo del suelo urbanizable
 - Normas particulares para cada sector de suelo urbanizable
 - Planeamiento incorporado
- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
 - Definición y subdivisión del suelo no urbanizable de protección
 - Régimen general del suelo no urbanizable de protección
 - Régimen específico para cada categoría de suelo no urbanizable de protección
- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO
 - Introducción. Objeto y justificación
 - Estructura legal y marco normativo de aplicación
 - Consideraciones de impacto de género en el Plan General
 - Análisis de impactos

Artículo 7. Normativa complementaria

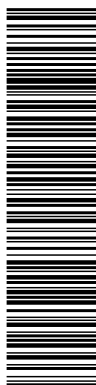
Además de lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

De carácter básico, serán de aplicación a la fecha de redacción del presente P.G.O.U., la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (incluyendo todas sus modificaciones posteriores), el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley 1/1985 de 23 de enero, de Creación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (ampliado según Ley 7/1991 de 4 de Abril) y la Ley 20/1999 de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno y su modificación según Ley 4/2001 de 28 de junio (BOCM de 3 de julio de 2001). Asimismo, se consideran de carácter básico el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se recogen en las presentes Normas Urbanísticas referencias a normativa supramunicipal y ordenanzas municipales, para mayor facilidad en la aplicación del documento de PGOU. Cualquier modificación o nueva disposición que se redacte sobre la citada normativa prevalecerá sobre la recogida en el presente documento, sin necesidad de modificar éste. En este sentido podrán reeditarse las presentes Normas Urbanísticas de forma periódica o puntual, a fin de mantenerla actualizada, en cuanto a la normativa supramunicipal y de rango de ordenanza municipal de aplicación que contiene.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 8. Ordenanzas complementarias

1. El Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas Complementarias con el objeto de regular aquellas determinaciones de carácter no estructurante en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, que permitan completar, aclarar, interpretar o subsanar errores de las mismas, así como normas de policía y buen gobierno de las diferentes áreas urbanas, en aplicación de las facultades que le confiere la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
2. Son de aplicación aquellas que, estando vigentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las presentes Normas no contradigan las determinaciones establecidas por estas. En el caso de conflicto, prevalecerán las Normas Urbanísticas sobre las ordenanzas preexistentes.
3. Será de aplicación el artículo 32 de la LSCM en cuanto a la redacción de las Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación del régimen local y, previa puesta en conocimiento a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 2. VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**Artículo 9. Vigencia del Plan General tras la Aprobación Definitiva**

El Plan General de Ordenación Urbana, y consecuentemente las presentes Normas Urbanísticas, entrarán en vigor a partir de la fecha de publicación en el BOCM, tanto del Acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno, como del contenido del Plan exigible por la legislación vigente.

Producida la aprobación definitiva del Plan General, será de aplicación obligatoria e inmediata desde el día de la publicación del acuerdo de aprobación, en la forma señalada en el artículo 66 de la LSCM, vinculando tanto a Administraciones Públicas como a particulares, extendiéndose el ámbito de aplicación a la totalidad del término municipal,

La vigencia de estas Normas Urbanísticas será indefinida, en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas o del Plan General de Ordenación Urbana en que se integran, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales, o de la suspensión, total o parcial, de su vigencia.

Artículo 10. Efectos de la aprobación

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Artículo 11. Publicidad

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar y recibir por escrito información del régimen aplicable a una finca.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

La instrumentación formal de las peticiones de información será determinada mediante Ordenanza específica municipal, siendo recomendable la creación de una página Web, a efectos de facilitar el acceso público a la información.

Artículo 12. Obligatoriedad

El Plan General y los Planes y proyectos que lo desarrollen obligarán y vincularán por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus determinaciones, cumplimiento que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 13. Ejecutividad y Declaración de utilidad pública

La ejecutividad del Plan General implica que quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y a la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones correspondientes, que el Plan General incluya, tanto en Unidades de Ejecución como en Actuaciones Específicas a desarrollar por el Sistema de Expropiación, para el establecimiento de redes públicas, así como de todos los terrenos de influencia de las obras o acciones previstas.

Artículo 14. Ámbito de aplicación del Plan General

El presente Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación en la totalidad del término municipal de Las Rozas de Madrid.

CAPÍTULO 3. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN**Artículo 15. Competencias para la interpretación**

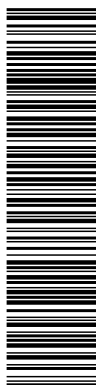
La interpretación del planeamiento general corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Madrid conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Artículo 16. Normas de interpretación

1. Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán en base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escalas, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si hubiese contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Serán admisibles, sin suponer modificación del PGOU, pequeñas variaciones de medición de superficies reales de suelo, derivadas de levantamientos topográficos de mayor exactitud, llevados a cabo en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano para su desarrollo. Dichas modificaciones de superficie se limitarán a los siguientes porcentajes:

- Suelo urbano= $\pm 5\%$
 - Suelo urbanizable sectorizado = $\pm 3\%$
3. Si existiesen contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria de Información (de carácter más informativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas. En caso de discrepancias entre los distintos documentos del Plan General, la jerarquía vinculante para la interpretación será la siguiente:
- 1º- Memoria de Ordenación
 - 2º- Normativa Urbanística
 - 3º- Planos de Ordenación
 - 4º- Fichas de Ordenación y Gestión
 - 5º- Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica
 - 6º- Documentación ambiental
 - 7º- Memoria Informativa
 - 8º- Planos de Información
 - 9º- Documentación ambiental

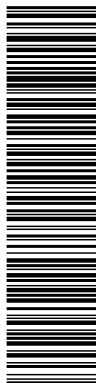
En todo caso, respecto a determinaciones y condiciones de ordenación se considera que prevalece la documentación escrita sobre la gráfica.

En cuanto a las determinaciones del suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado se entenderán como vinculantes las redes públicas de cesión (zonas verdes, viarios y equipamientos) consignadas en las fichas de Sectores y Ámbitos de Actuación, así como su localización gráfica señalada en Planos, sin perjuicio de las posibles variaciones de superficie admisibles derivadas de levantamientos topográficos de mayor precisión.

4. Con carácter general, en cualquier supuesto de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones del P.G.O.U., prevalecerá aquella interpretación de la que resulte mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario. Dicha interpretación será objeto de Informe previo a cargo de los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales. Todo ello en virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos. En el caso de que resulte preciso, corresponderá al Ayuntamiento la redacción y aprobación de las Ordenanzas complementarias pertinentes.
5. En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerán las clasificaciones legalmente aprobadas de las vías pecuarias sobre las recogidas en los planos del Plan General. Si existieran discrepancias respecto a los deslindes legalmente aprobados, la parcela

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



desafectada se acogerá a la ordenanza de aplicación del resto de parcela no afectada o de la parcela colindante, siendo competencia del Ayuntamiento su concreción.

CAPÍTULO 4. CRITERIOS DE REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 17. Revisión a causa del planeamiento de nivel superior

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

Artículo 18. Supuestos Generales de Revisión

En cumplimiento del Art. 68/1 de la L.S.C.M., procederá la revisión del presente Plan General, siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del territorio municipal.

Además de los supuestos contemplados en el artículo 68 de la Ley del Suelo de Madrid, se recomienda proceder a la revisión del presente instrumento de planeamiento general en el supuesto de concurrencia de efectos que motiven la alteración sustancial de las bases de diagnóstico presentes en el momento de redactarse el presente documento, tales como alteraciones significativas de las tendencias poblacionales o de las necesidades productivas.

Artículo 19. Iniciación de la Revisión

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General en base a los supuestos de la legislación vigente, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 68/4 y 70 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 20. Alteración de las condiciones de prioridad temporal del desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

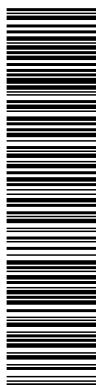
La alteración del orden de prioridad y condiciones temporales de la incorporación del suelo urbanizable al desarrollo urbano, no implicará Modificación del P.G.O.U., aun cuando sea precisa la justificación razonada de dicha alteración.

Artículo 21. Modificaciones del Plan General

Se considerarán modificaciones del Plan General las variaciones o alteraciones de su contenido no subsumible en los supuestos de revisión señalados en el Art. 68 de la L.S.C.M

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

La alteración de elementos de la ordenación y de la normativa que no implique un cambio sustancial del modelo urbano y territorial definido por el presente Plan General, podrá ser objeto de modificación. En el caso de suponer un cambio sustancial de éste, habrá que estar a lo establecido para la revisión del Plan General.

Este proceso habrá de sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación aplicable, de forma especial, en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid y al Decreto 92/2008, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 22. Suspensión del Plan General

Cuando concurren circunstancias especiales, debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y previos los trámites oportunos, este Organismo podrá suspender la vigencia del presente Plan General, o de los Planes y proyectos que lo desarrollan, en la forma, plazos y efectos señalados en la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, por los motivos recogidos en el artículo 70 de dicha Ley.

Asimismo, a los efectos de formación y tramitación de todo tipo de planeamiento y sus modificaciones o revisiones, la suspensión de actos de edificación, usos del suelo, etc., se llevará a cabo según lo dispuesto en el citado texto legal.

Artículo 23. Vigencia del planeamiento anterior

Con la aprobación definitiva de este Plan se deroga el plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid de 1.994, así como sus modificaciones.

Expresamente quedan derogadas todas las determinaciones del Planeamiento anterior contradictorias con las del presente documento de Plan General, o que no hayan sido incorporadas al mismo.

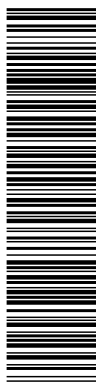
Artículo 24. Modificación de instrumentos de planeamiento incorporados o en desarrollo del Plan General

Las alteraciones de la Ordenación Pormenorizada de un ámbito de planeamiento incorporado (PR) o de los que desarrollen el presente Plan General, que justificadamente y para su mejora se lleven a cabo, podrán sustentarse en la figura de planeamiento que en cada caso proceda (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle), sin necesidad de tramitar una Modificación del Plan General.

La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y para los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado podrá modificarse mediante la redacción de un Plan Parcial.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

CAPÍTULO 5. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS

Artículo 25. Terminología

A los efectos de este Plan General cuantas veces se empleen los términos que en estas Normas Urbanísticas se definen, tendrán el significado que taxativamente se expresa en las mismas.

Los términos establecidos por dichas definiciones son de utilización obligada en todo el planeamiento de desarrollo del Plan General.

Sin perjuicio de lo anterior, los planes que desarrollen este Plan General podrán, en la medida en que ello resulte necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar en tal caso de forma precisa su significado.

Artículo 26. Definiciones

Se relaciona a continuación por orden alfabético una serie de definiciones de conceptos urbanísticos, a los efectos de la presente Normativa Urbanística.

Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

Administración actuante: la Administración pública que inicia y tramita el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Alineación: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

Alineación oficial: la señalada en los planos de ordenación del presente Plan General.

Altura de cornisa: distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante y la cara inferior del alero, si existe, o si no, del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura de coronación: altura medida desde la rasante hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

Altura de cumbrera: es la que se mide desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbrera de la cubierta del edificio. Se medirá desde la rasante natural en cada punto y en cada fachada.

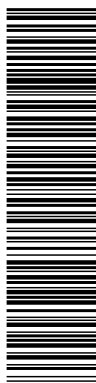
Altura de la edificación: Se entiende por altura de una edificación en un punto determinado la distancia vertical, medida en metros, entre la cota de referencia definida en el presente Plan y la cara inferior del último forjado o alero de cubierta del edificio, y medida ésta por el exterior del mismo. Se mide en cada punto y en cada fachada.

Altura de planta: distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de planta: distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Altura máxima edificable: máxima altura que puede llegar a alcanzar una edificación con respecto a la cota de referencia.

Altura mínima: la altura mínima de las nuevas edificaciones será una planta menos que la altura máxima establecida para cada zona de calificación, salvo determinación en contrario contenida en las ordenanzas.

Altura total: altura medida desde las rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.

Ámbito de Actuación: ámbito de suelo urbano no consolidado que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Ancho de vía: la distancia más corta entre las alineaciones que definen la vía pública.

Aprovechamiento asignado: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso concreto, que asigna o permite el planeamiento urbanístico a una parcela, que resulta de aplicar el aprovechamiento unitario del ámbito, unidad o sector a la parcela de que se trate.

Aprovechamiento patrimonializable: aquel aprovechamiento asignado susceptible de apropiación por el propietario de la parcela.

Aprovechamiento real: aprovechamiento que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de la parcela.

Aprovechamiento unitario de reparto: será el coeficiente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

Aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable: valor número fijado discrecionalmente por el instrumento de planeamiento general con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Aprovechamiento urbanístico total del sector: será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

Área de movimiento: es el área en que puede emplazarse libremente la edificación en el interior de un solar.

Banderines: Carteles normales al plano de fachada.

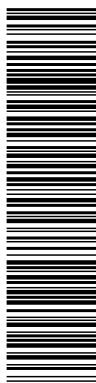
Cerramiento de parcela: cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, el situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.

Constructor: persona física o jurídica, pública o privada, que ejerce la actividad empresarial de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación previstas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Cuerpos volados: partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Chañán: Es el truncado de la intersección o esquina de dos alineaciones oficiales de fachadas. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.

Determinaciones: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística.

Dotaciones urbanísticas: conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden infraestructuras, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos.

Edificación Abierta: Es la edificación en bloques aislados pareados, sin patios cerrados, bloques en H y aislados con patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados. Puede albergar una o varias viviendas en régimen de división horizontal. En este último caso, las viviendas contarán con accesos comunes a la parcela, acceso a las viviendas a través de portales comunes cubiertos y cerrados, garaje común o ubicado en zonas comunes.

Edificación Agrupada: Construcción en la que sus caras están unidas al linde parcelario lateral o posterior, formando construcciones agrupadas o en hilera, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial.

Edificación Aislada: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

Edificación Alineada (en Manzana Cerrada): Es la que ocupa todo el frente a la alineación de las calles que contornean la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana. Se incluye dentro de la tipología de manzana cerrada a las viviendas tradicionales entre medianerías propias del casco antiguo.

Edificación Exenta: Es la que dispone su fachada sobre la alineación oficial pero está separada de las edificaciones colindantes.

Edificación Pareada: Construcción que posee una de sus caras unidas al linde parcelario lateral o posterior, formando construcciones pareadas, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial.

Elementos salientes: elementos constructivos de carácter fijo e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados. Se incluyen como elementos salientes los zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificados por necesidades constructivas o funcionales. No se incluyen los elementos salientes de carácter no permanente tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

Entreplanta: Es la planta, que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplantas siempre que la superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable total admisible. La altura libre del piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Equipamientos Sociales: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. Los equipamientos sociales pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de Redes Públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

Espacio Libre de Parcela: Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

Espacios libres: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques municipales urbanos, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Los Espacios Libres pueden ser de titularidad pública o privada, pero a efectos de los deberes de cesión y urbanización sólo los espacios libres de titularidad pública tienen carácter de Redes Públicas.

Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

Fondo edificable: distancia que medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

Índice o coeficiente de edificabilidad: coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie (m^2/m^2).

Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

Linderos o lindes: líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero; si hay más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.

Lindero frontal o frente de parcela: el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas, coincide con la alineación.

Línea límite de edificación: línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

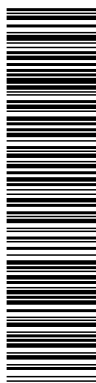
Núcleo de población: agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

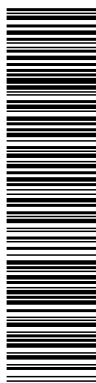
Manzana: la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por una o varias vías públicas.

Ocupación de parcela: superficie generada por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad de la superficie construida en la parcela, compute o no a efectos de edificabilidad máxima, excluyendo consecuentemente a efectos de su cómputo los cuerpos volados sobre espacio público, pero no los volados sobre espacio privado.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Ordenación estructurante: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal, definiendo el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Ordenación pormenorizada: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación estructurante y que tienen el grado de precisión suficiente para la legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Parcela: unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Parcela resultante: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.

Parcelación urbanística: parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

Patio de manzana: Se entiende como patio de manzana los espacios no edificables por encima de la planta baja que surgen por la limitación de fondos edificables en áreas de ordenanza circunscritas por alineaciones, de modo que aun siendo de uso y acceso privativo de cada uno de los predios sobre los que se asienta, presta función al conjunto de las edificaciones que abren a él.

Patio de parcela: Se entiende por patio de parcela los espacios no edificables por encima de la planta de baja que se disponen en el interior de la propia parcela al objeto de proporcionar luz y ventilación a los distintos locales o espacios edificados, de uso y acceso privativo del predio sobre el que se ubica, y que no presta función más que a su propia parcela.

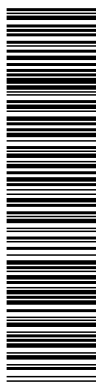
Planta baja: Es la planta cuyo piso acabado de suelo no podrá sobrepasar 1,50 m sobre la rasante del terreno o acera.

Planta piso: Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

Planta ático: Es la última planta de un edificio, en la que su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran retranqueadas del resto de los planos de la fachada del edificio, quedando dentro de los planos inclinados con pendiente de 45° sexagesimales, trazados

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

de forma similar a lo indicado para las cubiertas en el artículo correspondiente de las presente Normas.

Planta bajo cubierta: Bajo cubierta, es una planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara interior de los elementos constructivos de una cubierta inclinada (o en su caso, forjado horizontal o falso techo).

Pendiente de cubierta: ángulo que forma el plano de cubierta con la horizontal.

Propietarios: exclusivamente a efectos de la tramitación de los procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en la presente Normativa Urbanística se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no matriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.

Rasante: Es la línea que determina el perfil longitudinal de las calles. En Suelo Urbano Consolidado, en tanto no se indique lo contrario, se consideran rasantes oficiales las existentes.

Retranqueo: separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos, sin contar los aleros o cuerpos volados permitidos. La franja de terreno resultante ha de quedar libre de edificaciones, sin perjuicio de las excepciones que se puedan contemplar para cada zona de ordenanza. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

Sector: ámbito de suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Semisótano: se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano inferior del forjado de techo por encima de la cota de la rasante, sin que dicho plano sobrepase la cota de ciento treinta (130) centímetros sobre rasante.

Separación entre edificaciones: la distancia más corta entre dos edificaciones.

Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Redes Supramunicipales: conjunto de dotaciones urbanísticas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominante de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

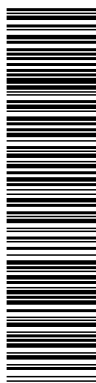
Redes Generales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

Redes locales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

Sólido capaz: Es el poliedro resultante de aplicar sobre una parcela los parámetros especificados en la ordenanza correspondiente como valores máximos. Dentro de éste se ubicará el aprovechamiento urbanístico de la finca de que se trate.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Soportales: espacios resultantes del retranqueo de las plantas bajas de los edificios sobre la alineación oficial y paralelo a ella, avanzando de nuevo a esta alineación las plantas superiores de piso, o incluso de sótano.

Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un setenta por ciento (70%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de la rasante del terreno o calle.

Superficie bruta: la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

Superficie neta: la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de redes públicas.

Superficie edificable: es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que este Plan General señale como computables.

Superficie útil: es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro interior de los cerramientos, que este Plan General señale como computables.

Tipología edificatoria: los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso. Se contemplan las siguientes tipologías edificatorias: Edificación Alineada a Vial entre medianeras, Edificación Aislada y Edificación Agrupada (Pareada y Adosada o en Hilera).

Urbanización: conjunto de las redes generales y locales previstas en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

Urbanizador: persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietaria de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asumiendo las obligaciones establecidas en la normativa urbanística y en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

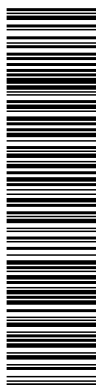
Uso alternativo: Es aquel que puede sustituir al característico parcial o totalmente, previa justificación de su conveniencia mediante un Estudio de Implantación de Uso Alternativo, que analice la incidencia del uso o actividad pretendida sobre su entorno (tipologías, tráfico generado, interés público y social, medidas correctoras a adoptar, etc.). En caso de sustitución parcial del uso principal, el uso alternativo como coadyuvante de aquel, estará entre los posibles usos que no causen afección negativa alguna al uso principal, que permanezca restante después de dicha sustitución parcial del mismo. Al poder ser la sustitución parcial o total, el uso alternativo puede exceder del tercio de la edificabilidad total, que como límite corresponde a los usos compatibles.

Uso compatible: Es el que puede acompañar al uso característico en una misma parcela, en proporción máxima de 1/3 de la edificabilidad total permitida, salvo que la normativa zonal específica permita otra superior y siempre que no altere el carácter principal de la misma. Obviamente, para que aparezca el uso compatible ha de existir el uso característico de que se trate en esa misma parcela en una proporción mínima de los 2/3 de la edificabilidad total permitida.

Uso del suelo: cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Uso predominante, principal o característico: Es el que se establece como predominante en una parcela, en proporción mínima de 2/3 de su edificabilidad total permitida, salvo que la normativa específica de zona indique otra proporción. Este uso define el carácter principal de la parcela. En ámbitos de SUNC y Sectores de SUZS se considerará uso principal aquel que supere el 50% de la edificabilidad máxima computable como lucrativa.

Uso prohibido: Es el que se considera incompatible con el uso característico y no puede por tanto establecerse en la misma parcela o norma zonal. Las ordenanzas establecen estos usos por exclusión, al definirlos como los "no indicados" expresamente como principales, compatibles o alternativos.

Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de redes públicas.

Vivienda: alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

Volumen de la edificación: volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.

Zonas: recinto espacial caracterizado porque sobre todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación que puedan existir en su interior sean de aplicación las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

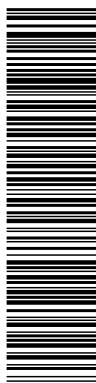
Zonas verdes: superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Artículo 27. Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana establece de forma completa las determinaciones de carácter estructurante para la totalidad del territorio ocupado por el término municipal de Las Rozas de Madrid.
2. Se consideran determinaciones de carácter estructurante aquellas definidas como tal por la legislación autonómica vigente y, en cualquier caso:
 - a. El establecimiento de la clasificación y, en su caso, la categoría del suelo.
 - b. La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
 - c. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

d. El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

Artículo 28. Determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística

Las determinaciones pormenorizadas, que desarrollarán las de carácter estructurantes, son las recogidas por la legislación autonómica vigente y, en cualquier caso:

1. La definición detallada de la conformación espacial de las áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores y de alineaciones y rasantes.
2. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir estas para su ejecución material.
3. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones, instalaciones y urbanizaciones.
4. El régimen normativo de los usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas.
5. La definición de los elementos de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
6. Delimitación de las unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
7. Todas aquellas que no estén calificadas por el Plan General como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Artículo 29. Relación de siglas y abreviaturas

Se indica a continuación una relación de siglas, que corresponden, por una parte, a la legislación urbanística vigente y por otra a abreviaturas de manejo usual en la redacción del planeamiento y que se utilizarán en la Documentación gráfica y escrita.

SIGLA	SIGNIFICADO
A.A.	Actuación Aislada
AP.U	Aprovechamiento Unitario
A.H.	Área Homogénea
AR	Área de Reparto
CM	Comunidad Autónoma de Madrid
RD 131/97	Decreto 131/1997 de 16 de Octubre (Infraestructuras Eléctricas)
RD170/98	Decreto 170/1998 de 1 de Octubre (Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales)
RD1367/2007	Decreto 1367/2007 de 19 de Octubre (Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas)

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS

Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 33 de 419

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO

FIRMADO
26/08/2022 12:42

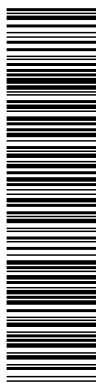
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

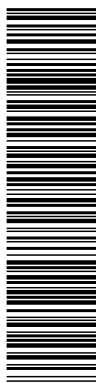
DOCUMENTO DE AVANCE

EAE	Estudio Ambiental Estratégico
ED	Estudio de Detalle
e	Índice de Edificabilidad
L1/85 PRCAM	Ley 1/1985 de 23 de Enero del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares
L10/93	Ley 10/1993 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la C.M.
L 16/95	Ley 16/1995 de 4 de Mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza
L 3/95	Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias (Estatal)
L8/98	Ley 8/1998 de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid
L20/99 PRCMRG	Ley 20/1999 de 3 de Mayo del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno
LSCM	Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
L 2/2002	Ley 2/2002 de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid
L 21/2013	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
RDL 1/2016	Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación
PORN(PRCMRG)	Plan de Ordenación de los Recursos Naturales Decreto 26/1999 de 11 de Febrero (PRCMRG: Parque Río Guadarrama)
PRUG	Plan Rector de Usos y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Río Manzanares
PPO	Plan Parcial de Ordenación Urbana
PE	Plan Especial
RD140/2003	Real Decreto 140/2003 (criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano)
R. PB	Red Pública
RSM	Red Pública Supramunicipal
RG	Red Pública General
RL	Red Pública Local
PG 94	Plan General de Ordenación Urbana que se revisa
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana revisado y adaptado
S	Sector
SU	Suelo Urbano
SUC	Suelo Urbano Consolidado
SUNC	Suelo Urbano no Consolidado
SUR	Suelo Urbanizable Sectorizado
SNUP	Suelo no Urbanizable de Protección
RDL1/2001	Texto Refundido Ley de Aguas (Real Decreto Ley 1/2001 de 20 de Julio)
UE	Unidad de Ejecución
VVPP	Vías Pecuarias

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 30. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo

- Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites establecidos por el presente P.G.O.U., con arreglo a la clasificación y calificación urbanística del suelo.
- En este sentido, el Plan General regula el régimen del suelo mediante las determinaciones de los aspectos que se detallan a continuación:
 - Las clases de suelo en las que se divide el territorio municipal y, en su caso, las categorías.
 - Deberes y derechos de la propiedad.
 - Los ámbitos urbanísticos para efectuar su desarrollo.
 - Sistemas de Redes Públicas.
 - La calificación urbanística del suelo.
 - El contenido y aprobación de los instrumentos que desarrollan el Plan.
 - Los requisitos generales para la ejecución urbanística.
 - Los procedimientos de equidistribución.
 - Las condiciones para los usos provisionales.
 - El régimen de situaciones preexistentes.
 - Infracciones urbanísticas.
- La ordenación de los terrenos y construcciones, que se establecen, no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en caso de vinculaciones singulares y en las condiciones y supuestos establecidos en las leyes vigentes (Artículo 10/1 L.S.C.M.)
- Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General prevén la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con el respeto del justo reparto de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. La participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y la obtención de redes públicas y su ejecución se producirá de acuerdo con lo dispuesto en la L.S.C.M. en su Capítulo 3º del Título III (Art. 82 a 97 ambos inclusive), así como, en su caso, de acuerdo con las estipulaciones fijadas en Convenios Urbanísticos suscritos y perfeccionados, según lo dispuesto en los Artículos 243 y siguientes, hasta el 248 inclusive, del citado texto legal (L.S.C.M.), con la salvedad respecto al 245 cuyo contenido fue modificado por la Ley 3/2007 de 26 de julio de la Comunidad de Madrid.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 31. Derechos generales de la propiedad del suelo.**

Con independencia de la clase de suelo de que se trate, forma parte del contenido urbanístico de la propiedad del mismo su uso, disfrute y explotación normales no incompatibles con la legislación que sea de aplicación y en particular con la ordenación urbanística prevista en el PGOU (Art. 11 L.S.C.M)

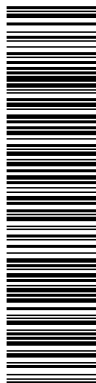
Artículo 32. Deberes generales de la propiedad del suelo.

Con independencia de la clasificación del suelo, los deberes, que forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del mismo, son los que expresamente señala el Art. 12 de la vigente L.S.C.M y que se indican a continuación:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, levantando, en su caso, las cargas impuestas por ésta.
- b) Conservar y mantener el suelo natural y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para minimizar riesgos de erosión o incendio, o que afecten a la seguridad o salud pública, o que puedan producir daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental. Este deber incluye, asimismo, el de usar y explotar el suelo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar emisiones ilegítimas en bienes de terceros.
- c) Realizar las reforestaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, minimizar los procesos erosivos, impedir la contaminación indebida del suelo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y en los planes y programas aprobados conforme a la misma.
- d) Respetar las limitaciones que deriven de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
- f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de restauración o mejora ambiental que sean necesarios.
- g) Respetar las limitaciones que para la utilización urbanística del suelo supone la determinación de superficies mínimas y características de unidades aptas para la edificación.
- h) Conservar las edificaciones, las construcciones y las instalaciones existentes de modo que cumplan en todo momento los requerimientos mínimos exigibles para la autorización de su uso, procediendo a las obras y los trabajos de mantenimiento, reparación, saneamiento y, en

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

su caso, rehabilitación. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

- i) Solicitar y obtener en la forma dispuesta en la LSCM las autorizaciones administrativas preceptivas para cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

Artículo 33. Condición de solar

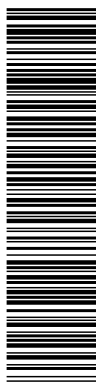
1. Tienen la condición de solar las superficies de Suelo Urbano Consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su edificación o construcción conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y requisitos fijados por la LSCM, y que cuenten con:
 - a. Acceso por vía urbana municipal que cumpla las siguientes condiciones:
 - 1ª Deberán contar con aceras encintadas y calzadas y soladas pavimentadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.
 - 2ª La vía pública a la que den frente deberá figurar como tal por algún instrumento de planeamiento urbanístico.
 - b. Cuento con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico.
3. Los terrenos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, y el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid las haya recibido.

Artículo 34. Parcelaciones y Divisiones del suelo con motivo de la Ordenación Urbanística

1. Por razón de la ordenación del territorio, el suelo del municipio de Las Rozas de Madrid podrá ser dividido en:
 - a. En Suelo Urbano, *Áreas homogéneas*. Dentro podrán delimitarse los ámbitos en:
 - 1º Ámbitos de actuación aislada, para el suelo urbano consolidado.
 - 2º Ámbitos de actuación integrada, para el suelo urbano no consolidado.
 - b. En Suelo Urbanizable, *Sectores*, cuya ordenación pormenorizada se establecerá en el propio Plan General o bien en el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente, según el caso.
2. Todo acto de parcelación precisará licencia urbanística previa, para lo que se regirá por lo establecido en las presentes Normas así como el título IV de la LSCM.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D962049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Artículo 35. Clases y categorías de suelo

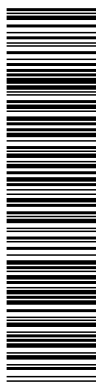
1. El presente Plan General efectúa una división de la totalidad del territorio municipal en función de la situación jurídica existente del suelo y los objetivos perseguidos por el planificador en aplicación del artículo 3 de LSCM. Para ello, establece la clasificación de todo el suelo ocupado por su término municipal, dividiendo su superficie en las siguientes clases y categorías primarias:
 - a. Suelo Urbano, en las categorías de Consolidado y de No Consolidado.
 - b. Suelo Urbanizable en su categoría de Sectorizado.
 - c. Suelo No Urbanizable de Protección, en diversas categorías descritas en los artículos siguientes.

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO		
CLASES	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA
SUELO URBANO (SU)	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	
SUELO URBANIZABLE (SUR)	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUR-S)	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E)	SNUP-E de Carreteras
		SNUP-E de Ferrocarriles
		SNUP-E de Vías Pecuarias
		SNUP-E de Cauces y Riberas
		SNUP-E Cultural
		SNUP-E Montes
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P)	SNUP-P Forestal y Paisajístico
SNUP-E Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares		

2. La clasificación y categorización del suelo ha sido efectuada conforme a las definiciones contenidas en la LSCM. En concreto, al establecer la clasificación, el Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid:
 - a. Ha respetado los objetivos de la actividad urbanística pública y los demás criterios señalados en la normativa urbanística, en particular en los instrumentos de ordenación del territorio.
 - b. Ha considerado las características de hecho y las aptitudes potenciales de cada terreno, tanto en sí mismas como en relación a su entorno y al conjunto del término municipal.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- c. Ha tenido en cuenta sus propios objetivos y propuestas de ordenación.
3. Las Redes Públicas, que estructuran el territorio, dotándolo de toda clase de elementos dotacionales a nivel local, general y supramunicipal, no constituyen una cuarta clase de suelo, sino que siempre pertenecen a alguna de las tres clases citadas.

Artículo 36. Clasificación del Suelo Urbano

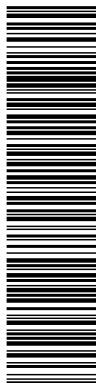
1. Comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano del municipio a la entrada en vigor del PGOU y aquellas otras que, por ejecución del planeamiento, puedan llegar a adquirir tal condición. Los requisitos necesarios para que un suelo sea urbano quedan especificados en el Art. 14 de la vigente L.S.C.M.
2. El presente Plan General de Las Rozas de Madrid clasifica como Suelo Urbano el conjunto de terrenos integrados de forma legal y efectiva en la malla urbana de un núcleo de población de acuerdo con los requisitos exigidos por la normativa urbanística, y que, por tanto, cuentan con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como aquellos que, integrados en la malla, se encuentren consolidados por la edificación, siempre y cuando la urbanización se haya efectuado en ejecución del planeamiento y de acuerdo con sus determinaciones.
3. El Suelo Urbano se divide en áreas Homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano.
4. No han sido clasificados como Suelo Urbano:
- Los terrenos que no forman parte de un núcleo de población.
 - Los terrenos que no cumplen ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplen todas o algunas de las parcelas colindantes, o los hayan cumplido en el pasado.
 - Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamenta en la existencia o en la previsión de infraestructuras, redes públicas u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas.

Artículo 37. Categorías de Suelo Urbano

1. En el presente Plan General se contemplan dos categorías en esta clase de suelo: *Suelo Urbano Consolidado* y *Suelo Urbano No Consolidado*.
- El Suelo Urbano Consolidado (SUC) clasificado por el presente Plan General se encuentra constituido por todos los solares y por las parcelas que por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001. En suelo urbano consolidado las actuaciones edificatorias pueden llevarse a cabo mediante licencia directa en el caso de "solares". Si la parcela carece de algún requisito para ostentar tal condición, la

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

licencia incluirá la obligación de completar la urbanización a su cargo, de forma simultánea a la edificación. La fijación de las alineaciones oficiales determinadas por el P.G.O.U. y señaladas, en su caso, con total exactitud "in situ", por los servicios técnicos municipales es de previo y obligado cumplimiento a la tramitación de licencias de obras y comportará la "cesión gratuita de viales" y su urbanización completa a cargo del promotor (Art. 19/1 L.S.C.M.).

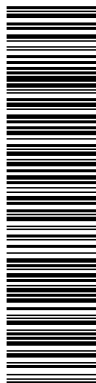
- b. El Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) clasificado por el presente Plan General se encuentra constituido por toda la superficie que cumple las condiciones para ser clasificada como Suelo Urbano pero no puede ser incluida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas. El suelo urbano no consolidado se desarrollará mediante Planes Parciales, que abarcarán actuaciones integradas de ejecución del planeamiento. Los Ámbitos de Actuación en SUNC, delimitadas al efecto, constituirán su propia Área de Reparto (AR), en cuanto a distribución interna de beneficios y cargas, e incluirán las Redes Públicas a nivel general y local al servicio del ámbito. Los suelos aportados por la propiedad privada y, aquellos ya obtenidos por la Administración mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, afectos a dotaciones y servicios públicos, obtendrán su aprovechamiento compensatorio en terrenos urbanizados, donde pueda materializarse el 90% de la edificabilidad lucrativa correspondiente al ámbito. (Disposición Transitoria 6ª de la L.S.C.M. con inciso final, introducido por la Ley 2/2005 de 12 de abril de Modificación de la L.S.C.M.).
2. El Suelo Urbano No Consolidado se ha incluido en catorce ámbitos de actuación, siete de ellos con uso global residencial (SUNC-01, SUNC-05, SUNC-06, SUNC-09, SUNC-11, SUNC-12 y SUNC-13), tres con uso global terciario (SUNC-04, SUNC-07 y SUNC-14), dos con uso global terciario-residencial (SUNC-08 y SUNC-10), un ámbito con uso global dotacional (SUNC-02) y un ámbito con uso global residencial-dotacional (SUNC-03). Desde el Plan General se ha establecido la ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado previstos. Los Ámbitos de Actuación en SUNC, cuyo aprovechamiento (Art. 42/6/f/1ª de la L.S.C.M.) deberá ser el del Área Homogénea en que estén incluidos, podrán ser continuos o discontinuos (Art. 37/3 L.S.C.M.).
3. El Plan General ha diferenciado dentro del Suelo Urbano veintiún (21) Áreas Homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional. Sobre estas divisiones se ha establecido una ordenación pormenorizada cuyas condiciones particulares se recogen en el título correspondiente de las presentes Normas.

Artículo 38. Clasificación del Suelo Urbanizable

1. Han sido clasificados como Suelo Urbanizable aquellos terrenos que no han tenido la consideración de urbanos o no urbanizables de protección y que, por tanto, podrán ser objeto de transformación mediante los instrumentos previstos por la LSCM, en las condiciones y términos fijados por el Plan General, y de conformidad con las Normas que reglamentariamente se establezcan.
2. La totalidad del Suelo Urbanizable se encuentra justificada en la Memoria de Ordenación, encontrándose grafiada en los Planos de Clasificación y Ordenación.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Comprende las áreas soporte del futuro crecimiento urbano propuesto por el P.G.O.U. El suelo se define por exclusión, al entenderse que carece de condiciones para ser clasificado como urbano, o como no urbanizable de protección.

Artículo 39. Categorías de Suelo Urbanizable

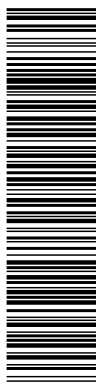
1. El Plan General sectoriza todo el suelo urbanizable previsto. Por tanto, se contempla una única categoría de Suelo Urbanizable: Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S).
2. El Suelo Urbanizable Sectorizado está constituido por aquellos terrenos en los que el Plan ha previsto que deben ser objeto de transformación en respuesta a las necesidades del municipio, para lo que ha establecido las condiciones para su desarrollo.
3. El Plan General ha delimitado 3 sectores, con características adecuadas para su desarrollo unitario, estableciendo para todos ellos el uso global residencial. Se trata de los sectores SUR-S1 "La Retorna-Fuente del Cura", SUR-S2 "La Cervera" y SUR-S3 "La Puentequilla – La Cumbre-Norte".
4. El Plan General justifica la viabilidad del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable previstos en función de la capacidad económica y de gestión públicas y privadas existentes en el municipio, así como de la sostenibilidad del modelo territorial propuesto. Todos los sectores en que queda dividido el suelo urbanizable sectorizado, junto con las Redes Públicas interiores y exteriores de nueva creación, adscritas a los sectores en sus tres niveles (supramunicipal, municipal y local) constituyen una única Área de Reparto, en la cual se produce la distribución equitativa de cargas y beneficios. De igual modo que en los Ámbitos de Actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado, los suelos aportados por la propiedad privada y en su caso, aquellos ya obtenidos por la Administración mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, obtendrán su aprovechamiento compensatorio en terrenos urbanizados, donde pueda materializarse el 90% del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Área de Reparto (D. T. 6ª de la L.S.C.M. y su Modificación).
5. El Plan General incluye la ordenación pormenorizada para todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado previstos. En todo caso, la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General en cada sector de suelo urbanizable podrá ser modificada mediante la aprobación de un Plan Parcial.

Artículo 40. Clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección

1. Comprende los terrenos del término municipal en que concurren alguna de las circunstancias resumidas siguientes (Art. 16 de la L.S.C.M):
 - a) Que estén sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con:
 - La Legislación Sectorial (valores paisajísticos históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, riesgos naturales acreditados, etc.).
 - Su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - b) Que el PGOU considere deben ser protegidos en razón a la existencia de los valores antedichos.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2. La clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección se encuentra justificada en la Memoria de Ordenación. Su superficie se encuentra grafiada en los Planos de Clasificación. Su regulación específica aparece recogida en el título XI de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 41. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección

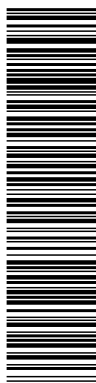
1. El Plan General distingue las siguientes categorías y subcategorías dentro del Suelo No Urbanizable de Protección:

CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		
CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E)	SNUP-E de Carreteras	
	SNUP-E de Ferrocarriles	
	SNUP-E de Vías Pecuarias	
	SNUP-E de Cauces y Riberas	
	SNUP-E Cultural	
	SNUP-E Montes	
	SNUP-E Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama	G1: Máxima Protección
		G2: Protección y mejora
G3: Mantenimiento de la Actividad		
SNUP-E Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares	M1: Reserva Natural Educativa	
	M2: Áreas de Transición	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P)	SNUP-P Forestal y Paisajístico	

2. Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), el Plan General establece las siguientes subcategorías:
- a). **SNUP-E de Carreteras:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las carreteras que atraviesan el término municipal de Las Rozas de Madrid. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid y en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- b). **SNUP-E de Ferrocarriles:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las infraestructuras ferroviarias que atraviesan el término municipal de Las Rozas de Madrid. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



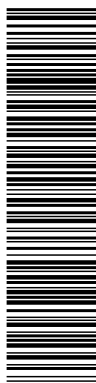
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- c). **SNUP-E de Vías Pecuarias:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- d). **SNUP-E de Cauces y Riberas:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- e). **SNUP-E Cultural:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos o el entorno de protección del BIC del Canal de Guadarrama. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- e). **SNUP-E de Montes:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de montes existentes en el término municipal. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995 de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- f). **SNUP-E Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la delimitación del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno. Dentro de esta subcategoría se distinguen tres grados, en función de la zonificación establecida por el instrumento de gestión que regula el Parque Regional:
- Grado G1: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona de "Máxima Protección" del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona de Máxima Protección, que es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, aprobado por el Decreto 26/1999, de 11 de febrero.
 - Grado G2: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona de "Protección y Mejora" del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona de Protección y Mejora, que es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, aprobado por el Decreto 26/1999, de 11 de febrero.
 - Grado G3: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona de "Mantenimiento de la Actividad" del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9862048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

la zona de Mantenimiento de la Actividad, que es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, aprobado por el Decreto 26/1999, de 11 de febrero.

g). **SNUP-E Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la delimitación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Dentro de esta subcategoría se distinguen dos grados, en función de la zonificación establecida por el instrumento de gestión que regula el Parque Regional:

- Grado M1: Se corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en la Zona "Reserva Natural Educativa" (Zona A2) del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona "Reserva Natural Educativa", que es el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, aprobado por Orden de 28 de mayo de 1987. (Ley 1/1985 de 23 de enero) y su ampliación (Ley 7/1991 de 4 de abril).
- Grado M2: Se corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en la Zona "Áreas de Transición" (Zona T) del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona "Áreas de Transición", que es el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, aprobado por Orden de 28 de mayo de 1987. (Ley 1/1985 de 23 de enero) y su ampliación (Ley 7/1991 de 4 de abril).

3. Dentro de la categoría de **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P)**, el Plan General establece la siguiente subcategoría:

a). **SNUP-P Forestal y Paisajístico:** Incluye aquellos terrenos del suelo no urbanizable de protección que, sin estar afectados por ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación, ostentan valores forestales y paisajísticos que el Plan General ha considerado necesario preservar. Su regulación será la definida en la Normativa Urbanística del presente Plan General.

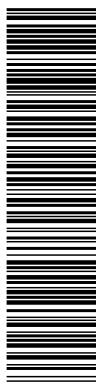
4. En atención a las circunstancias propias, aquellos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección que cuenten con más de una categoría deben aplicarse de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

Artículo 42. La Calificación urbanística del Suelo

1. Se entiende por calificación urbanística del suelo la división del suelo en zonas a las que se aplican determinadas condiciones homogéneas, mediante la asignación de usos globales y pormenorizados, así como el régimen edificatorio según la clase de suelo.
2. En suelo no urbanizable de protección cualquier proyecto de edificación o uso de suelo requerirá la previa calificación urbanística, en la forma y procedimiento recogido en los artículos 147 y siguientes

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

de la LSCM, sin perjuicio de la licencia urbanística y autorizaciones que pudieran requerirse conforme a la normativa aplicable.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 43. Aspectos generales

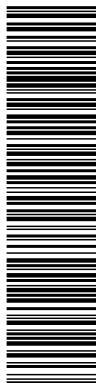
1. Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la legislación urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social. Estas determinaciones vienen complementadas por las presentes Normas Urbanísticas, variando en función de la clase de suelo y la categoría que se otorgue a cada ámbito.
2. Asimismo, los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles deben cumplir:
 - a. Los deberes urbanísticos generales de la propiedad del suelo, establecidos para todo el territorio de la Comunidad de Madrid y descritos en el artículo 12 de la LSCM
 - b. Los deberes urbanísticos específicos para cada clase y categoría de suelo.
 - c. Los deberes, limitaciones y prescripciones establecidos en la legislación aplicable.
 - d. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, de planeamiento y gestión urbanística aplicable en cada caso.

Artículo 44. Régimen en Suelo Urbano Consolidado

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano Consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:
 - a. Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación. Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.
 - b. Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
 - c. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.
2. En Suelo Urbano Consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso. La cesión de la superficie correspondiente destinada a viales se derivará de la fijación exacta de la alineación oficial, en su caso, realizada "in situ", por los servicios técnicos municipales.

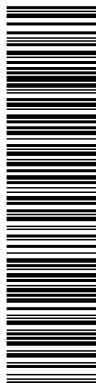
3. Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.
4. Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aun cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
 - b. El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
 - c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 45. Régimen en Suelo Urbano No Consolidado

1. Para proceder a su desarrollo efectivo, el Suelo Urbano No Consolidado debe disponer de ordenación pormenorizada, integrada directamente en el PGOU, o mediante Plan Parcial, redactado y tramitado con posterioridad a la entrada en vigor del P.G.O.U.
La ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Urbana para los sectores de SUNC podrá ser modificada mediante la aprobación de un Plan Parcial.
2. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en Suelo Urbano No Consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:
 - a. Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.
 - b. Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.
 - c. Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

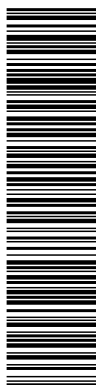
DOCUMENTO DE AVANCE

condiciones determinados por la legislación vigente, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

3. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:
 - a. Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.
 - b. Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la Ley 9/2001 y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
 - c. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, en solares, en la forma y cuantía dispuesta por la normativa de aplicación, de las superficies precisas para la materialización del 10 por ciento del producto del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenece el ámbito.
 - d. Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
 - e. Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.
4. En el Suelo Urbano No Consolidado solo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo:
 - a. Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.
 - b. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.

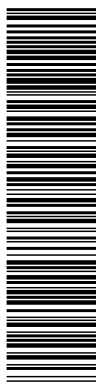
- c. Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.
5. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado conllevará:
- a. La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.
- b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.
- c. La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por ciento del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid.
- d. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.
- e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.
6. Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la Ley 9/2001. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el Suelo Urbano Consolidado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.3 de la L.S.C.M.

Artículo 46. Régimen del Suelo Urbanizable

1. En el suelo urbanizable sectorizado será de aplicación el mismo régimen que se establece para el suelo urbano no consolidado en el artículo 20 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, distinguiendo según esté establecida o no la ordenación pormenorizada. El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos, sujeto, en cualquier caso, al desarrollo de planeamiento parcial para su desarrollo y la reparcelación, buscando determinar la equidistribución de

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

beneficios y cargas y garantizar las cesiones de suelo público, así como la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo. La adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de terrenos del Sector, donde materializar el aprovechamiento lucrativo apropiable derivado de la equidistribución externa e interna (a nivel respectivamente del Área de Reparto global y de la específica de cada Sector), se establecerá en función de los terrenos y derechos aportados por aquellos, así como teniendo en cuenta su intervención en la ejecución de la urbanización, que, en todo caso, incluirá la de las Redes Públicas de cesión adscritas al Sector. Obviamente, aquellos suelos de uso y dominio público existentes (vías pecuarias, cauces (DPH) etc.) no generarán aprovechamiento alguno.

2. En los casos de actuaciones en suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá autorizar la simultaneidad de la edificación de terrenos que todavía no tengan la condición de solar, con la ejecución de las obras de urbanización. La garantía a prestar por quien solicite la aplicación de dicho régimen será fijada de forma que alcance a cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
3. Mientras no se produzca el cambio de categoría a que se refiere el artículo siguiente, en el suelo urbanizable no sectorizado será de aplicación el régimen del suelo no urbanizable de protección en todo lo no previsto en el capítulo IV del Título I de la LSCM.
4. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado en el artículo 18 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, incluyendo la cesión de Redes Públicas en sus niveles supramunicipal, general y local.
5. Siempre que se hubieran cumplido los deberes del número anterior, los terrenos de esta clase de suelo pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado, desde la recepción de las correspondientes obras de urbanización, en los términos del artículo 135 de la L.S.C.M.

Artículo 47. Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección

1. El Plan General ha establecido una división del Suelo No Urbanizable de Protección en diversas categorías, desglosando los suelos en función de los diversos regimenes de protección establecidos por las legislaciones sectoriales que les afectan. Además de los suelos con afecciones sectoriales, el Plan General ha incluido también en suelo no urbanizable algunos suelos no sometidos a legislaciones sectoriales, pero que de acuerdo con los criterios de la Ley 9/2001 cuentan con valores específicos que justifican su preservación mediante la protección especial por el planeamiento, como es el caso del SNUP-P Forestal y Paisajístico, para el cual se ha establecido también una categoría específica.
2. El régimen urbanístico de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de protección sometido a afecciones sectoriales es diferente para cada tipo de suelo y será el establecido en la legislación sectorial de aplicación a cada caso, a la cual remite el presente Plan General. Estas categorías de suelo no urbanizable de protección son las designadas con las siglas SNUP-E (Suelo No Urbanizable de Protección Especial), que incluyen a su vez varias subcategorías.
3. El régimen urbanístico de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de protección no sometido a afecciones sectoriales será el definido en el título X de la presente Normativa Urbanística,

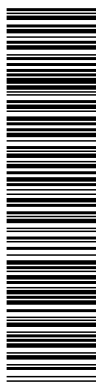
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 49 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

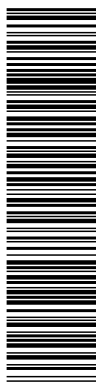
DOCUMENTO DE AVANCE

y de forma subsidiaria, el recogido en la Ley 9/2001. Será de aplicación en la categoría de suelo no urbanizable de protección SNUP-P Forestal y Paisajístico.

4. Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase, dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.
5. De forma excepcional y a través del procedimiento de calificación urbanística previa, previsto en la L.S.C.M, podrán autorizarse actuaciones específicas previstas en la legislación sectorial y permitidas por el P.G.O.U. o el planeamiento regional territorial.
6. Además, en esta clase de suelo podrán realizarse las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o municipales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría, los que se legitimen mediante calificación urbanística, o proyecto de actuación especial, así como los Actos promovidos por las Administraciones Públicas señalados en el Art. 161 L.S.C.M.
7. Asimismo, previa calificación urbanística, el PGOU permite los siguientes usos, actividades y construcciones, que, señaladas en el Art. 29 de la L.S.C.M, modificado por el Art. 14 de la Ley 3/2007 de 26 de julio y 10 de la Ley 7/2007 de 21 de diciembre, ambas de la Comunidad de Madrid, se resumen a continuación:
 - a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, con el complementario de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de la explotación e instalación.
 - b) Las de carácter extractivo.
 - c) Las instalaciones públicas destinadas a actividades científicas, docentes, etc., relacionadas con los espacios naturales.
 - d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo la comercialización de productos agropecuarios, así como la celebración de actos sociales de especial singularidad y otros señalados en la Ley 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público.
 - e) Los establecimientos de "turismo rural" en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, así como la "vivienda rural sostenible".
 - f) La rehabilitación de edificios de valor arquitectónico, aún cuando pudieran encontrarse en situación de "fuera de ordenación", incluyendo las ampliaciones necesarias, justificadas a efectos de habitabilidad.
8. Asimismo el Ayuntamiento podrá autorizar las instalaciones deportivas en suelos rurales destinados a usos agrícolas.
9. Con carácter general en esta clase de suelo serán admisibles los usos e instalaciones que se establezcan en eventuales modificaciones de la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, sin necesidad de modificar el P.G.O.U.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

10. Los derechos y deberes de la propiedad en suelo no urbanizable de protección (SNUP) son los siguientes:
- 1) Derechos:
 - a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.
 - b) La realización de obras, edificaciones y desarrollo de usos y actividades legitimados mediante calificación urbanística.
 - 2) Deberes:
 - a) Los establecidos por la legislación sectorial y aquellas que el Planeamiento fija específicamente para llevar a cabo las actividades permitidas.
 - b) Las que voluntariamente pueda asumir la propiedad de los terrenos para la realización de usos y actividades compatibles con el régimen de protección de los mismos.

CAPÍTULO 4. REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES

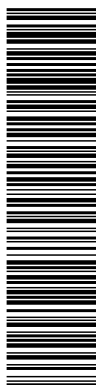
Sección 1ª. Aspectos Generales

Artículo 48. Régimen del suelo de las Redes Públicas

1. Constituyen las Redes Públicas el conjunto de elementos de las redes de infraestructura, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.
2. Los terrenos destinados a Redes Públicas contarán con la clasificación del suelo y categoría del ámbito en el que se encuentren ubicados, sin perjuicio de su adscripción en los casos expresamente recogidos en las fichas de ordenación, para su obtención o programación.
3. El conjunto y tipos de Redes Públicas son los definidos en la Memoria Vinculante e identificados en el plano de PO-02 "Estructura Orgánica y Redes Públicas" del presente Plan General.
4. Los terrenos destinados a Redes Públicas pertenecen a la clase de suelo a la que se adscriben para su obtención, distinguiéndose:
 - a. Redes Obtenidas: son aquellas que se encuentran complemente ejecutadas conforme planeamiento urbanístico.
 - b. Redes Adscritas: son aquellas pendientes de obtención, asignadas a un ámbito en Suelo Urbano o a un sector de Suelo Urbanizable (o al Ayuntamiento, en su caso), cuya obtención se encuentra vinculada al desarrollo del ámbito de adscripción.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

5. Los propietarios de suelos que el PGOU destine a formar parte del sistema de Redes Públicas del término municipal, ya sean existentes o de nueva creación, ejercerán los derechos y atenderán a las obligaciones correspondientes a la clase de suelo (urbano, urbanizable o no urbanizable de protección) en que la Red Pública de que se trate quede integrada.

Artículo 49. Redes públicas de nueva creación

1. Si la Red Pública fuese de nueva creación y el suelo correspondiente queda adscrito a un ámbito en suelo urbano o a un sector delimitado de suelo urbanizable, será cedida a la Administración pública, que corresponda, urbanizada y libre de cargas, obteniendo su compensación, dentro del Área de Reparto, coincidente con el ámbito de suelo urbano, o bien en la formada por todo el suelo urbanizable sectorizado y el conjunto de Redes Públicas adscritas al mismo.
2. Si la Red Pública no está adscrita a un ámbito en suelo urbano o a un Sector de suelo urbanizable, su obtención, con carácter general, se llevará a cabo por Expropiación.
3. Si la Red Pública adscrita de nueva creación es de carácter general o supramunicipal, su cesión se efectuará según las condiciones expresadas respectivamente en el Art. 91/4 y 3 de la L.S.C.M.

Artículo 50. Niveles jerárquicos de las Redes Públicas

1. El Plan General distingue los tres niveles jerárquicos de Redes Públicas definidos por la LSCM:
 - a. Redes Públicas Supramunicipales
 - b. Redes Públicas Generales
 - c. Redes Públicas Locales
2. Las diferentes Redes Públicas son las definidas en los Planos de Ordenación (Plano de Estructura Orgánica y Redes Públicas), justificadas en la Memoria de Ordenación y recogidas en las fichas de Ordenación, teniendo carácter de determinación estructurante:
 - a. Las reservas y dimensiones de las redes públicas supramunicipales y generales.
 - b. Las condiciones básicas de ordenación de las redes supramunicipales y generales.
3. Tendrán, asimismo, la consideración de determinaciones estructurantes las instrucciones dadas por el Plan General al planeamiento de desarrollo para la localización y fijación de características de los elementos locales que resulten precisas para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.

Artículo 51. Tipos de Redes Públicas

A los efectos de lo dispuesto en el presente Plan General, y en atención a sus características funcionales, se distinguen los siguientes sistemas de redes públicas, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1. **Redes de infraestructuras**, que comprenden, a su vez:
 - 1º. Red de infraestructuras de comunicaciones:

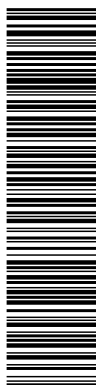
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 52 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

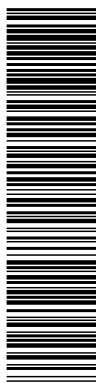
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Viarias
- Ferroviarias
- Vías Pecuarias
- Telecomunicaciones
- 2º. Red de infraestructuras sociales:
 - Abastecimiento
 - Saneamiento y Depuración
- 3º. Red de infraestructuras energéticas:
 - Eléctricas
 - Gasísticas
- 2. **Redes de equipamientos**, que comprenden, a su vez:
 - 1º. Red de zonas verdes y espacios libres:
 - Espacios protegidos regionales
 - Parques municipales
 - Jardines
 - Plazas
 - 2º. Red de equipamientos sociales:
 - Educativos
 - Culturales
 - Sanitarios
 - Asistenciales
 - Deportivos
 - Recreativos
 - Administrativos
 - Interés social
- 3. **Redes de servicios**, que comprenden, a su vez:
 - 1º. Red de servicios urbanos:
 - Suministro de agua
 - Alcantarillado
 - Suministro de energía eléctrica
 - Alumbrado público
 - Telecomunicaciones
 - Acceso rodado
 - Aparcamientos

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2º. Red de viviendas públicas o de integración social

Sección 2ª. Redes de Infraestructuras

Artículo 52. Régimen de las infraestructuras de Carreteras.

1. Todas las carreteras de titularidad pública no municipal existentes en el ámbito de aplicación del presente Plan General de Las Rozas de Madrid en la fecha de aprobación de las mismas, se encuentran sometidas a lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado.

En la superficie incluida dentro del área de afección de las carreteras, se estará al régimen descrito en dichas Leyes.

2. En consonancia con la legislación sectorial, se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad en los ámbitos de afección de las vías públicas de titularidad supramunicipal, a las que resulta de aplicación la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y el Reglamento de la Ley de Carreteras de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo:

- a. Zona de Dominio Público. Constituida por los terrenos ocupados por las carreteras de la Comunidad de Madrid y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros a cada lado de la vía en todas las carreteras existentes en el municipio de Las Rozas de Madrid, ramales de enlace, vías de giro de intersecciones y calzadas de servicio, en la fecha de aprobación del presente Plan, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, con las matizaciones señaladas en el artículo 30 de la mencionada Ley y 73 y siguientes de su Reglamento.

Esta zona sólo podrá ocuparse, o realizar obras o instalaciones, previa autorización de la Consejería de Transportes de la Comunidad de Madrid, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija y sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 29 y siguientes de la Ley 3/1991.

- b. Zona de Protección. Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, delimitadas por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 25 metros en las carreteras integradas en la red principal y 15 metros en el resto de las redes existentes en el municipio de Las Rozas de Madrid a la fecha de la aprobación del presente Plan, medidos desde la arista exterior de la explanación.

En esta zona no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, reconstrucción, ampliación, sustitución, reedificación o rehabilitación de las existentes, ni instalación fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel de terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento en condiciones de seguridad de las construcciones existentes así como aquellas que figuran recogidas en la normativa sectorial de aplicación con las limitaciones e ella recogidas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2. Asimismo, se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad en los ámbitos de afección de las vías públicas de titularidad supramunicipal, a las que resulta de aplicación la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado:

- a. Zona de Dominio Público. Constituida por los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista, con las matizaciones señaladas en los artículos 29 y 30 de la mencionada Ley.

En la Zona de Dominio Público sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- b. Zona de Servidumbre. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

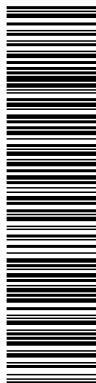
- c. Zona de Afección. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- d. Zona de Limitación a la Edificabilidad. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Artículo 53. Régimen de las infraestructuras de vías pecuarias

1. La superficie de las vías pecuarias grafiada en los planos de ordenación del presente Plan General se califica como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones de Vías Pecuarias, Espacios Libres Protegidos.
2. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Artículo 54. Régimen de las infraestructuras ferroviarias

El Sistema General Ferroviario comprende no solo la plataforma que sustentan las vías y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes, sino también las zonas denominadas de dominio público y de protección, que constituyen las limitaciones, impuestas a los terrenos inmediatos a las líneas ferroviarias en los Artículos 24 a 40 del Reglamento (RD 2387/2004 de 30 de diciembre) y en los artículos concordantes de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

1) Zona de Dominio Público

Queda definida como una banda longitudinal paralela a la explanación y cuya anchura mínima será de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación en horizontal y perpendicularmente al eje de la plataforma, excepto en el caso de suelo urbano consolidado, en que la anchura podrá reducirse a 5 metros.

En esta zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF), cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario, o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

Para efectuar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, que se puede realizar en ellas, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF). Asimismo, cualquier obra de cruce del ferrocarril, que pudiese ser planteada, requerirá informe previo y vinculante del ADIF.

En todo caso, será de aplicación el Art. 25 del RD 2387/2004 de 30 de diciembre.

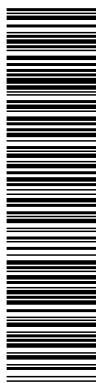
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 56 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2) Zona de Protección

Queda definida como una banda longitudinal paralela a la explanación y cuya anchura será de 70 metros, medidos, desde la arista exterior de la explanación, en horizontal y perpendicularmente al eje de la plataforma, excepto en el caso de suelo urbano consolidado, en que la anchura podrá reducirse a 8 metros.

En esta zona de protección no podrán realizarse obras, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del ADIF.

Para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, que se puede realizar en ellas, se requerirá la previa autorización del ADIF.

Asimismo, cualquier obra de cruce del ferrocarril, que pudiera ser planteada, requerirá informe previo y vinculante del ADIF.

En cualquier caso, será de aplicación el Art. 26 del RD 2387/2004 de 30 de Diciembre.

3) Línea límite de edificación

Se define como la distancia mínima respecto a la arista exterior de la plataforma, que debe guardar cualquier obra de edificación. En general esta distancia será de 50 metros, con excepción de zonas urbanas en que puede quedar establecida a 20 metros.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de edificación.

Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor del reglamento del Sector Ferroviario (31 de diciembre de 2004), previa autorización del ADIF.

En todo caso será de aplicación lo establecido en el artículo 34 del Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre (Reglamento del Sector Ferroviario).

4) Autorizaciones

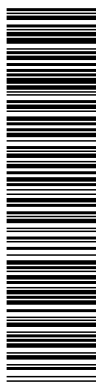
Para realizar cualquier actuación en la zona de dominio público, en la zona de protección, o dentro de la superficie correspondiente a la definida por la línea límite de edificación, deberá solicitarse autorización al administrador de las líneas ferroviarias (ADIF). Dicha autorización será previa a la tramitación de licencia municipal de obras.

Artículo 55. Régimen de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Las infraestructuras de abastecimiento de agua potable comprenden las captaciones, depósitos, estaciones de tratamiento, red de distribución y la red de riego y protección contra incendios.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9862049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Las condiciones para la planificación y ejecución de las infraestructuras de abastecimiento cumplirán lo dispuesto en las Normas Generales de Urbanización (Título VII de la presente Normativa Urbanística) así como lo establecido en la normativa vigente en la materia.

Artículo 56. Régimen de la red de infraestructura de Saneamiento y depuración

Las infraestructuras de abastecimiento de agua potable comprenden las conducciones, colectores, sumideros de aguas pluviales y estaciones depuradoras de aguas residuales.

Las condiciones para la planificación y ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración cumplirán lo dispuesto en las Normas Generales de Urbanización (Título VII de la presente Normativa Urbanística) así como lo establecido en la normativa vigente en la materia.

Sección 3ª. Redes de Equipamientos

Artículo 57. Régimen de Zonas Verdes y Espacios Libres

1. El sistema de espacios libres está formado por los espacios e instalaciones destinados a parques, jardines, áreas de ocio expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, espacios regionales protegidos, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos sociales.
2. En su diseño, ejecución y mantenimiento se dará cumplimiento a lo dispuesto en cuanta normativa resultare de aplicación, y de forma especial, a la vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 58. Equipamientos Sociales

1. El sistema de equipamientos está formado por las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos de la comunidad de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, deportivo, recreativo, administrativo y demás usos de interés social.
2. Pueden ser de titularidad pública o privada, pero sólo los de titularidad pública tienen el carácter de Red Pública.

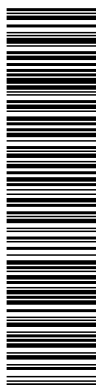
Sección 4ª. Redes de Servicios

Artículo 59. Régimen de Servicios Urbanos

El presente Plan General de Las Rozas de Madrid afecta al despliegue de infraestructuras urbanísticas para la prestación de servicios públicos por operadores particulares en su ámbito territorial, y en su ámbito sustantivo, recoge las disposiciones necesarias para impulsar y facilitar su despliegue:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

1. A los efectos de verificar el cumplimiento de las determinaciones vigentes cuya vigilancia sea competencia municipal, y para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios públicos y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos donde ubicarlos, previamente a la obtención de cualquier permiso administrativo para la intervención sobre el dominio público, las empresas prestatarias de servicios que utilicen de cualquier modo el espacio público de titularidad municipal deberán depositar en el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid documentación gráfica fiel y actualizada en formato digital vectorial con definición adecuada al menos para escala 1/1.000 superpuesta a la cartografía oficial utilizada por el Ayuntamiento, representando la totalidad de las redes de conexión o de distribución y de los elementos de prestación de servicio de dicha red en la totalidad del término municipal.
2. En cumplimiento de la disposición contenida en el artículo 34.4 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones, en tanto la disposición resulte aplicable, los operadores de telecomunicaciones podrán sustituir el depósito indicado en el apartado anterior por la comunicación de la Administración en la que dicha información se encuentra ya depositada.
3. Con carácter general se prohíbe en suelo urbano y urbanizable el despliegue de nuevas redes de suministro o tendidos aéreos o apoyados sobre las fachadas de los edificios, salvo elementos puntuales de los sistemas tales como cajas de conexión, antenas u otros que de forma justificada por sus características funcionales deban encontrarse a la vista desde espacio público.
4. En el caso de que cuenten con un Plan de Despliegue o de Instalación aprobado por el Ayuntamiento, y así se contemple en dicho Plan, los operadores de telecomunicaciones, al amparo de lo dispuesto en el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de General de Telecomunicaciones, en tanto la disposición resulte aplicable, podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados, y solamente en los supuestos en que los planes de despliegue o instalación hayan sido aprobados o informados favorablemente por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid.

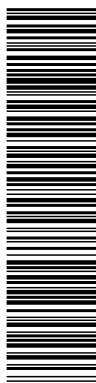
En el plan de despliegue o instalación, el operador deberá prever los supuestos en los que se van a efectuar despliegues aéreos o por fachadas de cables y equipos. Este plan se entenderá aprobado si, transcurridos dos meses desde su presentación, el Ayuntamiento no hubiese dictado resolución expresa.

Artículo 60. Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos

1. La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:
 - a. El vuelo sobre el predio sirviente.
 - b. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
 - c. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuese necesario, en una franja de terreno

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

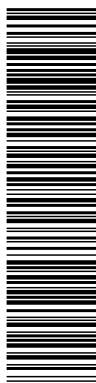
DOCUMENTO DE AVANCE

de 1'00 metro a cada lado del eje de toda la línea, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

- d. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo anterior.
2. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.
 3. Todo lo anterior de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
 4. El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.
 5. Por otra parte, el primer apartado del artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, señala que "la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, que se ubiquen o discurren en cualquier clase y categoría de suelo, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio y urbanístico, el cual deberá precisar las posibles instalaciones y calificar adecuadamente los terrenos, estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes".
 6. Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid para efectuar nuevas instalaciones de suministro en su término municipal, y deberán ajustarse a las prescripciones técnicas y estéticas que se le señalen. Previamente al otorgamiento de la licencia, los servicios técnicos municipales constatarán el depósito en el Ayuntamiento de la información digitalizada completa de la traza y elementos más significativos de las redes.
Sea cual sea la clase de suelo por la que se prevé que discurren las nuevas redes, debe presentarse previamente a su instalación proyecto técnico en el que se refleje el recorrido de la misma, señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres.
 7. Las obras de urbanización de nuevos desarrollos deberán incluir el soterramiento o, en su caso, el desvío a Suelo No Urbanizable de las líneas de alta y media tensión. Se prohíbe el paso de líneas aéreas de alta tensión por zonas urbanas.
 8. Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal. No se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública.
 9. En Suelo Urbano Consolidado, se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterráneas, y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 125 milímetros como reserva para enterrar las líneas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

10. Los elementos auxiliares que deban ir en las fachadas de las edificaciones, quedarán integrados en el diseño de las fachadas, cumpliendo además las prescripciones técnicas oportunas.
11. Las redes de distribución de alumbrado público serán siempre subterráneas. Las que existen en la actualidad se irán adaptando paulatinamente a las directrices fijadas por este Plan General a medida que se produzca su renovación.

Los criterios de diseño a utilizar serán los siguientes:

- Calles principales: función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alledaños de la calzada.
- Calles locales: función de seguridad vial y peatonal; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales, carriles bici y zonas verdes: función de seguridad peatonal y tránsito de bicicletas; ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.). En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

En el diseño del alumbrado público se implementarán criterios para minimizar el impacto de género, así como en otros colectivos como niños, adolescentes, ancianos, etc. Para ello, se procurará no dejar zonas en la vía pública por debajo de los niveles óptimos de iluminación, garantizando además la no existencia de puntos negros como cruces con tráfico, pasadizos, túneles, zonas verdes pobremente iluminadas y paradas de buses desprotegidas.

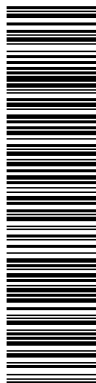
12. Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, así como los requerimientos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. El modelo de luminaria que se instale deberá cumplir de forma satisfactoria los parámetros de eficiencia y reducción de la contaminación lumínica nocturna recomendados.

Artículo 61. Recogida y tratamiento de residuos

1. Se deberá garantizar la recogida de residuos, prohibiéndose en todo el ámbito del término municipal los vertidos incontrolados de cualquier tipo de residuos, sólidos o líquidos, así como su combustión.
2. En cuanto a la gestión sostenible de los residuos generados, se seguirán con carácter general las siguientes determinaciones:
 - a. Se deberá reducir el uso de recursos y producción de residuos en las obras de construcción mediante la selección de materiales de alto grado de aislamiento térmico, más duraderos y

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

menos contaminantes en relación con la energía intrínseca que incorporan como coste energético de producción, coste ambiental de producción, durabilidad, capacidad de ser reciclados, origen de las materias primas, impacto ambiental en origen, etc.

- b. Se deberá prever la gestión de los residuos de construcción y demolición, evitando la proliferación de puntos incontrolados de vertido en las afueras de los núcleos urbanos del municipio y restaurando aquellos que aparezcan.

Artículo 62. Servicios de Telecomunicaciones

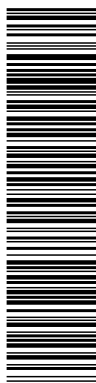
En cuanto al servicio de telecomunicaciones, se estará a lo establecido por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones y demás normativa de aplicación.

CAPÍTULO 5. RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**Artículo 63. Condiciones para las viviendas de protección pública**

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha reservado en los Sectores previstos en suelo urbanizable sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial para destinarla a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Asimismo, el Plan General ha previsto también la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en varios ámbitos de actuación previstos en suelo urbano no consolidado, tal como figura en las fichas correspondientes.
- Dichas viviendas se adecuarán a la Normativa en materia de vivienda protegida en vigor en el momento de su construcción, además de las que puedan contener, en su caso, el planeamiento de desarrollo que les afecte.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 64. Ejecución de las determinaciones del Plan General

La dirección y control del proceso de la acción urbanística corresponde a los entes públicos en sus niveles Local, Autonómico y Estatal, sin perjuicio de respetar y colaborar con la iniciativa privada en la medida más amplia posible, aun cuando ésta no ostente la propiedad del suelo.

Artículo 65. Prioridad en el desarrollo

A efectos de la gestión urbanística, los propietarios de al menos el 50% de los terrenos incluidos en un Área de Actuación de suelo urbano no consolidado, o en un Sector delimitado de suelo urbanizable, podrán iniciar la gestión del suelo, mediante el sistema de compensación, desde el momento de la aprobación definitiva del Plan General.

En el presente Plan General no se establecen condiciones temporales de prioridad para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable propuestos.

En todo caso, la Ordenación Pormenorizada de las Actuaciones de Urbanización en SUNC y Sectores de SUZS fijará el señalamiento de condiciones y plazos, cuyo incumplimiento habilita a la Administración para el cambio del sistema de iniciativa privada, por alguno de iniciativa pública (Cooperación, Expropiación o Ejecución Forzosa). (Art. 103 L.S.C.M., modificado por la Ley 3/2007 de 26 de julio de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid).

En relación con la incorporación efectiva al desarrollo urbano de sectores de suelo urbanizable, ésta quedará condicionada a la previa y adecuada resolución del abastecimiento de agua y vertido y depuración de aguas residuales, de acuerdo con lo que al respecto indique el Canal de Isabel II.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y CLASES

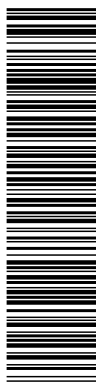
Artículo 66. Clases de Instrumentos

Para la realización del Plan General, según lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos Generales (Planes de Sectorización y modificaciones de Planeamiento General).
- Instrumentos de Desarrollo de la Ordenación (PP, PE, ED, Ordenanzas Municipales).
- Instrumentos de Gestión (Proyecto Reparcelación, Proyecto Parcelación).
- Instrumentos de Ejecución (Proyecto Urbanización, Proyecto de Obras de Infraestructuras).

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Sección 1ª. Instrumentos Generales

Artículo 67. Planes de Sectorización

Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid no contempla la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado, ya que todo el suelo urbanizable previsto se ha incluido en Sectores.

Artículo 68. Modificaciones de Planeamiento General

Las Modificaciones del Plan General deberán cumplir lo dispuesto en la Sección 4ª "Modificación y revisión de los Planes" del Capítulo V del Título II de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

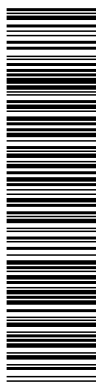
Sección 2ª. Instrumentos de Desarrollo de la Ordenación

Artículo 69. Clases de instrumentos de desarrollo de la ordenación

1. El Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, las Administraciones y Organismos Públicos y los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de cualquiera de los instrumentos de planeamiento contemplados en el marco legal vigente que resulten precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General, en los términos previstos en la LSCM.
2. Los instrumentos que desarrollarán el Plan General serán:
 - a. Los Estudios de Detalle, en Suelo Urbano Consolidado, cuya misión será el establecimiento de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de este Plan y el señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - b. Los Planes Parciales, en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, que establecerán, modificarán o completarán la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores definidos por el Plan General.
 - c. Los Planes Especiales en el desarrollo de lo previsto en el artículo 50 de la LSCM y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.
3. El contenido, tramitación y aprobación de estos instrumentos de planeamiento será el establecido en la legislación vigente. En especial, se estará a lo recogido en el Capítulo V de la LSCM.
4. Según posean, o no, capacidad para calificar el suelo, los instrumentos de desarrollo del P.G.O.U. son de dos clases:
 - a) Figuras de planeamiento.
 - b) Figuras complementarias.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 70. Planes Parciales

Los Planes Parciales desarrollan el P.G.O.U., estableciendo la ordenación pormenorizada en Ámbitos de Actuación en SUNC, o en Sectores delimitados de SUR-S. Se calificarán de "Reforma Interior" cuando en SUNC tengan por objeto la reurbanización, renovación o mejora urbanas (Art. 47 L.S.C.M.).

Su contenido se ajustará a lo indicado en el Art. 48 de la L.S.C.M y ordenarán aquellas Redes Públicas interiores, adyacentes o exteriores, en su caso, al Sector o Ámbito de Actuación, de nivel supramunicipal, general y local en el caso de Sectores en SUR-S y solo generales y locales si se trata de ámbitos de actuación en SUNC, a menos que la Administración a que correspondan decida acometer la ordenación específica de las redes supramunicipales o generales mediante un Plan Especial.

Su documentación mínima será la requerida por el Art. 49 de la L.S.C.M. y su aprobación se sujetará a lo indicado en el Art. 59 del citado Texto Legal.

Artículo 71. Planes Especiales

Sus determinaciones serán las propias del Plan Parcial que correspondiese a su fin específico y se redactarán con los objetivos siguientes:

- Definición, ampliación o protección de elementos de las redes públicas y condiciones precisas para la ejecución de las mismas.
- Conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.
- Conservación, protección y mejora del medio urbano y rural.
- Protección de ambientes, espacios, etc., urbanos y naturales.

El Plan Especial podrá modificar la Ordenación Pormenorizada del planeamiento que desarrolle, de forma justificada y en coherencia con la ordenación estructurante.

Todo ello de acuerdo con lo indicado en el Art. 50 de la L.S.C.M.

Respecto a su contenido y documentación, se estará a lo señalado en los Art. 51 y 52 del mencionado Texto Legal. Su aprobación se verificará de forma similar a la de los Planes Parciales.

Artículo 72. Estudios de Detalle

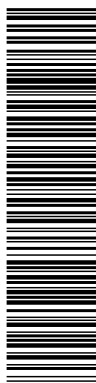
Deberán comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, teniendo por objeto la definición de volúmenes y la fijación exacta de alineaciones y rasantes.

Su función queda especificada en el Art. 53 de la L.S.C.M. No podrán crear nuevos espacios libres o viarios de uso público, ni parcelar el suelo. No podrán alterar el uso del suelo, ni incrementar la edificabilidad ya prevista en el P.G.O.U. o en el Plan Parcial correspondiente.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas y en las Fichas, en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF778783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Su Contenido y Documentación serán los precisos para cumplir adecuadamente su función, considerándose como mínimos los requisitos exigidos en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/78 de 23 de junio).

Artículo 73. Ordenanzas Municipales

Según el Art. 32 de la L.S.C.M, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus propias competencias, deberá formular Ordenanzas específicas Municipales de Urbanización, Usos y Actividades, Instalaciones, Edificación y Construcción.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá dictar Ordenanzas reguladoras de tramitación de licencias, condiciones y requisitos de presentación de proyectos, señalamiento "in situ" de alineaciones ("tiras de cuerdas"), expedición de cédulas urbanísticas, y otros aspectos similares.

Artículo 74. Catálogos de Bienes y Espacios protegidos

Si bien esta figura de planeamiento forma parte integrante del PGOU, con la finalidad de completar, precisar o actualizar los mismos, el Ayuntamiento podrá formar catálogos complementarios, que junto con aquellos, quedarán recogidos en el correspondiente Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de Ordenación Urbanística, a efectos de asegurar información suficiente sobre su contenido. (Todo ello según señala el Art. 55 de la L.S.C.M).

A los efectos de las determinaciones de protección de los elementos del patrimonio cultural existentes en el municipio de Las Rozas de Madrid, se estará a lo dispuesto en el documento del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se está tramitando de manera simultánea al presente Plan General de Ordenación Urbana.

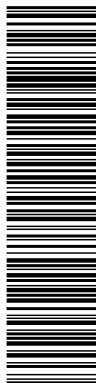
Sección 3ª. Instrumentos de Gestión

Artículo 75. Concepto de gestión urbanística

1. Fijada la ordenación pormenorizada por el instrumento de desarrollo, el proceso de ejecución del planeamiento comprende las siguientes fases:
 - 1ª. El establecimiento de la modalidad de gestión para la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados por la equidistribución, con las consiguientes cesiones para las redes públicas generales y locales, así como de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del municipio en las plusvalías.
 - 2ª. La realización de las obras de urbanización.
 - 3ª. La edificación de los solares.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- 4ª. La implantación de los usos permitidos o previstos por el planeamiento.
- 5ª. La conservación de las obras de urbanización y de edificación.
2. Para ello, se tendrá en cuenta el área de reparto definido en el Suelo Urbanizable y la delimitación de las unidades de ejecución y los sistemas de actuación definidos directamente por el presente Plan.

Artículo 76. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación urbanística de ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, exigirán, con arreglo a lo previsto en la L.S.C.M., la previa o simultánea delimitación de una, o varias, Unidades de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de ejecución, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas, previstos por el planeamiento, así como de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.

Aquellas acciones puntuales en suelo urbano no incluidas en Ámbitos de Actuación se ejecutarán, por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas. La expropiación podrá ser sustituida, en todo caso, por permuta en terrenos o parcela de aprovechamiento similar al de la finca afectada. Idéntico sistema se seguirá para la ejecución de las Redes Públicas supramunicipales, generales o locales (o la de alguno de sus elementos), si no se encontrasen adscritas para su obtención a un Ámbito de Actuación Urbanística en SUNC o a un Sector de suelo urbanizable delimitado por el P.G.O.U. o definido posteriormente mediante un Plan de Sectorización.

Podrán no precisar de los requisitos exigidos en el párrafo primero del presente artículo:

- a) La ejecución de Planes Especiales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la CAM.
- b) La ejecución de obras públicas ordinarias o de "dotación de servicios".
- c) La ejecución de Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de actuación en Suelo Urbano Consolidado y en sectores de Suelo Urbanizable, cuando se consideren como una única Unidad de Ejecución.

Artículo 77. Delimitación de Unidades de Ejecución

Cuando no estuviese contenida en el presente Plan General, la determinación y delimitación de Unidades de Ejecución, (o incluso la modificación, en su caso, de las ya delimitadas) se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 100 de la L.S.C.M.

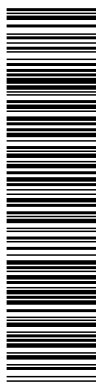
Cuando tal determinación esté contenida en los planes de desarrollo, la delimitación de Unidades de Ejecución quedará vinculada a la aprobación inicial del correspondiente Plan Parcial.

La delimitación de Unidades de Ejecución implica:

- a) El señalamiento preciso del perímetro correspondiente.
- b) La elección del sistema de ejecución.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF7783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

A su vez, las Unidades de Ejecución cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Formarán un espacio cerrado continuo o discontinuo.
- b) Los terrenos pertenecerán al mismo Ámbito de Actuación o Sector.
- c) En caso de que en un mismo Ámbito o Sector exista más de una unidad de ejecución, la diferencia entre sus aprovechamientos unitarios no será superior al 15%.
- d) Garantizará su viabilidad técnica y económica y su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles.

Todo ello conforme al Art. 99 de la L.S.C.M.

Artículo 78. Modalidades de gestión urbanística

1. En Suelo Urbano Consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante *Actuaciones Aisladas*, sobre las parcelas existentes:
 - a. Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
 - b. Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
 - c. Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el Plan prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.
2. En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado, la gestión urbanística se efectúa mediante *Actuaciones Integradas*, sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Ejecución dentro de sectores y ámbitos de actuación, y siempre con posterioridad a la aprobación del instrumento de planeamiento o de ordenación del territorio que establezca la ordenación pormenorizada.
3. Los sistemas de ejecución serán los establecidos por la legislación urbanística vigente y definidos en las Fichas de los sectores y ámbitos de actuación del presente Plan General, incluidas en esta Normativa Urbanística. El desarrollo de la gestión urbanística deberá efectuarse en los términos que establece la legislación autonómica vigente, a través de convenios de gestión, mediante acuerdos de expropiación o de ocupación directa.

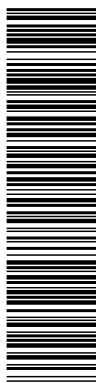
En el caso del Sistema por Expropiación, podrá pactarse la sustitución del pago dinerario por el pago en especie mediante fincas futuras con la obligación de los adjudicatarios de llevar a cabo la obra de urbanización en los términos previstos para el sistema de compensación.

Artículo 79. Sistemas de Ejecución

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas previstos en el artículo 101 de la L.S.C.M: compensación (iniciativa privada), cooperación, expropiación o ejecución forzosa (iniciativa pública).

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76785249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Tendrá preferencia el sistema de compensación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la iniciativa pública.

Artículo 80. Sistema de Compensación

El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un Ámbito de Actuación o un Sector (o de cada una de las Unidades de Ejecución que, en su caso, hubiesen sido delimitadas) por los mismos propietarios del suelo comprendido en el correspondiente Ámbito, Sector o Unidad de Ejecución, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo equilibradamente todas las cargas y beneficios que se deriven de la actuación. En todo caso, se seguirá el procedimiento regulado por los Art. 104 a 108, ambos incluidos, y 114, sustituyéndose la formación de la Junta por Convenio, si la iniciativa se formula por propietario único o existiese conformidad de todos los titulares de los terrenos (Art. 106/2 L.S.C.M.).

Artículo 81. Sistema de Cooperación

En el sistema de Cooperación, los propietarios del suelo, comprendido en el Ámbito de Actuación, Sector o Unidad de Ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la L.S.C.M. vigente (Art. 115 y 116) y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

La aplicación del sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos, salvo que ésta sea innecesaria por existir un solo propietario. Incluso, si existiendo varios propietarios, éstos prestasen su conformidad, las bases del sistema podrán establecerse por Convenio Urbanístico (Art. 115/3 L.S.C.M.).

Artículo 82. Sistema de Expropiación

En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere la totalidad de bienes y derechos incluidos en el Ámbito de Actuación, Sector o Unidad de Ejecución y realiza las obras de urbanización y en su caso de edificación (Art. 117 L.S.C.M.).

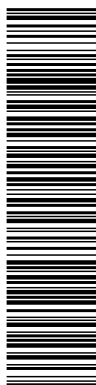
Las condiciones a tener en cuenta en lo que respecta a plazos, puesta a disposición del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid de los suelos de cesión obligatoria y gratuita, las reglas sobre el justiprecio y pago en especie, liberación de la expropiación y disposición anticipada de parcelas, se señalan en detalle en los Artículos 117 a 124, ambos inclusive, de la L.S.C.M.

Artículo 83. Sistema de Ejecución Forzosa

En el Sistema de Ejecución Forzosa la Administración Actuante lleva a cabo subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente, iniciada y no culminada a través del sistema de Compensación, por cuenta y cargo de la entidad o persona directamente responsable, sustituyéndola previa resolución motivada. El

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

procedimiento de gestión del sistema y el contenido y efectos de la resolución seguirán las condiciones reguladas en los Art. 125 a 129 (ambos incluidos) de la L.S.C.M.

Artículo 84. Distribución de beneficios y cargas

1. La ejecución urbanística conlleva la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados. El reparto equitativo de los beneficios y cargas se efectuará conforme el sistema de ejecución fijado en las fichas de Ordenación para el ámbito urbanístico que determinen los planos de ordenación, conforme la normativa de aplicación.
2. La equidistribución se produce siempre entre terrenos adscritos a la misma clase y categoría de suelo, materializándose diferenciadamente según cada modalidad de gestión urbanística, de acuerdo a las siguientes condiciones:
 - a. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones aisladas, la equidistribución se materializará, si procede, a través de reparcelación.
 - b. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones integradas, la equidistribución se materializará siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución a través del pertinente sistema de ejecución. En todo caso, si la unidad de ejecución se encontrara incluida en un área de reparto, previamente a la reparcelación interna se deberá proceder a materializar la equidistribución del aprovechamiento por referencia al área de reparto.

Artículo 85. Parcelaciones Urbanísticas

Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos, o urbanizables sectorizados, por el Plan General.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables sectorizados, en tanto no esté aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este P.G.O.U., así como tampoco en los suelos urbanos no consolidados mientras no cuenten con Ordenación Pormenorizada. En este sentido, el presente Plan General incluye las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado y para todos los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado.

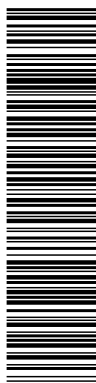
La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en los Art. 143 a 146 (ambos inclusive) de la L.S.C.M.

Así mismo, la formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas, se regirá por el Art. 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el suelo no urbanizable de protección se prohíben las parcelaciones urbanísticas. Las parcelaciones rústicas requerirán informe previo (y vinculante en caso de ser desfavorable) de la Consejería competente en materia de Agricultura.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 86. Proyecto de Reparcelación

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto para su nueva división ajustada al planeamiento, con la finalidad de adjudicar las nuevas parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a las superficies aportadas, y al Ayuntamiento en función del destino público de las parcelas.

Artículo 87. Proyecto de Parcelación

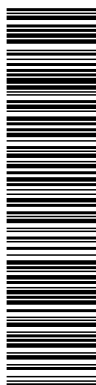
1. Se entiende por Parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva.
2. Se entiende por Parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más independientes con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente, siendo susceptible de constituir núcleo de población; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas, reuniendo las características exigidas por el Plan y la legislación aplicable.
3. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.
4. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
5. Todo acto de edificación requerirá la previa autorización de parcelación conforme normativa vigente y de acuerdo con las determinaciones del Plan.
6. Se consideran indivisibles los terrenos que se encuentren en alguna de las condiciones recogidas en el artículo 146 de la LSCM.

Artículo 88. Obtención de las Redes Públicas

1. Las Redes Públicas del término municipal de las Rozas de Madrid están constituidas por el conjunto de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, recogidos como tal en el presente Plan General.
2. Los terrenos reservados por este Plan General para la ejecución de los elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier clase y categoría de suelo pueden ser obtenidos mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 90 y siguientes de la LSCM:
 - a. Por cesión gratuita.
 - b. Por permuta forzosa o expropiación forzosa u otra actuación de la Administración actuante.
 - c. Por ocupación directa.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

3. En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, la obtención de los terrenos destinados a las redes públicas se ajustará a lo establecido por las determinaciones de ordenación estructurante señaladas para cada sector, y serán puestos a disposición del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, en las condiciones legalmente dispuestas, para que las destine al fin previsto.
4. El instrumento que establezca la ordenación pormenorizada debe señalar el suelo correspondiente a las dotaciones urbanísticas y, salvo situación excepcional debidamente justificada, su regulación será remitida a las determinaciones comunes del Plan.
5. Igualmente, de forma excepcional y debidamente justificada, los instrumentos de ordenación pormenorizada podrán alterar las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre dotaciones urbanísticas señaladas por el presente Plan General.

Artículo 89. Convenios Urbanísticos

Las Administraciones Local y Autonómica podrán suscribir Convenios Urbanísticos con personas públicas o privadas, tengan o no la condición de propietarios de los terrenos.

El objeto, alcance, contenido, publicidad y regulación en general se contienen, en detalle, en los Artículos 243 a 248 (ambos incluidos) de la L.S.C.M. (Modificada por la Ley 3/2007 de 26 de julio en lo que respecta al Art. 245 sobre Nulidad de Convenios Urbanísticos de Planeamiento).

Sección 4ª. Instrumentos de Ejecución**Artículo 90. Clases de proyectos de ejecución**

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

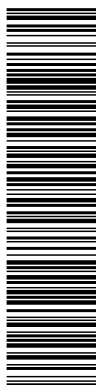
- a) **Proyectos de Urbanización:** cuando la finalidad englobe el diseño y organización de las obras precisas para la ejecución material de la ordenación pormenorizada de una unidad de ejecución.
- b) **Proyectos de Obras de Infraestructuras:** cuando la finalidad responda a obras o ámbitos de escasa entidad que, como tal, no requieran documentación o tramitación específica.
- c) **Proyectos de edificación** (descritos en el Capítulo III del presente Título)
- d) **Proyectos de actividades e instalaciones** (descritos en el Capítulo III del presente Título)

Artículo 91. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones, públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos se estructuran documentalente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en las Leyes y Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad de Madrid.

Los proyectos técnicos, necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones, deberán venir suscritos por técnicos, que sean competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

Cada proyecto, una vez aprobado y otorgada la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia inicial, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo, que, por su innecesariedad o escasa entidad, no estuvieran contenidos formalmente en el proyecto aprobado, o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

En caso de tratarse de actuaciones no precisadas de proyecto técnico de obras de edificación, se estará a lo dispuesto en el Art. 153 de la L.S.C.M. respecto a Intervención Municipal en el proceso de ejecución de las obras correspondientes.

Artículo 92. Proyecto de Urbanización

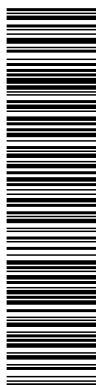
Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida por los Planes de Ordenación Urbanística en actuaciones integradas, así como la de los elementos de las Redes Públicas estructurantes definidas en el P.G.O.U. o en Planes de Sectorización, en su caso (Art. 80 L.S.C.M.).

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Alumbrado Público
- h) Red de distribución de gas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- i) Canalizaciones de telecomunicación.
- j) Galerías de servicios.
- k) Parques, jardines y acondicionamiento de éstos y otros espacios libres.
- l) Señalizaciones y marcas.
- m) Aparcamientos sobre y bajo rasante, en su caso.

Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases de un sector del suelo urbanizable, o de un Ámbito de Actuación en suelo urbano no consolidado, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada, que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura de nuevos viarios o reforma de los existentes.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten y su refuerzo o ampliación en su caso, para lo cual verificarán que éstos últimos tienen la suficiente capacidad.

Con independencia de los Proyectos Generales de Urbanización citados, podrán redactarse y aprobarse, conforme a normativa municipal, Proyectos de Obras ordinarias o de "dotación de servicios", que no contengan sino las determinaciones necesarias para su objeto parcial específico (por ejemplo, completar pavimentación y servicios en SU y obras similares).

Artículo 93. Condiciones de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada en actuaciones integradas así como los elementos de las redes públicas de la ordenación estructurante fijadas por el Plan.
2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan una alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de planeamiento.
3. Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de gestión urbanística que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que legalmente se encuentra establecido.

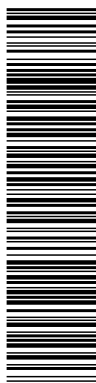
Artículo 94. Contenido de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en los artículos 80.2 y 97 de la LSCM, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

En todo caso, incluirán, preferentemente, los documentos siguientes:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- a) Planos a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta urbanizar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- b) Plan de obras detallado en el que se fije, tanto el plazo final, como los parciales de las distintas fases si las hubiera.
- c) En los proyectos generales y en los parciales, que comprendan más de una clase de obras o servicios, cada clase constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Específica de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el día 18 de diciembre de 2003 y publicada en el BOCM núm. 69, de 22 de marzo de 2004, dichos proyectos deberán incluir un Estudio de Incidencia Ambiental que contendrá al menos la información siguiente:

- a) Plano de emplazamiento en el que se señale el arbolado existente en la parcela (en el estado preoperacional) y queden indicadas las especies y el diámetro de su tronco a 1,30 m del suelo.
 - b) Las licencias de obras susceptibles de generar residuos de la construcción y demolición (tierras y escombros) deberán cumplir lo establecido en la Ordenanza de Protección de los Espacios Públicos en Relación con su Limpieza y la Gestión de Residuos o norma que la sustituya.
 - c) Plano en el que se señale los puntos de evacuación de aguas pluviales y fecales. Para estas últimas además, Planos de la arqueta o pozo de registro interpuesto, en planta y sección con disposición de las entradas y salidas.
 - d) Descripción de los tipos, cantidades y composición de los residuos generados, efluentes líquidos vertidos y emisores de contaminantes a la atmósfera o cualquier otro elemento molesto o nocivo derivado de la actuación, tanto si es de carácter temporal, durante la construcción de la obra, como si es permanente por corresponder a la fase de operación o funcionamiento.
 - e) Estudio y propuesta de medidas preventivas y correctoras, si procede, para la minimización de impactos.
4. La documentación mínima contenida en los mismos estará compuesta por:
- a. Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.
 - b. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de contratación de las obras y servicios propuestos.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

- c. Planos, que incluirán:
- 1º. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización, montado sobre los Planos de Ordenación del presente Plan.
 - 2º. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.
- d. Mediciones y Presupuesto de las obras previstas, que incluirá lista de precios descompuestos. Las obras de urbanización se definirán detalladamente y vendrán valoradas económicamente. En el caso de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de parcelación.

Artículo 95. Aprobación de los Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el mismo procedimiento fijado por la legislación vigente para los Estudios de Detalle, salvo que se tramiten de forma simultánea con el correspondiente planeamiento urbanístico. No obstante, tratándose de Proyectos de Obras Ordinarias o de "dotación de servicios", que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la correspondiente a la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Transcurrido el plazo de tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante podrá acordar la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del proyecto.

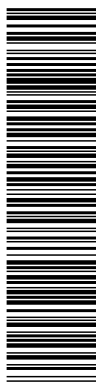
Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas. Las garantías se cancelarán o devolverán, cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Artículo 96. Ejecución de la Urbanización

1. Para la ejecución de la Urbanización se deberá contar con el proyecto de urbanización legalmente aprobado. Para ello, deberá cumplirse con los requisitos establecidos por la legislación vigente en cuanto a licencias y autorizaciones, teniendo en cuenta la normativa sectorial en la materia, la LSCM así como la legislación sobre Régimen Local vigente. Se prestará rigurosa atención a lo requerido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre la Gestión de Infraestructuras de Saneamiento en la Comunidad de Madrid.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2. Previo a la licencia de obras de abastecimiento de agua para el consumo humano y saneamiento será requisito condicionante la obtención de la Conformidad Técnica por parte del Canal de Isabel II Gestión, así como el cumplimiento de las condiciones de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe, en cumplimiento de la legislación vigente.

Artículo 97. Recepción y conservación de la Urbanización

1. Ejecutadas las obras de urbanización conforme determinaciones del proyecto de urbanización serán objeto de recepción por parte del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, lo que podrá efectuarse de oficio o a instancia del responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras. El procedimiento se ajustará a lo establecido por la LSCM así como a las Ordenanzas que pudieran redactarse al respecto.
2. Transcurrido el plazo de tres meses sin pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento y, existiendo ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución de las obras, se entenderán recepcionadas las obras.
3. Salvo previsión expresa en las fichas de ordenación o en el sistema de ejecución, la conservación de las obras recepcionadas será efectuada por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid.

Artículo 98. Proyecto de Obras de Infraestructuras

1. Podrán redactarse y aprobarse, conforme a normativa municipal, Proyectos de Obras ordinarias o de "dotación de servicios", que no contengan exclusivamente las determinaciones necesarias para su objeto parcial específico (por ejemplo, completar pavimentación y servicios en SU y obras similares).
2. Los Proyectos de Obras Ordinarias o de "dotación de servicios", que no tienen por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

CAPÍTULO 3. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 99. Proceso de edificación

1. El derecho a edificar podrá ser ejercido cuando se haya cumplido los requisitos exigidos por la legislación vigente así como la previa autorización de parcelación descrita en el capítulo anterior.
2. Cualquier acto de edificación requerirá:
 - a. En suelo urbano consolidado la puesta a disposición del municipio, previamente, la superficie destinada a vial y las infraestructuras de urbanización pendientes a lo largo del perímetro de la parcela, con las excepciones recogidas en el artículo 19 de la LSCM.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 77 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983103, QOQA7-JFHV5-6V0TZ, D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- b. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado deberá contar con la ordenación pormenorizada, haber cumplido con los deberes legales de la propiedad, entre otros la distribución equitativa de beneficios y cargas y la finalización de las obras de urbanización, sin perjuicio de las excepciones recogidas en el artículo 20 de la LSCM en cuanto a la edificación simultánea a la terminación de las obras.
 - c. En el suelo no urbanizable protegido no podrán efectuarse más actuaciones edificatorias que las recogidas por la legislación aplicable.
3. La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como su utilización, se llevará a cabo a través de uno de los siguientes proyectos:
 - a. Edificación
 - b. Actividades
 4. Cualquiera de los proyectos enumerados deberá respetar lo establecido por la legislación aplicable así como las presentes Normas y, en especial, las Normas Generales de Urbanización, Edificación y Uso, así como las Ordenanzas que resultarán de aplicación para el ámbito concreto al que pertenezca.

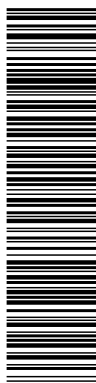
En el caso de tratarse de una obra sobre suelo no urbanizable, el proyecto deberá ajustarse a las determinaciones particulares fijadas en las presentes Normas para el Suelo No Urbanizable.

Artículo 100. Ámbito del Proyecto de Edificación

1. Se entiende por proceso de edificación a la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado.
2. Tendrán la consideración de edificación y requerirán proyecto, las siguientes obras:
 - a. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta y que cumpla con las condiciones de Obra Menor definida en el siguiente artículo.
 - b. Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
 - c. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico - artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 101. Categorías de Obras

1. El Plan General de Las Rozas de Madrid contempla dos categorías de obra; Obra Menor y Obra Mayor.
2. Tendrán la consideración de **Obra Menor**, por lo tanto, no requerirán proyecto técnico, aquellas obras de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta, que no afecten a la seguridad de las personas, y que no afecten a una superficie de más de 50 m² en caso de obras de nueva planta o de ampliación.
3. El resto de las obras tendrá la consideración de **Obra Mayor**, y en concreto, siempre tendrán tal consideración las parcelaciones, incluso aunque no tengan la consideración de parcelaciones urbanísticas, la ejecución de muros de contención, las intervenciones en edificios declarados Bienes de Interés Cultural, los grandes movimientos de tierra y la tala masiva de arbolado que no constituya objeto de cultivo.

Artículo 102. Clases de Obras de Edificación

A los efectos de su definición y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- A) Obras en los edificios existentes.
 - a) Restauración.
 - b) Conservación o mantenimiento.
 - c) Consolidación o reparación.
 - d) Acondicionamiento.
 - e) Reestructuración (parcial o total).
 - f) Obras exteriores (fachadas).
- B) Obras de demolición.
- C) Obras de nueva edificación.
 - a) Reconstrucción (reposición).
 - b) Sustitución.
 - c) Nueva planta.
 - d) Ampliación.

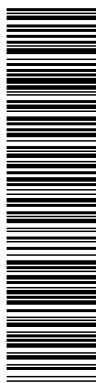
Asimismo, se definen en los artículos correspondientes de este Capítulo las condiciones para los Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

Artículo 103. Obras en Edificios existentes

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

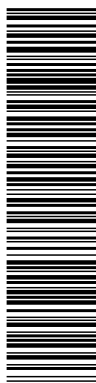
obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integren, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden darse de modo individual, o asociadas entre sí:

- a) **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a su estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reproducción o reposición de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación, e incluso sustitución puntual, de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b) **Obras de conservación o mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) **Obras de consolidación o reparación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) **Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio, o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.
- e) **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología, ya incluyan, o no, otras acciones de las anteriormente mencionadas. En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:
 - **Obras de reestructuración parcial:** Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones generales establecidas por estas Normas.
 - **Obras de reestructuración total:** Cuando la obra afecta al conjunto de edificio, llegando, incluso, al vaciado interior del mismo. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas u otros elementos.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- f) **Obras exteriores:** Son aquellas, que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría, ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas, mamparas o similares) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 104. Obras de Nueva Edificación

1. Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida, u ocupando un terreno no edificado anteriormente. Tienen carácter de obra mayor.
2. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:
 - a) **Obras de reconstrucción:** Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
 - b) **Obras de sustitución:** Son aquellas por las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
 - c) **Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
 - d) **Obras de ampliación:** Son las que incrementan el volumen construido, o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 105. Obras de Demolición

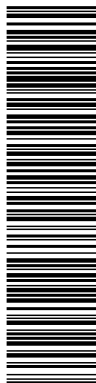
1. Constituyen **obras de demolición** aquellas que tienen por finalidad la eliminación total o parcial de una edificación.

Artículo 106. Condiciones generales de los Proyectos de Edificación

1. Los Proyectos de Edificación se ajustarán tanto en la forma como en el contenido a lo dispuesto en cuanta normativa sectorial pudiere resultarles de aplicación, y, de forma especial, a lo señalado por el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
2. Además de lo requerido por la normativa sectorial, se establecen las siguientes condiciones generales para los Proyectos de Edificación necesarios para la obtención de Licencia Urbanística en el ámbito de aplicación del Plan General de Las Rozas de Madrid:
 - a. El Plano de Situación se compondrá sobre los Planos de Ordenación del presente Plan, y contará con una escala mínima de 1:1.000.
 - b. El Plano de Emplazamiento, que contará con una escala mínima de 1:200, se compondrá sobre el plano catastral en aquellas zonas en las que dicho documento se encuentre

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

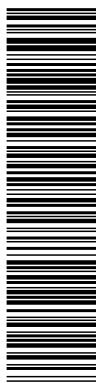
DOCUMENTO DE AVANCE

adecuadamente actualizado, y en él figurará la parcela completa, acotada y superficiada, distinguiendo entre superficie libre de parcela y superficie ocupada por la edificación, y las rasantes del terreno.

- c. Cuando resulte precisa su presentación, las Plantas Generales, los Alzados y las Secciones contarán con la escala adecuada para garantizar la correcta comprensión de la información en ellos contenida, señalando una mínima de 1:100, pero recomendándose 1:50.
3. En los Proyectos de Edificación sobre elementos catalogados, en su caso, la documentación anterior se deberá completar, en su caso, con la siguiente:
- a. Breve memoria histórica de, describiendo las características originarias y la evolución del edificio con un grado de desarrollo y precisión adecuado al valor histórico del mismo y a los datos que puedan obtenerse.
- b. Documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle en las partes afectadas por las obras.
- c. Levantamiento a escala mínima 1:50 de las plantas, fachadas, cubiertas u otros elementos del edificio en su estado actual en los que se prevea la ejecución de obras.
- d. Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejándolas en los planos o fotografías correspondientes.
- e. El proyecto definirá con precisión las actuaciones en patios o espacios libres de y la parcela, reflejando tratamientos de pavimentos, jardinería, mobiliario urbano y otros aspectos en la configuración y uso de esos espacios.
- f. En los supuestos de actuaciones que afectan a fachadas y otros elementos exteriores se presentara, además, la siguiente documentación:
- Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas y calidades y color de los mismos.
 - Detalle de soluciones de carpintería, cerrajería y otros elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos, a escala mínima 1/20.
 - Detalles de elementos en cubierta, como buhardillas o chimenea cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escala mínima 1/20.
 - Justificación de la supresión de elementos disconformes, o proyecto de recomposición o restitución, cuando existan elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del edificio.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

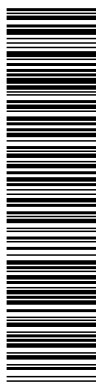
Artículo 107. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios existentes.

1. Obras de restauración:
 - a) Descripción documental de todos aquellos elementos, que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
 - d) Detalles pormenorizados de los principales elementos, que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
 - e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos, en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
 - f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total edificado y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.
2. Obras de conservación o mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán, como anexos, los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
3. Obras de consolidación o reparación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del edificio, en relación con su estabilidad y condiciones adecuadas de uso, se aportarán, como anexos, los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida y, como mínimo:
 - a) Detalles pormenorizados de los principales elementos, que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
 - b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones, que requieren reparación o consolidación.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los posibles compromisos establecidos con éstos.
4. Obras de acondicionamiento:
 - a) Plano del edificio o local en su situación actual.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los posibles compromisos establecidos con éstos.
 - d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
5. Obras de reestructuración:
- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los posibles compromisos establecidos con éstos.
 - d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
6. Obras exteriores:
- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
 - b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
 - c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas, en su caso, ejecutadas anteriormente.

Artículo 108. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Además de la documentación general exigible usualmente para su tramitación, los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos, que, a continuación, se señalan:

1. Obras de reconstrucción (reposición):
- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si lo hubiera, o de su estado actualizado, en su caso, distinguiendo, en lo posible, lo edificado inicialmente en su día.
 - b) Descripción documental de todos aquellos elementos, que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, y la conveniencia de su reconstrucción.
 - c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación del mismo con la parte a reconstruir.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D962049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2. Obras de sustitución:

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo, o tramos de la calle, a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. Obras de ampliación:

- a) Plano del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los posibles compromisos contraídos con éstos.
- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo, o tramos de la calle, a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Para determinados proyectos de obras de ampliación y de nueva planta y en base a un informe motivado de los servicios de Medio Ambiente Municipales en el que se signifique la importancia de las repercusiones del proyecto sobre el medio ambiente, se podrá exigir la presentación del estudio de Incidencia Ambiental citado en el artículo que regula el contenido de los proyectos de urbanización, recogido en el Capítulo 2 del presente Título.

En cualquier caso, con el fin de emitir el preceptivo Informe Ambiental de Obras y Proyectos, en virtud de lo establecido en el artículo 33 de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental, es imprescindible que el promotor del proyecto, obra y/o actividad, presente entre otra, la información siguiente:

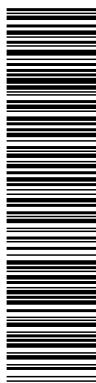
- Plano de emplazamiento en el que se señale el arbolado existente en la parcela (en el estado preoperacional) y queden indicadas las especies y el diámetro de su tronco a 1,30 m del suelo; adjuntando fotografía ortogonal de dicha parcela a escala 1:5000 máximo.
- Para llevar a cabo la recogida y transporte de tierras y escombros en el término municipal será preciso solicitar con carácter previo al inicio de las obras la "Autorización de Vertido" correspondiente, para lo cual será imprescindible presentarla en el Registro General del Ayuntamiento, definiendo expresamente el lugar de vertido, origen y volumen estimado del mismo.

Artículo 109. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de su ejecución y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

Los proyectos de demolición deberán tener en cuenta el procedimiento para garantizar la correcta gestión de los residuos de la construcción y demolición (RCD), Anexo XV de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el día 18 de diciembre de 2003 y publicada en el BOCM núm. 69, de 22 de marzo de 2004.

A estos efectos será preciso que la documentación específica de estos proyectos incluya la preceptiva solicitud para la autorización de vertido.

Artículo 110. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos, que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones, que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) **Proyectos de instalaciones de actividades:** Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local, o edificio, con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de la actividad que se pretende implantar.
- b) **Proyectos de mejora de la instalación:** son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de las instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentren en funcionamiento.

Artículo 111. Condiciones de los Proyectos de Instalación o Actividad

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica vigente y, por el contenido de estas Normas. En todo caso, se atenderán a la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto, así como referencia a la solicitud de licencia de obra correspondiente.

Los proyectos técnicos de las actividades incluidas en el Anexo V de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental deberán incluir un estudio de Incidencia Ambiental de la actividad que recoja lo descrito en el artículo 19 de la citada ordenanza:

Asimismo, si se trata de una actividad catalogada como potencialmente contaminante por ruido o vibraciones (Anexo XIV), el proyecto técnico deberá contener un estudio acústico.

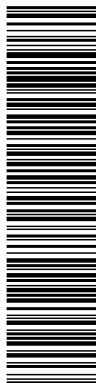
Los proyectos técnicos de las actividades sujetas a Informe Ambiental de Actividades cumplirán el artículo 24 de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental.

Artículo 112. Instalaciones provisionales

Se trata de obras e instalaciones de presencia efímera, generalmente de escasa entidad, destinadas a albergar usos provisionales, tales como pabellones temporales o instalaciones de obra.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 113. Pabellones temporales**

1. La instalación de pabellones temporales para la celebración de eventos tendrá carácter de obra mayor, excepto en aquellos casos donde las obras requeridas sean de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisen de proyecto firmado o profesionales titulares, ni presupuesto elevado. En estos casos, la instalación de pabellones temporales será considerada obra menor, de acuerdo a las definiciones jurisprudenciales existentes (SSTS de 16 de junio de 1980, 26 y 28 de mayo de 1981 y 21 de febrero de 1984).
2. La instalación de pabellones temporales se efectuará cumpliendo cuanta normativa sectorial pudiere resultar de aplicación, en especial el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y la normativa sectorial en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.

Artículo 114. Instalaciones de obra

1. En toda obra de edificación de nueva planta o derribo, y en las de reforma y conservación que afecten a fachada, habrá de colocarse una valla de protección, con carácter provisional, en condiciones de ornato y seguridad adecuadas.

Esta valla no será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo en obras retranqueadas respecto de la alineación oficial.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resulta un ancho inferior a 1'50 metros dentro de la valla, o circunstancias especiales no hagan aconsejable la aplicación de esta normativa, el técnico municipal fijará las condiciones del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total cuando terminen los trabajos indispensables de planta baja.
2. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guarda y depósito de materiales, o elementos de la construcción, o a oficina de venta y comercialización de las obras a realizar. Esta autorización solo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, y sólo en el caso de que hubiera sido otorgado ésta.

Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición o retirada a la terminación de las obras, o en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado la autorización, y, en todo caso, antes de la puesta en funcionamiento del edificio.
3. Podrá autorizarse la instalación provisional sobre espacio público de maquinaria o instalaciones de obra privadas conforme a la ordenanza municipal correspondiente, siempre que la ocupación del espacio público tenga una duración no superior a la de la obra a la que sirve y que se garantice la funcionalidad del resto del espacio público no ocupado.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3683183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 115. Competencia municipal

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 116. Formas de intervención municipal

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- Licencias urbanísticas.
- Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- Inspección urbanística.

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 117. Publicidad del planeamiento

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- Consulta directa del planeamiento
- Consultas previas.
- Informes urbanísticos.
- Cédulas urbanísticas.

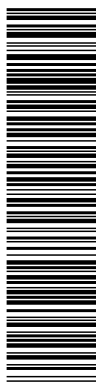
Artículo 118. Consulta directa

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos a consultar. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan a dichos efectos.

A los fines citados, se dispondrá de copias integrales y auténticas de toda la documentación de los Planes y proyectos de Desarrollo y documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de sus eventuales modificaciones.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

Estarán asimismo disponibles, relaciones de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de Unidades de Ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobadas y de los expedientes de reparcelación y aprobados o en trámite.

Asimismo, se formalizará un Libro Registro en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos y los Convenios Urbanísticos suscritos con su texto definitivo (Art. 248 L.S.C.M.).

En todo caso, se recomienda facilitar el acceso a la información mediante la creación de una página Web específica municipal.

Artículo 119. Consultas Previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones y usos a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su mejor comprensión.

Artículo 120. Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar, por escrito, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos, a escala 1:2.000, como mínimo, del Plan General, o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos para poder atender la solicitud.

Artículo 121. Cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales

La cédula urbanística es el elemento oficial que informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le remita la cédula solicitada, así como la alineación oficial, previa petición de las mismas y pago de las tasas correspondientes.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación o emplazamiento y un plano del terreno a escala mínima de 1:2000, con todos los datos necesarios para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

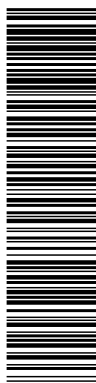
El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales, o de hecho, que pudiesen contener y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 122. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planteamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



resoluciones, cuando tengan alcance general serán publicadas en la web municipal y BOCM, y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento de planeamiento que pueda entenderse afectado.

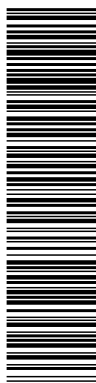
CAPÍTULO 3. TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y RÉGIMEN DE APLICACIÓN

Artículo 123. Actos sujetos a Licencia Urbanística Municipal

1. Sin perjuicio de la aplicación de las excepciones contempladas en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, así como la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, estarán sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y desarrollo de siguientes actividades recogidas en el artículo 152 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:
 - a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.
 - b) Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo los recogidos en el artículo 155.e) de la LSCM.
 - c) Cualquier actuación que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
 - d) Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
 - e) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
 - f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
 - g) Las obras y los usos provisionales que se regulan en la LSCM.
2. Quedan excluidas de la necesidad del otorgamiento de licencia las obras de urbanización, previstas en los correspondientes proyectos debidamente aprobados y cuantas otras sean objeto de Ordenes de Ejecución.
3. Previo a la concesión de la licencia se garantizará el cumplimiento de la legislación vigente en materia de evaluación ambiental. Asimismo, se asegurará el cumplimiento del Real Decreto Legislativo

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación

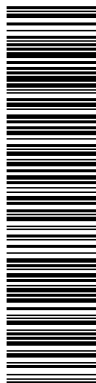
2. La relación de actos sometidos al otorgamiento de Licencia Urbanística Municipal contenida en el presente artículo no tiene carácter limitativo. En este sentido, el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid podrá considerar además mediante ordenanza municipal otros actos susceptibles de otorgamiento de Licencia Urbanística Municipal, de forma convenientemente justificada.

Artículo 124. Actos no sujetos a Licencia Urbanística Municipal

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, no requieren licencia urbanística los siguientes actos de uso del suelo:
 - a. Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
 - b. Los actos de uso de suelo, construcción y edificación promovidos por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en su término municipal, cuya aprobación estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación de régimen local.
2. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, la licencia urbanística previa resulta inexigible a las actividades comerciales minoristas y la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de la referida Ley, cuando:
 - a. Se desarrollen en establecimientos permanentes cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 m².
 - b. No tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
 - c. No supongan uso privativo u ocupación de bienes de dominio público.
 - d. Así como para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo sobre el ámbito del Proyecto de Edificación (contenido en el Título III de esta Normativa) y con el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
3. Por aplicación de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, no resulta exigible la licencia urbanística previa a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, cuando:
 - a. Ocupen una superficie no superior a 300 m², computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación.
 - b. No tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
 - c. No supongan uso privativo u ocupación de bienes de dominio público.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

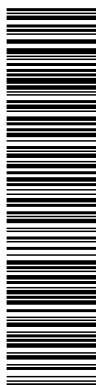
- d. Tratándose de instalaciones de nueva construcción, no tengan impacto en espacios naturales protegidos.
4. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, tampoco será exigible la licencia urbanística previa para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el apartado anterior cuando se encuentren contempladas en un plan de despliegue o de instalación de red aprobado previamente por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid.
5. Por aplicación de lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Artículo 125. Régimen General

1. La concesión de licencias urbanísticas se regulará, en cuanto a contenido y alcance, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de los informes o autorizaciones preceptivas que puedan requerirse con motivo de la legislación aplicable. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General, de la legislación sectorial aplicable o de cualquier otro de los requisitos legales que deba contener el proyecto o la solicitud.
2. El procedimiento de concesión y tramitación se ajustará, además, a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la legislación del Régimen Local correspondiente, así como al resto de la Normativa Sectorial que pudiera resultar de aplicación.
3. Asimismo, para los casos en los que por aplicación de lo dispuesto en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, resulte inexigible la obtención de licencia urbanística previa a la implantación de actividad, el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid regulará el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable o de la comunicación previa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
4. La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para el otorgamiento por el Ayuntamiento de la licencia urbanística definitiva, que incluirá la de primera ocupación, en todos aquellos casos recogidos en la LSCM. Esta licencia se otorgará sin perjuicio y a reserva del resto de

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas que estuvieran pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

5. Las solicitudes de Licencia Urbanística deben ser resueltas en los plazos y condiciones señalados en los artículos 153 a 160 de la LSCM.
6. Con objeto de garantizar que las infraestructuras comunes en el interior de los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación se ajusten plenamente a las determinaciones técnicas establecidas en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y en el Reglamento que desarrolla sus determinaciones, aquellas deberán contar con el correspondiente proyecto técnico firmado un técnico competente en materia de telecomunicaciones según dicha normativa vigente y visado por el Colegio Oficial al que pertenezca.
7. No se concederá autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se une el que prevea la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.
8. En los edificios existentes que no sean objeto de obras de rehabilitación integral y en aquellos otros que no cuenten con una Infraestructura Común de Telecomunicaciones, el tendido de cableado discurrirá necesariamente por espacios comunes del edificio, por patios de parcela o patio de manzana o por zonas no visibles desde la vía pública, prohibiéndose su instalación por fachadas a espacios públicos o abiertos.

Artículo 126. Procedimiento y competencia

Será competente, para la adopción de resoluciones y otorgamiento de licencias urbanísticas, el Alcalde u Órgano Municipal en quien delegue.

El procedimiento de otorgamiento de licencias deberá incluir los Informes preceptivos de carácter técnico y jurídico emitidos por los Servicios Municipales correspondientes.

Artículo 127. Contenido de la documentación y regulación del otorgamiento de licencias

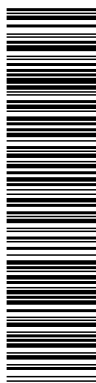
Las solicitudes de licencias deberán acompañarse, preferentemente y con carácter general, de la siguiente documentación:

- A) Actos no precisados de proyecto técnico de obras de edificación.

Las solicitudes de licencias de obras de conservación o mantenimiento, obras de consolidación o reparación y obras de acondicionamiento, descritas en el Título III de estas Normas y que puedan ser estimadas como "menores", deberán acompañar la documentación señalada en el Capítulo III del Título IV de la L.S.C.M. En todo caso la solicitud debe incluir, además:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9882049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- 1) Plano de situación de la obra.
- 2) Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de Planos acotados de planta, sección y alzado de la propuesta, acompañando planos anexos a la solicitud, en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estética, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas respecto a lo proyectado.
- 3) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- 4) Presupuesto real de la obra.

B) Actos precisados de proyecto técnico de obras de edificación.

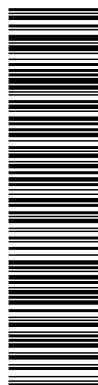
Las solicitudes de obras de edificación, que precisen proyecto técnico, deberán acompañarse de la documentación señalada en Capítulo III del Título IV de la L.S.C.M. La petición de licencia implica la acreditación de los requisitos siguientes, siendo, en todo caso, de obligado cumplimiento la aportación de la alineación oficial, efectuada "in situ" por los servicios técnicos municipales, o licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, la conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

- 1) Además deberá hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- 2) Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por la legislación vigente (Art. 14/1/a L.S.C.M.) para que la parcela tenga la condición de "solar", salvo que se asegure la ejecución simultánea de su urbanización total (excepción admisible conforme lo indicado en las presentes Normas, según el Art. 19/3 de la L.S.C.M).
- 3) Solicitud de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales, o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales, que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- 4) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes, requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- 5) Liquidación y abono de las tasas municipales correspondientes.
- 6) Cuantos otros de índole específica fuesen exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico. En tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo, o en su caso, certificado firmado por el

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Arquitecto autor del proyecto, visado por el COAM, en el que se declare que el proyecto de ejecución se ajusta estrictamente al proyecto básico sin alterar éste en ningún aspecto. A este certificado se acompañará copia del proyecto en CD por duplicado.

El otorgamiento de la licencia seguirá las condiciones y reglas determinadas en el Capítulo III del Título IV de la L.S.C.M.

C) Actos de implantación de usos o modificación de los ya establecidos:

Las solicitudes de licencia deberán acompañarse de la Documentación señalada en el Capítulo III del Título IV de la L.S.C.M. y el otorgamiento de la licencia seguirá las condiciones y reglas determinadas en el citado Capítulo III del Título IV del citado texto legal.

D) Otros Actos sujetos a licencia urbanística:

Las solicitudes de licencia se acompañarán con la Documentación señalada En el Capítulo III del Título IV de la L.S.C.M. y su otorgamiento seguirá las condiciones y reglas expresadas en el mismo Artículo del citado texto legal.

- D1) Licencias de parcelación. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala adecuada, con inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente, en su caso, con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el párrafo anterior.

Requiere licencia de parcelación, expresa e individualizada, todo acto de alteración de parcelas en suelo urbano o urbanizable, que pretenda realizarse con posterioridad, o con independencia, de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el párrafo anterior.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos, que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con alteración de la misma, se considerará infracción urbanística y dará lugar a la anulación de la licencia y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica, a que hubiese lugar, si la parcelación realizada no resultase legalizable. Los cerramientos y tipos de vallado quedan sujetos a licencia de obra menor.

- D2) Licencias de Urbanización. Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización, visado y suscrito por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de Urbanización, que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de Junio), haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70. A tal fin se exigirá que el Proyecto de Urbanización incluya la documentación de conformidad técnica y localización de los puntos de conexión con la red exterior, otorgada por la compañía suministradora del servicio.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que, en los mismos, pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un posterior permiso de inicio de las obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, las de mera conservación y mantenimiento, y los proyectos de "dotación de servicios" o de "obras ordinarias", se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 128. Silencio Administrativo

Cuando en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia correspondiente a los actos de construcción, edificación y uso del suelo, señalados en los Artículos precedentes, por acto "presunto", en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que en el plazo de un (1) mes resuelva:

- Bien declarar inaplicable el silencio administrativo positivo, por no concurrir las condiciones exigidas a estos efectos por los Artículos 153, 154, 155 o 156 de la vigente L.S.C.M.
- Bien tener por expedida la licencia, de acuerdo al proyecto de ejecución completo presentado o, en su caso, del certificado del Arquitecto autor del proyecto que se señala en el apartado B) del artículo anterior de las presentes Normas Urbanísticas (penúltimo párrafo), o de cualquier otro requisito pendiente.

Artículo 129. Transmisión de licencias de obras

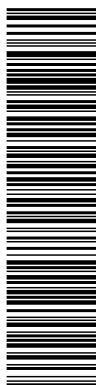
Las licencias de obras podrán transmitirse, dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes (Ayuntamiento y Promotor). Las responsabilidades, que se deriven del cumplimiento de la licencia, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 130. Modificaciones de las licencias

Conforme a lo previsto en el artículo que regula las condiciones generales de los proyectos técnicos, recogido en el Título III de las presente Normas Urbanísticas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas mediante la tramitación de una Modificación de la licencia de obra, mayor o menor según la importancia de la alteración propuesta. Todo ello con anterioridad a la petición de licencia de 1ª ocupación.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 131. Edificación temporal, caducidad y prórroga de las licencias urbanísticas**

Las licencias se otorgarán, tanto para iniciar como para terminar las obras, por un plazo determinado, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefinida.

Dichos plazos vendrán reflejados en la licencia correspondiente, contando tanto el de iniciación como el de finalización a partir de la iniciación de las obras.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra si en plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de inicio, señalada en la licencia, la actividad constructiva hubiese sido inferior al 15 % del presupuesto de ejecución material de la misma.

También se entenderán caducadas las licencias cuando se interrumpa por más de tres meses la obra (o 6 meses la actividad) amparadas por la licencia correspondiente.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

El Ayuntamiento podrá conceder prórrogas de los plazos de la licencia por una sola vez y sin que el nuevo plazo sea superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa, formulada antes de la finalización de este último.

El Ayuntamiento podrá declarar la caducidad de la licencia, previa audiencia del interesado, por incumplimiento de los plazos anteriormente aludidos.

Todo ello según las condiciones señaladas en detalle en el Capítulo III del Título IV de la L.S.C.M.

Artículo 132. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de la misma

Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

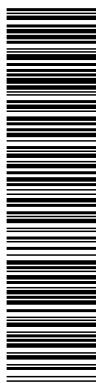
Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso revistiese características de infracción urbanística grave, presuntamente no legalizable, la suspensión de las obras se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

En los supuestos de obras abusivas, así como en restantes casos de actuaciones realizadas, sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada, que se regulan en el Artículo 195 de la L.S.C.M.

Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procediesen.

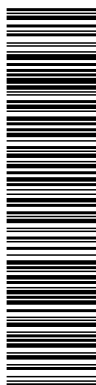
Todo lo anterior es de aplicación si no hubiesen transcurrido cuatro (4) años desde la total terminación de las obras de referencia.

Artículo 133. Licencias de ocupación o funcionamiento

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.
2. Están sujetas a licencia de ocupación:
 - a) La primera utilización de las edificaciones, resultado de obras de nueva edificación y reestructuración total y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios, en que sea necesario, por haberse producido cambios en la configuración de aquellos, alteraciones en los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
 - b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
 - c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales, que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del párrafo anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:
 - a) Certificación final de obras, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
 - b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes, por razón del uso o actividad de que se trate.
 - c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales, que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
 - d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- e) Terminación y recepción de las obras de urbanización, que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes desde el levantamiento del acta de inspección de conformidad, salvo reparos subsanables.
5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados 2 a) y 2 c), la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.
6. La puesta en uso de un edificio, o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave, si el uso resultase ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidiesen la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.
7. Se considerará que una edificación es conforme con las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de objetivos de calidad acústica al espacio interior de las edificaciones, a que se refiere el artículo 20, y la disposición adicional quinta de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, cuando al aplicar el sistema de verificación acústica de las edificaciones, establecido conforme a la disposición adicional cuarta de dicha Ley, se cumplan las exigencias acústicas básicas impuestas por el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Artículo 134. Licencias de actividades e instalaciones

Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo sobre Proyectos de Actividades y de Instalaciones contenido en el Título III de las presente Normas Urbanísticas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

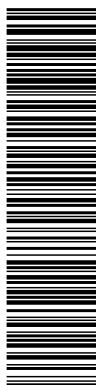
La modernización o sustitución de instalaciones, que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica vigente que sea de aplicación.

Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones, que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto, la

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Para la implantación de actividades comerciales y servicios (que conlleven o no la ejecución de obras) se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente de aplicación.

Artículo 135. Otras formas de intervención municipal

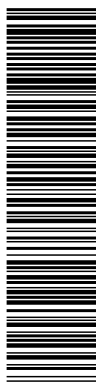
1. Serán objeto de intervención del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en el proceso de aprobación, en los términos y formas recogidos en Texto Refundido de la Ley de Bases de Régimen Local así como la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás normativa aplicable al efecto, en los proyectos y planes que se redacten en desarrollo del Plan, y en concreto:
 - a) Los Planes Parciales
 - b) Los Estudios de Detalles y Catálogos.
 - c) Los Planes Especiales.
 - d) Los Proyectos de Urbanización.
 - e) Los Proyectos de Reparcelación.
2. Asimismo, la intervención municipal se materializará en la promulgación de Ordenanzas municipales complementarias, labores de inspección, ordenes de ejecución y materia sancionadora.

Artículo 136. Declaraciones responsables

1. Las licencias o autorizaciones previas que no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.
2. La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.
3. La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la obra o instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la obra o instalación a la normativa aplicable, ni limitará al Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, ni, en general, de control que a la Administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.
4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la obra o instalación y, en su caso, la

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3683183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D968204697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

obligación de retirarla o demolerla desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

5. En cualquier caso, quedan excluidas:
 - a. Las actuaciones que conlleven uso privativo u ocupación de los bienes de dominio público, excepto actividades comerciales y de servicio que ocupen los locales individuales en los mercados municipales gestionados en régimen de concesión.
 - b. Las actuaciones que afecten a inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid.
 - c. Las obras que requieran de la redacción de un proyecto de obras de edificación, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, salvo en los casos indicados en las letras a) y c) del apartado 2.
 - d. Las actuaciones que quedan sometidas a licencia previa.

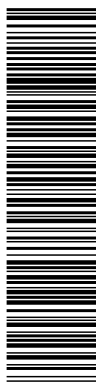
CAPÍTULO 4. INCUMPLIMIENTO E INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 137. Inspección Urbanística

1. El Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, regulará la organización y funciones de la Inspección Urbanística en ejecución de lo dispuesto en los artículos 190, 191 y 192 de la L.S.C.M.
La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones se efectuará por el Ayuntamiento así como por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en los términos y condiciones establecidos por la legislación autonómica y las presentes Normas.
2. El Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid velará por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, lo que comprenderá, entre otras:
 - La inspección urbanística.
 - La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.
3. A efectos de su regulación se establece los siguientes tipos de inspección urbanística:
 - a. De ejecución de las obras de urbanización: supondrá la comprobación por los servicios técnicos municipales de las redes, previo a la finalización de las obras y conforme a la Ordenanza que se establezca al respecto.
 - b. De ejecución de las obras de edificación: Incluirá la comprobación de replanteo, cimentación, coronación y terminación de obra o primera ocupación, mediante la expedición de los volantes correspondientes, conforme el procedimiento que se establezca al respecto.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- c. De los usos y actividades: que conllevará la comprobación de las medidas correctoras que sean impuestas para desarrollar la actividad y comprobación previa de funcionamiento.
 - d. Del Patrimonio edificado: con el objeto de mantener los edificios construidos en condiciones de calidad, seguridad y salubridad.
4. El Ayuntamiento, podrá regular mediante Ordenanzas Municipales las condiciones con las que deberán llevarse a cabo las labores de inspección de obras de urbanización y de edificación.

Artículo 138. Infracciones urbanísticas

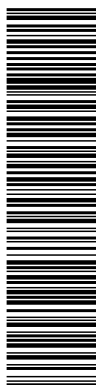
1. Toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de los mismos de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes y compatibles con las medidas de protección y restauración de la legalidad.
2. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística la Administración competente está obligada en todo caso a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado anterior.
3. Cuando proceda tramitar, para un mismo acto, procedimiento sancionador por infracción urbanística, así como procedimiento de restauración de la legalidad, ambos pueden ser objeto de un único expediente, sin perjuicio de regirse por su respectiva normativa de aplicación.
4. La declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos, con independencia del régimen sancionador que pudiera corresponderle en su caso, legitimará al Ayuntamiento a acudir al procedimiento expropiatorio, en los términos y condiciones recogidos en la LSCM, cuando se encuentre motivada por:
5. La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística.
6. La inobservancia de los plazos fijados para la formulación, tramitación, aprobación o ejecución del planeamiento establecidos por el Plan.
7. El incumplimiento sustantivo o temporal de los deberes y las obligaciones legales o asumidos vinculados a la ejecución del planeamiento urbanístico.
8. El incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación de los inmuebles legalmente exigibles.
9. Cualquier otra recogida legalmente.

CAPÍTULO 5. DEBER DE CONSERVACIÓN

En relación con los deberes legales de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios, serán de aplicación los artículos 168 y 169 de la vigente L.S.C.M. Este último artículo regula la Inspección

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

periódica de edificios y construcciones. Por otra parte, en el artículo 170 de las L.S.C.M. se regulan las órdenes de ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento.

Artículo 139. Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios

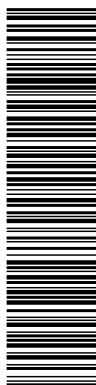
1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.
3. Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso.
4. El Ayuntamiento facilitarán la ejecución de las obras de rehabilitación. Las modificaciones de la normativa urbanística que tengan por objeto la realización de obras de rehabilitación, adecuación o mejora funcional de los edificios podrán tramitarse conforme al procedimiento previsto en el artículo 57.f) de la LSCM.
5. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:
 - a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio, en el que podrá disponerse la explotación conjunta del inmueble.
 - b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 140. Deber de conservación de las obras de urbanización

1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 136 de la LSCM, La conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento.
2. El planeamiento urbanístico y, en defecto de éste, las condiciones en las que se defina el sistema de ejecución elegido para su ejecución podrán prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de dicha ejecución de constituirse en entidad urbanística de conservación, en cuyo caso la conservación de la urbanización corresponderá a ésta.
3. La atribución de la conservación a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación en los términos del número anterior comportará para el Ayuntamiento la obligación legal de subvencionar dicha entidad.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 141. Órdenes de Ejecución y suspensión de obras y otros usos

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte, en atención al interés público y urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal, cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí mismo a su retirada, en caso de no hacerlo el interesado, o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.
4. La protección de la legalidad urbanística se adecuará a lo dispuesto detalladamente en el Capítulo II del Título 5 de la vigente L.S.C.M.

Artículo 142. Declaración de ruina

1. El Ayuntamiento declarará la situación de ruina, en los términos y condiciones establecidos por la legislación urbanística vigente, siempre que una edificación o construcción amenace un estado ruinoso.
2. En lo relativo a la declaración de ruina de una construcción o edificación, se estará a lo dispuesto en los artículos 171 y 172 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

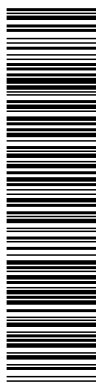
CAPÍTULO 6. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO NORMATIVO**Artículo 143. Determinaciones generales sobre el régimen de fuera de ordenación**

No obstante lo indicado en el artículo relativo a la vigencia del planeamiento anterior, recogido en el Título I de las presentes Normas Urbanísticas, es de señalar lo siguiente:

- a) Aun cuando la edificación o la instalación quede en situación de "fuera de ordenación", serán aplicables las condiciones ambientales del presente Plan, así como las medidas correctoras que fueran pertinentes.
- b) Las disposiciones sobre usos, señaladas en las presentes Normas Urbanísticas, no impedirán el mantenimiento de otros usos diferentes en edificios ya construidos o en vías de construcción,

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

amparados por licencia de obras e instalaciones ajustadas al régimen del Planeamiento anteriormente vigente, o en su caso, de Planeamientos anteriores al mismo. No obstante el cambio de actividad requerirá su ajuste a la presente Normativa.

- c) En suelo no urbanizable de protección aquellas edificaciones y actividades existentes se consideran en situación de "fuera de ordenación", con excepción de aquellas que cumplan las condiciones contenidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para cada categoría de suelo no urbanizable de protección, y las que deriven de las condiciones específicas de la legislación sectorial de aplicación.
- d) En caso de demolición, parcial o total, de edificaciones en situación de "fuera de ordenación", en las nuevas construcciones, que sustituyan a las ya desaparecidas, será de aplicación la ordenanza general o norma zonal de aplicación correspondiente a su entorno próximo.

Artículo 144. Definiciones y grados

Tendrán la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, que resultaren disconformes con el mismo por:

- a) Ser disconformes con el planeamiento las condiciones de edificación.
- b) Ser disconforme con el planeamiento el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo.

Asimismo se distinguen dos grados de fuera de ordenación:

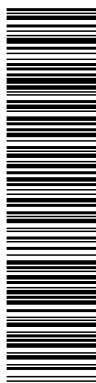
- **Grado 1.** Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se distinguen los siguientes supuestos:
 - a) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o zonas verdes o impidan la efectividad de su destino.
 - b) Instalaciones, construcciones y edificaciones que no respeten la alineación oficial.
- **Grado 2.** Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación. Constituido por el resto de instalaciones, construcciones y edificaciones no incluidas en el Grado 1.

Artículo 145. Régimen de los edificios o construcciones e instalaciones fuera de ordenación totalmente incompatibles con la nueva ordenación

En los edificios o construcciones e instalaciones (o partes de los mismos) que resultasen totalmente incompatibles con la nueva ordenación establecida por el presente Plan General (Grado 1), podrán realizarse las obras de reparación que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, de modernización de instalaciones y de condiciones para su ajuste a la normativa en la materia (CTE principalmente) de seguridad, utilización, accesibilidad, salubridad, ahorro de energía, protección frente a incendios y frente al ruido.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

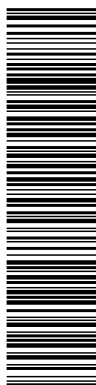
Artículo 146. Régimen de los edificios o construcciones e instalaciones fuera de ordenación parcialmente incompatibles con la nueva ordenación

Además de las obras mencionadas en el artículo anterior, en los edificios o construcciones e instalaciones (o partes de los mismos) que resultasen parcialmente incompatibles con la nueva ordenación establecida por el presente Plan General (Grado 2), podrán solicitarse obras de ampliación, reforma y mejora de las edificaciones, siempre que concurren las siguientes condiciones:

- Que no se hayan superado los índices de edificabilidad, ocupación y altura de la nueva Ordenanza con las edificaciones que existan sobre la parcela que se pretende actuar.
- Que las reformas y ampliaciones que se pretendan realizar, respeten en todo momento las presentes Ordenanzas, es decir, que no sobrepasen junto con las construcciones existentes, los índices máximos permitidos de edificabilidad, ocupación y altura, a la vez que guarden los retranqueos mínimos exigidos para la Tipología de aplicación.
- Que con la actuación no se aumente las unidades de vivienda existentes sobre la parcela.
- Que las construcciones existentes no hayan sido objeto de expediente de Infracción Urbanística alguno y en caso contrario que éste haya sido resuelto favorablemente con la restitución de la normalidad urbanística.
- Que las edificaciones existentes no supongan una desviación tipológica completa dentro de la zona donde se ubiquen y por tanto el Ayuntamiento considere inoportuna la actuación pretendida.
- Que en la solicitud de licencia de ampliación o mejora se renuncie expresamente a cualquier derecho futuro que, en cuanto al valor del inmueble, pueda representar la ampliación o mejora del mismo.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS USOS

Artículo 147. Finalidad

La presente Normativa tiene por finalidad regular las condiciones que deben cumplir los diferentes usos a que se destinan los terrenos y edificaciones en la totalidad del término municipal.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las señaladas para la edificación y su entorno y cuantas deriven de la regulación que corresponda a la zona de Ordenanza en que se encuentre.

Deberán satisfacer además la normativa Supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 148. Ámbito de aplicación

El régimen general de los usos contenido en este título alcanza a todo el ámbito territorial del Plan General de Las Rozas de Madrid, sin perjuicio de la regulación y asignación específica que se contiene para cada clase y categoría de suelo en función del destino urbanístico de los terrenos y de las condiciones específicas previstas para cada ámbito objeto de ordenación.

Artículo 149. Definición de uso

Se entiende por uso del suelo aquella utilización del terreno para actividades concretas que puedan permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas.

Artículo 150. Regulación según la clase de suelo

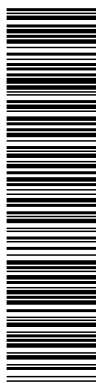
El P.G.O.U., regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como urbanos consolidados a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza. En el suelo urbano no consolidado el P.G.O.U. indica su uso global y los pormenorizados que puedan surgir en su desarrollo.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado se regulan también de forma detallada estas condiciones de uso, al vincular de forma preferente los suelos con esta clasificación y categoría a las mismas zonas de ordenanza definidas para el suelo urbano, sin perjuicio de las especificaciones que el Plan General pueda asignar a cada Sector, o que puedan derivarse de la ordenación pormenorizada propuesta y justificada por los correspondientes Planes Parciales, en su caso.

En el Suelo No Urbanizable Protegido se determinan para cada categoría del mismo, los usos admisibles y prohibidos.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 151. Compatibilidad y tolerancia entre usos**

En razón a la tolerancia entre usos, pueden establecerse los tipos que figuran a continuación, que serán de aplicación, siempre que no se establezcan condiciones más restrictivas en las ordenanzas de cada zona, sobre parcelas netas en suelo urbano de aplicación directa de la normativa del Plan General, y sobre los Ámbitos y Sectores cuando se trate de áreas en que el P.G.O.U. obligue a redactar un planeamiento de desarrollo, en su caso.

Las edificaciones conservarán las condiciones tipológicas, de volumen y de posición correspondientes al grado de ordenanza asignado a la parcela para el uso característico inicial objeto de la sustitución.

- **Uso principal o característico:** Es el que se establece como predominante en una parcela, en proporción mínima de 2/3 de su edificabilidad total permitida, salvo que la normativa específica de zona indique otra proporción. Este uso define el carácter principal de la parcela.

En ámbitos de SUNC y Sectores de SUR-S se considerará uso principal aquel que supere el 50% de la edificabilidad máxima computable como lucrativa.

- **Uso compatible:** Es el que puede acompañar al uso característico en una misma parcela, en proporción máxima de 1/3 de la edificabilidad total permitida, salvo que la normativa zonal específica permita otra superior y siempre que no altere el carácter principal de la misma. Obviamente, para que aparezca el uso compatible ha de existir el uso característico de que se trate en esa misma parcela en una proporción mínima de los 2/3 de la edificabilidad total permitida.

Para el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento (en función del uso a que se destina la edificación), se considerará toda la superficie computable referida al uso característico, sin hacer distinción de usos.

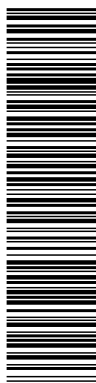
- **Uso alternativo:** Es aquel que puede sustituir al característico parcial o totalmente, previa justificación de su conveniencia mediante un Estudio de Implantación de Uso Alternativo, que analice la incidencia del uso o actividad pretendida sobre su entorno (tipologías, tráfico generado, interés público y social, medidas correctoras a adoptar, etc.). En caso de sustitución parcial del uso principal, el uso alternativo como coadyuvante de aquel, estará entre los posibles usos que no causen afección negativa alguna al uso principal, que permanezca restante después de dicha sustitución parcial del mismo. Al poder ser la sustitución parcial o total, el uso alternativo puede exceder del tercio de la edificabilidad total, que como límite corresponde a los usos compatibles.

La tramitación del Estudio de Implantación de uso alternativo será la misma de un Estudio de Detalle, debiendo notificarse la aprobación inicial a los propietarios de las parcelas y edificios colindantes, a fin de que aleguen lo que estimen oportuno.

Para el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento se considerará la superficie computable destinada a cada uso alternativo, en caso de sustitución parcial del uso característico. La dotación total será la suma de la dotación exigible a cada uso.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- **Uso prohibido:** Es el que se considera incompatible con el uso característico y no puede por tanto establecerse en la misma parcela o norma zonal. Las ordenanzas establecen estos usos por exclusión, al definirlos como los “no indicados” expresamente como principales, compatibles o alternativos.
- **Actividades permisibles:** Solamente podrán instalarse las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas, según lo dispuesto en las condiciones específicas que se establecen en estas Normas Urbanísticas, así como las derivadas del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 152. Clases de usos

Los usos globales se clasifican en:

- a) Residencial.
- b) Terciario.
- c) Industria y almacenes.
- d) Dotacional-Equipamientos
- e) Espacios libres.
- f) Transporte y comunicaciones.
- g) Servicios de Infraestructuras.

La presente Normativa Urbanística prevé la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los capítulos posteriores del presente Título.

CLASIFICACIÓN DE USOS		
USO	CATEGORÍA	GRADOS
RESIDENCIAL	1º) UNIFAMILIAR	
	2º) MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	
	3º) RESIDENCIA COMUNITARIA	
	4º) VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	
TERCIARIO	1º) OFICINAS	1º) Servicios de la Administración
		2º) Oficinas privadas
		3º) Despachos profesionales y actividades artesanales de carácter doméstico

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS

Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 109 de 419

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO

FIRMADO
26/08/2022 12:42

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

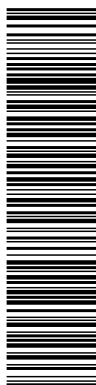
DOCUMENTO DE AVANCE

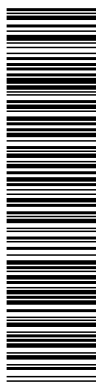
CLASIFICACIÓN DE USOS

	2ª) SALAS DE REUNIÓN	1ª) Hasta 50 personas
		2ª) Hasta 100 personas
		3ª) Hasta 300 personas
		4ª) Hasta 1.500 personas
		5ª) Más de 1.500 personas
	3ª) COMERCIAL	1ª) Establecimiento comercial minorista (superficie de venta \leq 2.500 m ²)
		2ª) Gran establecimiento comercial minorista (superficie de venta > 2.500 m ²)
	4ª) HOTELERO Y HOSPEDAJE	1ª) Más de 100 habitaciones (superficie > 5.000 m ²)
		2ª) Entre 51 y 100 habitaciones (2.500 m ² < superficie > 5.000 m ²)
		3ª) Entre 26 y 50 habitaciones (1.250 m ² < superficie > 2.500 m ²)
		4ª) Hasta 25 habitaciones (superficie < 1.250 m ²)
	INDUSTRIA Y ALMACENES	1ª) COMPATIBLE CON VIVIENDA
2ª) MOLESTA PARA VIVIENDA		
3ª) INCOMPATIBLE CON VIVIENDA		
DOTACIONAL-EQUIPAMIENTO	1ª) EDUCACIÓN (E)	
	2ª) CULTURAL Y OCIO (C)	
	3ª) SANITARIO Y ASISTENCIAL (S)	
	4ª) DEPORTE (D)	
	5ª) RELIGIOSO (R)	
	6ª) SERVICIOS PÚBLICOS (SP)	
	7ª) VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP), en caso de titularidad pública del suelo	
ESPACIOS LIBRES	1ª) PARQUE SUBURBANO	
	2ª) PARQUE URBANO	
	3ª) PARQUE DEPORTIVO	
	4ª) JARDÍN	
	5ª) ESPACIO LIBRE DE TRANSICIÓN	
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	1ª) RED VIARIA, APARCAMIENTOS PÚBLICOS EN SUPERFICIE Y SUBTERRÁNEOS EN EDIFICIOS Y EN ZONAS DE ESPACIO LIBRE.	
	2ª) RED FERROVIARIA	
	3ª) RED PEATONAL	

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CLASIFICACIÓN DE USOS

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS	Provisión de servicios vinculados a infraestructuras tales como suministro de agua o energía, incluida la solar fotovoltaica, saneamiento, telefonía, etc., así como otros adscritos a la red viaria (Gasolineras y Estaciones de Servicio, en su caso) y ferroviaria. (Estaciones y locales complementarios de las mismas, aparcamientos, etc.). También se incluyen las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos
-------------------------------	--

Artículo 153. Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos

A efectos de la regulación de los usos no previstos en la Normativa Urbanística, se aplicarán criterios de similitud o comparación con los aquí considerados.

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LOS USOS

Sección 1ª. Uso Residencial

Artículo 154. Definición

Corresponde a las actividades propias del alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en los apartados siguientes de la presente Normativa Urbanística.

A los efectos de establecimientos de las características de este uso se definen condiciones específicas de aprovechamiento urbanístico considerándose dos tipos de viviendas con sus correspondientes condiciones de aprovechamiento, respectivamente:

- **Vivienda Libre:** Como uso residencial cuyo objeto es la construcción de viviendas de promoción libre.
- **Vivienda protegida:** La correspondiente en estas Normas Urbanísticas como uso residencial cuyo objeto es la construcción de viviendas cuyas características las hacen susceptibles de acogerse a alguna forma de protección pública.

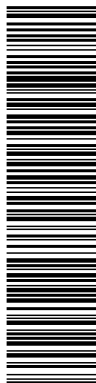
Artículo 155. Categorías.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar:** Una única vivienda se sitúa en una parcela registral independiente con acceso exclusivo desde la vía o espacio público.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Asimismo dentro de esta categoría del uso residencial se consideran incluidos los conjuntos de viviendas unifamiliares con acceso privado único e independiente desde la vía pública, que se asienten sobre una parcela global con zonas comunes (piscina, área deportiva, garaje, etc.) al servicio del conjunto en régimen de proindiviso.

El número máximo de viviendas unifamiliares posibles que integren el conjunto será el cociente resultante de dividir la superficie bruta de la parcela global por la superficie de parcela mínima fijada en el grado de la ordenanza de vivienda unifamiliar, que corresponda a la parcela global.

La superficie de suelo privado de cada vivienda, más la que le corresponda en régimen de proindiviso, será, por tanto, igual o mayor que la parcela mínima correspondiente al grado de ordenanza inicial a que se alude.

- **Categoría 2ª. Residencial multifamiliar:** Categoría del uso residencial en la que sobre una única parcela se localizan varias viviendas en un mismo edificio con acceso común desde el espacio público, en condiciones tales que les pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Se consideran dentro de la presente categoría los conjuntos de viviendas constituidos por edificaciones que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las viviendas (piscina, área deportiva, garaje, etc.), acceso independiente a las mismas desde el espacio mancomunado y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- **Categoría 3ª. Residencia Comunitaria:** Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar con un máximo de 10 usuarios. A partir de esta capacidad la residencia se entiende incluida en uso terciario y categoría 4ª uso hostelero. Por otra parte, de esta categoría 3ª del uso residencial quedan excluidos los establecimientos hoteleros de cualquier clase y los inmuebles similares cuya propiedad pueda ser objeto de división horizontal en piezas residenciales menores y específicamente los denominados apartamentos turísticos.
- **Categoría 4ª. Viviendas con Protección Pública:** De acuerdo con la legislación vigente, constituye un uso específico o categoría, dentro del uso global residencial, el asignado a los suelos calificados por el Planeamiento para edificar viviendas con algún tipo de protección pública. Dichas viviendas, se adecuarán a la Normativa en vigor en el momento de su construcción, además de las que puedan contener, en su caso, el planeamiento de desarrollo que les afecte.

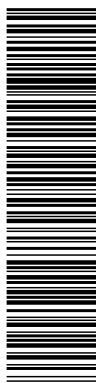
Artículo 156. Condiciones de aplicación

Las condiciones, que se señalan en los artículos siguientes para el uso residencial, son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios existentes o para construcciones de nueva edificación.

Son de aplicación, con carácter general, las determinaciones al respecto establecidas por la Comunidad de Madrid y el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.). En caso de contradicción entre éstas o con estas normas, siempre prevalecerán las condiciones de mayor calidad o restricción, en su caso.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Las Viviendas con algún tipo de Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones específicas de régimen, programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o la Comunidad Autónoma las regulen, además de las generales de edificación previstas en las presentes Normas para cualquier edificación residencial.

Artículo 157. Vivienda exterior

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas. Al menos, uno de sus huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública o patio de manzana.

Artículo 158. Programa de la vivienda

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero. Su superficie útil no será inferior a treinta y seis (36) metros cuadrados.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

1. Estancia: tendrá una superficie útil mínima de doce (12) metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros y su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
2. Estancia-comedor: tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones del punto 1) anterior.
3. Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil mínima de veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones del punto 1) anterior.
4. Cocina: tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados; su anchura libre mínima será de 1,60 metros.
5. Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados; su anchura libre mínima será de 2 metros.
6. Dormitorio principal: tendrá una superficie mínima de, al menos, doce (12) metros cuadrados (incluido armario, en su caso), su anchura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.
7. Dormitorio doble: tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados (incluido armario, en su caso), su anchura libre mínima será de doscientos cuarenta (240) centímetros.
8. Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de seis (6) metros cuadrados (incluido armario, en su caso), su anchura libre mínima será de dos (2) metros.
9. Cuarto de Aseo: tendrá una superficie no menor de tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

10. Armarios Roperos y trasteros: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro:

ARMARIOS ROPEROS	
NÚMERO DE DORMITORIOS	LONGITUD (M)
1	1,20
2	1,80
3	2,60
4 O MÁS	3,40

PROFUNDIDAD MÍNIMA LIBRE DE ARMARIOS = 60 cm.

Toda vivienda podrá disponer de un cuarto trastero de hasta 10 m2 de superficie útil, que no computará urbanísticamente como superficie de la vivienda y no tendrá posibilidad física de conectarse con la misma.

11. Pasillos: tendrán una anchura libre mínima de noventa (90) centímetros. Podrán existir disminuciones puntuales de hasta setenta y cinco (75) centímetros, siempre que esta longitud disminuida no supere los cuarenta y cinco (45) centímetros y en ningún caso en zonas enfrentadas a una puerta.
12. Tendedero: salvo que exista tendedero común, o el tendido de la ropa pueda hacerse en el patio de parcela, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie, destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección diseñado a estos efectos (celosía o similar).
13. Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y una anchura libre mínima de ciento diez (110) centímetros.

Nota complementaria: La superficie que aporten los vuelos o salientes en las estancias a las que se vinculan, serán computables a efectos de ocupación y edificabilidad, pero no se considerará como superficie para establecer la dimensión mínima de cada estancia definida en este artículo.

Artículo 159. Altura de los techos

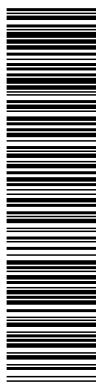
La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse puntualmente hasta doscientos veinte (220) centímetros de forma técnicamente razonada.

Artículo 160. Dimensiones de los huecos de paso

Será de aplicación el C.T.E. vigente.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 161. Accesos comunes a las viviendas

Será de aplicación el C.T.E.

Artículo 162. Dotación de aparcamiento obligatoria

En suelo urbano se dispondrá una plaza y media de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados computables o fracción y, en todo caso, una plaza por cada unidad de vivienda, aún cuando ésta tenga una superficie computable menor de 100 m², salvo que se indique otra dotación en la Ordenanza correspondiente.

Artículo 163. Residencia comunitaria

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas colectivas, cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados construidos, en cuyo caso les serán de aplicación, complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

Sección 2ª. Uso Terciario**Artículo 164. Definición**

Comprende todas las actividades, de carácter privado o público, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, como son: los administrativos y burocráticos, comerciales, alojamiento temporal, información, gestión, actividades financieras y otras similares. Se excluye el uso residencial permanente con la denominación de "loft" o similar.

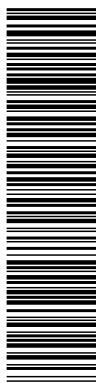
Artículo 165. Categorías

Se establecen las siguientes categorías dentro del uso terciario:

- **Categoría 1ª. Oficinas.** Se incluye en este concepto el servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, u otros usos similares, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se distinguen los siguientes grados:
 - **1º Servicios de la Administración:** Son aquellos en las que el servicio es prestado por la Administración pública en todos sus niveles.
 - **2º Oficinas privadas:** Cuando es una entidad privada quien presta el servicio. Además del uso tradicional de oficina, se incluyen también en este grado los espacios de trabajo colaborativo y de emprendimiento, denominados "Coworking", entendidos como espacios

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682M9697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

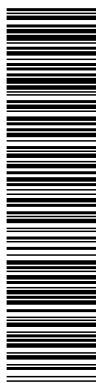
de trabajo compartido (espacios tanto físicos como virtuales) y con prestación de servicios comunes, donde varias empresas de distintos sectores, autónomos, emprendedores, profesionales independientes, etc., llevan a cabo su actividad desarrollando sus propios proyectos profesionales en un mismo espacio de trabajo compartido, fomentando además la creación de sinergias, el aprendizaje conjunto, la creación de relaciones de networking empresarial y proyectos conjuntos.

- o **3º Despachos profesionales y talleres artesanales domésticos:** Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas para ejercer actividades relacionadas con profesiones liberales. Asimismo, talleres artesanales. Dichas actividades con similar carácter doméstico.
- **Categoría 2ª. Salas de reunión.** Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-conciertos, discotecas, salas de fiesta y bailes, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales que practiquen juegos de azar. Asimismo, bares, restaurantes, "pubs" y similares.
A los efectos de la capacidad de espectadores se establecen los siguientes **grados y situaciones:**
 - o **Grado 1º** hasta 50 personas.
 - o **Grado 2º** hasta 100 personas.
 - o **Grado 3º** hasta 300 personas.
 - o **Grado 4º** hasta 1500 personas.
 - o **Grado 5º** más de 1500 personas.

 - o **Situación 1ª** en local o edificio cerrado.
 - o **Situación 2ª** al aire libre.
- **Categoría 3ª. Comercial.** Se incluyen en este concepto las actividades que se destinan a suministrar mercancías, mediante ventas de toda clase de productos al pormenor, prestando servicios al público en general. Se distinguen los siguientes **grados:**
 - o **1º Establecimiento comercial minorista:** Superficie útil de venta hasta 2.500 m². Locales, construcciones e instalaciones de carácter fijo y permanente, cubiertas o sin cubrir, exentas o no, exteriores o interiores, con escaparates o sin ellos, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales minoristas, ya sea de forma continuada o periódica, o en días o temporadas determinadas; así como cualesquiera otras que reciban tal calificación en virtud de una disposición legal o reglamentaria.
 - o **2º Grandes establecimientos comerciales minoristas:** Establecimientos individuales o colectivos que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, dispongan de una superficie útil para la exposición y venta al público, superior a 2.500 m². Se consideran grandes establecimientos comerciales minoristas colectivos:
 - a) Los parques comerciales, integrados por un conjunto de edificaciones de uso comercial, y ubicados en una misma área o recinto común urbanizado.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- b) Los centros comerciales, integrados por un conjunto de establecimientos comerciales independientes, planificados, promovidos y comercializados por una o varias entidades, con criterio de unidad, cuyo tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno, y que dispone de forma permanente de una imagen y gestión unitaria.

Categoría 4ª. Uso Hotelero y Hospedaje. Se incluyen en esta categoría los locales y edificios en general dedicados a alojamiento temporal. Se consideran, por tanto, incluidos en esta categoría del uso terciario los hoteles, hostales, residencias de ancianos y edificios de uso análogo, con sus actividades complementarias de apoyo (restaurantes, tiendas, zonas deportivas y de ocio, etc.) con superficie construida computable no superior al 20% de la correspondiente al uso principal.

Además, se incluyen dentro de esta categoría las residencias compartidas (co-living), entendidas como una modalidad habitacional de hospedaje en la que los residentes disponen de unidades de alojamiento privativas, compartiendo los espacios de estancia, trabajo y ocio, sin que, necesariamente, a los usuarios o residentes les unan vínculos de cualquier carácter. En esta modalidad se disponen de varias unidades de alojamiento independientes integradas por dormitorio y baño, que comparten el resto de los espacios de estancia, cocina y lavandería de la residencia, a los que se pueden añadir otros de ocio y trabajo, ubicados todos ellos en el interior del local de la residencia compartida.

En la Categoría 4ª de Uso Hotelero y Hospedaje se consideran los siguientes **grados**:

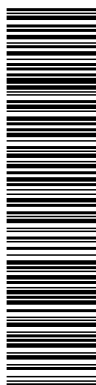
- o 1º. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 5.000 m² de superficie edificable.
- o 2º. Establecimientos de capacidad entre 51 a 100 dormitorios y superficie comprendida entre 2.500 y 5.000 m².
- o 3º. Establecimientos de capacidad entre 26 a 50 dormitorios y superficie comprendida entre los 1.250 y 2.500 m².
- o 4º. Establecimientos con capacidad hasta 25 dormitorios y superficie menor de 1.250 m².

Artículo 166. Condiciones de aplicación

En los artículos siguientes se señalan las condiciones de aplicación para las distintas categorías del uso terciario. Si se observase alguna contradicción entre las condiciones señaladas en los artículos siguientes y el C.T.E. vigente, prevalecerá esta última Normativa.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 167. Condiciones de las Oficinas**

1. Accesos Interiores. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros.
2. Escaleras. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie del piso inmediatamente superior o fracción de hasta 250 metros cuadrados, y se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos. La anchura mínima de los tiros será de 1,20 metros.
3. Ascensores. Cuando el desnivel a salvar para acceder a un local dentro de un edificio sea superior a ocho (8) metros o tres plantas (sobre y bajo rasante), se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados útiles (o fracción superior a 250 m²c) contabilizados en cotas superiores a dicha altura.
4. Altura libre de pisos. La distancia mínima libre de suelo a cara inferior de forjado de techo será, en edificios de uso exclusivo terciario, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación para los diferentes usos según las zonas en que se encuentren.
5. Aseos. Se dispondrá de los siguientes servicios: hasta cien (100) metros cuadrados útiles, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles más, o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo y se segregará por sexos.

En ningún caso los aseos podrán comunicarse directamente con el resto del local, para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

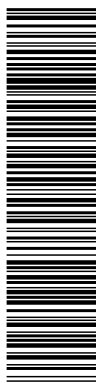
En el caso de superficies útiles inferiores a 200 m² se podrá compartir el lavabo en el vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas o empresas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total útil, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

6. Aparcamientos: En el suelo urbano se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida de oficina computable sobre rasante.
7. Condiciones de los despachos profesionales y talleres artesanales domésticos (Uso residencial unifamiliar): Serán de aplicación a las condiciones de la vivienda a que estén adscritos.
8. Condiciones de los espacios de trabajo colaborativo y de emprendimiento (Coworking): Además de los requisitos generales exigibles para las oficinas, recogidos en el resto de apartados de este artículo, serán de aplicación para los espacios de trabajo colaborativo y de emprendimiento (Coworking) las siguientes condiciones:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- o Los espacios de Coworking dispondrán de salas comunes para reuniones, eventos, descanso, etc.
- o Se habilitarán espacios de trabajo independientes cómodos y bien equipados con mobiliario de oficina.
- o Se dotará de acceso a todos los servicios públicos básicos (agua, luz, teléfono y gas).
- o Se garantizará una buena conexión a Internet en cada puesto de trabajo.

Artículo 168. Condiciones de las Salas de Reunión

1. Cumplirán las condiciones del comercio recogidas en el siguiente artículo y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y cualquier otra legislación vigente que sea de aplicación.
2. Además de las condiciones previstas para la categoría 2ª "Salas de Reunión", se establecen en ese apartado unos requisitos específicos adicionales para los locales de juego, con el fin de garantizar la protección de los derechos relacionados con la salud pública y de prevención de las conductas adictivas, mediante una oferta de juego moderada, ordenada y que respete el interés general. Por tanto, con el objetivo de velar por la protección de menores, jóvenes y otros colectivos vulnerables (por su situación socioeconómica, familiar, de salud o por adicciones previas), se establece un requisito adicional para la implantación de los locales de juego consistente en el establecimiento de restricciones al lugar de ubicación de este tipo de locales, fijando una distancia mínima de los locales de juego a determinados equipamientos dotacionales, frecuentadas por los colectivos citados, con el fin de evitar la excesiva cercanía de este tipo de locales a dichos espacios.

En consecuencia, todos los edificios y locales destinados de acuerdo a la normativa urbanística a actividades relativas a juegos y apuestas en sus distintas modalidades (salas de juegos recreativos, locales de apuestas, salas de juego, bingos, casinos y otros locales donde se desarrollen juegos de azar), y en general, todas aquellas actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 6/2001, de 3 de julio, del juego en la Comunidad de Madrid, en el término municipal de Las Rozas de Madrid, deberán situarse a una distancia superior a 200 metros respecto a cualquier punto de la parcela donde se ubiquen (o esté prevista su ubicación por el planeamiento urbanístico) los siguientes edificios, parcelas y solares:

- o Centros educativos, públicos o privados.
- o Centros sanitarios, públicos o privados.
- o Centros de asistencia social, públicos o privados.
- o Edificios institucionales municipales.
- o Parcelas y solares de Equipamientos Públicos no edificados.

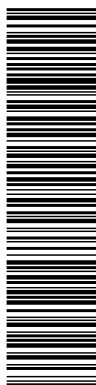
La distancia se medirá sobre un plano estableciendo un radio de 200 metros con centro en el punto medio de la fachada del local por el que se produzca el acceso principal.

Artículo 169. Condiciones del Comercio

1. Dimensiones. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

locales en los que se produce el intercambio comercial, o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, probadores, cajas, etc., espacios de permanencia y paso de trabajadores y público, incluidos bares y restaurantes, (si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales). Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos de uso público o privado y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de diez (10) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo el caso excepcional de que se tratase de una unifamiliar.

2. Circulación interior. Será de aplicación el C.T.E. vigente.
3. Escaleras. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de dicha superficie.
4. Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros y dos plantas (sobre o bajo rasante) se dispondrá un aparato elevador, con capacidad adecuada a la superficie del establecimiento, por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos (o fracción mayor de 250 m) contabilizados por encima de esa altura, que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, conservándose al menos, uno de los aparatos elevadores necesarios.
5. Altura libre de suelo a cara inferior de forjado de techo. En edificios de uso exclusivo, la altura libre será de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas sobre rasante.
6. Aseos. Se dispondrá de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados útiles, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles más, o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo y se segregará por sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de aseo (retrete y lavabo), cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

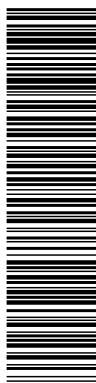
En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Los aseos de los comercios de grado 2º podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total construida, incluidos los espacios comunes de uso público.

7. Aparcamientos. Se dispondrá, al menos, una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida computable sobre rasante para el grado 1º.
Para los comercios de grado 2º, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada diez (10) metros cuadrados de superficie útil de venta.
8. Ordenación de la carga y descarga. Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena (con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros) que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

9. Almacenaje de productos alimentarios. Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías y con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados. A tal efecto se computarán cámaras frigoríficas u otros medios o espacios similares reservados para la conservación de alimentos.
10. Grandes establecimientos comerciales minoritarios colectivos (parques y centros comerciales) Grado 2º. Será de aplicación, además de las condiciones reseñadas, la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte (BOCM 233 de 1 de octubre de 2001).

A efectos de cumplimiento del Articulado de la citada orden, respecto a la edificabilidad máxima permitida se establecen las siguientes determinaciones:

- Computarán:

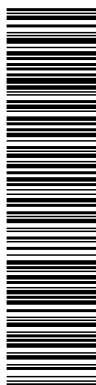
Las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.

- No computarán:

- a) Las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.
 - b) Las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del Centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.
 - c) Las oficinas propias de la actividad en Parques y Centros Comerciales.
 - d) Los espacios complementarios que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores y aseos públicos. Tales espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales derivados del Centro, estando generalmente separados y diferenciados de éstos por cerramientos de diversos materiales y tipología. La superficie construida de estos espacios complementarios no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y en entreplantas.
11. Salidas de humos. Los locales comerciales se dotarán de salida de humos independiente del conducto de ventilación.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 170. Condiciones del uso Hotelero y Hospedaje**

1. **Dimensiones.** Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento veinte (120) centímetros y profundidad mínima libre de sesenta (60) centímetros.

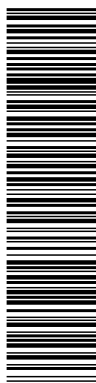
Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de vivienda.

Los accesos comunes e interiores cumplirán los requisitos que se han señalado para las viviendas.

2. **Ascensores.** Cuando el desnivel a salvar para acceder a cualquier pieza habitable dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros o 3 plantas (sobre o bajo rasante) se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15), o por cada quinientos (500) metros cuadrados construidos o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos, contabilizados en cotas superiores a dicha altura.
3. **Aseos.** Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil. Por cada cien (100) metros cuadrados útiles más, se aumentará un retrete para cada sexo y además por cada quinientos (500) metros cuadrados útiles adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.
4. **Aparcamiento.** Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada habitación más las correspondientes al resto de dependencias en proporción de 1 plaza por cada 50 m² o fracción construidos computables sobre rasante.
5. **Altura libre de suelo a cara inferior de forjado de techo:** En habitaciones la altura libre será $\geq 2,50$ m y en zonas de estancia, comedores y otros lugares de pública concurrencia esta altura será $\geq 3,00$ m.
6. **Las residencias compartidas** (co-living) cumplirán además las siguientes condiciones:
 - a) Sus unidades de alojamiento privativas e independientes estarán integradas por dormitorio y baño, con superficie mínima de quince (15) metros cuadrados, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrados por persona.
 - b) Los espacios comunes estarán constituidos, al menos, por estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, cuya dimensión conjunta mínima será de veinticinco (25) metros cuadrados para una unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en cinco (5) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades.
 - c) Los edificios y locales destinados a residencias compartidas respetarán las determinaciones establecidas en los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya.
 - d) La implantación de residencias compartidas se realizará conforme a las condiciones de uso establecidas por la presente Normativa Urbanística para cada Ordenanza Zonal. En el caso de

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Ordenanzas Zonales donde la categoría de uso Hotelero y Hospedaje sea compatible con el uso característico o principal, la edificabilidad para el uso de residencias compartidas no superará un tercio de la edificabilidad total de la parcela. En ese caso las residencias compartidas deberán contar con un acceso independiente. Para el caso de las Ordenanzas Zonales donde la categoría de uso Hotelero y Hospedaje esté permitida como uso alternativo al principal, podrán implantarse residencias compartidas siempre que se tramite y apruebe un Estudio de Implantación de Uso Alternativo, conforme a lo establecido en el artículo sobre compatibilidad y tolerancia entre usos recogido en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas. En todo caso, si en el citado Estudio de Implantación de Uso Alternativo se contemplase solamente la sustitución parcial del uso característico, las residencias compartidas deberán también contar con un acceso independiente, si bien podrán exceder el límite de un tercio de la edificabilidad de la parcela.

Sección 3ª. Uso Industria y Almacenes

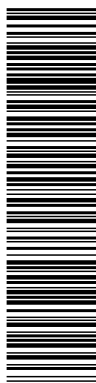
Artículo 171. Definición

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, reciclaje, almacenaje, distribución de productos, industria digital, logística y servicios de información, comunicación, intercambio y procesamiento de datos, y generación de energía, según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial
- b) Almacenaje, distribución y exposición industrial
- c) Reparación y tratamiento de productos incluidos los de consumo doméstico, incluida su venta al público
- d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público.
- e) Taller de servicios, reparación e industria auxiliar de vehículos.
- f) Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea su naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados
- g) Industria medioambiental (incluidos viveros)
- h) Telecomunicaciones y radiodifusión
- i) Producción tecnológica
- j) Robótica
- k) Biotecnología
- l) Investigación con posibilidad de inclusión de laboratorios
- m) Sector editorial con posibilidad de inclusión de imprentas, copistería, reprografía y similares
- n) Informática, Multimedia, Videojuego y Comunicación audiovisual
- o) Procesamiento, analítica y gestión de datos
- p) Industria digital
- q) Logística
- r) Mini almacenes

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- s) Actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios tales como, fabricación de productos alimentarios, elaboración de comidas para su distribución a establecimientos de restauración o comercio de platos preparados y catering.

Se incluyen como usos asociados al uso industrial las oficinas y áreas de exposición industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construida sobre parcela neta de uso industrial considerada.

Artículo 172. Categorías

Los usos industriales se clasifican de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª. Compatible con el uso residencial.** Son aquellas actividades industriales relacionadas en el anexo VIII de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental sin superar los 150 metros cuadrados de superficie y los 3 CV de potencia instalada, salvo indicación expresa.
- **Categoría 2ª. Molestas para el uso residencial.** Son todas aquellas actividades industriales calificadas no incluidas en el anexo VIII de la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental por superar los parámetros fijados por la citada Ordenanza.
- **Categoría 3ª. Incompatible con el uso residencial.** Corresponde con el resto de las actividades industriales, no incluidas en los apartados anteriores.

Artículo 173. Condiciones de aplicación

Si se observase alguna contradicción entre las condiciones señaladas en los artículos siguientes y el C.T.E. vigente, prevalecerá esta última Normativa.

Se deberá cumplir con la normativa sectorial correspondiente, además de lo regulado en este capítulo.

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan. Por tanto, se deberá cumplir con la normativa sectorial correspondiente en cada caso, así como con las condiciones establecidas por las presentes Normas Urbanísticas.

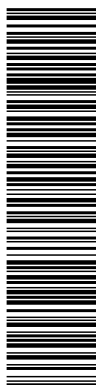
Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en materia de emisiones y contaminación y condiciones de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales recogidas en la presente Normativa Urbanística.

Aquellas industrias afectadas por el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, deberán someterse a autorización integrada, de acuerdo con dicha legislación sectorial o aquella que la sustituya.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 174. Condiciones de la Industria compatible con el uso residencial (categoría 1º)

1. **En planta baja de edificios:**
 - En zonas de uso característico residencial o terciario, cualquier uso industrial en planta baja dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de quince (15) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.
 - Su superficie máxima construida será de 150 m², suma de la superficie de todos los locales destinados a la
 - La potencia máxima utilizada será de 3 C.V. (Anexo VIII de la Ordenanzas Municipales sobre Prevención Ambiental).
 - El nivel sonoro máximo no superará en más de 3 DBA el ruido de fondo en la vivienda más afectada. El nivel sonoro máximo será de 40 DBA medidos en el exterior de la parcela.
2. **En edificios exentos:**
 - Potencia máxima utilizada según Ordenanzas Municipales sobre Prevención Ambiental.
 - El nivel sonoro máximo no superará en más de 3 DBA el ruido de fondo en la vivienda más afectada. El nivel sonoro máximo será de 40 DBA medidos en el exterior de la parcela.
3. **Servicios y dotación requeridos:**
 - Servicios de aseo: Se dispondrá de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados útiles, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles más, o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo y se segregará por sexos.
 - Dotación de aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida computable sobre rasante, a excepción de los talleres de reparación de automóviles, que dispondrán además de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller. En el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento, podrá descontarse la superficie de los recintos destinados a almacenaje, carga y descarga, instalaciones al servicio del edificio, aseos y vestuarios.

Artículo 175. Condiciones de aplicación para las categorías 2º y 3º (molestas e incompatibles con el uso residencial)

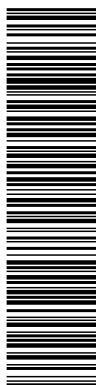
No podrán desarrollarse actuaciones en parcelas de superficie inferior a los 500 m².

Para la ejecución será necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos para el conjunto y cada una de sus partes las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como unidad de producción o almacenaje.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio de

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro. Para parcelas de 1.000 m² o fracción se duplicará.

Los obradores y/o cocinas en los que se manipulen o elaboren alimentos deberán disponer de una superficie mínima de al menos el 10% de la superficie del local o con una superficie mínima de 6 m².

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 10 trabajadores/as o fracción. Se dispondrán, asimismo, de vestuarios independientes por sexos con taquillas personales.

Dotación de Aparcamiento: se preverá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida computable sobre rasante. Si dicha dotación de aparcamiento se realiza en sótano o semisótano del edificio no computará a efectos de edificabilidad. En el cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento, podrá descontarse la superficie de los recintos destinados a almacenaje, carga y descarga, instalaciones al servicio del edificio, aseos y vestuarios.

Artículo 176. Dimensiones y condiciones de los locales

1. **Superficie.** La superficie a ocupar por una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, incluidos los de almacenaje.

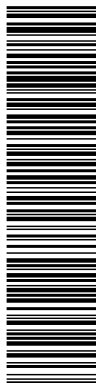
Se computará urbanísticamente la superficie de las oficinas, de la zona de exposición y venta y de los almacenes, aunque tengan acceso independiente a los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie útil de ocho (8) metros cuadrados. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a la terminación del plazo concedido las instalaciones no funcionasen de acuerdo a lo requerido por la Normativa de aplicación.

2. **Escaleras.** Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de cien (100) centímetros y en todo caso cumplirán los requerimientos del C.T.E.
3. **Construcción.** Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Ordenanza Municipal sobre la materia, aprobada definitivamente en Pleno de 16 de mayo de 2002 (BOCM 148 de 24 de junio de 2002). En todo caso serán de aplicación las determinaciones del C.T.E.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

4. Energía eléctrica. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

No se permitirá en locales situados en colindancia de paredes o techo con viviendas el uso de aparatos de producción de acetileno, empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero específico, o punto limpio municipal, por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

Sección 4ª. Uso Dotacional - Equipamiento**Artículo 177. Definición**

El uso dotacional sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento, que haga posible su educación y enriquecimiento sociocultural, así como para proporcionar los servicios complementarios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter de ocio y deporte, sanitario, asistencial, religioso, etc., como de cualquier otra clase de servicios urbanos e infraestructurales necesarios a dichos efectos.

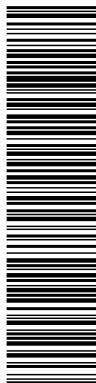
Artículo 178. Categorías

Se distinguen las siguientes categorías dentro del uso Dotacional-Equipamiento:

- **Categoría 1ª. Educación (E)**: que comprende la formación de las personas mediante la enseñanza en colegios, guarderías, enseñanzas regladas o no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y otros niveles de enseñanza superior y de investigación.
- **Categoría 2ª. Cultural y ocio (C)**: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, ...), así como el fomento ocio-cultural mediante las siguientes actividades: teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, y similares.
- **Categoría 3ª. Sanitario y asistencial (S)**: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen ambulatorio u hospitalario y los servicios asistenciales relacionados con un mayor bienestar social. (Centros de día, residencias, etc.).

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- **Categoría 4ª. Deporte (D):** cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte y al desarrollo de la cultura física (gimnasios, polideportivos, parques deportivos y similares).
- **Categoría 5ª. Religioso (R):** que supone la celebración de los diferentes cultos, legalmente admitidos, en locales adecuados a estos efectos. (Templos, iglesias, centros parroquiales, etc.).
- **Categoría 6ª. Servicios Públicos (SP):** cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:
 - a) Garaje-aparcamiento del automóvil con acceso público en edificios públicos o privados, y en superficie o bajo rasante.
 - b) Mercados y centros de comercio municipales, mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
 - c) Servicios urbanos que cubren la salvaguarda de personas y bienes (bomberos, policía, etc.), mantenimiento y limpieza de los espacios públicos (cantones de limpieza, puntos limpios y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios generales a los ciudadanos, que con este carácter puedan ser necesarios.
 - d) Acuartelamiento e instalaciones de los Cuerpos y Fuerzas armadas.
 - e) Cementerios e instalaciones o locales complementarios.
- **Categoría 7ª. Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.** A los efectos de lo previsto en esta Sección de las presentes Normas Urbanísticas, se considera como una clase específica de dotación y equipamiento público las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siempre que la Administración posea y mantenga la titularidad del suelo adscrito a este uso.

Artículo 179. Condiciones de aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y en las que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin, por estar habilitados para este uso por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

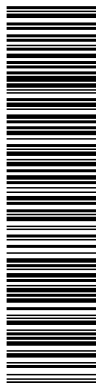
Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación – posición, ocupación, volumen y forma – sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Cuando se implanten actividades de reunión y espectáculos, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa Urbanística.

Si se implantan actividades de educación, cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En el caso de implantarse actividades sanitarias, cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

Cuando acojan actividades deportivas, cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas). Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación de Deportes de la Comunidad de Madrid y, en su caso, por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes. Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

Cuando se prevean actividades de servicios públicos, se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en este Plan General, y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

Cuando se implanten actividades residenciales colectivas (VPP) se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso. En todo caso será de aplicación la normativa sectorial autonómica en materia de vivienda de protección pública.

En todos los casos, se estará a la normativa sectorial que sea de aplicación.

Artículo 180. Alcance de la calificación dotacional

Desde el Plan General no se fija de forma pormenorizada para cada parcela la categoría de uso dotacional-equipamiento a implantar. En los equipamientos públicos o privados, señalados en los Planos de Ordenación, podrá disponerse cualquiera de los equipamientos señalados en esta Sección (las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública solamente podrán implantarse en los equipamientos públicos) con la edificabilidad correspondiente a cada una de las categorías y su carácter público o privado.

Artículo 181. Compatibilidad de usos

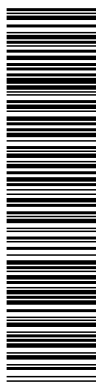
En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante o principal se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos. Dichos usos compatibles consumirán un máximo de un tercio (1/3) de la edificabilidad total computable.

Artículo 182. Sustitución de los usos privados dotacionales existentes

Ningún uso dotacional privado específico existente podrá ser sustituido por otro sin mediar informe técnico, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales, y que éstas quedan mejor satisfechas por otra nueva clase pretendida de equipamiento privado.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 183. Edificaciones singulares

Si las características técnicas o formales, por tratarse de un edificio de diseño singular, destinado a un equipamiento público o privado, hicieran inviable su ejecución, siguiendo estrictamente las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse del cumplimiento específico de aquellas que dificulten su función (por ejemplo: diseño de torres y campanarios en iglesias, altura libre de polideportivos y similares, ocupación de parcela, etc.). Dicha alteración será objeto de consideración por el Órgano de Gobierno Municipal competente, previo informe razonado de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 184. Plazas de aparcamiento, carga y descarga

- Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento dentro de la parcela adscrita por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción de superficie construida computable sobre rasante, que serán incrementadas, si así resultase de las siguientes condiciones:
 - En los usos dotacionales en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinte (20) personas de capacidad.
 - En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cama.
 - En los mercados y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie construidos computables sobre rasante.

Excepcionalmente, en usos dotacionales públicos, podrá justificarse una menor dotación de plazas de aparcamiento en función del uso específico a que se destine la edificación o bien por cubrirse las necesidades de plazas en otras parcelas o edificios del entorno.

- Los equipamientos educativos que se dispongan en edificios exclusivos, contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, y subida y bajada de un (1) autobús, por cada doscientas (200) plazas escolares o fracción superior a 100.
- En dotaciones deportivas podrá descontarse, para el cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento, la superficie de los recintos destinados a almacenes, aseos y vestuarios.

Sección 5ª. Uso de Espacios Libres

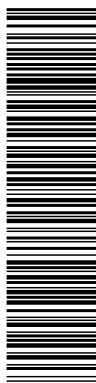
Artículo 185. Definición

Son espacios libres los terrenos destinados a garantizar el reposo y esparcimiento de la población, la mejora de las condiciones ambientales de las zonas urbanas, la protección y aislamiento de las vías de tránsito rodado, el desarrollo de juegos infantiles, y, en general, la mejora de las condiciones estéticas y paisajísticas de los núcleos urbanos.

Los espacios libres pueden ser públicos o privados. Solo los espacios libres de titularidad pública tienen el carácter de Redes Públicas a los efectos de lo establecido en la LSCM.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9882048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 186. Categorías

Según las características del terreno donde se desarrollen, se distinguen las siguientes categorías del uso de espacios libres:

- Parque suburbano**, que se corresponde con los espacios forestados y acondicionados en su forma natural para su disfrute por la población.
- Parque urbano**, que se corresponde con los espacios integrados en la trama urbana, abiertos y ajardinados, destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la calidad ambiental de la ciudad.
- Jardín**, que se corresponde con los espacios menores, urbanizados adecuadamente y destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno edificado, al reposo de peatones y a la defensa y protección de la red viaria.
- Parque deportivo**, que se corresponde con espacios libres arbolados integran usos deportivos al aire libre, debidamente integrados, tales como circuitos de footing, pistas de juego, carriles bici, pistas o deportivas, etc.
- Espacio libre de transición**. Comprende los espacios libres, preferentemente arbolados o ajardinados y no estanciales, situados entre infraestructuras viarias y ferroviarias y otros usos.

Artículo 187. Parques suburbanos

Tienen carácter de parques suburbanos los espacios naturales calificados como Parques Regionales. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los previstos el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas, fomentando su destino al uso o servicio público, en función del objetivo general de su protección.

Solo podrá edificarse con destino a actividades vinculadas al fin antes citado, o de investigación o instrucción a la población sobre las características propias del parque, o para concesiones especiales, que el Ayuntamiento o la Administración Gestora del mismo, acuerden para el apoyo del uso permitido.

Los parques suburbanos mantendrán estrictamente las características de su medio natural.

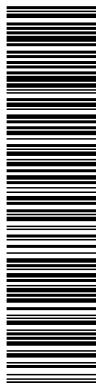
Artículo 188. Parques Urbanos

Se consideran parques urbanos aquellas áreas o espacios de uso y dominio público integradas en la trama urbana y con superficie suficiente para servir como tales a la población de su entorno.

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la urbanizada, limitándose al mínimo posible la utilización de pavimentos rígidos e impermeables y de especies vegetales con altos requerimientos hídricos (césped, en especial).

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Podrán contar con juegos infantiles, áreas descubiertas de deporte no reglado, quioscos y similares en función de su superficie, integrados en su diseño y no ocupando más del 10% de la superficie total.

La superficie ocupada por cualquier tipo de edificación estable y cerrada no superará el dos por ciento (2%) de la superficie total del parque y la altura máxima de las posibles edificaciones será de cuatro (4) metros y una sola planta.

Bajo los parques urbanos podrán ejecutarse aparcamientos públicos según las condiciones definidas en el artículo que regula los aparcamientos públicos, contenido en la sección dedicada al uso de Transporte y Comunicaciones en este Capítulo.

Artículo 189. Parque Deportivo

Se consideran parques deportivos aquellos espacios de uso y dominio público, integrados en la trama urbana y en los cuales más del 50% de su superficie se destine a actividades deportivas regladas descubiertas con o sin espectadores. Las edificaciones complementarias cerradas (vestuarios, aseos, quioscos, etc.) tendrán una ocupación $\leq 10\%$ de la superficie total y una sola planta con altura ≤ 4 metros. Bajo estos parques podrán ejecutarse aparcamientos públicos según las condiciones definidas en el artículo que regula los aparcamientos públicos, contenido en la sección dedicada al uso de Transporte y Comunicaciones en este Capítulo.

Artículo 190. Jardines

Tendrán la consideración de jardín público los espacios libres de uso y dominio público al servicio de la población del entorno y con superficie menor de 5.000 m².

Se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Podrán disponer de espacios para juegos infantiles, deporte descubierto no reglado, etc., integrados en el diseño y con una ocupación máxima del 20%. Las edificaciones cerradas quedarán limitadas a una planta (4 m de altura máxima) y una edificabilidad del 2% de la superficie del parque.

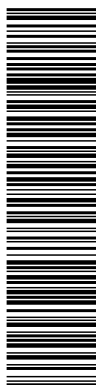
Artículo 191. Espacios libres de transición

Estos espacios, por su función de protección acústica, no podrán destinarse a espacios estanciales, por lo que su diseño se condicionará en este sentido. Podrán contar con arbolado, zonas ajardinadas, caballones de tierra, caminos, zonas terrazas, infraestructuras de servicios, aparcamientos en superficie y otros tratamientos acordes con la función de estos espacios.

Bajo estos espacios libres de transición podrán ejecutarse aparcamientos públicos según las condiciones definidas en el artículo que regula los aparcamientos públicos, contenido en la sección dedicada al uso de Transporte y Comunicaciones en este Capítulo.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Sección 6ª. Uso de Servicios de Infraestructuras

Artículo 192. Definición

Los servicios de infraestructuras son aquellos destinados a la provisión de servicios vinculados a infraestructuras tales como suministro de agua o energía, incluida la solar fotovoltaica, saneamiento y depuración, gas natural, electricidad, telecomunicaciones, antenas de telefonía móvil, etc.,

También se incluyen dentro del uso de servicios de infraestructuras otros usos adscritos a la red viaria (Gasolineras y Estaciones de Servicio, en su caso) y ferroviaria (Estaciones y locales complementarios de las mismas, aparcamientos, etc.), así como las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos.

Artículo 193. Condiciones particulares

Las condiciones particulares para la implantación del uso de servicios urbanos e infraestructuras serán las establecidas en la legislación sectorial vigente de aplicación en cada caso, en función del tipo de servicio o infraestructura de que se trate.

La localización de antenas de telefonía móvil será objeto de ordenanza específica municipal, que incluirá su grado de compatibilidad con los usos residenciales, terciarios y dotacionales.

Sección 7ª. Uso de Transporte y Comunicaciones

Artículo 194. Definición

El uso para el transporte y las comunicaciones se refiere a los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

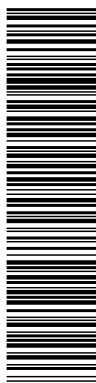
Artículo 195. Categorías

Se definen las siguientes categorías:

- a) **Red viaria**, cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie, habituales en las áreas urbanas (autobuses, trolebuses, metro ligero, etc.), así como el estacionamiento de vehículos.
- b) **Red ferroviaria**, cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles, (ferrocarriles). Constituyen la Red Pública Ferroviaria todos los suelos que sirven a este modo de transporte, ya sean zonas de viales, de instalaciones o de servicios ferroviarios.
- c) **Red peatonal**. Fundamentada en hacer posible la relación interzonal de forma prioritaria para los peatones, no obstante la posibilidad de su uso puntual y controlado de vehículos de forma excepcional y justificada.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 196. Condiciones de aplicación

Las condiciones que se señalan para la circulación y el transporte en general serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General.

Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin estar expresamente previsto el planeamiento, se destinen a dicho fin por quedar habilitados en aplicación de estas Normas.

Artículo 197. Jerarquización de la red viaria

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

- 1) Red viaria supramunicipal, que sirve fundamentalmente para desplazamientos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido (N-VI, M-50, M-505 y M-851). En las carreteras estatales será de aplicación lo establecido en el art. 84 del Reglamento General de carreteras (RD1812/1994) en el que se establece la "línea límite de edificación". Las condiciones de la zona de protección en las carreteras regionales son las especificadas en el artículo 82 del Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Decreto 29/1993 de 11 de marzo).
- 2) Red viaria municipal.
 - a) Viario articulador principal, que configura la estructura viaria de primer orden y sirve para desplazamientos de largo recorrido dentro del municipio.
 - b) Viario secundario, cuya función principal es completar el mallado de la red principal del municipio, conectando entre sí vías importantes y dando acceso al posterior sistema de menor rango.
 - c) Resto de vías de carácter local o particular, cuya función principal es canalizar el tránsito hasta las distintas actividades.

Artículo 198. Dimensiones y características del viario

El viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

Los márgenes de las vías, cuando discurren por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley de Carreteras. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos además a las condiciones que el Plan General establece y las que puedan derivarse del Planeamiento de Desarrollo, en su caso.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Artículo 199. Condiciones de diseño

El diseño de las vías supramunicipales se atendrá a lo que dispongan las Normas e Instrucciones de aplicación, que dimanen de los Organismos competentes de la Administración del Estado y la Comunidad de Madrid.

El resto de las vías se diseñará con las condiciones que al efecto defina el Ayuntamiento y cuantas sean de aplicación por estar contenidas en estas Normas Urbanísticas.

El diseño de las vías en suelo urbanizable sectorizado representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución de los espacios reservados a calzadas, aceras, sendas peatonales, ajardinamiento, bandas de aparcamientos, etc., se entiende como indicativo, pudiendo ser variado de forma razonada en su disposición, por un Plan Parcial sin que ello represente modificación del Plan General.

Artículo 200. Condiciones específicas de las calles particulares

Se definen como tales las calles de propiedad privada que figuren con este carácter en el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada en SUR-S y SUNC, así como las existentes en SUC.

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su diseño y ejecución se ajustarán a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo vigente (Art. 97 L.S.C.M.).

Las autoridades municipales están facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares y su inspección y vigilancia regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

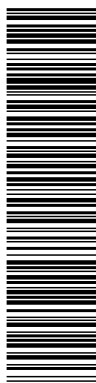
En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares (en especial mediante Estudios de Detalle o procedimientos similares) que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación del Ámbito o Sector, o ya existentes por tratarse de suelo urbano consolidado.

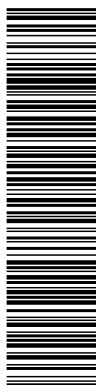
Podrán disponerse nuevas calles en fondo de saco, que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Siempre que sea posible se unirán por senderos de peatones, que permitan enlaces cómodos y, en su caso, se tratará de lograr la comunicación con otros viarios existentes y la instalación complementaria de los servicios urbanos o de infraestructura necesarios. No podrán servir a más de cincuenta (50) viviendas.

Las calles en fondo de saco existentes quedan asumidas por el P.G.O.U. aunque superen la longitud citada en el párrafo anterior.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

Artículo 201. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones y bicicletas

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento ochenta (180) centímetros (en casos, especialmente razonados, esta anchura podrá reducirse puntualmente a 150 cm). En las calles en que sea previsible una mayor concentración de peatones, sea por su carácter comercial o cualquier otra causa, la anchura mínima será de tres (3) metros.

Las vías de circulación peatonal tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y una máxima de seis por ciento (6%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente, o con amplitud de dispositivos, la recogida de aguas pluviales.
- Para pendientes superiores al seis por ciento (6%) cuando se disponga, como ampliación de acera, una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima, pendiente del ocho por ciento (8%), huellas de treinta (30) centímetros y contrahuellas de ciento sesenta (160) milímetros.
- Cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas. En este caso podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, contrahuella máxima de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos. La longitud mínima de éstos será de ciento veinte (120) centímetros.

Las escaleras y aceras en rampa, mantendrán una anchura mínima libre de doscientos (150) centímetros y se acompañarán, en lo posible, de alineaciones exteriores de árboles a ambos lados.

Las sendas o carriles para bicicletas tendrán una anchura mínima de 3 metros, pavimento diferenciado en color y textura y su pendiente longitudinal no sobrepasará el 5%.

Artículo 202. Calles de Tráfico Compatible

Son aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones, automóviles y bicicletas, en su caso; tienen, por tanto, carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales y comerciales.

Ninguna calle compartida podrá tener una velocidad de tráfico rodado incompatible con el carácter estancial de la zona (≤ 10 km/hora).

Se evitará la impresión de separación estricta entre calzada y acera: por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas, que visualmente separen el espacio peatonal del rodado, deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros mínimos de manera perceptible para el usuario.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Las entradas y salidas de estas calles deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos se indicarán preferentemente mediante señalización vertical.

Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación rodada, de modo que obliguen a que los vehículos circulen a velocidad compatible con la de los peatones y bicicletas, en su caso. La distancia que separe estos elementos de ordenación no superará los cincuenta (50) metros.

Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de estancia, juegos de niños, etc., se diferenciarán con claridad de los destinados a la mera circulación rodada o peatonal.

Artículo 203. Estacionamientos en la vía pública

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un carril de acceso con las dimensiones mínimas que se señalan a continuación.

1) Vía Unidireccional (con aparcamiento a uno o ambos lados):

- Con Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- Con Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- Con Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

2) Vía Bidireccional:

- Con Aparcamiento en línea, cinco (5) metros.
- Con Aparcamiento en batería, siete (7) metros.
- Con Aparcamiento en espina, seis (6) metros.

Se recomienda de forma preferente, plantar árboles entre las plazas de aparcamiento que, además de aportar sombra, disciplinen la posición de los vehículos.

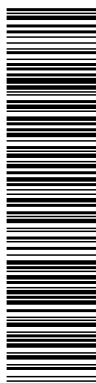
Artículo 204. Aparcamientos Públicos

a) Definición y Clases. Aparcamientos públicos son los espacios destinados al estacionamiento temporal de vehículos de indistinta titularidad. Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos, como en superficie o bajo espacio de titularidad pública (calles, plazas y parques urbanos).

b) Aplicación. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento. La autorización municipal estará condicionada por un estudio previo integral sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se estudiará: la existencia real del déficit de aparcamiento a paliar, las condiciones para que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, (si es bajo rasante de un espacio público o zona verde), con el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, en el caso de que dicho espacio libre o zona verde se encuentre consolidado, el de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije, en el caso de que no se

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

hubiese alcanzado, y el de reparar las posibles alteraciones del uso existente de parque urbano que la actuación pudiese causar, en su caso.

Artículo 205. Sistema General Ferroviario5) Definición:

El Sistema General Ferroviario comprende no solo la plataforma que sustentan las vías y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes, sino también las zonas denominadas de dominio público y de protección, que constituyen las limitaciones, impuestas a los terrenos inmediatos a las líneas ferroviarias en los Artículos 24 a 40 del Reglamento (RD 2387/2004 de 30 de diciembre) y en los artículos concordantes de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

6) Conceptos de referencia:

- a) **Explanación:** Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- b) **Arista exterior de la plataforma:** Borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes.
- c) **Línea límite de edificación:** Aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

7) Zona de Dominio Público

Queda definida como una banda longitudinal paralela a la explanación y cuya anchura mínima será de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación en horizontal y perpendicularmente al eje de la plataforma, excepto en el caso de suelo urbano consolidado, en que la anchura podrá reducirse a 5 metros.

En esta zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF), cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario, o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

Para efectuar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, que se puede realizar en ellas, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF). Asimismo cualquier obra de cruce del ferrocarril, que pudiese ser planteada, requerirá informe previo y vinculante del ADIF.

En todo caso, será de aplicación el Art. 25 del RD 2387/2004 de 30 de Diciembre.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

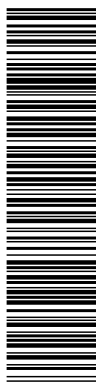
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 138 de 419

El documento ha sido firmado por :

1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

FIRMADO
26/08/2022 12:42Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

8) Zona de Protección

Queda definida como una banda longitudinal paralela a la explanación y cuya anchura será de 70 metros, medidos, desde la arista exterior de la explanación, en horizontal y perpendicularmente al eje de la plataforma, excepto en el caso de suelo urbano consolidado, en que la anchura podrá reducirse a 8 metros.

En esta zona de protección no podrán realizarse obras, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del ADIF.

Para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, que se puede realizar en ellas, se requerirá la previa autorización del ADIF.

Asimismo, cualquier obra de cruce del ferrocarril, que pudiera ser planteada, requerirá informe previo y vinculante del ADIF.

En cualquier caso, será de aplicación el Art. 26 del RD 2387/2004 de 30 de Diciembre.

9) Línea límite de edificación

Se define como la distancia mínima respecto a la arista exterior de la plataforma, que debe guardar cualquier obra de edificación. En general esta distancia será de 50 metros, con excepción de zonas urbanas en que puede quedar establecida a 20 metros.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de edificación.

Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor del reglamento del Sector Ferroviario (31 de diciembre de 2004), previa autorización del ADIF.

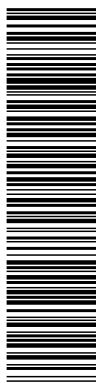
En todo caso será de aplicación lo establecido en el artículo 34 del Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre (Reglamento del Sector Ferroviario).

10) Autorizaciones

Para realizar cualquier actuación en la zona de dominio público, en la zona de protección, o dentro de la superficie correspondiente a la definida por la línea límite de edificación, deberá solicitarse autorización al administrador de las líneas ferroviarias (ADIF). Dicha autorización será previa a la tramitación de licencia municipal de obras.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

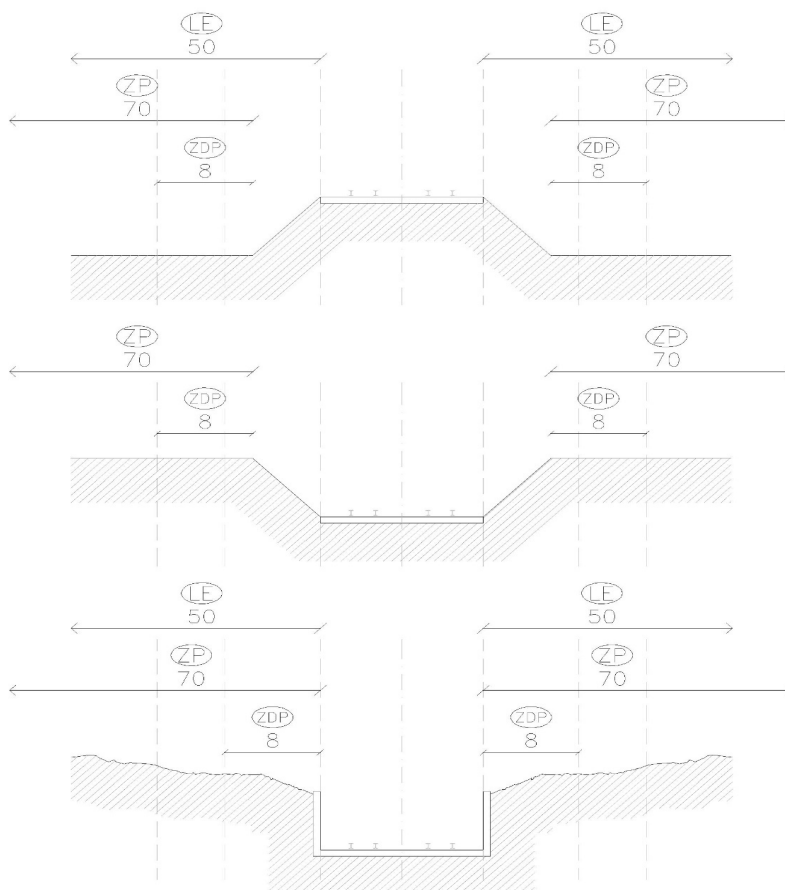


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983103, QOQA7-JFHV5-6V0TZ, D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ZONAS.- ANCHURAS GENERALES



EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- ZDP = Zona de dominio público → 5m
- ZP = Zona de protección → 8m
- LE = Línea Límite de Edificación → 20m

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

**Artículo 206. Red supramunicipal vías pecuarias, espacio libre protegido**

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998). Los usos de las vías pecuarias serán los recogidos en la anterior legislación.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.

La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Comunidad de Madrid de acuerdo al artículo 3 "Naturaleza jurídica" de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Así debe recogerse en los proyectos de parcelación o de asignación de la propiedad que pudieran afectarlas.

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento urbanístico general y el de desarrollo derivado del presente Plan General que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias. La construcción de la rotonda deberá ser expresamente autorizada por la Dirección General competente en materia de vías pecuarias.
- En los cruces con carreteras, se debe habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

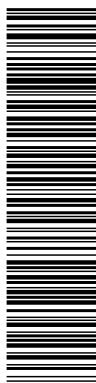
Cuando un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado, de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado, mediante Orden, la modificación de trazado

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido, recogido en el Plan General, se sitúe longitudinalmente sobre una vía

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente autorización.

Las modificaciones de trazados originadas por cualquier motivo no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

No se permitirá la construcción de aparcamientos de vehículos en superficie sobre terrenos de vías pecuarias.

A los ferrocarriles de nueva construcción les será de aplicación los apartados b) y c) de los viarios rodados.

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

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

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

El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la calificación de "Red supramunicipal vías pecuarias espacios libres protegidos", aun cuando, por error, no estuviera así grafiado en los planos del presente Plan General.

En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de categorías del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias, prevalecen estos últimos.

Sección 8ª. Criterios sobre usos en zonas inundables

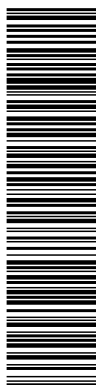
Artículo 207. Condiciones para los usos permitidos en zonas inundables

Los posibles usos del suelo permitidos dentro de las zonas inundables definidas según el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico deberán respetar los siguientes criterios:

1. Dentro de la zona de flujo preferente, definida en el artículo 9 del R.D.P.H. como "aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas (...)", sólo podrán ser autorizados aquellos

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

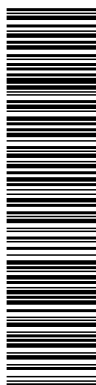
DOCUMENTO DE AVANCE

usos no vulnerables frente a avenidas, que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la zona de flujo preferente y que, por tanto, no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos. Por tanto, los usos permitidos dentro de la zona de flujo preferente serán:

- a. Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
 - b. Uso industrial y comercial, como áreas de almacenaje temporal, aparcamiento de vehículos, etc.
 - c. Usos residenciales, como césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego, entre otros.
 - d. Usos recreativos públicos y privados, como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo y equitación, entre otros.
2. Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 100 años de periodo de retorno y fuera de la zona de flujo preferente, no se permitirán edificaciones de carácter residencial, aunque pueden ser admisibles las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.), siempre y cuando se implanten en zonas donde los calados calculados para la avenida de 100 años de periodo de retorno sean inferiores a 0'50 metros.
 3. Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 500 años y fuera de la de 100 años de periodo de retorno, se podrían admitir edificaciones de carácter residencial, pero en cualquier caso deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no se produzcan graves daños (materiales y humanos) con la avenida de 500 años, es decir, fuera de la zona de inundación peligrosa de esa avenida, definida como la envolvente de los puntos que cumplen uno o más de los siguientes criterios; calados superiores a 1'00 metro, velocidades superiores a 1'00 m/s, o producto de calado por velocidad superior a 0'50 m²/s.
 4. En cuanto al empleo de medidas correctoras de tipo estructural que eviten la inundabilidad, tales como rellenos, muros, malecones, motas o similares, se considera de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.4 del Real Decreto 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación sobre la promoción de prácticas de uso sostenible del suelo. Por tanto, no se permitirá la adopción de tales medidas en la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, pudiéndose producir incluso eventuales perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o a terceros.
 5. Se recomienda la utilización de pavimentos filtrantes y la disposición de una superficie adecuada a espacios libres no pavimentados. De esta forma se produciría una afección menor de las áreas urbanizadas al comportamiento natural de la cuenca de los cauces afectados.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983103. QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 208. Definición

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Artículo 209. Capacidad de edificar

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, sometida a la oportuna licencia municipal. Los requisitos necesarios para edificar, según la clase de suelo de que se trate, se establecen en los Títulos IX (Suelo Urbano), X (Suelo Urbanizable) y XI (Suelo No Urbanizable de Protección).

Artículo 210. Clases de condiciones

1. La edificación cumplirá las condiciones, que se detallan en artículos posteriores, referentes a los siguientes aspectos:
 - a) Condiciones de parcela.
 - b) Condiciones de posición en la parcela.
 - c) Condiciones de ocupación de la parcela.
 - d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
 - e) Condiciones de volumen y forma.
 - f) Condiciones de calidad e higiene.
 - g) Condiciones de dotaciones y servicios.
 - h) Condiciones de seguridad.
 - i) Condiciones ambientales.
 - j) Condiciones de estética.
2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse, tanto en obras de nueva edificación, como en obras de reestructuración total y ampliaciones, salvo indicación en contra de las propias normas generales o de la regulación particular zonal

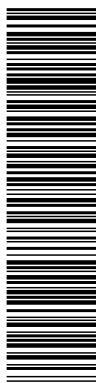
CAPÍTULO 2. PARÁMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACIÓN

Artículo 211. Relación de parámetros de edificación

Las presentes Normas Generales de Edificación contemplan los siguientes parámetros que definen la edificación, así como su relación con la parcela en la que se ubica:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Superficie mínima de parcela a efectos de segregación
- Dimensión mínima de linderos
- Retranqueos
- Distancia mínima de separación de edificios dentro de la parcela
- Fondo edificable
- Área de movimiento de la edificación
- Superficie ocupada por la edificación sobre rasante
- Superficie ocupable
- Coeficiente de ocupación
- Superficie edificable máxima
- Superficie útil máxima
- Coeficiente de edificabilidad
- Altura a cornisa de la edificación
- Construcciones por encima de la altura a cornisa
- Cota de planta de pisos
- Altura de pisos
- Patios
- Entrantes, salientes y vuelos.

En los siguientes capítulos se definen y regulan los parámetros de la edificación, estableciendo las condiciones generales para la realización de los edificios.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES PARA LA REALIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Sección 1ª. Condiciones que afectan a la parcela

Artículo 212. Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación específica de cada zona.

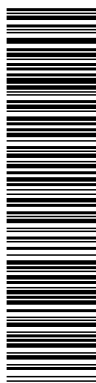
Artículo 213. Relación entre edificación y parcela

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada, con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponda según el planeamiento, ya consumida por construcciones.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9882049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 214. Segregación y agregación de parcelas

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas, que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Se podrá admitir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, si, existiendo fehacientemente como unidad predial o registrada con anterioridad a la vigencia del Plan General que se revisa (P.G.O.U. 94), satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar.

Artículo 215. Linderos

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Alineación oficial es el lindero que delimita la parcela con la vía pública al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto a la alineación.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía pública, se entenderá como "frente de parcela" aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 216. Dimensión mínima de linderos

Es la establecida por estas Normas o por los planes que desarrollen el Plan General, para uno o varios linderos de parcela.

Artículo 217. Superficie de la parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

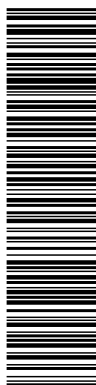
Artículo 218. Parcela edificable

Es aquella que, cumpliendo con las condiciones urbanísticas que le son de aplicación, se puede edificar. Dichas condiciones son:

- a) **Condiciones de planeamiento:** deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) **Condiciones de urbanización:** Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Estar emplazada con frente a una vía urbana municipal que tenga pavimentada la calzada, soladas y encintadas las aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, estando conectados todos estos servicios a las correspondientes redes públicas (Art. 14/a de la L.S.C.M).
 - Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías exigidas en el Art. 19/3 de la L.S.C.M.
- c) Condiciones de gestión: deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Actuación de Transformación Urbanística, en la que pueda estar incluida a efectos de equidistribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer (salvo la excepción prevista en el artículo que regula el cómputo de la superficie edificada contenido en el presente Capítulo) las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, en relación a:
- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.
 - Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 219. Solar

Salvo que mediase un instrumento de planeamiento, que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo que define la parcela edificable contenido en el presente Capítulo, y podrán ser edificadas una vez otorgada la oportuna licencia municipal de obras, previa la fijación exacta, realizada "in situ" por los Servicios Técnicos municipales de su alineación oficial, en caso necesario.

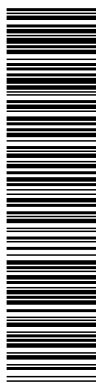
Sección 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 220. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de cada zona y, en su caso, por las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 221. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial de fachada

Respecto a esta alineación, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- En línea:** cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- Fuera de la línea:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.
- Remetida o retranqueada:** cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada, que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de las edificaciones o construcciones, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación oficial de fachada.

Artículo 222. Separación a linderos

La separación a los linderos es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 223. Retranqueo

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior oficial o pública y resto de linderos. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 224. Separación entre edificios dentro de la parcela

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas.

Cuando se estableciese en las normas de zona, se habrá de cumplir, tanto si las construcciones están en la misma parcela, como en parcelas colindantes, o separadas por vías u otros espacios públicos.

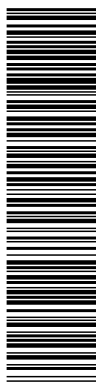
Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 225. Fondo edificable

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 226. Área de movimiento de la edificación

Es el área, dentro de la cual puede situarse la edificación o construcción, como resultado de aplicar condiciones de posición u ocupación de la parcela.

Fuera del Área de Movimiento solo podrán situarse:

- Casetas de control de accesos a urbanizaciones privadas con superficie ≤ 10 m² y una sola planta con altura máxima total de 3,50 m.
- Piscinas descubiertas separadas al menos 1 m de cualquier lindero.
- Perrerías para 1 ó 2 perros.
- Centros de Transformación (CT).
- Pistas deportivas semienterradas de manera que su cerramiento cumpla la Normativa establecida en el artículo que regula la protección del arbolado contenido en el presente Capítulo.

Sección 3ª. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 227. Definición

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Pueden referirse tanto a superficies sobre rasante, como bajo rasante.

Las construcciones bajo rasante (sótanos y semisótanos) respetarán los retranqueos mínimos obligados, en su caso, por la ordenanza correspondiente a la tipología de que se trate, a fachada, linderos laterales y testero.

Artículo 228. Ocupación o superficie ocupada sobre rasante

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de cerramiento de fachada del edificio sobre un plano horizontal, incluyendo cuerpos volados y aleros de cubierta con las siguientes excepciones:

- Aleros hasta 60 cm de saliente
- Casetas de control de accesos a urbanizaciones privadas y similares
- Centros de Transformación (CT).

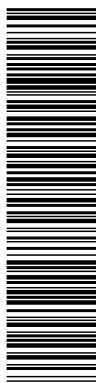
La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable, o de la superficie edificable, fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

Artículo 229. Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozases.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 230. Coeficiente de ocupación

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 231. Superficie libre de parcela

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo las excepciones pertinentes, señaladas en el artículo que regula el Área de Movimiento de la Edificación (contenido en el presente Capítulo) y en su caso, en la normativa de la zona correspondiente.

Sección 4ª. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 232. Definición

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión volumétrica de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

Artículo 233. Aplicación

Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total ya edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine el lugar en que se encuentre la parcela.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

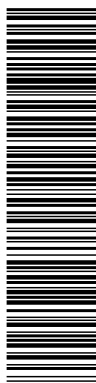
Artículo 234. Cómputo de la superficie edificada

Es la suma de las superficies edificadas comprendidas entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta, siempre que tenga una altura inferior a 180 cm, si es habitable o esté destinada a instalaciones generales del

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76785249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

edificio, patinillos de ventilación o de paso de instalaciones y zonas similares, no forjadas en toda la altura de la edificación, de superficie en planta $\leq 1 \text{ m}^2$, como, por ejemplo, huecos o cajas de ascensores.

Salvo indicación expresa en la normativa particular de cada zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento, ni la parte que les corresponda de accesos, rampas y áreas de maniobra. Tampoco se computará la superficie destinada a cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos, que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio y en uso residencial colectivo las salas de comunidad o reunión, gimnasios o similares con superficie menor o igual al 2% de la superficie total construida con uso residencial, así como los trasteros en plantas bajo cubierta con la condición señalada en el apartado b) del artículo que regula las construcciones por encima de la altura a cornisa, contenido en el presente Capítulo.

Se exceptúan también del cómputo de superficie edificada los elementos volados a partir de la línea de fachada tales como: balcones, balconadas, terrazas y tendedores. Serán computables, no obstante, en un 50% las terrazas y tendedores en su parte interior o remetida, en su caso, desde la línea de fachada, que resulte cerrada por techo y dos lados laterales. Asimismo, en el uso comercial, no serán computables como edificabilidad a efectos urbanísticos los espacios complementarios de dicho uso y específicamente en el grado 2º (grandes superficies) los señalados en la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte (Instrucciones Técnicas sobre Regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio).

Artículo 235. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados.

Artículo 236. Superficie edificable

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construible. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de la posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

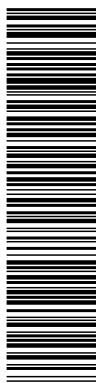
Artículo 237. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable y la superficie del terreno de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de suelo total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres sean o no de cesión obligatoria.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- b) **Edificabilidad neta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de suelo neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y viarios públicos.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros, derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será este último valor el que sea de aplicación.

Sección 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 238. Definición

Las condiciones de volumen y forma se establecen mediante los parámetros contenidos en esta sección.

Artículo 239. Aplicación

Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y son establecidas para cada parcela, según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 240. Altura a cornisa de la edificación

Es la elevación de un edificio medida desde la rasante del terreno o calle hasta la cara inferior del forjado más alto. Puede venir expresada en metros o número de plantas.

Artículo 241. Cómputo de la altura a cornisa del edificio

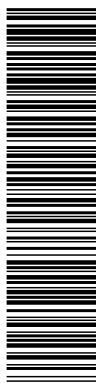
A los efectos de la determinación de la altura de un edificio, se tendrán en cuenta todas las plantas que se construyan por encima de la rasante del terreno o calle, así como aquellas que tengan la cara inferior del forjado de techo de sótano a una altura superior a 1,30 m sobre la rasante de la calle o terreno a que quede frente y las plantas amansardadas o abuhardilladas, que tengan una altura libre superior a 1,80m.

Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales, esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno hasta la cara inferior del último forjado horizontal. En el caso de no existir éste, se considerará el apoyo de la cubierta sobre el muro de fachada. En parcelas de esquina a dos calles de distinta anchura la altura de la mayor se prolongará en la menor en una longitud máxima de 15 m.

En las calles o terrenos con pendiente se escalonará la edificación en tramos máximos de 20 m, de forma que no se supere la altura establecida, medida en el punto medio de cada tramo, conforme al procedimiento señalado en los párrafos anteriores.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

En edificaciones aisladas, en parcelas en pendiente, la altura de la edificación se medirá tomando como referencia la línea de intersección entre el plano de alzado y el plano que se apoye en las calles o linderos opuestos.

Artículo 242. Construcciones por encima de la altura a cornisa

Por encima de la altura máxima a cornisa podrán admitirse con carácter general:

- Los faldones de cubiertas inclinadas y los hastiales laterales que puedan producirse, limitándose, en todo caso, la altura de coronación o cumbre a 4 m, medidos desde la altura máxima a cornisa y resolviéndose el sistema de cubrición del edificio, por encima de esta cota, con cubierta plana. Con excepción de los hastiales aludidos, los faldones de cubierta, en caso de ser inclinada, así como los elementos señalados a continuación con las letras c), d) y e) no sobresaldrán del plano teórico trazado a 45° sexagesimales desde el borde (distante 60 cm de la alineación de fachada) de la cara superior del último forjado horizontal (piso acabado de la planta bajo cubierta).
- Cuartos trasteros con una superficie máxima útil de 10 m² por unidad y sin posibilidad física de conectarse con viviendas de la planta inferior.
- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones (protegidos por lamas metálicas si son vistas), que no podrán sobrepasar en más de cuatrocientos (400) centímetros la altura de cornisa.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine el Código Técnico de la Edificación (CTE) vigente y en su defecto el buen hacer constructivo.
- Los paneles de captación de energía solar y similares.

Por encima de la altura máxima de cornisa, que se determine en cada norma zonal, además de las construcciones anteriores se podrán admitir antepechos, barandillas y otros remates, que no podrán rebasar en más de ciento sesenta (160) centímetros la altura de cornisa o cara inferior del último forjado horizontal, salvo en el caso de elementos ornamentales aislados e integrados en el diseño del edificio. En todo caso, será de aplicación el C.T.E.

Artículo 243. Cota de planta de pisos

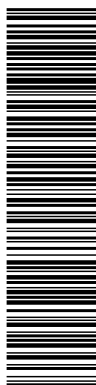
Es la distancia vertical, medida entre la cota de suelo acabado de la planta baja, y la correspondiente al suelo acabado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 244. Altura de pisos

Es la distancia entre las cotas de suelo acabado correspondientes a dos plantas consecutivas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 245. Planta**

Es toda la superficie horizontal practicable y cubierta de un edificio, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano, se entiende por planta sótano aquella en que más de un setenta por ciento (70%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de la rasante del terreno o calle.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, salvo lo dispuesto para garajes.

- b) Semisótano, es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano inferior del forjado de techo por encima de la cota de la rasante, sin que dicho plano sobrepase la cota de ciento treinta (130) centímetros sobre rasante.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre y doscientos cincuenta (250) centímetros para la altura de piso, salvo el caso de garajes en semisótano.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de tres (3), ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno, ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de zona.

Los semisótanos, cuya cara inferior del forjado de techo se encuentren a distancia mayor o igual de ciento treinta (130) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

- c) Baja, es la planta cuyo piso acabado de suelo no podrá sobrepasar 1,50 m sobre la rasante del terreno o acera.

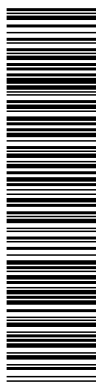
- d) Entreplanta, es la planta, que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplantas siempre que la superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable total admisible.

La altura libre del piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

- e) Piso, es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- f) Ático, es la última planta de un edificio, en la que su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran retranqueadas del resto de los planos de la fachada del edificio, quedando dentro de los planos inclinados con pendiente de 45° sexagesimales, trazados de forma similar a lo indicado en cubiertas (ver el artículo donde se regulan las construcciones por encima de la altura a cornisa, contenido en el presente Capítulo).
- g) Bajo cubierta, es una planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara interior de los elementos constructivos de una cubierta inclinada (o en su caso, forjado horizontal o falso techo).

A efectos de controlar el volumen de los espacios bajo cubierta y áticos se establece una altura máxima total o de coronación de 4,00 metros medidos desde la cara inferior del último forjado horizontal de planta (altura a cornisa) y el punto más elevado de la cubierta (cubriera, si es inclinada).

Salvo determinación contraria de las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En todo caso y a efectos del cómputo de plantas sobre rasante será de aplicación el Art. 13 de la Ley 3/2007 de 26 de julio de la Comunidad de Madrid, que modifica el Art. 39 de la Ley 9/2001 (L.S.C.M).

Artículo 246. Patios

1. Patios de luces: Se entenderá por patio todo espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener luz y ventilación. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado e interior respecto a las alineaciones exteriores, cuyo perímetro está rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total. Los patios podrán ser mancomunados.

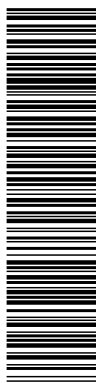
Se distinguen las siguientes clases:

- a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
- b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los patios de las parcelas colindantes, en su caso, formar un espacio libre único para todas ellas.
- c) Patio inglés: es el patio en fachada cuyo suelo queda por debajo de la rasante de la acera o terreno a que recaiga la fachada de que se trate.

Los patios de parcela o de manzana podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D96204697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2. Dimensiones de los patios: La altura (H), a que se hace referencia en los apartados siguientes, se refiere a la distancia existente entre el suelo acabado del local de cota más baja con luces al patio hasta la coronación (incluido el peto ciego si lo hubiera) de la fachada opuesta.
- a) Dimensión de los patios de parcela cerrados: Se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medido de la forma citada en el párrafo anterior.

El cuadro siguiente determina las distancias mínimas de luces rectas, sin perjuicio de lo establecido en cada Ordenanza.

	EN RELACIÓN CON LA ALTURA (H)	MÍNIMA (M)
Piezas habitables (incluidas cocinas y oficina)	H/3	3,60
Piezas no habitables (baños, aseos, escaleras)	H/5	3,00

El patio mantendrá estas dimensiones mínimas en toda su altura (H).

Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 metros, por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de anchura de 1/5 de la altura de edificación. La anchura será siempre mayor o igual a 3 m.

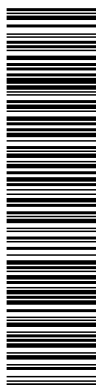
La forma del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 m de diámetro como mínimo, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior.

Todos los patios deben tener acceso desde zonas comunes.

- b) Dimensión de los patios de parcela abiertos: Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea $P < 1,5 "a"$, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y "a" el ancho de su embocadura.
- Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P en cualquier punto, debe ser mayor o igual a 1,50 metros.
- La embocadura del patio tendrá un ancho mayor de un tercio de la altura H (H:3) con mínimo de seis (6) metros, valor que podrá reducirse hasta un mínimo de un quinto de H (H:5) y tres (3) metros, siempre que los dos testeros que forman la embocadura sean ciegos.
- c) Dimensión de los patios de manzana: Sus dimensiones y forma quedan definidas gráficamente en el plano de alineaciones (E1/1000) del casco urbano. (Ordenanza 1)

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- d) Patios ingleses: Su anchura libre mínima será de 3 metros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle (fachada principal) separándose de la misma al menos 1 metro y la distancia desde su suelo acabado hasta la cota inferior del forjado de piso correspondiente a la planta baja, será igual a la altura libre requerida para el uso a que se destine la planta bajo rasante. No será contabilizada como planta sobre rasante la que recaiga sobre el patio "inglés" en las condiciones anteriores.

Artículo 247. Entrantes, salientes y vuelos

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada principal del edificio, tales como balcones, miradores acristalados, terrazas, aleros de cubierta, cuerpos de edificación volados y cerrados, etc.

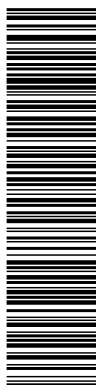
1. Definiciones:

- a) Se entiende por balcón el vano antepechado con cerrajería metálica tradicional o similar, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja con saliente, respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya anchura total no supera en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Éste no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros.
- b) Se entiende por terrazas los espacios utilizables, entrantes o salientes desde la fachada, no cerrados en su frente más que por un antepecho, aun cuando puedan tener cerramientos laterales y de techo, y cuyo saliente sea superior al señalado para los balcones. La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a la altura libre de piso ni a su anchura. Esta profundidad se contará desde la línea de fachada de la edificación.
- c) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte cerrada con cristal es de, al menos, el 80% de su superficie total de cerramiento. Su anchura total no rebasará en más de 30 centímetros el ancho del hueco o vano.
- d) Cuerpos de edificación volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores acristalados, según la definición anterior, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas. Los salientes máximos se establecen en las definiciones anteriores y en relación con el ancho de la calle, según se indica en el apartado que sigue a continuación.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2. Dimensiones2.1. Manzana cerrada

- a) Balcones y miradores acristalados: Admisibles en calles de cualquier anchura en plantas por encima de la baja y a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3 metros. Quedarán separados de las fincas contiguas, al menos, 60 cm.
- b) Terrazas: No admisibles en manzana cerrada.
- c) Cuerpos volados cerrados: El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 1,00 metros en calles de 10 o más metros de ancho, siempre que la edificación quede retranqueada de la alineación oficial al menos 1 metro en toda su longitud y cumpla las condiciones del artículo que regula los retranqueos para la Ordenanza Zonal 1: Edificación en manzana cerrada, contenido en las presentes Normas Urbanísticas.

Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo, igual al saliente y no inferior de 0,60 metros. La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será superior a 3 metros. Se prohíben los cuerpos volados cerrados en cualquier otro caso en edificación cerrada.

2.2. Edificación abierta.

En edificación abierta o aislada, los balcones, miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados, no sobrepasarán el área de movimiento de la edificación definida por los retranqueos a fachada y linderos en cada norma zonal, o resultante de Estudio de Detalle o planeamiento de desarrollo. Dentro del área de movimiento el saliente de toda clase de vuelos será libre.

La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computarán totalmente a efectos de ocupación máxima en planta, salvo la correspondiente a aleros de cubierta iguales o inferiores a sesenta (60) centímetros que, como excepción, podrán sobresalir hasta esta dimensión incluso fuera del Área de Movimiento.

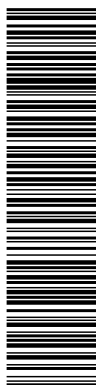
3. Retranqueos en manzana cerrada.

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

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

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Sección 6ª. Condiciones de Estética

Artículo 248. Definición

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 249. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 250. Salvaguarda de la estética urbana

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponden al Ayuntamiento, que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad.

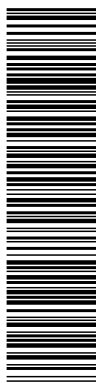
En las áreas urbanas consolidadas, las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la L.S.C.M. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar, sin que ello implique la mera imitación, sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto visual sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Los Planes Parciales, o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal mediante los correspondientes estudios paisajísticos del impacto visual. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76785249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Artículo 251. Fachadas

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 252. Tratamiento de las plantas bajas

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 253. Materiales de fachada

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y mayor calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Artículo 254. Modificación de fachadas

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes, de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar el propietario del edificio. Si fuese una comunidad de propietarios se requerirá autorización de la misma adoptado por unanimidad mediante certificado de su Presidente o Administrador.

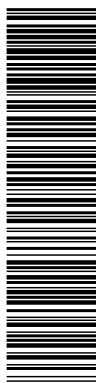
En edificios en que se hubieran realizado o pudieran dar lugar a cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir, para la adecuación de las mismas, una solución de diseño unitario.

Artículo 255. Instalaciones en la fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores y similares, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales deberán tener salida por patios de luces o cubierta del edificio, excluyéndose en todo caso, la salida a través de la fachada.

En todo caso se requerirá, de forma previa al permiso del Ayuntamiento, un certificado de la comunidad de propietarios del acuerdo adoptado por unanimidad.

Artículo 256. Cornisas y aleros en manzana cerrada

Con el fin de subrayar el perfil de la calle, y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de 0,60 m en manzana cerrada.

Artículo 257. Marquesinas

Se prohíbe la construcción de marquesinas, excepto en los siguientes casos:

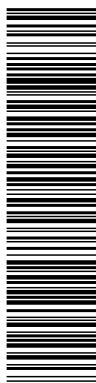
- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.
- Cuando su diseño, en caso de un local aislado, justifique su adecuada integración en la composición de la fachada del edificio, mediante la tramitación de un Proyecto de Obras exteriores (Ver el artículo que regula la documentación específica de los proyectos de obras en los edificios existentes, contenido en el capítulo III del Título III de las presentes Normas Urbanísticas).

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos veinte (320) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja con un saliente máximo de un (1) metro. Con la solicitud de licencia, deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará la cota de forjado de suelo del primer piso.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 258. Toldos**

Los toldos estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de su estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando, en todo caso, el arbolado y la señalización existente.

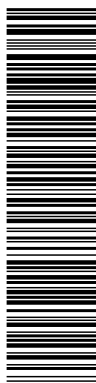
Artículo 259. Muestras

Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de veinte (20) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética y conservación.
- b) En planta baja, podrán ocupar únicamente una faja de ancho igual o inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de treinta (30) centímetros de lado puedan situarse en las jambas. Se podrán adosar asimismo en el frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.
- c) Las muestras colocadas en las plantas altas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de noventa (90) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
- d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada con una altura no superior al quince por ciento (15%) de la que tenga la edificación, sin exceder de dos (2) metros.
- e) En los edificios exclusivos o singulares, con uso de espectáculos, cultural, hotelero, comercial, industrial o similar, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será preciso aportar una representación gráfica del frente de la fachada completa.
- f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o a veinte (20) metros si lo tuvieran enfrente.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Actividades Publicitarias en el Ámbito Urbano del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el día 25 de marzo de 2004 y publicada en el BOCM núm. 134, de 7 de junio de 2004.

Artículo 260. Banderines

Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los miradores en manzana cerrada y de los cuerpos volados en edificación abierta. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Actividades Publicitarias en el Ámbito Urbano del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el día 25 de marzo de 2004 y publicada en el BOCM núm. 134, de 7 junio de 2004.

Artículo 261. Publicidad en carreteras

Las normas de edificación de carteleras y anuncios publicitarios en las carreteras y otras vías de tráfico rodado del término municipal de Las Rozas de Madrid se regirán por la Reglamentación vigente en la Comunidad de Madrid.

Además de lo reglamentado por la Administración Supramunicipal competente en carreteras (NVI – M50 – M505 y M851) será preceptivo solicitar del Excmo. Ayuntamiento de Las Rozas permiso para su instalación, debiéndose aportar datos sobre:

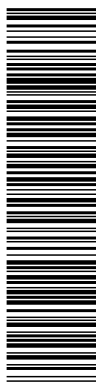
- Dimensiones, materiales y técnicas constructivas.
- Plano de Situación y Emplazamiento respecto a la vía más próxima.
- Distancia a vallas publicitarias existentes.

Será de competencia municipal la protección de aquellos parajes que, por sus singulares características paisajísticas y medioambientales, no admitan la colocación de carteles y elementos publicitarios.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Actividades Publicitarias en el Ámbito Urbano del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el día 25 de marzo de 2004 y publicada en el BOCM núm. 134, de 7 de junio de 2004.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 262. Medianerías

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares a los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá fijar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 263. Cerramientos

En manzana cerrada los solares y otras parcelas vacantes, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas correspondientes a otras normas zonales podrán cerrarse con vallas opacas de altura máxima de a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de las parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de ciento cincuenta (150) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros ni rebasen una altura de dos (2) metros medidos a 10 m de la cota más baja de la rasante de la acera o del terreno natural.

Quedan exceptuados aquellos edificios aislados o singulares que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 264. Protección del arbolado

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones de porte importante.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76785249D9862049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado de porte importante se indicará el hecho en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras queden protegidos los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, con un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado. En todo caso, se estará a lo establecido sobre protección del Arbolado Urbano en la legislación de aplicación vigente.

Artículo 265. Consideración del entorno

Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a su entorno edificado o a edificar, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea así como su incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, respecto a la vía pública, su relación con ésta y la adecuación de la propuesta con las tipologías circundantes, y otros parámetros definidores de su adecuada integración en la zona.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación, con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro, que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un periodo de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

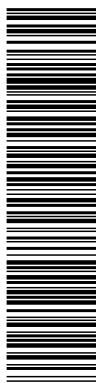
El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

Artículo 266. Ajardinamiento de patios de manzana

Los patios de manzana deberán urbanizarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Sección 1ª. Condiciones de calidad de los edificios

Artículo 267. Definición

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Si existiesen contradicciones en la aplicación o interpretación de las Condiciones señaladas en la presente Sección respecto al C.T.E. prevalecerá el contenido de esta última Normativa.

Artículo 268. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación (CTE) vigente.

En aplicación del contenido de estas Normas y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Plan, como por una mejor calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario.

Artículo 269. Aislamiento térmico

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico previstas en las disposiciones legales sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por el CTE vigente.

Artículo 270. Aislamiento acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la legislación vigente en esta materia.

Sección 2ª. Condiciones de higiene de los edificios

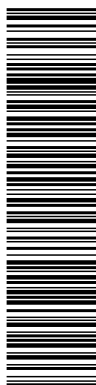
Artículo 271. Definición

Son condiciones de higiene las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de las construcciones por las personas.

Si existiesen contradicciones en la aplicación o interpretación de las Condiciones señaladas en la presente Sección respecto al C.T.E. prevalecerá el contenido de esta última Normativa.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D98204967ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 272. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 273. Local exterior

- Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
- Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 274. Pieza habitable

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo que define el local exterior, contenido en el presente Capítulo. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban, o puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 275. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

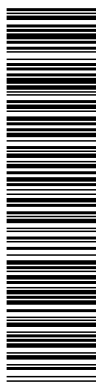
En planta sótano no podrán instalarse piezas habitables con uso residencial. En planta semisótano tampoco serán admisibles piezas habitables con dicho uso, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 276. Ventilación

Se admite la ventilación forzada de las piezas habitables y no habitables.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 277. Iluminación

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se detallen para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 278. Ventilación e iluminación de piezas habitables

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad o empleo de medidas técnicas adecuadas para su correcta utilización.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza, con la salvedad anteriormente indicada.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Artículo 279. Oscurecimiento de las piezas habitables

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Sección 3ª. Condiciones de dotaciones y servicios de los edificios

Artículo 280. Definición

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

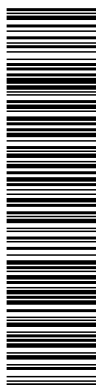
Si existiesen contradicciones en la aplicación o interpretación de las Condiciones señaladas en la presente Sección respecto al C.T.E. prevalecerá el contenido de esta última Normativa.

Artículo 281. Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de ampliación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En todo caso se cumplirán las condiciones vigentes de ámbito superior al municipal (CTE) o las que el Ayuntamiento pueda promulgar en el futuro.

Artículo 282. Dotación de agua1. Dotación de agua potable:

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán la dotación mínima diaria señalada en el artículo que regula el diseño y la calidad de la red de abastecimiento de agua potable, contenido en las Normas Generales de Urbanización del presente documento.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite, en este último caso, la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. De aquí que cuando las aguas utilizadas no procedieran de la red municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma y punto de captación, aforos, análisis y garantía del suministro.

2. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 283. Dotación de energía1. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos vigentes. (RBT, R.D. 842/2002 de 2 de agosto).

2. Cuarto de contadores y controles

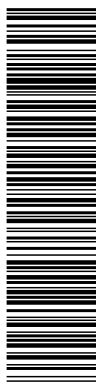
En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

3. Puesta a tierra

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

4. Gas energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

5. Combustibles líquidos

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente en vigor.

6. Energías alternativas

Las edificaciones de nueva construcción preverán espacio y condiciones técnicas adecuadas para la ubicación de una instalación receptora de energía solar (u otra energía alternativa), suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental y paisajística. A estos efectos, serán objeto de cuidado diseño las cubiertas de los edificios, especialmente las inclinadas correspondientes a viviendas unifamiliares. En todo caso será de aplicación el Código Técnico de la Edificación (CTE).

7. Cuartos de calderas

Cumplirán la normativa técnica vigente en función del tipo de instalación de que se trate.

Artículo 284. Dotaciones de comunicación.

1. Telefonía

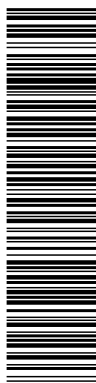
Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. Será de aplicación el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

En los edificios destinados a vivienda multifamiliar se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Las instalaciones de telefonía e interfonía, quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2. Radio y televisión

En todas las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará una antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite y/o de telefonía móvil, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

3. Servicios Postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo 285. Servicios de evacuación.1. Evacuación de aguas pluviales

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

En todo caso se recomienda de forma preferente su reutilización

2. Evacuación de aguas residuales

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, será de aplicación la Ley 10/1993 de 26 de Octubre que regula esta materia.

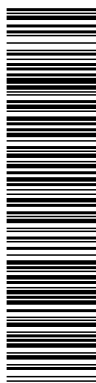
3. Evacuación de humos y gases

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos y gases por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja mediante conductos y/o chimeneas situadas en patios comunes del edificio.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no serán visibles en las fachadas principales exteriores y su desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de diez metros y estará alejada al menos diez metros de tomas de aire de sistemas de ventilación o climatización.

En los edificios de viviendas de nueva construcción, los bajos comerciales irán provistos de conductos de ventilación para la evacuación del aire caliente y/o enrarecido del local; y conductos de ventilación dotados de chimeneas metálicas independientes que permitan la evacuación de los humos producidos por las futuras actividades. El número de conductos se hará en función del número de bajos comerciales que se prevean instalar en el edificio o en su defecto un conducto como mínimo cada 200 m², además de un conducto dotado de chimenea metálica para los locales que pretendan instalar industrias de alimentación, cocinas industriales, cocinas de bares, restaurantes, de colectividades y de actividades asimilables; y diámetro mínimo de 25 cm. Además serán independientes y de materiales resistentes al fuego y la boca de salida de las chimeneas sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de diez metros.

En caso de una subdivisión posterior de los locales se deberá prever el equipamiento de los conductos y chimeneas necesarios según lo dispuesto en el párrafo anterior, salvo que la actividad a implantar en el nuevo local no precise evacuación por chimenea de forma obligatoria.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

4. Evacuación de residuos sólidos

En los conjuntos residenciales que ocupen una única parcela o manzana con acceso común será necesario establecer un espacio destinado a la recogida de basuras accesible al servicio municipal de recogida de las mismas.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

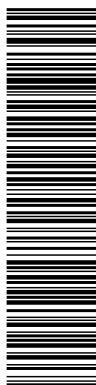
Artículo 286. Instalaciones de confort

1. Instalaciones de clima artificial

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor, que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo autorización expresa del Órgano Municipal competente, y con informe favorable de los servicios técnicos, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través de los patios de luces interiores de parcela mediante conductos adecuados hasta sobrepasar la cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, se hará a la altura mayor posible y no producirá goteos y otras molestias sobre el mismo.

2. Aparatos elevadores

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoques, así como las escaleras mecánicas.

Será siempre obligatoria la instalación de ascensor cuando la altura a salvar por un posible usuario sea superior a tres (3) plantas sobre o bajo rasante. Se exceptúan las viviendas unifamiliares. El número de ascensores y su capacidad vendrá justificado en función de su velocidad y cadencia, así como por la facilidad adecuada de atender al tráfico interior, generado por el uso de la edificación en horas de máxima utilización. En todo caso, en edificios de viviendas habrá, al menos, un ascensor cada 12 viviendas o fracción superior a 4 (excluidas las situadas en planta baja).

El número mínimo de ascensores, en relación con otros usos de la edificación, se establece en el Título V de las presentes Normas.

Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. Su acceso en planta baja (al menos en uno de los elevadores, si es que existen varios) permitirá su utilización a personas con minusvalías físicas.

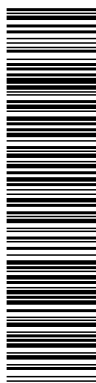
Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

Será obligatoria la instalación de montaplatos en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones vigentes de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF7767853249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 287. Aparcamientos y garajes en los edificios

1. Dotación de aparcamiento

Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamiento públicos.

El cumplimiento de la dotación de aparcamiento podrá ser relevado en los casos de locales que se instalen en edificios existentes, que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio a construir, o la forma o superficie de la parcela, no permita razonablemente la instalación de las plazas exigibles necesarias, ni ser sustituidas por plazas de aparcamientos situadas fuera del mismo edificio a una distancia no superior a 500 m.

La justificación de exención de la ejecución de garaje en el propio edificio o adscripción de plazas a menos de 500 m será informada por los Servicios Técnicos Municipales, siendo necesario, en caso de quedar el edificio o local exento de plazas de garaje, el depósito de 12.000€ (importe revisable anualmente por el Ayuntamiento) por cada plaza no ejecutada, que el Ayuntamiento destinará a la construcción de aparcamientos públicos a una distancia razonable del edificio o local de que se trate.

En todo caso la exención de la ejecución de garaje en el propio edificio y la monetización de plazas no ejecutables será objeto de informe razonado por los servicios técnicos municipales.

Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales sobre las necesidades reales del uso o actividad solicitada.

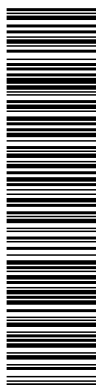
Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación propia de los edificios, se consideran adscritos a éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal, no pudiendo producirse modificaciones posteriores que disminuyan la dotación ya incluida en la licencia.

2. Plaza de aparcamiento

Se entiende por plaza de aparcamiento una superficie de suelo plano, o de inclinación menor del 5%, debidamente señalado para este fin, con las siguientes dimensiones mínimas libres, según el tipo de vehículo que se prevea:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (M)	ANCHURA (M)
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

Las anchuras de las plazas de aparcamiento se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadores perimetrales de las mismas, admitiéndose una reducción por existencia de pilares y otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

Las calles de distribución a plazas tendrán una anchura libre no menor de la longitud del tipo de plaza a que sirvan (4,50 m en el caso de plazas de automóvil).

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique y obstáculo fijo similar dispondrán de un sobrecancho de veinte centímetros (20 cm).

La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

En caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares, cabe independizar las plazas del aparcamiento, siempre que estén vinculadas a las viviendas y cumplan las condiciones de seguridad contra incendios y salubridad que le sean de aplicación.

En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el treinta por ciento (30%) de sus plazas o fracción para automóviles grandes, el cinco por ciento (5%) de las plazas o fracción para industriales ligeros y el uno por ciento (1%) o fracción para industriales grandes. Asimismo, existirán plazas para minusválidos en proporción mínima según la normativa de aplicación en la materia.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

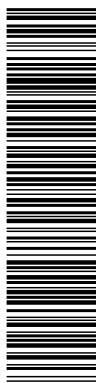
3. Garajes

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres públicos.
- c) En edificios públicos o privados con uso exclusivo de aparcamiento.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

4. Accesos a los garajes

Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso sensiblemente horizontal (pendiente $\leq 5\%$, excepto en viviendas unifamiliares y en su caso, en solares del casco antiguo de pequeña dimensión en que la pendiente puede llegar a ser hasta del 10%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, adaptada para paso de vehículos. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura libre mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

La anchura mínima total libre de las puertas de garaje será de 3 metros.

Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
- b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración excesiva de personas y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- c) Con su eje a menos de quince (15) metros del eje de otro acceso.
- d) Con un ancho superior a seis (6) metros en aceras públicas.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva la del doce por ciento (12%), medidas por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros con el sobreaño necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será igual o superior a seis (6) metros.

Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sirva exclusivamente a los vehículos de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas, exista un hall cortafuegos y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros.

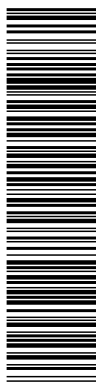
En los garajes de superficie mayor de dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros e independiente, además, del portal y del acceso peatonal.

Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada 20 plazas o fracción superior a 10, y se dispondrá un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF7785249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

5. Altura libre de garajes

La altura libre en los garajes será preferentemente mayor de 250 cm y, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. Puntualmente y bajo conductos de instalaciones la altura libre podrá ser de dos (2) metros.

6. Escaleras en los garajes

Cumplirán las condiciones definidas en el C.T.E. vigente.

7. Ventilación de garajes

Serán de aplicación las condiciones definidas en el C.T.E. vigente.

Sección 4ª. Condiciones de seguridad en los edificios

Si existiesen contradicciones en la aplicación o interpretación de las Condiciones señaladas en la presente Sección respecto al C.T.E. prevalecerá el contenido de esta última Normativa.

Artículo 288. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se producen obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia y, en particular, la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

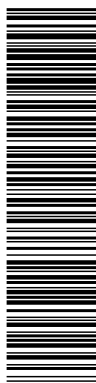
Artículo 289. Accesos a las edificaciones

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público. La distancia a recorrer a pie entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda multifamiliar, no

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

superará los setenta y cinco (75) metros. En cualquier edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y bomberos.

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de barreras.

En las edificaciones de uso público y en los edificios con uso de vivienda plurifamiliar se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, en su caso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

Artículo 290. Señalización en los edificios

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

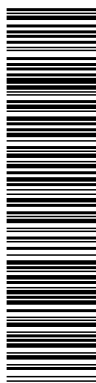
Artículo 291. Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 292. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, así como a los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.
- Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- La forma y superficie de los espacios comunes a recorrer permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 293. Escaleras

Su anchura, rellanos y mesetas, etc., cumplirán las condiciones exigidas por el C.T.E. vigente.

Si las puertas de ascensores abren hacia el rellano o zona de acceso a viviendas o locales, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo de aquel será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales y el ascensor tuviese puertas deslizantes, la anchura del rellano o zona de acceso a viviendas o locales podrá ser de ciento veinticinco (125) centímetros.

Artículo 294. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas cumplirán la reglamentación vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 295. Supresión de barreras arquitectónicas

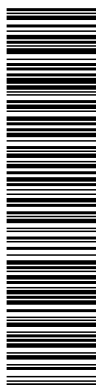
En toda edificación, tanto de nueva planta como de rehabilitación y reforma, será de aplicación la legislación en vigor en la materia.

Artículo 296. Prevención de incendios

Las construcciones de acuerdo con su uso específico, situación, etc., deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establezcan cuantas legislaciones estuvieran vigentes en esta materia, en especial el C.T.E.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 297. Prevención contra el rayo

Serán de aplicación las determinaciones del vigente C.T.E.

Sección 5ª. Condiciones ambientales.

Artículo 298. Definición

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 299. Aplicación

Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma.

Si existiesen contradicciones en la aplicación o interpretación de las Condiciones señaladas en la presente Sección respecto al C.T.E. prevalecerá el contenido de esta última Normativa.

Artículo 300. Compatibilidad de actividades

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiese, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.
- e) No transmitir al exterior emisiones acústicas, gaseosas, luminosas, etc., con niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9882048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Si no se diesen las condiciones requeridas, ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 301. Lugares de observación de las condiciones

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 302. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 303. Transmisión de ruidos y vibraciones

Será de aplicación el RD 1367/2007 de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Artículo 304. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación especificados en el artículo donde se definen los lugares de observación de las condiciones ambientales (contenido en este Capítulo) no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Artículo 305. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 181 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores, que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo donde se definen los lugares de observación de las condiciones ambientales, contenido en este Capítulo.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de uno (1) en la escala de Ringelmann o de dos (2) en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados en instalaciones que utilicen combustibles sólidos por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Artículo 306. Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la Ley 10/1993 de octubre de Vertidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, así como a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 307. Finalidad

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización, es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de Urbanización.

Artículo 308. Ámbito de aplicación

- Estas Normas Generales de Urbanización serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificaciones situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable.
- Este espacio exterior podrá ser de acceso libre (uso y dominio público) o restringido (uso y dominio privado).
- En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las normas.
- En el espacio exterior público, se deberá garantizar las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como la canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.
- Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior público se clasifica en:
 - Red viaria en Suelo Urbano consolidado y no consolidado o Urbanizable sectorizado
 - Red viaria en Suelo no Urbanizable y Urbanizable no Sectorizado
 - Zonas verdes y espacios libres
 - Equipamientos

Las condiciones técnicas de los elementos de urbanización para cada una de las citadas clases de espacio exterior público se recogen en el capítulo siguiente de este Título.

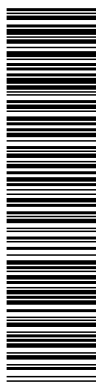
Artículo 309. Uso privativo del espacio exterior de uso y dominio públicos

Podrá ser autorizado el uso privativo de espacio exterior de uso y dominio públicos mediante la utilización de la fórmula administrativa oportuna con la finalidad de mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios cuando se cumpla:

- Que se trate de edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigor del presente Plan General de Las Rozas de Madrid que no hayan sido declaradas expresamente en situación de fuera de

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ordenación, y que hayan sido ejecutadas conforme a la legalidad vigente en su momento, o legalizadas posteriormente.

2. Que se acredite de forma fehaciente y suficiente a criterio de los servicios técnicos municipales la imposibilidad de implementar soluciones de accesibilidad alternativas sobre dominios privados con la utilización de medios no excepcionales.
3. Que la utilización privativa pretendida de la dotación urbanística permita la normal prestación del servicio público, el cumplimiento de cuanta normativa resultase de aplicación a la misma, y no suponga merma significativa de su funcionalidad, no admitiéndose en modo alguno sobre vías públicas cuando resultase un paso libre de menos de 8'00 metros.
4. Que se acredite que la ocupación del espacio público se limita a lo estrictamente necesario para alcanzar el objetivo de mejora de la accesibilidad.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá regular las condiciones de uso privativo del espacio exterior de uso y dominio públicos mediante una ordenanza municipal específica.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

Sección 1ª. Red Viaria en Suelo Urbano (SUC y SUNC) o Urbanizable (SUR)

Artículo 310. Definición

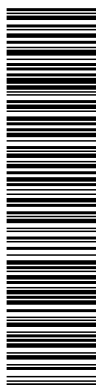
Constituyen espacios exteriores públicos dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de tránsito o combinada, como coexistencia de ambos modos de desplazamiento.

Para las obras de urbanización de estos espacios, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación para el suelo urbano consolidado (SUC) y las derivadas de la ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado (SUNC y SUR-S), o, en su caso, la que resulte de la aprobación de Planes Especiales de Infraestructuras.
- La separación entre el tránsito peatonal y de vehículos señalado en planos, tiene carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de este Plan General, si bien, su alteración deberá ser motivada por quien la propone y aprobada expresamente por el Ayuntamiento.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 311. Dimensiones**

1. Las vías locales, públicas o privadas, de nueva creación, para las que el Plan General no fije expresamente otra dimensión, tendrán una anchura mínima de 13 metros en las áreas residenciales y de 15 metros en las no residenciales. Las calzadas, en ambos casos, tendrán una anchura que permita el aparcamiento en línea al menos en una de sus bandas.
2. En las áreas residenciales se permiten calles de nueva apertura en fondo de saco de forma excepcional y siempre que se justifique en el proyecto correspondiente que no existe trazado alternativo en malla. En cualquier caso, estas calles en fondo de saco tendrán una longitud máxima de 75 metros y terminarán en raquetas o ensanchamientos de 7,50 metros de radio mínimo y se unirán con el resto de la red viaria con senderos peatonales que permitan enlaces cómodos y la implantación de las redes de servicios. Estos senderos tendrán la función de facilitar los tránsitos peatonales y de servir de corredores de servicios debiendo tener un ancho mínimo de 3.5 metros de forma que permita un adecuado mantenimiento. Quedan exceptuadas del límite de longitud citado las calles en fondo de saco ya existentes en suelo urbano consolidado.

Artículo 312. Materiales y tratamiento de las obras

1. Sendas públicas para peatones y bicicletas

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente de residentes y a los servicios de emergencia, en su caso.

Sus dimensiones y características de trazado, se ajustarán a los requisitos ya señalados en el artículo que regula las condiciones de diseño del uso de Transporte y Comunicaciones, contenido en el Título V de la presente Normativa Urbanística.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar la evacuación de aguas pluviales, bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

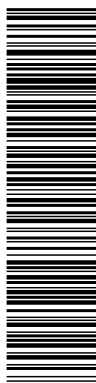
Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Resistencia a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Capacidad portante.
- Tener en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales

Se utilizarán materiales de pavimentación, de acuerdo con su función y categoría, circulación de personas o bicicletas, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

El tránsito entre sendas y las calles con algún tipo de restricción se señalará adecuadamente con tratamiento de los materiales, como cambio de coloración de la pavimentación, bandas transversales de material diferente, etc.

Deberá resultar siempre una pavimentación antideslizante.

2. Calles de tráfico compatibles

Sus dimensiones y características de trazado se ajustarán a los requisitos del artículo que regula las condiciones específicas de las calles particulares en el uso de Transporte y Comunicaciones, recogido en el Título V de la presente Normativa Urbanística. Las calles de tráfico compatibles tendrán siempre carácter local.

Se señalará horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Deberán incorporarse medidas de templado de tráfico encaminadas a reducir la intensidad y velocidad de los vehículos hasta hacerlos plenamente compatibles con las actividades que se desarrollen en el viario sobre el que se aplica.

Se realizarán intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo deba superarlos para continuar su marcha.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites, residuos líquidos y semisólidos y naturalmente de las aguas pluviales.

3. Calles con separación de tránsito

Se trata de calles con separación de tránsito rodado y peatonal, diferenciados en calzada y aceras con la interposición de un bordillo o con la configuración de planos con distinta pendiente que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso, el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 metros, salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura de calzada.

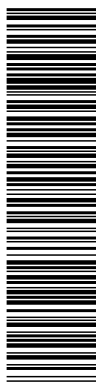
En aquellas vías en que el ancho del área de dominio del peatón (acera) sea superior a dos metros y medio (2,5), será obligatoria la creación de alineaciones de árboles.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En las pavimentaciones de calzada se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y la vegetación a implantar, pudiendo diversificarse los materiales de acuerdo con su función y

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

categoría, eligiendo entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico, pavimentos de enlosados naturales o artificiales, etc., de forma que haga compatible la función de red viaria rodada conjuntamente con el uso peatonal limitrofe.

En las zonas industriales el firme de las calzadas será rígido, de hormigón en masa y con un espesor mínimo de 28 cm.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con el plano del mismo y utilizándose en cualquier caso elementos que reduzcan el ruido y garanticen un perfecto ajuste.

Las secciones tipo de firmes a utilizar tanto en calzada como en acera deberán ajustarse a las recogidas en el catálogo anexo, en función de la categoría del tráfico y de la capacidad portante de la explanada.

La señalización horizontal deberá garantizar una adecuada durabilidad utilizándose preferentemente pinturas termoplásticas.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos constructivos a incorporar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

En las aceras de anchura menor de 150 cm, en edificación cerrada, se prohíbe la instalación de elementos que supongan obstáculo para viandantes. La señalización vertical de tráfico deberá apoyarse en las fachadas de las edificaciones, así como los soportes y otros elementos correspondientes al alumbrado público.

4. Vados permanentes

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 50 cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 60% de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en este tramo el perfil existente de aquella.

5. Infraestructuras

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento (con sus elementos auxiliares), red de energía eléctrica, telecomunicaciones, red de gas y red de agua reciclada para riego se situarán preferentemente en la red viaria o en su defecto en espacios libres, respetándose las separaciones e inter distancias, tanto en planta como en alzado, que marquen la normativa específica de cada compañía de servicio. No se permitirá la instalación de nuevas bocas de riego en la vía pública para el baldeo de calles, sin la previa autorización del Canal de Isabel II.

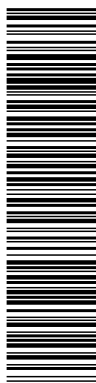
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 187 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

6. Alumbrado

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical sobre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero cuando la zona libre de acera tenga una anchura inferior a 1,50 metros, o cuando la anchura total de la calle sea menor de 8 m.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 metros de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 4,00 metros entre pavimento y luminaria adecuándose a la edificación circundante.

Las redes de distribución serán subterráneas.

Si existiesen componentes visibles de la red, éstos armonizarán, en todo caso, con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación.

En todo caso, se deberá cumplir con los parámetros, condiciones y determinaciones incluidos en la Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la protección del Medio Ambiente Urbano, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal de 24 de febrero de 2004, así como cualquier Normativa o Legislación vigente en su momento sobre alumbrado público.

7. Viales con limitaciones de tránsito

En calles públicas o de titularidad privada podrán realizarse tratamientos de calzada con objeto de ralentizar el tráfico rodado, siempre que en las citadas en segundo lugar y previa solicitud expresa al Ayuntamiento, éste lo autorice, sin perjuicio del posterior trámite de otorgamiento de licencia para las obras que se hubieren de acometer. En ningún caso se entenderán como calles de titularidad privada las vías públicas por el hecho de que su mantenimiento y conservación se lleve a cabo por una Entidad Urbanística.

8. Caminos escolares

Se identificarán en el viario urbano los caminos escolares, entendidos como los itinerarios seguros que pueden seguir los niños y niñas en su trayecto de ida y vuelta al centro educativo, posibilitando que lo lleguen a recorrer de forma más autónoma, y mejorando la seguridad vial.

Sección 2ª. Red viaria en suelo no urbanizable

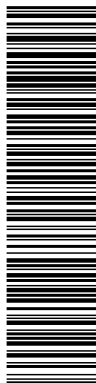
Artículo 313. Caminos

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes a 8 metros desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su uso.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 314. Carreteras**

Los márgenes de las carreteras estatales o comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres del dominio público, viario y su zona de protección, exigidas por la legislación específica vigente, por lo cual cualquier obra que afecte a dichos terrenos requerirá permiso del organismo competente.

Sección 3ª. Zonas verdes y espacios libres**Artículo 315. Función**

Las zonas verdes serán tratadas como áreas especialmente dedicadas al esparcimiento y estancia, no vinculándose con espacios libres de otro carácter que desvirtúen dicho uso principal.

En este sentido se cumplirá lo dispuesto en el RD 1367/2007 de 19 de octubre (Zonificación Acústica), en lo que se refiere a la localización adecuada de las zonas verdes en las áreas de sensibilidad acústica tipo I y II (excepto en zonas de transición) no computándose como suelos de cesión con uso de zonas verdes públicas, si no cumplen con lo requerido para dicho fin por el citado Decreto.

Asimismo, no se considerarán computables urbanísticamente como Redes públicas de zonas verdes aquellos espacios o pasillos destinados a la protección de líneas eléctricas.

Artículo 316. Diseño, materiales admisibles y otras condiciones

El tratamiento de los espacios destinados a zonas verdes tenderá a la mayor adecuación a la topografía soporte inicial.

Las zonas de estancia, circulación y servicios, o dotaciones de todo tipo, que se incorporen, tendrán en cuenta las necesidades específicas de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

En los proyectos de acondicionamiento de los espacios destinados a zonas verdes, los materiales a utilizar en accesos, caminos y áreas estanciales en los proyectos de acondicionamiento evitarán de forma preferente los pavimentos rígidos continuos.

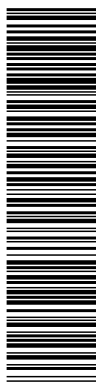
Las ordenaciones de los espacios libres con uso de zonas verdes, deberán respetar los pies arbóreos de mayor porte, inventariándolos a estos efectos. Si ineludiblemente algún elemento requiriese su traslado, el trasplante se llevará a cabo con las medidas de protección adecuadas que aseguren su conservación.

Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, que, en el proceso de acondicionamiento de los espacios, haya sido retirada, a fin de asegurar su correcta utilización posterior en la revegetación de los mismos, limitándose a este fin el tiempo de apilado de los materiales.

En los proyectos de acondicionamiento de los espacios libres se incluirán medidas tendentes a mejorar la infiltración del agua procedente de la escorrentía de lluvia tales como cunetas filtrantes, ...etc., debiendo incluirse un diseño específico de la red de drenaje de los mismos.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

Dentro de las zonas de espacios libres se permitirá la instalación de depósitos de agua reciclada para riego integrados paisajísticamente en el entorno y correctamente señalizados.

Queda excluida la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, con el fin de favorecer el menor consumo de agua de riego. En el caso de adoptarse para riego una red de agua reciclada, se cumplirá el Art. 109 del R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, donde se señala que la reutilización de aguas depuradas requerirá de concesión administrativa como norma general, sin perjuicio del resto de legislación ambiental de aplicación. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua potable.

Todos los nuevos ámbitos quedan obligados a instalar redes de riego con agua reutilizable, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de agua en la Comunidad de Madrid.

Las redes de riego de los nuevos desarrollos, que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable mientras entre en servicio el suministro de agua reutilizable, deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución. Igualmente esta red deberá disponer de una única acometida con contador. Los proyectos de riego y jardinería de los nuevos desarrollos conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse a dicho organismo para su aprobación.

Los compromisos y responsabilidades del Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid respecto al suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, serán establecidas mediante el oportuno Convenio a suscribir por ambas entidades.

Los parques tienen que tener una estructura de sectores clara, con indicación clara de la jerarquía de caminos dentro del parque y de la visibilidad de la ruta principal y fomentando parques abiertos frente a los cerrados con rejas.

Se potenciará la existencia de parques infantiles diferenciados para tipos de edades y adecuados a ellas y de lugares para cambiar a los bebés, atenderles, dar lactancia con cierta privacidad.

Se adaptarán el diseño de las zona verde y arbolado a las condiciones del entorno y zonas de sombra homogéneas.

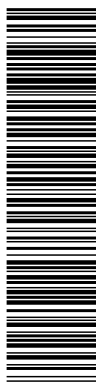
La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

Sección 4ª. Equipamiento**Artículo 317. Edificaciones**

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con un acondicionamiento adecuado que facilite su incorporación al paisaje urbano.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183, QOQA7-JFHV5-6V0TZ, D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 318. Aparcamientos en los espacios públicos

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado. Estos espacios deberán estar suficientemente señalizados e iluminados para su correcto uso.

Se utilizarán preferentemente secciones de firme que permitan una adecuada infiltración de las aguas pluviales en el terreno y que se adecuen paisajísticamente en el entorno, evitándose la generación de superficies impermeables.

Se deberá plantar al menos un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada dos plazas de aparcamiento creadas.

Sección 5ª. Bases de cálculo para las redes

Artículo 319. Alumbrado público

Tanto los materiales a utilizar como los parámetros de iluminación a obtener se ajustarán a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal del Alumbrado Exterior para la protección del Medio Ambiente Urbano, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 24 de febrero de 2004. No obstante, se fomentará la progresiva sustitución de las luminarias de la red de alumbrado público por tecnología LED.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, así como los requerimientos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. El modelo de luminaria que se instale deberá cumplir de forma satisfactoria los parámetros de eficiencia y reducción de la contaminación lumínica nocturna recomendados.

1. Materiales

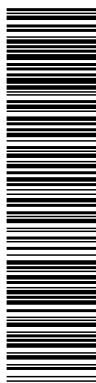
Las lámparas a utilizar serán preferentemente de tipo LED.

En nuevos desarrollos las luminarias a instalar permitirán minimizar la contaminación lumínica nocturna, de acuerdo con las propuestas e indicaciones de la "Guía para la Reducción del Resplandor Lumínico Nocturno" del Comité Español de Iluminación.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta, en su disposición y selección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminaria que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

NIVELES DE ILUMINACIÓN			
Tipo de vía	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recomendada
Calles Principales	15-10	0,30 - 0,25	LED
Calles Locales	10 - 7	0,25 - 0,15	LED
Sendas peatonales y zonas verdes	7 - 5	0,20 - 0,15	LED

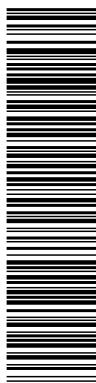
2. Contenido de diseño

Los criterios de diseño a utilizar serán los siguientes:

- Calles principales: función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alledaños de la calzada.
- Calles locales: función de seguridad vial y peatonal; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales, carriles bici y zonas verdes: función de seguridad peatonal y tránsito de bicicletas; ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.). En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.
- En el diseño del alumbrado público se implementarán criterios para minimizar el impacto de género, así como en otros colectivos como niños, adolescentes, ancianos, etc. Para ello, se procurará no dejar zonas en la vía pública por debajo de los niveles óptimos de iluminación, garantizando además la no existencia de puntos negros como cruces con tráfico, pasadizos, túneles, zonas verdes pobremente iluminadas y paradas de buses desprotegidas.
- El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación alledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.
- Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según normativas vigentes) así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.
- En los proyectos de instalación de alumbrado quedarán definidos los cálculos de los circuitos, especificando los correspondientes al alumbrado reducido nocturno.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 320. Suministro de energía eléctrica

1. Criterios de diseño y cálculo

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas y el grado de electrificación adecuado para las viviendas. En el cálculo de las redes, se aplicarán las condiciones establecidas en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. (R.D. 842/2002 de 2 de Agosto)

Solo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable. En los nuevos desarrollos en Suelo Urbanizable Sectorizado se deberá incorporar un estudio de contaminación electromagnética con inventario de las fuentes de emisión y propuesta de medidas correctoras, que incluyan de forma preferente y caso de ser posible el soterramiento de las líneas de alta, media y baja tensión aéreas existentes, o bien la generación de pasillos eléctricos de protección.

2. Centros de Transformación

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada cedidos a estos efectos a las compañías suministradoras. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona, siendo obligada su posición enterrada en nuevos desarrollos.

Se admitirá la localización de los centros de transformación dentro de la edificación en situación subterránea, siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación, solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio, lo exijan. En este caso la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Artículo 321. Abastecimiento de agua potable

En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

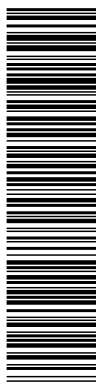
1. Condiciones de suministro

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal se estará a lo establecido en el Real Decreto 140/2003 donde se señalan los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, modificado por el Real Decreto 902/2018, de 20 de julio.

Cualquier pozo de captación de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquel. Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo, a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua, deberá disponer, al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

2. Diseño y calidad de la red

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada y jerarquizada en sus conductos.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La dotación por habitante y día seguirá la Normativa del Canal de Isabel II y no será inferior a:

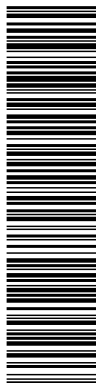
NIVELES DE ILUMINACIÓN		
VIVIENDAS UNIFAMILIARES	Superficie de Parcela (S=m²)	Dotaciones (m3/viv y día)
	S<500	2,0
	500<S<1.000	2,5
	S>1.000	3,5
VIVIENDAS MULTIFAMILIARES	Densidad Habit/Ha.	Dotaciones (l/hab y día)
	d<40	350
	d>40	300
POLÍGONOS INDUSTRIALES	Edificabilidad (e= m²/m²)	Dotaciones (l/s x Ha)
	e<0,5	1
	e>0,5	0,7
USOS TERCARIOS	Sup. Edificable (S=m²)	(l/s x m2) 10 ⁻⁴

Se establecerán redes independientes de riego, que cumplan lo establecido en el artículo que regula el diseño, materiales admisibles y otras condiciones en las zonas verdes y espacios libres, contenido en el presente Capítulo.

El proyecto específico de la red de riego, deberá obtener la aprobación del Canal de Isabel II.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En todos los casos se dispondrán de bocas de incendio perfectamente visibles, a distancias que no excedan de 200 metros.

La red estará formada por tubos, válvulas y demás piezas cuyas características de materiales, dimensión, funcionamiento, calidad, etc., cumplan las Normas del Canal de Isabel II.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución, será lo suficiente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico, será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución, será de 100 mm.

3. Garantía de abastecimiento

En los planes y proyectos de ordenación de nuevos desarrollos, será preciso demostrar, por medio de la documentación expedida por el Canal de Isabel II, la disponibilidad del caudal suficiente. Asimismo, deberán tenerse en cuenta en dichos planes y proyectos, las Normas del Canal de Isabel II, referentes a las bandas de protección de sus conducciones.

4. Protección de infraestructuras hidráulicas

En relación con la protección de las conducciones básicas para el abastecimiento de agua al municipio y en general a la Comunidad de Madrid, se señalan las siguientes definiciones y conceptos:

- B.I.A., Bandas de Infraestructura de Agua: Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

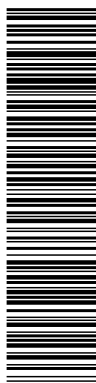
Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
- F.P., Franjas de Protección: Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

Artículo 322. Evacuación de aguas residuales

1. Red de saneamiento

Los nuevos desarrollos deberán cumplir con lo dispuesto en el Decreto 170/98 sobre la Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

Así mismo las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán ser de tipo separativo, con redes independientes para la evacuación de aguas pluviales y residuales.

Si la red que se proyecte tuviera que ser, excepcionalmente, de tipo unitaria por razones técnicas, se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada actuación.

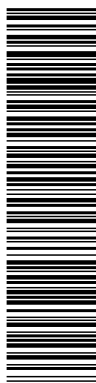
Por otro lado, en el proyecto de urbanización de cada sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

Las redes de aguas pluviales deberán contar con un pretratamiento previo antes de vertido a cauce público, mediante tanque de retención a diseñar de acuerdo a lo dispuesto en las Normas de saneamiento del Canal de Isabel II de forma que el agua de escorrentía generada en los primeros minutos de lluvia sea reincorporada a la red de saneamiento evitando el vertido de sustancias contaminantes a cauce.

En los nuevos desarrollos y unidades de ejecución en suelo urbano consolidado o no consolidado en los que haya un aumento de la edificabilidad o de densidad de viviendas se deberá garantizar la suficiencia de la red general de colectores a la que se conecte, así como la existencia de depuración adecuada de las aguas

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

residuales, debiendo preverse en su caso el refuerzo y ampliación de la red existente si fuera preciso a cargo del promotor.

Cualquier conexión con la red de alcantarillado municipal deberá contar con autorización previa y ajustarse a lo dispuesto en las "Normas para redes de saneamiento del Canal de Isabel II".

En el caso de que el emisario existente que recoge las aguas residuales que van a depurar a la EDAR de El Plantío y que discurre por los términos municipales de Las Rozas de Madrid y Majadahonda no cuente con capacidad suficiente se deberá adecuar y/o ampliar el mismo con el fin de garantizar el transporte de dichos vertidos.

No se podrá conectar a las conducciones, cuya titularidad ostente la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal diluido superior a 10 veces el caudal medio, o 5 veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada Sector, siendo preciso proponer los aliviaderos e instalaciones pertinentes.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas negras, disponiéndose por este motivo en cada parcela, dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales domésticas o industriales y otra segunda para pluviales.

En suelo urbano y urbanizable se prohíbe expresamente la utilización de fosas sépticas.

Los efluentes industriales se someterán a control, de forma que las redes de saneamiento e instalaciones generales de depuración no se vean afectados ni por volumen, ni por concentraciones químicas y bacteriológicas, siendo obligada la depuración previa antes del vertido a la red general.

En cualquier caso, los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deberán cumplir lo establecido en la Ley de Aguas y en la Ley 10/1993 de Vertidos Líquidos Industriales.

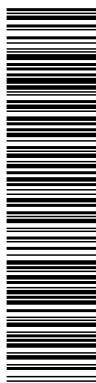
Al amparo de lo establecido en el Decreto 170/1998 (Art. 12 y Anexo) deberá firmarse un Convenio entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, en el que se regulará la gestión de todas las infraestructuras de saneamiento y depuración promovidas por la Comunidad de Madrid en el municipio (en especial, la Ampliación EDAR de Las Matas, así como, en su caso, ampliación de la EDAR El Plantío (Majadahonda) respecto a los efluentes que procedentes de Las Rozas puedan verter en la misma).

2. Condiciones mínimas de cálculo y de diseño

- Velocidad máxima de caudal punta: 3 m/sg.
- Velocidad máxima a caudal máximo de aguas de lluvia: 5 m/sg.
- Velocidad mínima necesaria para evitar sedimentaciones: 0,5 m/sg.
- Cámaras de descarga en cabeceras de 0,6 m3 en casos estrictamente necesarios.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y cada 50 metros máximos en tramos rectos.
- El tipo de tubería a emplear será el que permita conseguir la estanqueidad en todos los tramos, utilizándose preferentemente tubos con junta elástica y prohibiéndose las juntas mediante corchetes de ladrillo.
- Diámetro mínimo de los colectores = 40 cm.
- Los caudales de aguas residuales se estimarán según los criterios generales establecidos por el Canal de Isabel II como Ente Gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración, o los que puedan ser establecidos en Convenios suscritos entre el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para la gestión o ejecución de infraestructuras generales de saneamiento y depuración.

En relación a las condiciones de diseño de la red de saneamiento tanto municipal como en lo que corresponde a los colectores de carácter supramunicipal se deberá cumplir con lo dispuesto en las "Normas para redes de saneamiento del Canal de Isabel II".

En el caso de colectores generales que discurran por espacios libres se deberán ejecutar caminos de mantenimiento en paralelo a los mismos de ancho mínimo 4 metros de forma que se permita un adecuado mantenimiento del mismo, dichos caminos deberán contar con un firme formado por 20 cm de zahorra.

Se evitará la generación de servidumbres en parcelas por presencia de colectores, debiendo discurrir los mismos de manera preferente por viario público.

Artículo 323. Red de riego

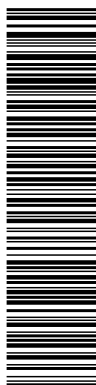
Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua potable.

Se establece la obligatoriedad para todos los nuevos ámbitos de proponer redes de riego con agua regenerada para las zonas verdes de uso público. Igualmente, se deberán definir y reflejar en los planos correspondientes, las infraestructuras propuestas para dicho suministro de riego con agua regenerada. Los proyectos de redes de reutilización con agua regenerada deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las vigentes Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II.

Debe indicarse que en las zonas verdes, las redes de riego que se conecten transitoriamente, a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador. Los proyectos de riego y jardinería, conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a tres hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Respecto a los Campos de Golf, se deberán firmar Convenios específicos de Colaboración para el suministro de agua reutilizable con el Canal de Isabel II.

Sección 6ª. Costes de las infraestructuras

Artículo 324. Asignación.

Respecto a los costes de ejecución de nuevas infraestructuras hidráulicas de abastecimiento, saneamiento y depuración, es de aplicación, en suelos urbanos no consolidados y en el suelo urbanizable, los Artículos 18 y 21 de la L.S.C.M, en cuanto a la obligatoriedad de los promotores de asegurar y costear, en caso de conexión de estas nuevas redes a las generales del municipio, el refuerzo y ampliación de ellas si fuese necesario por falta de capacidad de las mismas para atender los nuevos desarrollos, además de la ejecución o financiación a su cargo de la urbanización total de los ámbitos y sectores, incluidas las referidas nuevas infraestructuras hidráulicas (Ampliación EDAR de Las Matas y Ampliación EDAR El Plantío (Majadahonda)).

El Convenio de Gestión de Infraestructuras Hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Las Rozas y el Canal de Isabel II, para la financiación de las correspondientes a abastecimiento, saneamiento y depuración, incluirá una Adenda relativa a la asignación de costes de los nuevos desarrollos.

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicha Adenda.

La ejecución de dichos desarrollos quedará condicionada a la firma de dicha Adenda en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias, así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función de los caudales medios de demanda y vertido para cada uno de ellos.

Previamente a las aprobaciones definitivas de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Adenda.

El Canal de Isabel II condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las nuevas actuaciones urbanísticas recogidas en el P.G.O.U. al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

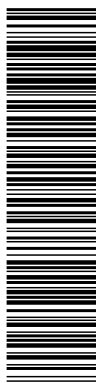
Sección 7ª. Tramitación de nuevos desarrollos

Artículo 325. Condiciones comunes

La aprobación definitiva de los Planes Parciales, en su caso, deberá condicionarse al informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

Será obligada la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El tratamiento de los vertidos de los nuevos desarrollos de Las Rozas de Madrid deberá pues, condicionarse a la ampliación de la EDAR de El Plantío, y de la EDAR de Las Matas-Los Peñascales, según corresponda en cada caso.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización, éstos deberán incorporar la conformidad técnica del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obra de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución y al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/98.
- Las licencias de edificación se condicionarán al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por el Canal de Isabel II o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector.

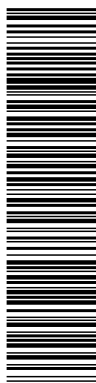
El inicio de las obras de abastecimiento de agua potable de cada sector estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II y a la suscripción del Convenio de Conformidad Técnica con esta entidad.

En el caso de que alguna de las conducciones del Canal de Isabel II cuyos trazados discurren por el término municipal de Las Rozas de Madrid, se viera afectada por las obras de urbanización de los nuevos ámbitos urbanísticos, y previo a la aprobación definitiva de su instrumento de planeamiento de desarrollo, se deberá contar con el informe favorable de la Subdirección de Patrimonio de esta entidad en cuanto a la posible afección a terrenos del Canal de Isabel II.

El artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos". En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados al Canal de Isabel II, a la atención de la Subdirección de Patrimonio, sin perjuicio de los informes que deban solicitarse a otros servicios de esta Empresa Pública en la tramitación del instrumento de planeamiento en cuestión.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En cuanto a las obras de mejora viaria a llevar a cabo en la M-505 (enlaces a distinto nivel independizando el tronco de las correspondientes rotondas, vías de servicio y/o colectoras, pasos inferiores, etc.) dado que se trata de una operación global sobre la citada carretera, el Ayuntamiento asegurará la consecución total del proyecto específico y unitario, independientemente de sus etapas de ejecución, en su caso.

Los gastos derivados de la redacción de proyecto y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas deberán ser sufragadas íntegramente por los promotores (Art. 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid) distribuyéndose dichos gastos por el Ayuntamiento entre los sectores afectados.

Sección 8ª. Actuaciones en la Red Estatal de Carreteras

Quedan expresamente excluidas en el presente Plan General cualquier actuación o determinación, que pudiese afectar, o ser incompatible, con los proyectos actualmente en marcha y estudios realizados por la Dirección General de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid).

Sección 9ª. Catálogo de firmes y pavimentos en calzadas

A continuación se incluye como Anexo un Catálogo de Firmes y Pavimentos en Calzadas. El presente Catálogo, basado en la correspondiente instrucción del Ayuntamiento de Madrid, constituye una referencia o recomendación general, que no excluye la adopción de otras condiciones justificadas de mejora en la ejecución de calzadas.

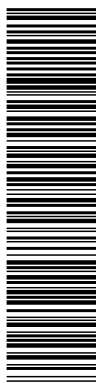
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 201 de 419

El documento ha sido firmado por :

- 1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
- 2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

FIRMADO
26/08/2022 12:42

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

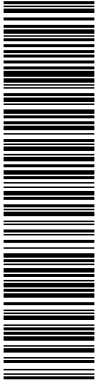
SECCIONES ESTRUCTURALES DE FIRMES DE CALZADAS
RECOMENDACIONES PV.16.3

1. SE PRESENTA UNA GAMA DE SECCIONES ESTRUCTURALES ENTRE LAS QUE SE PUEDE ELEGIR LA MÁS ADECUADA EN BASE A CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS SOBRE EL CASO CONCRETO A RESOVER. EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS SE PREFERIRÁ UN FIRME MIXTO POR LAS CONSIDERABLES VENTAJAS QUE OFRECE, PERO EN DETERMINADOS CASOS PUEDE SER MÁS CONVENIENTE EL EMPLEO DE OTRAS SECCIONES.
 2. EN TODAS LAS SECCIONES ESTRUCTURALES CONTEMPLADAS SE HA CONSIDERADO QUE SE DISPONE DE UNA EXPLANADA UNIFORME, CONSTITUIDA, COMO MÍNIMO POR UN SUELO ADECUADO COMPACTADO AL 100 % DEL PROCTOR NORMAL.
 3. NO SE ACONSEJA LA UTILIZACIÓN DE LOS FIRMES SEMIRRÍGIDOS Y DE LOS FIRMES FLEXIBLES (GRUPOS 3 Y 4) CUANDO EXISTAN SERVICIOS BAJO LA CALZADA
 4. CUANDO SE PREVEA LA UTILIZACIÓN DE UN MICROAGLOMERADO COMO CAPA DE RODADURA DE UN FIRME DE NUEVA CONSTRUCCIÓN, EL ESPESOR DE ESTA CAPA SE DESCONTARÁ DEL ESPESOR TOTAL DE PAVIMENTO RECOMENDADO EN EL CATÁLOGO DE SECCIONES ESTRUCTURALES.
 5. LOS ADOQUINADOS CON BLOQUES PREFABRICAFOS DE HORMIGÓN, ADEMÁS DE EN VÍAS CON TRÁFICO LIGERO, PUEDEN SER UNA ALTERNATIVA A OTROS TIPOS DE FIRMES EN PARADAS DE AUTOBUSES Y ALGUNAS ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.
- SE HA PREVISTO PARA ESTE TIPO DE FIRMES UNA BASE DE HORMIGÓN, DEBIDO AL PROBLEMA DE LAS CALAS. EN VÍAS EN QUE NO HUBIESE SERVICIOS BAJO LA CALZADA SE PODRÍA SUSTITUIR LA BASE DE HORMIGÓN POR OTRA DE ZAHORRA ARTIFICIAL.

APROBACIÓN 25/12/2008

OBSERVACIONES:

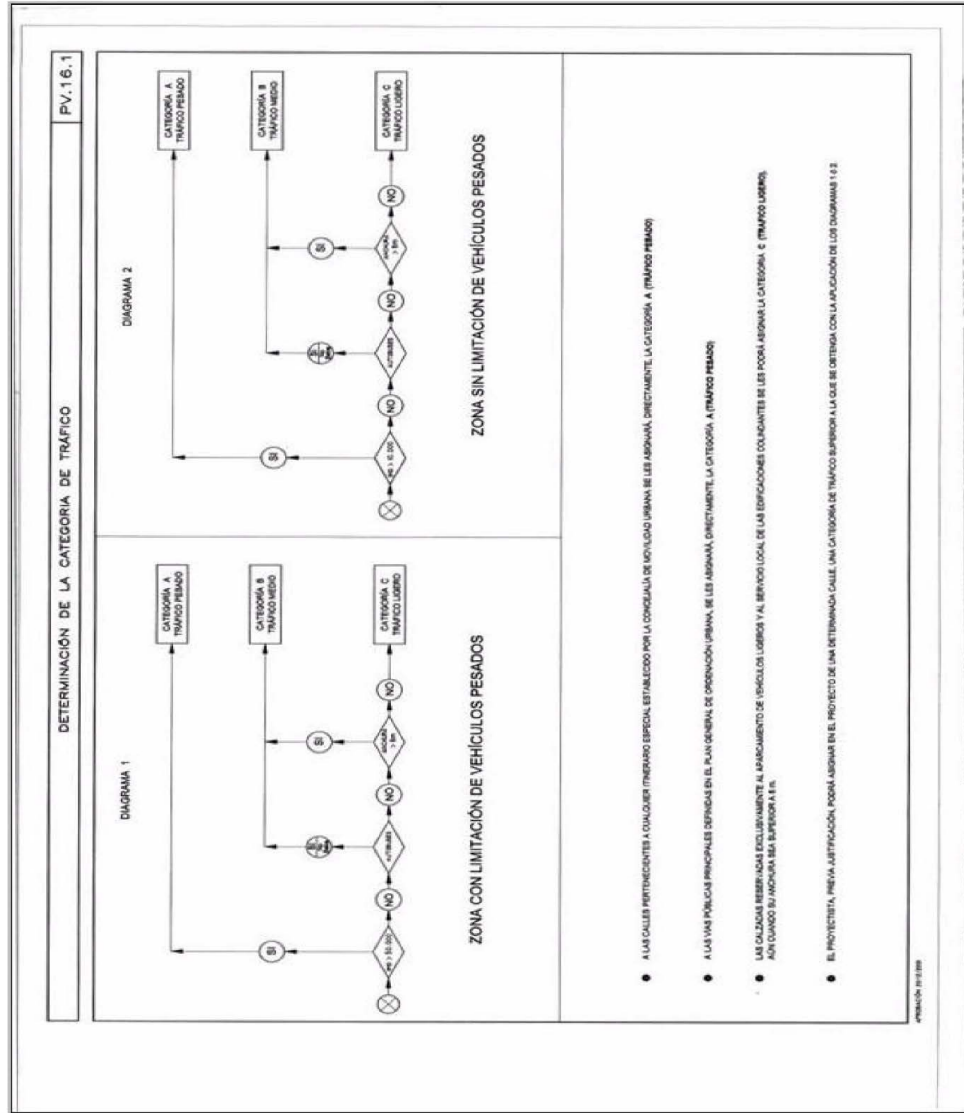
Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D962049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.lasrozcas.es

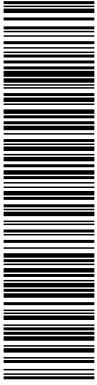
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE



OBSERVACIONES:

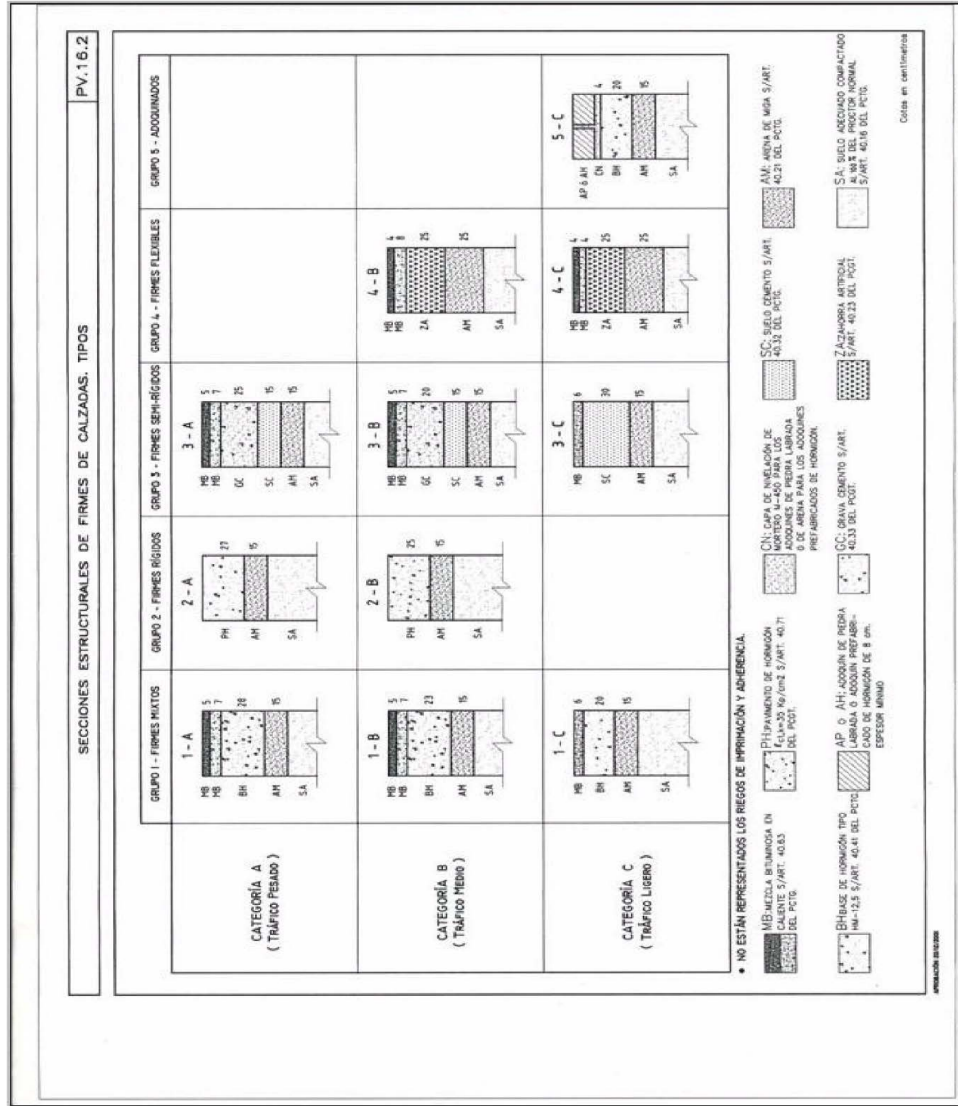
Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183, QQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D96204967ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.lasrozass.es

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE



OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. ALCANCE, CONTENIDO Y RESPONSABILIDADES

Artículo 326. Alcance

En el presente Título se regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales, del patrimonio social, cultural y arqueológico, así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

Artículo 327. Contenido

Si bien, toda la Normativa establecida por el P.G.O.U. se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones referentes a los siguientes extremos:

- Protección Medio Ambiental
- Protección del Patrimonio Edificado y la Escena Urbana
- Protección Arqueológica
- Otras protecciones (redes de infraestructuras y cauces)
- Programa de vigilancia ambiental

Artículo 328. Responsabilidad

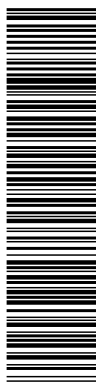
1. La responsabilidad de la apariencia y conservación, tanto del medio natural como del medio urbano, corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio y a las Ordenanzas específicas sobre la materia, que puedan ser establecidas, mediante la tramitación oportuna, en un futuro.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades, que puedan llegar a constituir objetivamente un atentado medioambiental o estético por su emplazamiento o sus características generales.

2. La responsabilidad es, asimismo, compartida con los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. En función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a reclamar, ante las autoridades municipales, la subsanación de deficiencias, e incluso la supresión, de aquellas instalaciones y actividades que, a su juicio, puedan hacer peligrar la sanidad, higiene u ornato debida, así como las construcciones que amenacen ruina, o aquellas que por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) pudieran ocasionar algún daño.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF7767853249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En esta misma línea de colaboración y responsabilidad compartida queda incluida cualquier otra reclamación relacionada con actuaciones que puedan incidir negativamente en el medio ambiente y la naturaleza en general.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL

Sección 1ª. Protección del medio ambiente

Artículo 329. Generalidades

Estas Normas regulan de forma general y para el conjunto del término municipal, las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad de las personas y la naturaleza.

Estas Normas de Protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Protección de la vegetación.
- Reforestaciones exigibles.
- Protección de incendios
- Protección de cauces
- Vías pecuarias.
- Vertidos:
 - Sólidos (basuras)
 - Líquidos (aguas residuales no industriales)
 - Líquidos industriales.
 - Residuos biosanitarios y citotóxicos.
 - Gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Infraestructuras eléctricas
- Desarrollo de actividades diversas.

Además de las condiciones generales de protección medioambiental propuestas por el Plan General, se incorporarán en este Capítulo las condiciones ambientales del Estudio Ambiental Estratégico y de los Informes Sectoriales, en la fase de tramitación que corresponda.

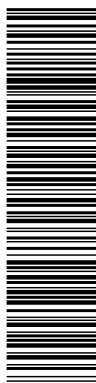
Artículo 330. Protección de la vegetación

El arbolado existente en la red viaria actual del suelo urbano consolidado o urbanizable incorporado (es decir, ya transformado en suelo urbano, mediante su ejecución adecuada) debe ser protegido y conservado.

A efectos de mitigar posibles afecciones de plagas, las plantaciones de arbolado en vías de nueva creación, así como, en su caso, la sustitución ineludible de ejemplares ya existentes, se llevará a cabo mediante la

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

elección de especies de resistencia comprobada a plagas y de fácil conservación. Asimismo y a efecto de protección de canalizaciones de servicios urbanos se tendrá en cuenta la forma natural de desarrollo de sus raíces.

Las ordenaciones a proponer en el suelo urbanizable sectorizado respetarán, en la mayor medida de lo posible, los pies arbóreos de mayor porte, inventariándose los mismos a estos efectos. En caso de que resultase imprescindible y justificado, en base a requerimientos urbanísticos, el apeo de alguno de dichos pies arbóreos, podrá procederse a su traslado a las zonas calificadas en la nueva ordenación como redes públicas supramunicipales, generales o locales de espacios libres, ateniéndose a las medidas de protección adecuadas, que deben ser establecidas por el propio Plan Parcial, en su caso.

En todo caso, será de aplicación la Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental aprobada definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 18 de diciembre de 2003 (BOCM nº 69 de 22 de marzo de 2004), y en especial su ANEXO XIII sobre "Valoración de Daños Ambientales y Medidas Compensatorias en los procesos de pérdida de arbolado natural o naturalizado". Asimismo, se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 25 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En los suelos incluidos en la delimitación del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno y del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, se estará a lo dispuesto en sus respectivos instrumentos de gestión en lo referente a la protección del arbolado y la vegetación.

Artículo 331. Reforestaciones

Los márgenes de los principales cursos de agua (Río Guadarrama y arroyos, definidos como tales por la Confederación Hidrográfica del Tajo) deberán ser objeto de repoblación utilizando especies apropiadas y de forma preferente, autóctonas. Asimismo serán objeto de repoblación los espacios libres señalados con Ordenanza 7 y "a reforestar". Las actuaciones de repoblación se articularán mediante proyectos de reforestación que deberán ser visados y remitidos a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, a efectos de la emisión por dicho Organismo de Informe vinculante.

Asimismo serán exigibles reforestaciones específicas en actuaciones tales como protecciones de carreteras, cauces y riberas en general, tratamiento de vías pecuarias, pantallas visuales de eliminación de impactos negativos, creación de áreas de estancia y recreo y otros supuestos similares.

Estas reforestaciones serán igualmente articuladas mediante proyectos visados e informados con carácter vinculante por el organismo titular del suelo afectado (vías pecuarias, carreteras, etc.).

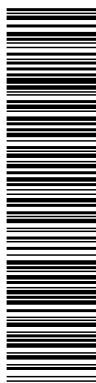
En relación a las reforestaciones, será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 8/2005, de 25 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Artículo 332. Protección de incendios

Las construcciones e instalaciones en su conjunto deberán adecuarse a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Especialmente en el caso de urbanizaciones sin continuidad inmediata con la trama urbana, serán de obligado cumplimiento las determinaciones señaladas en el Anexo 6 del Citado Plan Especial, que se reproducen de forma resumida a continuación:

- Las Medidas de Prevención de incendios forestales son de obligado cumplimiento:
 - a) Para las urbanizaciones, las edificaciones y las instalaciones colindantes a los terrenos forestales
 - b) Para las urbanizaciones que no tienen una continuidad inmediata con la trama urbana y que están situadas a menos de cuatrocientos metros de terrenos forestales,
 - c) Para las edificaciones e instalaciones aisladas situadas en terrenos forestales, quedando excluidas las edificaciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas y las viviendas vinculadas a las mismas.
- Obligaciones: Las urbanizaciones, edificaciones e instalaciones a que se refiere el Anexo 6 del Plan Especial deben cumplir las siguientes medidas de prevención de incendios forestales:
 - a) Elaborar un plan de autoprotección contra incendios forestales que debe incorporarse al plan de actuación municipal, de conformidad con el Decreto 59/2017.
 - b) Asegurar la existencia de una faja perimetral de protección de treinta metros de ancho, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada.
 - c) Mantener el terreno de las parcelas no edificadas libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada, de acuerdo con lo dispuesto en la letra a.
 - d) Disponer de una red de hidrantes homologados para la extinción de incendios que cumpla las características establecidas por el Código Técnico de Edificación.
 - e) Mantener limpios de vegetación seca los viales de titularidad privada, tanto los internos como los de acceso, así como las cunetas.

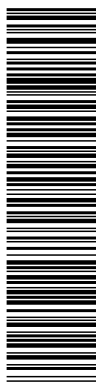
Artículo 333. Protección de cauces

En primer lugar cabe mencionar que la actuación prevista debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

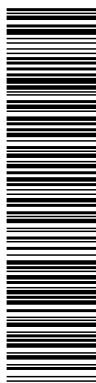
DOCUMENTO DE AVANCE

Analizada la solicitud y una vez expuesto lo anterior, cabe significar por lo tanto lo que sigue:

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.
- Los alcantarillados han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
- Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el factor de dilución será de 1:10.
- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo, 1/2001, de 20 de julio (B.O.E. de 24 de julio de 2001) y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.
- Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- En el supuesto de que se prevea la construcción de una nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.
- Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

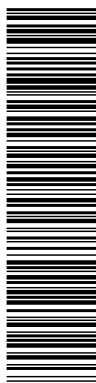
De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo, 1/2001 (B.O.E. de 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización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

Artículo 334. Vías pecuarias

1. Con carácter general, las vías pecuarias se clasifican como suelo no urbanizable de protección especial, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la Ley 3/1995, estatal, de 23 de marzo de Vías Pecuarias. Las vías pecuarias tendrán la calificación de "Red supramunicipal vías pecuarias, espacio libre protegido".

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2. De acuerdo con dicha clasificación y aunque, en su caso, su situación sea colindante o interior a suelos urbanizables sectorizados o no sectorizados, su superficie no generará aprovechamiento alguno.
3. Los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos o sectores limítrofes a vías pecuarias, o por los que discurran las mismas, deberán ser informados por la Dirección General competente en materia de vías pecuarias, conforme a la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
4. Atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, en aquellos puntos donde pueda producirse un ineludible cruce con cualquier viario rodado, deberá asegurarse la continuidad de la delimitación de su trazado, mediante el uso de pavimentación distintiva (nunca asfaltado) y señalización claramente visible de sus límites, sin que la superficie así tratada pueda contabilizarse a efectos de aprovechamiento.
5. Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de la Comunidad Autónoma, y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.
6. En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
7. La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en la asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.
8. En los tramos de vías pecuarias que transitan por suelos urbano o urbanizable, se garantizará la continuidad de la vía pecuaria. En caso necesario, podrán elaborarse propuestas de desafección y/o trazados alternativos, que seguirán el procedimiento recogido en la legislación vigente en materia de vías pecuarias.

Artículo 335. Vertidos sólidos (basuras)

A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos sólidos se clasifican en:

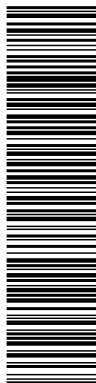
a) Residuos inertes de tierras y escombros.

Son aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del deshecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como lo establecido en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

(PEMAR) 2016-2022, en el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (2017-2024) y en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid

b) Residuos orgánicos.

Son los residuos domésticos y que no contienen tierras ni escombros en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

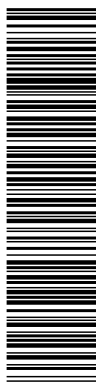
Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las dos clases de residuos citadas anteriormente se establecerán de acuerdo con las determinaciones de la Ley 5/2003 de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid. Específicamente y según señala su Artículo 16, el presente Plan General de Ordenación incluye en su Estudio Ambiental Estratégico que forma parte del mismo, el preceptivo Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, concordante con los planes autonómicos y locales de residuos en el territorio municipal.

Artículo 336. Vertidos líquidos (aguas residuales)

1. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, siendo preceptiva la autorización de vertido a terreno o cauce público, que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.
2. Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las establecidas en la Legislación vigente.
3. Las aguas estrictamente pluviales serán evacuadas a los cauces.
4. Los nuevos crecimientos serán depurados en la EDAR correspondiente, por lo que ninguno de estos crecimientos podrá entrar en carga mientras no se garantice la depuración de sus aguas residuales. Los costes de infraestructuras de saneamiento necesarias para dar servicio a los ámbitos considerados, deberán correr a cargo de los promotores de estos sectores o ámbitos.
5. Los instrumentos que desarrollen el presente Plan deberán incluir información del cumplimiento de los condicionantes impuestos en éste y deberán ser remitidos a la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, para su aprobación.
6. Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Asimismo, es preceptivo y vinculante el informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a la

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

estación depuradora. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

7. Como consecuencia de la aplicación del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, se exigirán en todos los desarrollos urbanísticos redes separativas para los vertidos de agua residuales y de la recogida de aguas pluviales.
8. Respecto a vertidos líquidos industriales, las redes de evacuación deberán cumplir los requerimientos de la Ley 10/1993 de 26 de octubre, de vertidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y sus normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Los residuos industriales peligrosos que puedan generarse, serán recogidos para ser depositados en vertederos específicos especiales, localizados fuera del término y cuya gestión quedará sujeta a cada industria. Las empresas encargadas de la recogida de este tipo de residuos deberán estar autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Artículo 337. Residuos biosanitarios y citotóxicos

Los residuos que puedan producirse de estas especiales características, procedentes del uso hospitalario o similares, deberán atender en cuanto a su tratamiento y evacuación a lo indicado en el Decreto 62/94 sobre Gestión de Residuos Biosanitarios y Citotóxicos.

Artículo 338. Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las expulsiones de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación vigente sobre la materia.

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

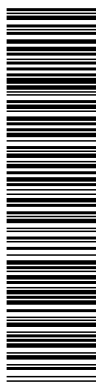
Deberá cumplirse igualmente las condiciones establecidas en el artículo relativo a la emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos, contenido en el Título VI de las presente Normas Urbanísticas.

Artículo 339. Contaminación acústica y vibratoria

1. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Actividades Clasificadas y las Normas Técnicas y el Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.
2. Será de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Decretos que la desarrollan, o normativa que la sustituya, así como la Ordenanza municipal específica que pueda redactarse en esta materia.
3. En todo caso, será de aplicación la legislación actualmente vigente (CTE), así como la que pueda ser aplicable en su momento.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76785249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

4. Respecto al uso dotacional:

- Se debe cumplir y garantizar el nivel de sensibilidad acústica apropiado.
- En caso de establecerse usos dotacionales con niveles de ruido más exigentes que las establecidas en el estudio de ruidos en la situación postoperacional (con las medidas de protección indicadas), cada proyecto particular deberá presentar su estudio específico de ruidos y sus medidas particulares, que justifique que dicho uso es compatible con la legislación vigente.

Artículo 340. Infraestructuras eléctricas

Teniendo en cuenta las repercusiones ambientales de las líneas eléctricas y sus potenciales efectos nocivos sobre la salud humana, los instrumentos de desarrollo del P.G.O.U. adoptarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997 de 16 de Octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.

La anchura mínima de estos pasillos, que quedarán definidos como franjas de espacios libres de edificación, simétricas respecto de la línea de que se trate, tendrán el ancho legal que defina en su momento la correspondiente compañía suministradora titular de la misma. Cualquier modificación requiere autorización administrativa por el órgano competente (Administración General del Estado o D. G. de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid), según el R. D. 1955/2000 y a la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico. Como medidas correctoras y distancias de seguridad, para la LAT de 440 kv se establece un pasillo eléctrico de 125 m a cada lado de la línea y de 70 m a cada lado de las LAT de 132 kv (en caso de mantenerse dichas líneas en situación aérea). Las LAT de potencia inferior serán soterradas en cualquier caso. Las bandas de protección de estas infraestructuras (pasillos eléctricos) no computarán, en ningún caso, como zonas verdes de estancia o esparcimiento.

Toda línea existente sobre suelo urbano, que no cumpla la condición de anchura mínima legal correspondiente a su banda libre de protección, se considera en situación de fuera de ordenación.

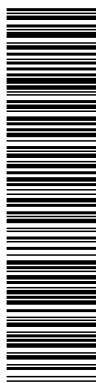
Los centros de transformación existentes no enterrados contarán con las medidas necesarias para garantizar su accesibilidad desde vía pública, así como sus adecuadas condiciones de seguridad.

Igualmente habrán de tratar su entorno con elementos vegetales, que eviten su posible impacto visual negativo.

En relación con la preceptiva protección de las aves será de aplicación el Decreto 40/1998 de 5 de Marzo, por el que se establecen normas técnicas en las instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna, en especial en las áreas del territorio municipal calificadas como "Montes Preservados", según la definición como tales, señalada en el Artículo 20 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid (a resultas, no obstante, de lo dispuesto en la Disposición Transitoria décima de esta Ley).

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 341. Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de legislación aplicable que les corresponda. En especial se señala:

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Ley 17/1997 de 4 de julio.
- Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas. RD 2816/1982, de 27 de agosto.
- Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones. Decreto 187/1998 de 22 de octubre, modificado por el Decreto 40/2019, de 30 de abril.
- Ordenanza Municipal sobre Prevención Ambiental.

Sección 2ª. Normas de protección de espacios naturales**Artículo 342. Regulación de los espacios naturales**

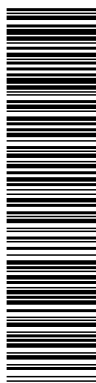
Con independencia de su clasificación y calificación y de su titularidad pública o privada, los espacios naturales del municipio de Las Rozas de Madrid se dividen en las siguientes categorías:

- a) Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (PRCMRG).
 - Zonas de máxima protección (Máx.P).
 - Zonas de protección y mejora (P.M.)
 - Zonas de mantenimiento de la actividad (M.A.)
- b) Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM).
 - Zonas P: Áreas a ordenar por el planeamiento urbanístico.
 - Zona T: Transición.
 - Zona A2: Reserva Natural Educativa.

En los planos correspondientes del presente Plan General se señalan los ámbitos de cada una de las categorías y zonas indicadas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 343. Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (PRCMRG)**

Suelos delimitados por la Ley 20/1999 de 3 de mayo, modificada por la Ley 4/2001 de 28 de junio. Su regulación queda determinada por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) correspondiente, aprobado mediante el Decreto 26/1999 de 11 de febrero.

La Normativa particular aplicable a cada una de las tres zonas, que, a estos efectos, delimita el PORN, se detallan, de forma resumida, en el Título XI (Regulación específica del Suelo No urbanizable de Protección) de las presentes Normas Urbanísticas. En dicha Normativa particular quedan señalados los usos y actividades permitidas y prohibidas en cada una de las zonas.

En todo caso y, en relación con los desarrollos urbanísticos propuestos, limitrofes con la delimitación del Parque Regional deberá existir "una franja de protección alrededor del Ámbito del PRCMRG, debiéndose localizar en dicha franja usos no agresivos al Espacio Natural Protegido, de acuerdo con el apartado 4.7 de la propuesta de Instrumentación Normativa del Decreto 26/99 de 11 de febrero, por el que se aprueba el PORN del citado Parque Regional".

Asimismo y respecto a las redes públicas (existentes o a obtener) de espacios libres y zonas verdes, requeridas por la vigente Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M), no serán urbanísticamente computables los espacios naturales delimitados como Parque Regional (Art. 42/1/b/1º de la L.S.C.M).

Artículo 344. Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM)

La zona oriental del término municipal, situada entre las vías del ferrocarril y el Monte de El Pardo está incluida en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Dicho Parque se crea por la Ley 1/1985 de la Comunidad de Madrid. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional, que es el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, aprobado por Orden de 28 de mayo de 1987. (Ley 1/1985 de 23 de enero) y su ampliación (Ley 7/1991 de 4 de abril).

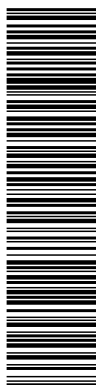
El territorio municipal citado, incluido en el PRCAM, queda zonificado en tres áreas: A2 (Reserva Natural Educativa), T (transición) y P (Áreas a desarrollar por el planeamiento urbanístico).

Las zonas A2 y T quedan, obviamente, clasificadas como Suelo No Urbanizable Protegido (así como la banda de suelo situada más al Este de la zona P, colindante con el Monte de El Pardo). No así las áreas correspondientes a la zona P (La Marazuela, Factoría TALGO y Barrio de Las Matas) en que concurren las condiciones necesarias para ser clasificadas como suelo urbano.

La Normativa particular aplicable a cada una de las zonas citadas, de acuerdo con lo señalado para las mismas en el PRUG, se recogen, de forma resumida, en el Título XI (Regulación específica del Suelo No urbanizable de Protección) de las presentes Normas Urbanísticas. En dicha Normativa particular quedan señalados los usos y actividades permitidas y prohibidas en cada una de las zonas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En cuanto a la Reserva Natural Educativa (RNE), corresponde a la zona A2 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Sureste del término municipal). Son zonas reservadas en las que el uso público queda limitado a actividades educativas organizadas, que tienen como denominador común poner en valor el medio natural, propiciando una toma de conciencia conservacionista y una actitud positiva en cuanto al cuidado y colaboración en la gestión del medio natural con las autoridades ambientales. En ellas no está permitido ninguna acción que modifique el entorno excepto las de conservación y mantenimiento. Se permiten en estas zonas los aprovechamientos tradicionales, en equilibrio con los recursos, y cuyo efecto ambiental esté integrado en el funcionamiento del ecosistema. No se permiten expresamente el uso de fertilizantes y fitosanitarios. Las talas y rozas tampoco están permitidas por razones de aprovechamiento, salvo, con permiso especial, por razones de prevención de incendios o de conservación. No se permitirán nuevas explotaciones agrarias que modifiquen la realidad física o biológica del lugar.

Respecto a las redes públicas (existentes o a obtener) de espacios libres y zonas verdes requeridas por la vigente Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M), no serán urbanísticamente computables los espacios naturales delimitados como Parque Regional (Art. 42/1/b/1º de la L.S.C.M), entendiéndose como tales los correspondientes a las zonas A2 y T.

CAPÍTULO 3. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y LA ESCENA URBANA**Sección 1ª. Protección paisajística y de la escena urbana****Artículo 345. Protección del paisaje**

A efectos de protección del paisaje natural las actuaciones urbanizadoras tratarán de adaptarse en la mayor medida posible a las características topográficas iniciales de los terrenos. En relación con la incidencia en el paisaje, los Planes Parciales que modifiquen, en su caso, la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General, incluirán un "Estudio Paisajístico" de las ordenaciones que propongan.

Asimismo serán objeto de protección los cauces naturales y sus zonas de servidumbre, y de adecuado tratamiento sus zonas de policía, así como las inundables, para un período de retorno de 500 años.

De igual forma y de acuerdo con la legislación vigente aplicable, son objeto de protección las vías pecuarias, masas forestales y caminos de acceso tradicionales.

Además de lo indicado sobre Publicidad en las Carreteras en el Capítulo III del Título VI de las presente Normas Urbanísticas, serán objeto de análisis, desde el punto de vista de su impacto visual, especialmente sobre los espacios protegidos, la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas y elementos similares. Los permisos para su instalación, que deben ser solicitados ante el Ayuntamiento, atenderán a la justificación de este aspecto.

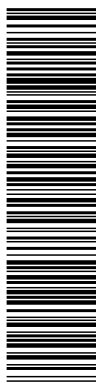
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 217 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 346. Protección de la escena urbana

Deberá preservarse la imagen de los elementos más característicos de los conjuntos urbanos (calles principales, plazas, jardines y edificios singulares) así como las constantes formales que los definen y diferencian entre sí (tipologías edificatorias, volumetría de las construcciones, tratamiento de calles y espacios públicos, etc.)

El contenido de las condiciones de estética recogidas en el Capítulo III del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas pretende lograr estos objetivos.

Sección 2ª. Protección del Patrimonio Edificado

Artículo 347. Conservación periódica de fachadas

Será de obligado cumplimiento para toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpintería, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Esta norma será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Artículo 348. Catálogo

La protección del patrimonio edificado se articula mediante el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General, que relaciona los bienes inmuebles a proteger y las circunstancias que en cada uno concurren para su protección, así como la Normativa de Protección que les corresponde.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 43.f) de la LSCM, el PGOU incluye, en Documento aparte de las presentes Normas Urbanísticas, el preceptivo Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que se está tramitando de forma simultánea al presente Plan General de Ordenación Urbana.

Las presentes Normas Urbanísticas remiten de forma íntegra a dicho Catálogo en cuanto a la definición de las medidas de protección concreta del patrimonio histórico.

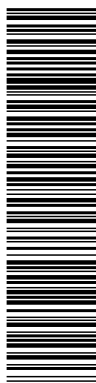
CAPÍTULO 4. LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 349. Legislación aplicable y definiciones.

El Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid se rige por la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y por la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

La ordenación urbanística tiene entre sus fines la protección, rehabilitación y mejora del Patrimonio Histórico (Art. 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se considera yacimiento arqueológico al emplazamiento o unidad geomorfológica que contiene evidencias físicas de una actividad humana pasada, para cuyo estudio e interpretación son esenciales las técnicas de investigación arqueológica. Se incluyen los sitios urbanos o rústicos en los que permanecen estructuras, niveles, y depósitos de periodos y actividades anteriores.

Asimismo, se considera yacimiento paleontológico al lugar o unidad geomorfológica donde existen restos fosilizados que constituyen una unidad coherente y con entidad propia susceptible de ser estudiados con metodología paleontológica.

Las obras o remociones de terreno que afecten a zonas en que se encuentren yacimientos arqueológicos y paleontológicos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico deberán ser autorizadas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Dicha autorización se entiende sin menoscabo de la protección que del patrimonio arqueológico o paleontológico se articula a través del régimen general establecido en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

El capítulo I del Título V de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico en la Comunidad de Madrid.

Artículo 350. Intervenciones arqueológicas y paleontológicas

Se consideran intervenciones arqueológicas y paleontológicas las excavaciones, las prospecciones, los estudios de arte rupestre, el análisis estratigráfico de estructuras y los trabajos de protección y conservación de yacimientos. Según la razón que las motiva se pueden clasificar en:

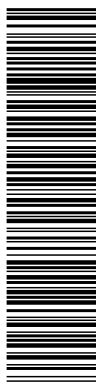
- a) Intervenciones programadas, encuadradas en un proyecto de investigación científica.
- b) Intervenciones preceptivas, necesarias para la evaluación y ejecución de planes y proyectos o para la realización de obras de urbanización, edificación, infraestructuras, rehabilitación, consolidación y restauración en los terrenos en los que existan yacimientos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.
- c) Intervenciones de urgencia, efectuadas excepcionalmente como consecuencia de la aparición de hallazgos.

Artículo 351. Autorización de intervenciones. Revocación.

1. Será necesaria la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de las intervenciones arqueológicas y paleontológicas que se establecen en el artículo 29 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Con

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

carácter previo, se podrá solicitar hoja informativa a la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se han de sujetar las intervenciones arqueológicas y paleontológicas.

2. Para el otorgamiento de la autorización de intervenciones será precisa la presentación de una solicitud de autorización firmada por el promotor y por la dirección de la intervención arqueológica o paleontológica. Dicha solicitud deberá ir acompañada de un proyecto arqueológico o paleontológico que, al menos, contendrá el plazo de duración, la delimitación de la zona de los trabajos, medidas para la conservación de los materiales arqueológicos o paleontológicos y los recursos materiales y humanos que se van a utilizar; asimismo se acreditará la necesidad y el rigor científico de la intervención.
3. La autorización establecerá las prescripciones técnicas necesarias para el mejor desarrollo de la intervención, el plazo de vigencia, la delimitación de la zona de trabajo, las condiciones de ingreso de los materiales arqueológicos o paleontológicos en los museos o centros que se determinen y la obligación de redactar un informe final de los trabajos realizados, así como el plazo de entrega del mismo. El plazo máximo para resolver será de tres meses, transcurridos los cuales sin haber sido notificada la resolución se entenderá estimada la solicitud, salvo que afecte a Bienes de Interés Cultural, en cuyo caso se entenderá desestimada.
4. Los solicitantes de la autorización serán responsables solidariamente de los daños o perjuicios que pudieran resultar de la ejecución de dichas actuaciones, de la conservación de los bienes, y de la entrega de los materiales donde la Consejería competente en materia de patrimonio histórico determine.
5. Cuando se realicen intervenciones que contravengan los términos y las obligaciones contenidos en la correspondiente autorización ésta será revocada. La revocación establecerá las medidas necesarias para la conservación del yacimiento o los vestigios y supondrá para los solicitantes la obligación de entregar los materiales y la documentación generada.

Artículo 352. Hallazgos

1. Son hallazgos los descubrimientos de bienes que, poseyendo los valores que son propios del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, se produzcan en el curso de las intervenciones arqueológicas y paleontológicas. Se consideran hallazgos casuales aquellos que, poseyendo tales valores, se produzcan por azar, por erosión o como consecuencia de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole fuera del ámbito de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas.
2. Los bienes muebles descubiertos como consecuencia de intervenciones arqueológicas o paleontológicas, de remociones de tierra, de obras, por erosión o por azar, tendrán la consideración de bienes de dominio público.
3. Todos los hallazgos se comunicarán en el plazo de tres días naturales a la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico. En el caso de que los hallazgos se produzcan como consecuencia de una obra, la dirección facultativa paralizará inmediatamente los trabajos y tomará las

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

El documento ha sido firmado por :

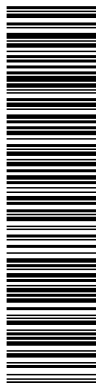
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

FIRMADO

26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983103_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.lasrozcas.es

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

medidas adecuadas para la protección de los restos. Los bienes muebles hallados se depositarán en el Museo Arqueológico Regional o en el Ayuntamiento correspondiente en el plazo de tres días naturales, salvo que sea necesario continuar con la excavación para su extracción.

4. El descubridor y el propietario del lugar en que hubiera sido hallado casualmente el bien mueble tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, que se distribuirá entre ellos por partes iguales. Si fuesen dos o más los descubridores o los propietarios se mantendrá la misma proporción.
5. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico resolverá en el plazo de quince días hábiles a contar desde la notificación del hallazgo en los términos establecidos en el artículo 40.1 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, determinando las medidas a adoptar para garantizar la conservación de lo hallado y en su caso, sobre el depósito definitivo de las piezas.

Artículo 353. Intervenciones no permitidas.

No se permite el empleo de detectores de metales o de aparatos de tecnología similar en el ámbito de los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico salvo autorización expresa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

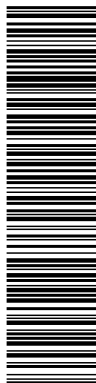
Artículo 354. Ámbito y régimen de aplicación de las normas de intervención arqueológica

Las normas de intervención arqueológica serán las recogidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se está tramitando de forma simultánea al presente PGOU. Dichas normas serán de aplicación a los suelos y elementos que forman parte del patrimonio protegido por sus valores arqueológicos y paleontológicos existente en el término municipal de Las Rozas de Madrid.

En el citado Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se relacionan los yacimientos arqueológicos y paleontológicos localizados en el municipio, así como el Bien de Interés Cultural "La Presa de El Gasco y el Canal del Guadarrama, en los municipios de Galapagar, Torreldones, Las Rozas de Madrid (Madrid)", declarado como BIC en la categoría de Paisaje Cultural mediante el Decreto 206/2021, de 1 de septiembre, del Consejo de Gobierno.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



CAPÍTULO 5. OTRAS PROTECCIONES

Sección 1ª. Protección de las Redes de Infraestructuras

Artículo 355. Definiciones

En este capítulo se regulan las medidas de protección específica para la superficie del término municipal de Las Rozas de Madrid perteneciente a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, a la red de carreteras del Estado, a la red ferroviaria, a la red de energía eléctrica y a la red de infraestructuras hidráulicas.

Artículo 356. Red de carreteras de la Comunidad de Madrid

1. El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación para la red de carreteras de la Comunidad de Madrid serán las establecidas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.
2. A continuación se definen las diferentes zonas de afección de la red de carreteras autonómica, donde se establecen las distancias de protección de esta infraestructura. Las citadas distancias se encuentran reflejadas gráficamente en los planos de información y ordenación.

- **Zona de Dominio Público:** Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de 8 metros en autopistas y autovías, y 3 metros en el resto de las carreteras, medidas horizontales y perpendiculares al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección de talud de desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares se podrá fijar como arista exterior de la explanación, la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el suelo ocupado por los soportes de la estructura.

En los trámites de carreteras que discurran por suelo urbano consolidado, será de dominio público la franja de terreno existente hasta las alineaciones que fije el planeamiento. En caso de no existir alineaciones fijadas, la franja de dominio público será la establecida en el párrafo primero de este apartado.

- **Zona de Protección:** Con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establecerá una zona de protección a ambas márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en las carreteras integradas en

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

la Red Principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de explanación.

En los tramos de carreteras que discurren por suelo que el planeamiento urbanístico clasifique como urbano, dicho planeamiento podrá establecer los límites de la zona de protección, que como mínimo será coincidente con la zona de dominio público.

3. Los accesos y conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante Proyectos de Construcción específicos completos, que serán remitidos a la Dirección General para su informe, y estarán redactados por técnicos competentes.

Los gastos derivados de la redacción de estudios y proyectos, la obtención del suelo necesario, indemnizaciones, en su caso, y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos que correspondan.

4. Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Explotación de Carreteras.

Artículo 357. Red de carreteras del Estado

1. El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación para la red de carreteras del Estado serán las establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado.
2. A continuación se definen las diferentes zonas de afección de la red de carreteras estatal, donde se establecen las distancias de protección de esta infraestructura. Las citadas distancias se encuentran reflejadas gráficamente en los planos de información y ordenación.

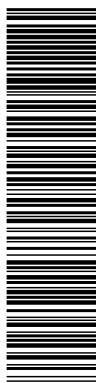
- a. Zona de Dominio Público. Constituida por los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista, con las matizaciones señaladas en los artículos 29 y 30 de la mencionada Ley.

En la Zona de Dominio Público sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- b. Zona de Servidumbre. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF77653249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- c. Zona de Afección. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- d. Zona de Limitación a la Edificabilidad. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Artículo 358. Red Ferroviaria

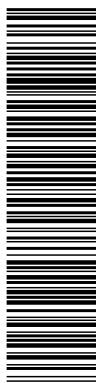
El Sistema General Ferroviario comprende no solo la plataforma que sustentan las vías y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes, sino también las zonas denominadas de dominio público y de protección, que constituyen las limitaciones, impuestas a los terrenos inmediatos a las líneas ferroviarias en los Artículos 24 a 40 del Reglamento (RD 2387/2004 de 30 de diciembre) y en los artículos concordantes de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

1) Zona de Dominio Público

Queda definida como una banda longitudinal paralela a la explanación y cuya anchura mínima será de 8 metros medidos desde la arista exterior de la explanación en horizontal y perpendicularmente al eje de la plataforma, excepto en el caso de suelo urbano consolidado, en que la anchura podrá reducirse a 5 metros.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En esta zona de dominio público solo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF), cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario, o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera.

Para efectuar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, que se puede realizar en ellas, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF). Asimismo cualquier obra de cruce del ferrocarril, que pudiese ser planteada, requerirá informe previo y vinculante del ADIF.

En todo caso, será de aplicación el Art. 25 del RD 2387/2004 de 30 de Diciembre.

2) Zona de Protección

Queda definida como una banda longitudinal paralela a la explanación y cuya anchura será de 70 metros, medidos, desde la arista exterior de la explanación, en horizontal y perpendicularmente al eje de la plataforma, excepto en el caso de suelo urbano consolidado, en que la anchura podrá reducirse a 8 metros.

En esta zona de protección no podrán realizarse obras, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del ADIF.

Para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, que se puede realizar en ellas, se requerirá la previa autorización del ADIF.

Asimismo, cualquier obra de cruce del ferrocarril, que pudiera ser planteada, requerirá informe previo y vinculante del ADIF.

En cualquier caso, será de aplicación el Art. 26 del RD 2387/2004 de 30 de Diciembre.

3) Línea límite de edificación

Se define como la distancia mínima respecto a la arista exterior de la plataforma, que debe guardar cualquier obra de edificación. En general esta distancia será de 50 metros, con excepción de zonas urbanas en que puede quedar establecida a 20 metros.

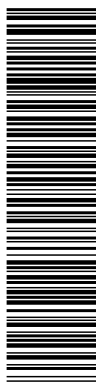
En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de edificación.

Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor del reglamento del Sector Ferroviario (31 de diciembre de 2004), previa autorización del ADIF.

En todo caso será de aplicación lo establecido en el artículo 34 del Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre (Reglamento del Sector Ferroviario).

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

4) Autorizaciones

Para realizar cualquier actuación en la zona de dominio público, en la zona de protección, o dentro de la superficie correspondiente a la definida por la línea límite de edificación, deberá solicitarse autorización al administrador de las líneas ferroviarias (ADIF). Dicha autorización será previa a la tramitación de licencia municipal de obras.

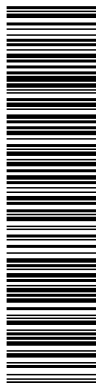
Artículo 359. Redes de Energía Eléctrica

1. La red de energía eléctrica es objeto de regulación específica mediante el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, la Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico, el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, y demás legislación sectorial aplicable.
2. No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las siguientes distancias, medidas en metros, siendo U la tensión de la línea, en kV:
 - Para edificios, construcciones e instalaciones $d = 3'30 + \frac{U}{100} \geq 5$ metros
 - Para árboles y masas arbóreas $d = 1'50 + \frac{U}{100} \geq 2$ metros
3. En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias, se tendrá en cuenta la situación relativa más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea, y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate.
4. Sin perjuicio de lo legislado, se procurará que las líneas eléctricas de alta tensión no atraviesen los núcleos de población y, si lo hacen, que transcurran subterráneas. El tendido de las líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 metros del eje de las mismas.
5. Toda nueva línea que se proponga realizar a través de zonas protegidas, deberá someterse a un estudio de trazado alternativo o de mínimo impacto y eventualmente deberá acompañarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
6. Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurren por los pasillos eléctricos definidos.

Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación e instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

7. Las líneas aéreas existentes que no se encuentren en la red de pasillos existentes o de nueva creación, se irán trasladando a dichos pasillos o se pasarán a subterráneas, siguiendo un plan de etapas a establecer por las Administraciones competentes, oídos los titulares de las líneas.
8. Para el desarrollo, gestión y ejecución de dichos planes se suscribirán los convenios necesarios entre las Administraciones competentes y los titulares de las líneas, que contemple la responsabilidad y compromiso financieros que a cada una de las partes le corresponde en dichas actuaciones.
9. Se dará prioridad a aquellas líneas que por su elevada tensión, potencia transportada y ubicación de edificaciones en su zona de influencia lo requieran.

Artículo 360. Red de Infraestructuras Hidráulicas

1. Se definen Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP) a las conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al Ayuntamiento.

- a. **Bandas de Infraestructura de Agua:** Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los 4 y los 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

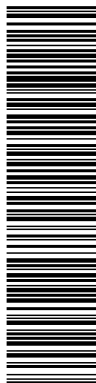
- 1ª No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
- 2ª No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- 3ª Se prohíbe la instalación de colectores.
- 4ª Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del Canal de Isabel II.
- 5ª Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

- b. **Franjas de Protección:** Son franjas de suelo de 10 metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

Sección 2ª. Protección frente a la contaminación electromagnética

Artículo 361. Determinaciones

1. Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, o normativa que las sustituya.
2. En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Sección 3ª. Protección frente a la contaminación de suelos

Artículo 362. Determinaciones

Con carácter general en ámbitos urbanos, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, o legislación que la sustituya.

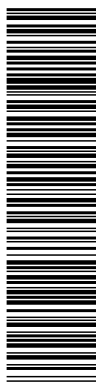
CAPÍTULO 6. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Artículo 363. Condiciones para la Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las medidas contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico, en el Programa de Vigilancia Ambiental incluido en éste, de forma que se cumplan las previsiones contenidas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

El programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y de las medidas previstas para prevenir, corregir y, en su caso, compensar, contenidas en el estudio de impacto ambiental, tanto en la fase de ejecución como en la de explotación, desmantelamiento o demolición. Este programa atenderá a la vigilancia, durante la fase de obras, y al seguimiento, durante la fase de explotación del proyecto. El presupuesto del proyecto incluirá la vigilancia y seguimiento ambiental, en fase de obras y fase de explotación, en apartado específico, el cual se incorporará al estudio de impacto ambiental.

Los objetivos del programa de vigilancia y seguimiento ambiental son los siguientes:

a) Vigilancia ambiental durante la fase de obras:

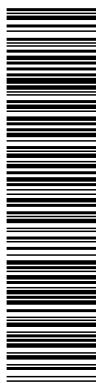
- 1.º Detectar y corregir desviaciones, con relevancia ambiental, respecto a lo proyectado en el proyecto de construcción.
- 2.º Supervisar la correcta ejecución de las medidas ambientales.
- 3.º Determinar la necesidad de suprimir, modificar o introducir nuevas medidas.
- 4.º Seguimiento de la evolución de los elementos ambientales relevantes.

b) Seguimiento ambiental durante la fase de explotación. El estudio de impacto ambiental justificará la extensión temporal de esta fase, considerando la relevancia ambiental de los efectos adversos previstos:

- 1.º Verificar la correcta evolución de las medidas aplicadas en la fase de obras.
- 2.º Seguimiento de la respuesta y evolución ambiental del entorno a la implantación de la actividad.
- 3.º Diseñar los mecanismos de actuación ante la aparición de efectos inesperados o el mal funcionamiento de las medidas correctoras previstas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

TÍTULO IX. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 364. Definición

Estas Normas, junto con las Generales de los Usos (Título V) y de la Edificación (Título VI), regulan las condiciones a que deben atenerse los edificios en función de su localización en el territorio.

Artículo 365. Subdivisión del Suelo Urbano

1. División del SU en Áreas Homogéneas AH: El Plan General ha diferenciado dentro del Suelo Urbano veintiún (21) Áreas Homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional. Estas Áreas Homogéneas se recogen en los Planos de Ordenación y en las fichas correspondientes.
2. Categorías del Suelo Urbano: El Plan General divide el suelo urbano en dos categorías:
 - Suelo Urbano Consolidado (SUC): Constituido por todos los solares y por las parcelas que por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y que cumplan alguna de las condiciones establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de la Ley 9/2001. Dentro del SUC el Plan General ha delimitado 33 Ámbitos de Actuación Aislada, tal como se recoge en los Planos de Ordenación y en las fichas correspondientes.
 - Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): El Suelo Urbano No Consolidado se ha incluido en catorce ámbitos de actuación, siete de ellos con uso global residencial (SUNC-01, SUNC-05, SUNC-06, SUNC-09, SUNC-11, SUNC-12 y SUNC-13), tres con uso global terciario (SUNC-04, SUNC-07 y SUNC-14), dos con uso global terciario-residencial (SUNC-08 y SUNC-10), uno con uso global dotacional (SUNC-02) y uno con uso global residencial-dotacional (SUNC-03). Desde el Plan General se ha establecido la ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado previstos. Estos ámbitos de actuación en SUNC se recogen en los Planos de Ordenación y en las fichas correspondientes.

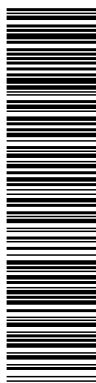
Artículo 366. Aplicación

Las Normas contenidas en este Título, tienen el carácter de Ordenanzas en suelo urbano consolidado (SUC) y como tales, son de aplicación en las zonas a que da lugar la ordenación pormenorizada de esta categoría de suelo urbano, que se recoge en el plano 1/2000 correspondiente (e igualmente en los ámbitos de Actuación Aislada señalados en SUC).

Asimismo, en los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado y en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, a los que el Plan General ha incorporado la ordenación pormenorizada, serán de aplicación las Ordenanzas descritas en este Título. En el caso de los Ámbitos de Planeamiento Remitido, las

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D962049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Ordenanzas de aplicación serán las del instrumento que estableció la ordenación pormenorizada, y se recogen de forma resumida en este Título.

En el caso de que se pretenda modificar la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, las Ordenanzas definidas en este Título pueden servir de referencia para la redacción de las Ordenanzas específicas y propias de los Planes Parciales o Especiales a redactar.

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

Las condiciones de uso de la Red Supramunicipal vías Pecuarías Espacio Libre Protegido están recogidas en el Capítulo 3 del Título V las presentes Normas Urbanísticas.

En caso de contradicción entre las condiciones de las presentes ordenanzas sobre las dotaciones y equipamientos y las del P.E.D.E. (Plan Especial para las Dotaciones y Equipamiento en el Término Municipal de Las Rozas de Madrid) serán de aplicación las de este plan especial.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO

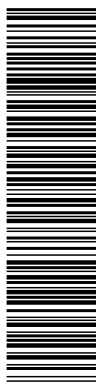
Artículo 367. Clases de Áreas de Ordenación

A efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el suelo urbano, las siguientes clases de áreas de ordenación:

- Áreas o zonas de Ordenanza General en suelo urbano consolidado en las que, con la regulación contenida en estas Normas, puede culminarse directamente el desarrollo urbanístico.
- Áreas de Planeamiento Remitido (PR) en las que la Ordenanza reguladora proviene de un planeamiento anterior mediante el que se ordenó y desarrolló esa área, en la actualidad prácticamente consolidada. En cuanto a condiciones y compatibilidad de usos las ordenanzas zonales (PR), se especifican los correspondientes a cada una de las mismas en la sección correspondiente de este Título.
- Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), cuya ordenación implica la cesión de Redes Públicas generales y locales, así como la correspondiente al suelo donde materializar el 10% del aprovechamiento municipal. Su gestión requerirá la equidistribución de cargas y beneficios, en su caso.
- Ámbitos de Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado (AA) en que incrementándose la edificabilidad otorgada por el planeamiento, el cambio de uso o una mayor densidad de viviendas, implican incrementar las dotaciones y justificar la capacidad de servicios urbanos.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Tanto en el suelo urbano consolidado, respecto a obras accesorias y simultáneas a las de edificación para adquirir totalmente la condición de "solar" (Art. 14.2.a L.S.C.M), como en el desarrollo de las Actuaciones Aisladas en SUC, la ejecución justificará la suficiencia de los servicios urbanísticos existentes. En todo caso, será a cargo del promotor el refuerzo o ampliación de las redes generales a que se conecte la actuación, cuando sea necesario, para compensar la sobrecarga que suponga la puesta en uso de la actuación pretendida.

En los nuevos desarrollos y en los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, se deberá, asimismo, garantizar la suficiencia de la red general de colectores a la que se conecte, así como la existencia de depuración adecuada de las aguas residuales, debiendo preverse en su caso el refuerzo y ampliación de la red existente si fuera preciso a cargo del promotor.

Artículo 368. Áreas Homogéneas

El Plan General ha delimitado dentro del Suelo Urbano veintiún (21) Áreas Homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional. En el cuadro adjunto se relacionan las Áreas Homogéneas previstas, indicando el uso global correspondiente a cada una:

ÁREA HOMOGÉNEA	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL
AH-1	Las Matas Norte (I)	RESIDENCIAL
AH-2	Las Matas Norte (II)	RESIDENCIAL
AH-3	Los Llanos	TERCIARIO
AH-4	Encinar de las Rozas	RESIDENCIAL
AH-5	Las Matas Oeste	RESIDENCIAL
AH-6	Molino de la Hoz - Club de Golf	RESIDENCIAL
AH-7	Sector Terciario	RESIDENCIAL
AH-8	El Cantizal	RESIDENCIAL
AH-9	Las Matas A y B	RESIDENCIAL
AH-10	Terciario M-505	TERCIARIO
AH-11	Parque Empresarial	RESIDENCIAL
AH-12	La Chopera	RESIDENCIAL
AH-13	Talgo	INDUSTRIAL
AH-14	Centro Comercial	RESIDENCIAL
AH-15	Margen SE de la M-50	RESIDENCIAL
AH-16	Área Dotacional Central	DOTACIONAL
AH-17	Európolis	TERCIARIO
AH-18	El Montecillo	RESIDENCIAL
AH-19	Centro Ciudad	RESIDENCIAL
AH-20	Ensanche Norte - Marazuela	RESIDENCIAL
AH-21	Víarios Supramunicipales	INFRAESTRUCTURAS

Artículo 369. Áreas de Ordenanza General

El presente Plan General de Las Rozas de Madrid establece las siguientes áreas de ordenanza general, recogidas en el cuadro que se adjunta a continuación:

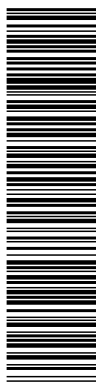
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 232 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZAS		
SIGLAS	DENOMINACIÓN ORDENANZA	GRADOS
Zona 1	MANZANA CERRADA	
Zona 2	BLOQUE ABIERTO	Grado 0
		Grado 1
		Grado 2
		Grado 3
Zona 3	VIVIENDA UNIFAMILIAR	Grado 1
		Grado 2
		Grado 3
		Grado 4
		Grado 5
		Grado 6
Zona 4	TERCIARIO	Grado 1
		Grado 2
Zona 5	INDUSTRIAL	Grado 1
		Grado 2
		Grado 3
Zona 6	EQUIPAMIENTO	Equipamiento Público
		Equipamiento Privado
Zona 7	ESPACIOS LIBRES	Equipamiento Público
		Equipamiento Privado
Zona 8	RED VIARIA	
Zona 9	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS	

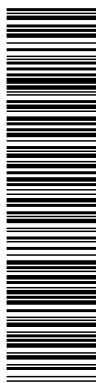
Artículo 370. Áreas de Ordenanza de Planeamiento Remitido

Aparecen señaladas con las siglas "P.R." en los planos de ordenación y son las siguientes:

ÁREAS DE ORDENANZA DE PLANEAMIENTO REMITIDO
P.R. II: El Abajón. (*)
P.R. IV: El Arenalón.
P.R.IV-3: La Marazuela (SUNPIV-3). (1)
P.R.: Európolis. (*)
P.R. V-2: Sector (SUPV-2) (Antiguo Industrial) (1)
P.R. V-3: El Montecillo (SUNPV-3) (1)

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ÁREAS DE ORDENANZA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

P.R. VI: Centro Comercial. (*)
P.R. VII: Parque Empresarial. (*) (1)
P.R. VII-3: La Chopera. (*)
P.R. VIII-1: Pinar. (*)
P.R. VIII-2: Monte Rozas. (*)
P.R. VIII-3a: Avda. De Mallorca. (*)
P.R. VIII-3b: Punta Galea. (*)
P.R. VIII-4: El Cantón. (*)
P.R.VIII-4b: El Cantizal (SUPVIII-4b) (1)
P.R. VIII-5: Los Barros. (*)
P.R. IX: Sector Terciario. (*)
P.R. X-1: Nuevo Club de Golf. (*)
P.R. X-2: Nuevo Club de Golf. (*)
P.R. XI: Molino de la Hoz. (*)
P.R. XII: Encinar de Las Matas. (*)
P.R. XIII-2: Encinar de Las Rozas. (*)
P.R. XIII-3: Los Jardines del César. (*)
P.R. XV: Las Encinas. (*)
P.R.XV-2: Peri Los Alemanes (UE-XV-2)
PR VII-1 "Kodak"
PR SUZS-1 "Cerro de la Curia"

(*) Ya definidos como PR en el P.G. 94.

(1) En estos Ámbitos las ordenanzas de aplicación se adjuntan íntegramente al final de las presentes Normas.

Artículo 371. Ámbitos de Actuación (SUNC) en Suelo Urbano No Consolidado

A continuación se adjunta un cuadro con los 14 Ámbitos de Actuación (SUNC) previstos en el Suelo Urbano No Consolidado, indicando el uso global asignado por el Plan General y el Área Homogénea en la que se localizan.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN (SUNC)	DENOMINACIÓN	ÁREA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL
SUNC-01	La Granja	AH-01	RESIDENCIAL
SUNC-02	Las Matas	AH-02	DOTACIONAL
SUNC-03	Renfe	AH-02	RESIDENCIAL-DOTACIONAL
SUNC-04	Los Llanos	AH-03	TERCIARIO
SUNC-05	Calle Sierra Morena-Rosa de Lima	AH-05	RESIDENCIAL
SUNC-06	N VI. Km 25.1	AH-05	TERCIARIO

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ÁMBITO DE ACTUACIÓN (SUNC)	DENOMINACIÓN	ÁREA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL
SUNC-07	N VI. Km 25.2	AH-05	TERCIARIO
SUNC-08	Dragonera	AH-09	TERCIARIO-RESIDENCIAL
SUNC-09	Formentera	AH-09	RESIDENCIAL
SUNC-10	Coruña 21	AH-14	TERCIARIO-RESIDENCIAL
SUNC-11	El Montecillo	AH-18	RESIDENCIAL
SUNC-12	Pocito de las Nieves	AH-19	RESIDENCIAL
SUNC-13	Antenas	AH-19	RESIDENCIAL
SUNC-14	"N-VI y M-505"	AH-19	TERCIARIO

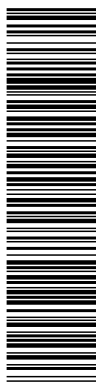
Artículo 372. Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano Consolidado

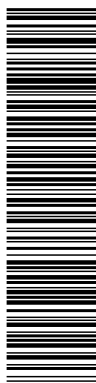
A continuación se adjunta un cuadro con los 19 ámbitos de Actuación Aislada (AA) previstos en el Suelo Urbano Consolidado, agrupados en función el Área Homogénea en la que se localizan:

ÁREA HOMOGÉNEA	ACTUACIÓN AISLADA
AH-01	AA-01 Avda. Gabriel Enriquez de La Orden C/ Avda. del Pardo
AH-01	AA-02 Avda. del Pardo
AH-01	AA-03 Calle Majalacabra 1
AH-01	AA-04 Calle Majalacabra 3
AH-01	AA-05 Calle Zamora 24
AH-01	AA-06 Calle Lérida 6
AH-01	AA-07 Avenida de Los Peñascales
AH-01	AA-08 Conexión C. Ruso con C. Monte
AH-02	AA-09 Calle de Pablo Sorozábal
AH-07	AA-10 Calle Chile
AH-09	AA-11 Calle Siete Picos
AH-19	AA-12 Avda. del Polideportivo
AH-19	AA-13 Calle Cisneros
AH-19	AA-14 Calle del Olmo
AH-19	AA-15 Calle Laurel
AH-19	AA-16 Calle de Santa María
AH-20	AA-17 Calle de La Laguna
AH-20	AA-18 Camino del Tomillarón
AH-19	AA-19 Camino Viejo de Madrid

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

CAPÍTULO 3. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

Artículo 373. Ámbito de Aplicación

Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías con patio de manzana en su caso y alineación exterior fija. La ordenanza queda reflejada en el plano de "Ordenación del Suelo Urbano" con el código 1.

Artículo 374. Condiciones de la parcela

- Tamaño de la parcela

La parcela mínima será de 100 m² para nuevas parcelaciones o segregaciones o la que figure en el Catastral existente de superficie menor que 100 m², siempre que la parcela figure inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación del Plan General que se revisa (Acuerdo Consejo de Gobierno de la CM de 1-XII-1994), o se demuestre de forma fehaciente su inclusión anterior en el plano Catastral.

- Frente de parcela

El frente de parcela mínima será de 6 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones, o el Catastral existente menor que aquel, siempre que la parcela figure inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación del Plan General que se revisa (Acuerdo Consejo de Gobierno de la CM de 1-XII-1994), o se demuestre de forma fehaciente su inclusión anterior en el plano Catastral.

- Fondo de parcela

El fondo mínimo de parcela será para nuevas parcelaciones o segregaciones, de 16 metros o el catastral existente menor que aquel, siempre que la parcela figure inscrita en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la aprobación del Plan General que se revisa, o su inclusión anterior en el plano Catastral se demuestre de forma fehaciente.

- Alineaciones y Rasantes

Serán las recogidas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", en lo referido al casco urbano de Las Rozas.

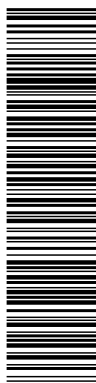
Las alineaciones interiores de parcela no serán de aplicación para las plantas bajas no residenciales (ver artículo sobre fondo edificable).

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

El documento ha sido firmado por :

- 1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
- 2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

FIRMADO
26/08/2022 12:42

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 375. Condiciones de volumen

- Retranqueos

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

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

- Fondo edificable

El fondo máximo de la edificación será de 12 metros (excluyendo, en su caso, los vuelos permitidos en plantas altas de hasta 1 metro). Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle la ocupación de planta baja en usos no residenciales, podrá llegar a ser el 100% del solar.

- Edificabilidad

La superficie máxima construible será la resultante de la aplicación de los parámetros de fondo edificable, frente y número de plantas de la edificación.

- Alturas de la edificación

La altura máxima a cornisa de la edificación y número máximo de plantas, serán para obras de nueva planta o ampliación las siguientes:

- 4 plantas (baja+3) con un máximo de altura a cornisa de 13,30 m, en calles con anchura igual ó mayor de 10 m. Por encima de la altura se permiten solamente las edificaciones indicadas en el artículo sobre construcciones por encima de la altura de cornisa incluido en las Normas Generales de la Edificación.
- 3 plantas (baja+2) con un máximo de altura a cornisa de 10 m, en calles con anchura entre 8 y 10 m. Por encima de la altura se permiten solamente las edificaciones indicadas en el artículo sobre construcciones por encima de la altura de cornisa incluido en las Normas Generales de la Edificación.
- 2 plantas (baja+1) con un máximo de altura a cornisa de 6,70 m, en calles con anchura menor de 8 m. Se permitirán piezas habitables bajo cubierta.
- En parcelas de esquina a dos calles de distinta anchura, la altura correspondiente a la mayor se podrá prolongar a lo largo de la calle de menor anchura en una longitud máxima de vez y media aquella altura. En todo caso, dicha prolongación será como máximo de 15 metros, de acuerdo a lo

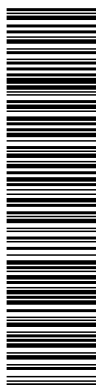
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 237 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776785249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

dispuesto en el artículo sobre el cómputo de la altura a cornisa del edificio, recogido en las Normas Generales de la Edificación.

- No obstante y para el Casco Antiguo consolidado de Las Rozas de Madrid, el número de alturas serán las señaladas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" (El uso bajo cubierta solo se admitirá cuando así figure grafiado en el citado plano).

Artículo 376. Condiciones de uso

- Uso Característico

- Uso residencial. Permitido en todas sus categorías. Toda promoción de más de tres viviendas, deberá garantizar dentro de la parcela, un mínimo de plazas de aparcamiento equivalente al número total de viviendas y por cada 50 m² o fracción de locales comerciales.

- Usos Compatibles y alternativos

a) Usos compatibles:

- Uso Terciario. Permitido en todas sus categorías.
- Uso Dotacional-Equipamiento. Permitido en todas sus categorías.
- Uso Industrial. Permitido en pequeñas industrias compatibles con usos residenciales.
- Uso de Servicios Públicos, categoría a): garaje aparcamiento. Permitido en sótano en la totalidad de la parcela. El espacio no ocupado por la edificación sobre rasante deberá urbanizarse adecuadamente.

b) Usos alternativos.

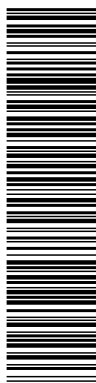
- Se permitirán las actividades productivas, que abarcan los usos relativos al ejercicio de una actividad privada dentro de los usos terciario, dotacional privado (salvo servicios públicos y VPP) e industrial en categoría 1ª.
- Uso Dotacional-Equipamiento público y privado.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

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

Artículo 377. Ámbito de aplicación

Corresponde a la tipología de edificación exenta, con ordenación libre dentro de su parcela. Su ámbito de aplicación viene reflejado en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", en el que se identifica con el código 2.

Artículo 378. División en grados

A efectos de regular los parámetros de tamaño de parcela, edificabilidad, altura de la edificación y densidad, se distinguen, en esta Ordenanza 2, cuatro grados que afectan cada uno a los terrenos señalados en el plano "Ordenación del Suelo Urbano", 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.

El código 0º es aplicable únicamente al PR VII "Parque Empresarial", cuyas ordenanzas específicas se recogen al final de este Capítulo, así como al ámbito PR VII-1 (Kodak).

Artículo 379. Condiciones de parcela

• 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 obstante, serán edificables las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación del PGOU que se revisa (Acuerdo Consejo de Gobierno de la CM de fecha 1-XII-94), o se demuestre de forma fehaciente su existencia en el plano Catastral correspondiente.

• Frente de parcela

El frente mínimo de parcela será de 13 m, para nuevas parcelaciones o segregaciones donde se permitan, ó el menor existente si la parcela cumple las condiciones del Artículo anterior.

• Fondo mínimo de parcela

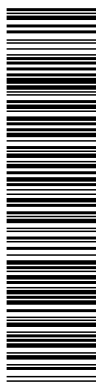
El fondo mínimo de parcela será de 13 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones donde se permitan o el menor existente si la parcela cumple las condiciones sobre el tamaño de parcela contenidas en este artículo.

• Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano",

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF7783249D882048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 380. Condiciones de edificación

- Retranqueos

El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 4 metros, y de 3 metros a los demás linderos sin que en ningún caso sea inferior a la mitad de la altura de la edificación.

En todos los casos en que sea de aplicación la ordenanza 2 en cualquiera de sus grados, la separación entre cuerpos de edificación situados en una parcela será de 1 vez la altura H del bloque de mayor altura.

Se permiten acuerdos de agrupación de edificios entre propiedades colindantes, condicionado a la integración volumétrica de los edificios con tratamiento similar de huecos, ejecución con idénticos materiales y se asegure que no se generen medianerías.

- 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.

- Ocupación de la parcela por edificación

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

- Edificabilidad

La superficie máxima construible por parcela será la correspondiente a una edificabilidad de 1 m²/m² de parcela neta en los grados 1º y 2º y de 0,8 m²/m² en el grado 3º.

- Altura a cornisa de la edificación

En el grado 1º la altura máxima será de 3 plantas (baja+2 + bajo cubierta o ático retranqueado) con una dimensión máxima a cornisa de 10,00 m. En los grados 2º y 3º, la altura máxima será de 2 plantas (baja+1+ bajo cubierta o ático retranqueado) con una dimensión máxima a cornisa de 7,00 metros. En todos los grados se permiten las piezas habitables bajo la cubierta inclinada o ático retranqueado, que computarán en el cálculo de la edificabilidad y cuyo uso podrá quedar desvinculado de la planta inferior, con estricta aplicación de lo dispuesto en el artículo sobre construcciones por encima de la altura a cornisa, recogido en las Normas Generales de Edificación.

No obstante y para el Casco Antiguo consolidado de Las Rozas de Madrid, el número de alturas serán las señaladas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" (El uso bajo cubierta solo se admitirá cuando así figure grafiado en el citado plano).

- Densidad

El número máximo de viviendas libres construibles será el resultante de respetar un tamaño medio de 100 m² construidos por unidad de vivienda en el grado 1º, de 125 m² en el grado 2º y de 145 m² en el grado 3º. En

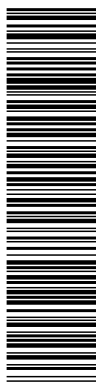
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 240 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

caso de edificarse viviendas de protección pública, su tamaño responderá a lo requerido por la legislación comunitaria de aplicación, en cuanto al régimen específico de su tipología.

- Sustitución de edificios unifamiliares existentes

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

- Imágenes fotográficas de la finca en su estado actual con sus edificaciones principal y auxiliares y elementos vegetales.
- Estudio del efecto de la nueva edificación en la vegetación y Proyecto de Ajardinamiento en el que se demuestre que se respetan los elementos 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 sobre "protección del arbolado" en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 381. Condiciones de uso

- Uso Característico

- Uso residencial. Permitted en todas sus categorías excluyéndose las plantas sótano y semisótano para estancias vivideras.

Toda promoción deberá garantizar al menos dentro de la parcela edificable, el nº de plazas siguiente:

En todos los grados se deberá garantizar como mínimo una plaza y media (1,5) de garaje por cada 100 m² construidos o fracción de cualquier uso, así como 1 plaza cada 50 m² en locales comerciales. Las plazas quedarán situadas en el interior de la parcela adscrita.

El uso de aparcamiento bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela adscrita.

- Usos Compatibles y alternativos

a) Usos compatibles:

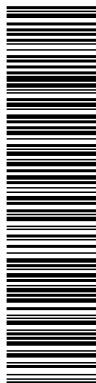
- Uso Terciario. Alcanzarán un máximo de 1/3 de la edificabilidad de la parcela. Solamente podrán situarse en plantas bajas o en edificio exclusivo. Los bajos comerciales podrán disponerse en soportal.

Las actividades posibles a ubicar solo en edificio exclusivo serán las siguientes:

- Las sujetas a algún procedimiento ambiental de los regulados en la legislación vigente sobre evaluación ambiental.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Las incluidas en el "Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones" de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.
- Los definidos como incompatibles con el uso residencial por ordenanza municipal.
- Uso Dotacional-Equipamiento (Educativo, asistencial y deportivo).

b) Usos alternativos

- Se permitirán en edificio exclusivo las actividades productivas, que abarcan los usos relativos al ejercicio de una actividad privada dentro de los usos terciario, dotacional privado (salvo servicios públicos y VPP) e industrial en categoría 1ª.

- Uso Dotacional-Equipamiento público

- Usos Prohibidos

Los restantes no citados.

Sección 3ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 3: Vivienda Unifamiliar**Artículo 382. Ámbito de aplicación**

Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar en parcela exclusiva. Su ámbito de aplicación viene reflejado en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" en el que se identifica con el código 3.

Artículo 383. División en grados

Las condiciones de parcela, edificación y usos, se regulan mediante la división de la zona en seis grados cuyos ámbitos de aplicación respectivos figuran delimitados en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" en el que se identifican con los códigos 1º a 6º.

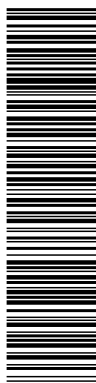
Artículo 384. Condiciones de parcela

- Tamaño de la parcela

La parcela mínima edificable tendrá una superficie, igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 3.- Vivienda Unifamiliar", según el grado a que esté afecta. Quedan excluidas de estas exigencias las parcelas cuya existencia sea demostrada de forma fehaciente por estar incluidas en el plano catastral o registradas con anterioridad a la fecha de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana 94 que se revisa (Acuerdo del consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 1-XII-94) que no alcancen la superficie mínima correspondiente al grado asignado por las presentes normas. Estas parcelas serán

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

edificables con aplicación de todos los parámetros de la ordenanza establecida en el presente Plan General de Ordenación Urbana a su superficie real.

- Frente de parcela

El frente de la parcela edificable tendrá una longitud, igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 3.- Vivienda Unifamiliar ", según el grado a que esté afecta. Quedan excluidas de esta exigencia las parcelas de frente menor que cumplan las condiciones exigidas en este artículo respecto al tamaño de parcela.

- Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano".

Artículo 385. Condiciones de Edificación

- 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 la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 3.- Vivienda Unifamiliar ", según el grado a que esté afecta. Podrá prescindirse de los retranqueos laterales previo acuerdo con el propietario de la parcela colindante. Dicho acuerdo requerirá la presentación en el Ayuntamiento de un plano firmado por los propietarios afectados en que se refleje la situación de adosamiento de las edificaciones.

Las edificaciones ya existentes en parcelas con las condiciones señaladas en el artículo sobre condiciones de parcela de esta sección, cuyos retranqueos a fachada, testero y linderos laterales no cumplieren los mínimos señalados en el grado de Ordenanza asignado, podrán mantener sus retranqueos primitivos, sin incurrir por ello en considerar la edificación en situación de "fuera de ordenación", debiendo, no obstante, respetar cualquier posible ampliación los retranqueos señalados en la presente Ordenanza.

- Ocupación de la parcela por edificación

La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro "Ordenanza Zonal 3.- Vivienda Unifamiliar", según el grado a que esté afecta, con las salvedades indicadas en el artículo sobre condiciones de parcela de esta sección.

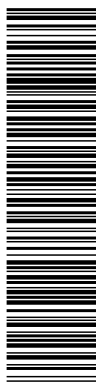
- Altura de la edificación

La altura máxima a cornisa de la edificación no podrá rebasar los parámetros de número de plantas y metros señalados en el cuadro "Ordenanza Zonal 3.- Vivienda Unifamiliar", según el grado a que esté afecta la parcela, aun cuando el edificio se destine a usos compatibles permitidos por la Ordenanza. Se permiten las estancias vivideras bajo cubierta que computarán en el cálculo de la edificabilidad.

No obstante y para el Casco Antiguo consolidado de Las Rozas de Madrid, el número de alturas serán las señaladas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" (El uso bajo cubierta solo se admitirá cuando así figure grafiado en el citado plano).

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.lasrozass.es

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

• Edificabilidad

La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta real los coeficientes señalados en el cuadro "Ordenanza Zonal 3.- Vivienda Unifamiliar", según el grado a que esté afecta.

Artículo 386. Condiciones de uso

• Uso Característico

Residencial en vivienda unifamiliar. Deberá garantizarse en nuevas edificaciones, al menos, 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificados o fracción de cualquier uso dentro de la parcela.

• Usos Compatibles

- El uso 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 solo se autorizan los despachos profesionales domésticos. No se permiten edificios exclusivos para estos usos debiendo quedar integrados en la misma edificación que el uso principal o característico con una superficie máxima de 1/3 de la total.

- Uso Dotacional-Equipamiento: educativo, asistencial y deportivo con una superficie construida inferior a 500 m². Puede instalarse en edificio exclusivo.

• Usos prohibidos

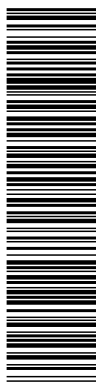
Los restantes no citados

Artículo 387. Cuadro resumen de condiciones de la edificación

ORDENANZA ZONAL 3 - VIVIENDA UNIFAMILIAR -CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.						
TIPOLOGÍA	GRADOS					
	1º	2º	3º	4º	5º	6º
TIPOLOGÍA	Edificio exento o agrupado	Edificio Exento o Agrupado	Edificio Agrupado o en Hileras**	Edificio Agrupado o en Hileras**	Edificio Agrupado o en Hileras**	Edificio a conservar***
PARCELA MÍNIMA (m ²)	2.000	1.000	500	250	125	Existente
RETRANQUEOS A LINDEROS (m)	5	5	3	3	-	Existente
RETRANQUEOS A ALINEACIÓN OFICIAL (m)	7	5	4	3	2	Existente
OCUPACIÓN (%)	20	20	30	40	60	Existente

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA ZONAL 3 - VIVIENDA UNIFAMILIAR
-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

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 (m ² /m ²)	0,3	0,4	0,6	0,8	1	Existente

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

** Longitud máxima de hileras continuas = 60 m.

*** Se corresponde con el barrio antiguo de RENFE en Las Matas.

(1) Aquellas ordenanzas señaladas con la letra (A) conservarán la edificabilidad del P.G.94 correspondiente al grado anterior cuya modificación se propone.

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

Artículo 388. Ámbito de aplicación

Corresponde a la tipología de edificación exenta destinada a albergar usos terciarios en cualquiera de sus categorías. Su ámbito de aplicación viene reflejado en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" en el que se identifica con el código 4.

Artículo 389. División en grados y niveles

Las condiciones de parcela y edificación, se regulan mediante la división de la zona en tres grados (1º, 2º y 3º), así como en dos niveles de uso (1º y 2º).

Artículo 390. Condiciones de parcela

• Tamaño de la parcela

La parcela mínima edificable tendrá una superficie igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 4. Terciario", según el grado a que esté afectada.

• Frente de parcela

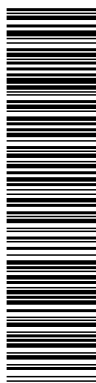
El frente de la parcela edificable tendrá una longitud igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 4. Terciario", según el grado a que esté afectada.

• Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano".

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 391. Condiciones de Edificación

- 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", según el grado a que esté afecta.

- Ocupación de la parcela por edificación

La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro "Ordenanza Zonal 4. Terciario", según el grado a que esté afecta.

- Altura de la edificación

La altura máxima a cornisa de la edificación (o cota de la cara inferior del último forjado), no podrá rebasar los parámetros de número de plantas y metros señalados en el cuadro "Ordenanza Zonal 4. Terciario", según el grado a que esté afecta la parcela. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

- Edificabilidad

La superficie máxima construible por parcela, será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes señalados en el cuadro "Ordenanza Zonal 4. Terciario", según el grado a que esté afecta.

Artículo 392. Condiciones de uso

- Uso Característico

Terciario en todas sus categorías, excepto la 3ª, comercial, que se regula en dos niveles:

1º) Establecimientos comerciales minoristas. (Superficie útil de venta hasta 2.500 m²).

2º) Grandes establecimientos comerciales minoristas (Superficie útil de venta mayor de 2.500 m²).

- Usos Compatibles y alternativos

a) Compatibles:

- Dotacional-Equipamiento en todas sus categorías o clases. Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación sólo en las mayores de 2.000 m² de edificación.

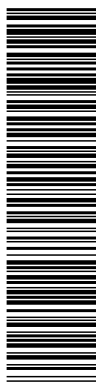
- Industrial vinculado a la actividad principal.

b) Alternativos (previa tramitación y aprobación de un Estudio de Implantación de Uso Alternativo, conforme a lo establecido en el artículo sobre compatibilidad y tolerancia entre usos recogido en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas):

- Uso dotacional en edificio exclusivo.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Se permitirá la implantación de Gasolineras y Estaciones de Servicio como uso compatible (o alternativo, previa tramitación y aprobación de un Estudio de Implantación de Uso Alternativo, conforme a lo establecido en el artículo sobre compatibilidad y tolerancia entre usos recogido en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas). En todo caso, para su autorización se deberá cumplir una distancia mínima de 50 metros desde el surtidor de combustible hasta las viviendas o equipamientos más próximos.

- Usos Prohibidos

Los restantes no indicados.

Artículo 393. Cuadro resumen de condiciones de la edificación

ORDENANZA ZONAL 4 - Terciario -CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.			
	GRADOS		
	1º	2º	3º
TIPOLOGÍA	Edificio exento. Ordenación libre en la parcela		
PARCELA MÍNIMA (m²)	2.000	500	Mantenimiento de la edificación existente
RETRANQUEOS (m)	La mitad de la altura	La mitad de la altura	
OCUPACIÓN (%)	40	60	
ALTURA MÁXIMA (1)	Catorce metros en tres plantas		
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	20	12	
EDIFICABILIDAD (m²/m²)	0,8	1	

(1) Se exceptúan los siguientes casos:

- Zonas cuyo entorno, o uso global, sea residencial unifamiliar: 7 metros y dos plantas.
- Zonas cuyo entorno, o uso global, sea residencial en bloque: la altura de la Ordenanza 2 en el grado que le corresponda.
- Edificios singulares.

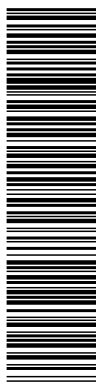
Sección 5ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 5: Industrial

Artículo 394. Ámbito de aplicación

Corresponde a la tipología de edificación exenta o agrupada, destinada a albergar usos industriales y de almacenaje en cualquiera de sus categorías. Su ámbito de aplicación viene reflejado en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", en el que se identifica con el código 5.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF778783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 395. División en grados

Las condiciones de parcela y edificación se regulan mediante la división de la zona en tres grados cuyos ámbitos respectivos figuran delimitados en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" en el que se identifican con los códigos 1º, 2º y 3º, respectivamente.

Artículo 396. Condiciones de parcela

- Tamaño de la parcela

La parcela mínima edificable tendrá una superficie igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 5. Industrial", según el grado a que esté afecta.

- Frente de parcela

El frente de la parcela edificable tendrá una longitud igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 5. Industrial", según el grado a que esté afecta.

- Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano".

Artículo 397. Condiciones de Edificación

- 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 la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 5. Industrial", según el grado a que esté afecta.

- Ocupación de la parcela por edificación

La parcela podrá ocuparse por la edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro "Ordenanza Zonal 5. Industrial", según el grado a que esté afecta.

- Altura de la edificación

La altura máxima a cornisa de la edificación no podrá rebasar los parámetros de número de plantas y metros señalados en el cuadro "Ordenanza Zonal 5. Industrial", según el grado a que esté afecta la parcela. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

- Edificabilidad

La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta real los coeficientes señalados en el cuadro "Ordenanza Zonal 5. Industrial", según el grado a que esté afecta.

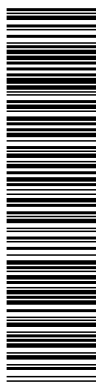
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 248 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 398. Condiciones de uso

- Uso Característico o principal

Industrial y almacenamiento, en sus categorías 1ª y 2ª, según las precisiones del artículo correspondiente a la definición de dicho uso, contenido en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas. También se incluyen las de la categoría 3ª, si la ejecución de las medidas correctoras pertinentes permitiese incluir el uso en categoría 1ª o 2ª.

En caso de subdivisión interior de Naves en unidades menores, las superficies mínimas de éstas serán de 300 m², 200 m² y 100 m² respectivamente en cada uno de los grados 1º, 2º y 3º.

- Usos Compatibles y alternativos

a) Usos Compatibles:

- Terciario. Oficinas, comercio mayorista y minorista en grado 1º, áreas de exposición y salas de reunión, como usos adscritos al uso principal, con una edificabilidad máxima de 1/3 de la superficie total de la actividad principal.

- Dotacional-Equipamiento. En todas sus categorías o clases.

- Residencial. Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación solo en las mayores de 2.000 m² de edificación.

b) Usos Alternativos (previa tramitación y aprobación de un Estudio de Implantación de Uso Alternativo, conforme a lo establecido en el artículo sobre compatibilidad y tolerancia entre usos recogido en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas):

- Se permitirán en edificio exclusivo las actividades productivas, que abarcan los usos relativos al ejercicio de una actividad privada dentro de los usos terciario, dotacional privado (salvo servicios públicos y VPP) e industrial en categoría 1ª.

- Usos Prohibidos

Los restantes no indicados.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D98204867ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 399. Cuadro resumen de condiciones de la edificación

ORDENANZA ZONAL 5 - INDUSTRIAL -CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.			
	GRADOS		
	1º	2º	3º
TIPOLOGÍA	Edificio Exento.	Edificio Exento ó Agrupado	Edificio Agrupado en Hilera
PARCELA MÍNIMA (m²)	2.000	1200	300
RETRANQUEOS A LINDEROS Y/O FONDO (m)	5	Linderos 3 Fondo 5	Linderos 0 Fondo 5
RETRANQUEOS A ALINEACIÓN DE FACHADA (m)	7	7	5
OCUPACIÓN (%)	40	60	70
ALTURA MÁXIMA (número de plantas)	3	3	2
ALTURA MÁXIMA (m)	15	15	9
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	20	18	12
EDIFICABILIDAD (m²/m²)	1	1,2	1,5

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

Artículo 400. Ámbito de aplicación

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas ó privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad. Su ámbito de aplicación viene reflejado en el plano "Ordenación del Suelo Urbano", en el que se identifica con el Código 6.

En caso de contradicción entre las condiciones de las presentes ordenanzas sobre las dotaciones y equipamientos y las del P.E.D.E. (Plan Especial para las Dotaciones y Equipamiento en el Término Municipal de Las Rozas de Madrid) serán de aplicación las de este plan especial.

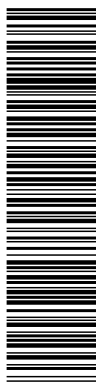
Artículo 401. Categorías

Las condiciones de parcela, edificación y usos se regulan en función de las siguientes categorías de equipamientos:

- E: Educativo.
- C: Cultural.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- S: Sanitario y Asistencial.
- D: Deportivo.
- R: Religioso.
- S.P.: Servicios Públicos.

El presente Plan General no fija la adscripción de las parcelas calificadas como Equipamiento a una categoría concreta. La elección de la categoría de equipamiento a implantar se realizará en función de previsiones y demandas detectadas en el momento de su ejecución.

Artículo 402. Condiciones de parcela

- Tamaño de la 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.

- Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano".

Artículo 403. Condiciones de Edificación

- Retranqueos

Los retranqueos de la edificación a los linderos de la parcela serán los mismos que se exijan en la Ordenanza Zonal de aplicación para las parcelas colindantes y, en su defecto, 5 metros a la alineación oficial y la mitad de la altura de la edificación a los restantes linderos, con un retranqueo mínimo de 3 metros.

- Altura de la edificación

La altura máxima a cornisa de la edificación o parte inferior del último forjado posible horizontal no podrá superar los once metros y tres plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

- Edificabilidad y ocupación

a) Equipamientos públicos.

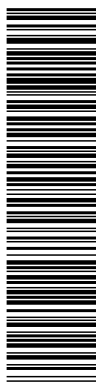
La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta real el coeficiente 1 m²/c/m² para usos educativos, cultural, sanitario y asistencial y religioso, y 0,75 m²/c/m² para los restantes (deportivo y servicios públicos).

b) Equipamientos privados.

La superficie máxima construible, correspondiente a cada uno de los usos indicados, será de 0,8 m²/c/m² (E, C, S) y 0,5 m²/c/m² (R, D, SP).

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En las parcelas de equipamiento señaladas en los planos de ordenación con un asterisco se mantendrá un índice de edificabilidad de 0,5 m²/m².

La ocupación máxima de los equipamientos públicos y privados será la derivada de la aplicación de las condiciones de retranqueos establecidas en este artículo.

Artículo 404. Condiciones de uso

- Uso Característico o principal

Dotacional - Equipamiento en todas sus categorías o clases. El uso principal puede estar integrado por uno o varios de los usos E, C, S, D, R en función del carácter coadyuvante de los mismos respecto a la actividad de que se trate. (Por ejemplo, en un centro asistencial de atención a disminuidos físicos, los talleres ocupacionales, aulas (docente), dispensario (sanitario), capilla (religioso), etc.).

Dentro de las parcelas calificadas como equipamientos privados podrán implantarse usos terciarios, usos de servicios de infraestructuras y usos dotacionales, excepto en aquellas parcelas destinadas a usos de servicios públicos o de viviendas de protección pública (de titularidad pública).

- Usos Compatibles

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

- Usos Prohibidos

Los restantes no indicados.

Artículo 405. Régimen Específico de los Usos Públicos

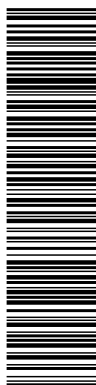
En las zonas de equipamiento público, señaladas en los Planos de Ordenación, el régimen específico y su adscripción a un Servicio Público, o a un terreno Dotacional Patrimonial, vendrá determinado por el Inventario Municipal de Bienes.

Artículo 406. Edificios con uso dotacional y equipamiento público en el casco consolidado de Las Rozas de Madrid

Las condiciones de posición (alineaciones, retranqueos y rasantes), así como las de volumen (edificabilidad y número de plantas) serán fijadas por el Ayuntamiento en función de las Normas Zonales de aplicación en su entorno edificado.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Sección 7ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 7: Espacios Libres

Artículo 407. Ámbito de aplicación y grados

Corresponde a los espacios libres, espacios de transición de infraestructuras viarias y ferroviarias, parques, jardines, parques deportivos y áreas forestales de dominio público o privado, destinadas a protección acústica, al ocio y esparcimiento de la población, deporte al aire libre, ornato de la ciudad, conservación y regeneración del medio natural.

Se distinguen los siguientes grados:

- Grado 1º, Parques y jardines.
- Grado 2º, Espacios libres de transición.

Artículo 408. Condiciones de parcela

- Tamaño de la parcela

La parcela mínima segregable tendrá una superficie igual o mayor a 1.000 m² para el grado 1º.

- Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano".

Artículo 409. Condiciones de Edificación

- Ocupación de la parcela por la edificación

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

- Altura de la edificación

La altura máxima a cornisa o parte inferior del último forjado posible horizontal de la edificación será igual o inferior a 4 metros.

- Edificabilidad

La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta el coeficiente de 0,02 m²/m².

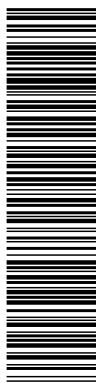
- Cerramiento

Se realizarán preferentemente con pantallas vegetales. En los espacios libres de uso y dominio públicos, los elementos resistentes (fábricas, rejas, etc.) de sus cerramientos cumplirán la función de protección y ornato del recinto-urbano, sin que ello suponga la creación de barreras que dificulten el libre acceso de los usuarios.

Se admiten cerramientos a base de pantallas acústicas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 410. Condiciones de uso

- Uso Característico

- Espacios libres, zonas peatonales y espacios de transición, parques y jardines, parques deportivos y áreas forestales de dominio público o privado.

- Usos Compatibles

Uso público:

- Cultural (grado 1º) y Deportivos no reglados al servicio de la población.

- En el grado 1º se permiten los "aparcamientos-jardín" exclusivamente en los espacios libres de uso y dominio público para uso de los visitantes y usuarios del espacio libre y siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Que se instalen en zonas verdes mayores de 10.000 m² y ocupen un máximo del 15% de dicha parcela.

- Que se sitúen colindantes con alguna vía de la red principal.

- Los proyectos de ejecución y acondicionamiento de los "aparcamientos-jardín" serán de iniciativa pública municipal, e incluirán un Estudio Ambiental justificativo de su correcta adaptación al medio físico.

- Aparcamientos públicos sobre y bajo rasante y servicios infraestructurales en el grado 2 (Espacios libres de transición) y en parques urbanos y parques deportivos.

- Usos Prohibidos

Los restantes no indicados.

Sección 8ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 8: Red Viaria

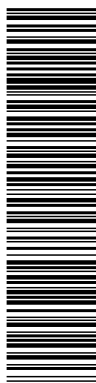
Artículo 411. Ámbito de aplicación

La Red Viaria está constituida por las áreas de comunicación entre las diversas zonas del municipio, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado. Esta ordenanza regula su utilización, sin que incida sobre estos suelos la condición legal de espacios libres.

Se aplica a las superficies calificadas en los planos de ordenación como red viaria pública, ya sea supramunicipal, general o local.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 412. Condiciones de parcela

- Tamaño de la parcela

No se fija el tamaño de parcela mínima. A los efectos de las dimensiones de los nuevos viales previstos, se estará a lo dispuesto para el uso de Transportes y Comunicaciones en el Capítulo III del Título V, así como en las Condiciones Técnicas relativas a la Red Viaria contenidas en el Capítulo 2 del Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

- Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano".

Artículo 413. Condiciones de Edificación

- Retranqueos

Las edificaciones permitidas en esta zona se situarán al menos a 3 metros de los linderos de las parcelas colindantes.

- Altura de la edificación

Se establece una altura máxima de una planta y 3,00 m. para los usos edificatorios admisibles.

- Edificabilidad y ocupación

La superficie máxima construible sobre la vía pública para quioscos y elementos constructivos análogos será de 20 m². La ocupación de los elementos constructivos permitidos en esta zona será la mínima que funcionalmente se requiera para el desarrollo de su uso, cumpliendo en todo caso las exigencia que se pudieran derivar de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Artículo 414. Condiciones de uso

- Uso Característico o principal

- Uso de Transporte y Comunicaciones, conforme a la definición contenida en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas. Quedan incluidos los aparcamientos públicos en superficie y subterráneos.

- Usos Compatibles

- Servicios de Infraestructuras

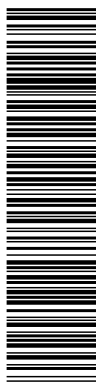
- Espacios Libres

- Quioscos, mobiliario urbano, cabinas telefónicas, marquesinas, pérgolas, paradas de transporte público, instalaciones de recarga de vehículos eléctricos, y elementos constructivos análogos.

- Usos de carácter temporal o extraordinario constituidos por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías incluso con cubrición para el soleamiento. Estos

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

usos serán regulados específicamente por el Ayuntamiento y queda sujeto a Licencia de Ocupación de Vía Pública. Se permiten asimismo las instalaciones temporales para fiestas y celebraciones municipales.

- Usos Prohibidos

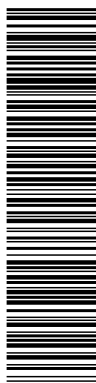
Los restantes no indicados.

Artículo 415. Condiciones específicas

1. El régimen de aplicación para las superficies incluidas en la ordenanza de Red Viaria pertenecientes a las redes supramunicipales de vías públicas (carreteras) será el establecido en la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras.
2. Para las superficies calificadas mediante la ordenanza de Red Viaria pertenecientes a la Red General viaria y a la Red Local viaria, se establecen las siguientes condiciones específicas:
 - a. Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como quioscos, mobiliario urbano, cabinas telefónicas, marquesinas, pérgolas, paradas de transporte público, instalaciones de recarga de vehículos eléctricos, y elementos constructivos análogos, con una altura máxima de 3,00 m
 - b. Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situará de forma que no obstaculice ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.
 - c. No obstante lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento podrá autorizarlo con carácter excepcional.
 - d. La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.
 - e. Desde los organismos oficiales se promoverán actuaciones de mejora y acondicionamiento de los espacios públicos constitutivos de los la red viaria mediante el tratamiento esmerado de pavimentos y superficies, mobiliario, instalaciones de alumbrado, arbolado y ajardinamientos, pequeñas edificaciones, marquesinas, publicidad, cableado aéreo, instalaciones de recogida de basuras, elementos para información turística y cultural, etc.).
 - f. Para el tratamiento y condiciones de urbanización de las redes locales y generales viarias se estará a lo dispuesto para el uso de Transportes y Comunicaciones en el Capítulo III del Título V, así como en las Condiciones Técnicas relativas a la Red Viaria contenidas en el Capítulo 2 del Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

Sección 9ª. Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 9: Servicios de Infraestructuras

Artículo 416. Ámbito de aplicación

Los servicios de infraestructuras son aquellos destinados a la provisión de servicios vinculados a infraestructuras tales como suministro de agua o energía, incluida la solar fotovoltaica, saneamiento y depuración, gas natural, electricidad, telecomunicaciones, antenas de telefonía móvil, etc. También se incluyen otros usos adscritos a la red viaria (Gasolineras y Estaciones de Servicio, en su caso) y ferroviaria (Estaciones y locales complementarios de las mismas, aparcamientos, etc.), así como las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos.

Artículo 417. Condiciones de parcela

- Tamaño de la 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.

- Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano".

Artículo 418. Condiciones de Edificación

- Retranqueos

Los retranqueos de la edificación a los linderos de la parcela serán los mismos que se exijan en la Ordenanza Zonal de aplicación para las parcelas colindantes y, en su defecto, 5 metros a la alineación oficial y la mitad de la altura de la edificación a los restantes linderos, con un retranqueo mínimo de 3 metros.

- Altura de la edificación

La altura máxima a cornisa de la edificación o parte inferior del último forjado posible horizontal no podrá superar los once metros y tres plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

- Edificabilidad y ocupación

- a) Servicios de infraestructuras públicos:

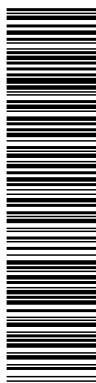
La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta real el coeficiente 0,75 m²c/m².

- b) Servicios de infraestructuras privados.

La superficie máxima construible será de 0,5 m²c/m²

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

La ocupación máxima para servicios de infraestructuras públicos y privados será la derivada de la aplicación de las condiciones de retranqueos establecidas en este artículo.

Artículo 419. Condiciones de uso

- Uso Característico o principal

Uso de Servicios de Infraestructuras, conforme a la definición contenida en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas. El uso de Servicio de Infraestructuras incluye construcciones e instalaciones vinculadas los siguientes servicios:

- Agua
- Energía eléctrica
- Energía solar fotovoltaica
- Saneamiento y depuración
- Gas natural
- Telecomunicaciones
- Antenas de telefonía móvil
- Gasolineras y estaciones de servicio adscritas a la red viaria
- Estaciones, aparcamientos y locales complementarios de las estaciones ferroviarias
- Instalaciones
- Instalaciones de recarga de vehículos eléctricos
- Otros servicios análogos

Para la implantación de gasolineras y estaciones de servicio se deberá cumplir una distancia mínima de 50 metros desde el surtidor de combustible hasta las viviendas o equipamientos más próximos.

- Usos Compatibles

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

- Usos Prohibidos

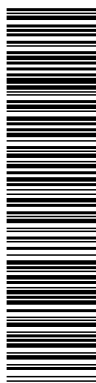
Los restantes no indicados.

Artículo 420. Edificios con uso de servicios de infraestructuras públicos en el casco consolidado de Las Rozas

Las condiciones de posición (alineaciones, retranqueos y rasantes), así como las de volumen (edificabilidad y número de plantas) serán fijadas por el Ayuntamiento en función de las Normas Zonales de aplicación en su entorno edificado.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 421. Condiciones para la localización de antenas de telefonía móvil**

La localización de antenas de telefonía móvil será objeto de ordenanza específica municipal, que incluirá su grado de compatibilidad con los usos residenciales, terciarios y dotacionales.

Sección 10ª. Condiciones particulares de las Normas Zonales en las Áreas de Planeamiento Remitido**Artículo 422. Clases de Ordenanzas**

En las Áreas de Planeamiento Remitido contempladas en el presente Plan General regirán las Ordenanzas que se especifican en los artículos que siguen, con los parámetros y condiciones que se detallan. Dichas Ordenanzas son las siguientes:

- Ordenanza 2 (P.R.)- Edificación en bloque abierto.
- Ordenanza 3 (P.R.)- Vivienda Unifamiliar.
- Ordenanza 4 (P.R.)- Terciario.
- Ordenanza 5 (P.R.)- Industrial.
- Ordenanza 6 (P.R.)- Equipamiento.
- Otras definidas en los ámbitos cuyas ordenanzas se incluyen íntegramente al final del presente Título.

Artículo 423. Ámbito de aplicación

Sus ámbitos de aplicación vienen delimitados en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", en el que se identifican con un código numérico compuesto por dos cifras: la primera, indicativa de la ordenanza zonal, es igual a la correspondiente en las Ordenanzas Generales; la segunda, inscrita en un cuadrado, se refiere al grado de aplicación de la Ordenanza. Específicamente y en lo que pueda considerarse como discrepancia entre las alineaciones grafiadas en los planos a escala 1/2000 y las cédulas urbanísticas correspondientes a los diferentes Planeamientos de Desarrollo (PR) prevalecerán dichas cédulas oficiales a todos los efectos.

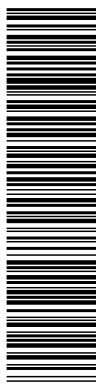
Artículo 424. Condiciones de estas Ordenanzas

Regirán para estas Zonas de Ordenanza las mismas condiciones que para sus homólogas Generales, con excepción de las condiciones específicas que se relacionan en los artículos que siguen a continuación.

En caso de contradicción entre las condiciones de las presentes ordenanzas sobre las dotaciones y equipamientos y las del P.E.D.E. (Plan Especial para las Dotaciones y Equipamiento en el Término Municipal de Las Rozas de Madrid) serán de aplicación las de este plan especial.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 425. Número de viviendas en las Áreas de Planeamiento Remitido

Se mantiene mayoritariamente el nº de viviendas señalado en los planeamientos de origen, con la salvedad puntual de las parcelas incluidas en alguna Actuación Aislada en Suelo Urbano Consolidado o en algún Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, recogidas en el documento de fichas urbanísticas.

La referencia de unidades de vivienda, indicada en origen en cada planeamiento incorporado, es la siguiente:

NÚMERO DE VIVIENDAS EN LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO	
ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO	NÚMERO DE VIVIENDAS
P.R. VII: Parque Empresarial	181
P.R. VII-3: La Chopera	228
P.R. VIII-1: Pinar	117
P.R. VIII-2: Monte Rozas	482
P.R. VIII-3a: Avda de Mallorca	351
P.R. VIII-3b: Punta Galea	800
P.R. VIII-4: Cantón-Monte Alto	1.233
P.R. VIII-5: Los Barros	433
P.R. X : Nuevo Club de Golf	492
P.R. XI: Molino de la Hoz	932
P.R. XII: Encinar de Las Matas	133
P.R. XIII-2: Encinar de Las Rozas	482
P.R. XIII-3: Los Jardines del Cesar	227
P.R. XV: Las Encinas	96
P.R. IV: El Arenalón	70
P.R. IV-3: La Marazuela	2.073
P.R. V-2: Sector V-2	2.000
P.R. V-3: El Montecillo	2.052
P.R. VIII-4b: El Cantizal	3.000
P.R. Peri Los Alemanes.	57

Artículo 426. Ordenanza 2 (P.R.) Bloque Abierto en Áreas de Planeamiento Remitido

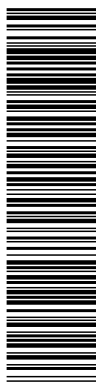
Corresponde a la tipología de edificación exenta con ordenación libre dentro de su parcela. Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", y se inscribe dentro de las siguientes áreas de Planeamiento Remitido:

- P.R. II "El Abajón".
- P.R. XIII-3 "Los Jardines del César".

Sus condiciones específicas son las recogidas en el siguiente cuadro:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA ZONAL 2. P.R. BLOQUE ABIERTO EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO
- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.

PARÁMETROS	P.R. II (EL ABAJÓN)	P.R. XIII-3
Parcela mínima (m2)	Libre, en mancomunidad	350, en mancomunidad
Ocupación (%)	30	30
Altura máxima (plantas / metros)	(B+3) 12	(B+2) 9
Dimensión mínima de los patios de parcela (m)	6	3
Coefficiente de Edificabilidad por parcela neta (m2/m2)	0,74	0,74

- **Condiciones específicas de los usos:** Los de la ordenanza general (Se mantienen como usos compatibles del PR II (El Abajón) los indicados en su propio planeamiento parcial de origen).
- **Observaciones:** En caso de ser detectada alguna contradicción entre las condiciones específicas de la edificación indicadas en el cuadro y las ya existentes, prevalecerán estas últimas, manteniéndose, a todos los efectos las condiciones (edificabilidad, ocupación, alturas, etc.) y usos actuales.

Artículo 427. Ordenanza 3 (P.R.) Vivienda Unifamiliar Grado 1º en Áreas de Planeamiento Remitido

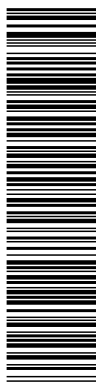
Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar en grandes parcelas. Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido:

- P. R. VIII-1 "Pinar".
- P. R. VIII-2 "Monte Rozas".
- P. R. VIII-3a "Avda. de Mallorca".
- P. R. X-1 "Nuevo Club de Golf".
- P. R. X-2 "Nuevo Club de Golf".
- P. R. XI "Molino de la Hoz".

Sus condiciones específicas son las recogidas en el siguiente cuadro:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.lasrozcas.es

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA ZONAL 3. (P.R.) VIVIENDA UNIFAMILIAR, GRADO 1º,
EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO
– CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.

PARÁMETROS	P.R. VIII-1	P.R.VIII-2	P.R.VIII-3a	P.R. X- 1	PR X-2	P.R.XI
Tipología	Aislada y Pareada				Adosada	
Parcela mínima (m²)	2.500		La existente			
Ocupación (%)	18 (1)			15	10	25
Nº de Plantas	2 + bajo cubierta					2+BC+ semisótano
Altura Máxima (metros)	8			7	7	7,5
Retranqueos a linderos	5			10	10	7
Retranqueos a alineación oficial	10			10	10	10
Coefficiente de Edificabilidad en parcela neta (m2/m2)	0,44(2)			0,14	0,18	0,15 (3)

(1) Ocupación máxima sobre parcela: 600 m2.

(2) Edificabilidad máxima por parcela: 1.760 m2.

(3) Edificabilidad máxima por parcela: 750 m2.

- **Condiciones específicas de los usos:** Serán las mismas que los señalados en la Ordenanza general salvo en PR X-1, PR X-2 y PR XI en que solo se permite como compatible el uso de despachos y talleres profesionales domésticos.
- **Observaciones.** En caso de ser detectada alguna contradicción entre las condiciones específicas de la edificación indicadas en el cuadro y las ya existentes, prevalecerán estas últimas, manteniéndose, a todos los efectos las condiciones (edificabilidad, ocupación, alturas, etc.) y usos actuales.

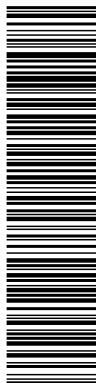
Artículo 428. Ordenanza 3 (P.R.) Vivienda Unifamiliar, Grado 2º, en Áreas de Planeamiento Remitido

Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar en parcelas entre 1.000 m² y 2.000 m². Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido.

- P. R. VII-3 "La Chopera".
- P. R. VIII-2 "Monte Rozas".
- P. R. VIII-3a "Avda. de Mallorca".
- P. R. VIII-4 "Cantón-Monte Alto".
- P. R. VIII-5 "Los Barros".

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- P. R. XI "Molino de la Hoz".
- P. R. XII "Encinar de Las Matas".

Sus condiciones específicas son las recogidas en el siguiente cuadro:

ORDENANZA ZONAL 3. (P.R.) VIVIENDA UNIFAMILIAR, GRADO 2º, EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO. - CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.							
PARÁMETROS	P.R. VII-3	P.R.VIII-2	P.R.VIII-3a	P.R.VIII-4	P.R.VIII-5	PR XI	P.R.XII
Parcela mínima (m²)	La existente o 1000 m2			1.000	1.000	1.500	1.200
Ocupación (%)	15			18	30	25	20
Nº de Plantas	2			2 + bajo cubierta		2+semisót. + BC	1+semisót.
Altura Máxima (metros)	8			8	7	7,50	4
Retranqueos a linderos	5			5	5	7	6
Retranqueos a alineaciones	5			5	5	10	6
Coefficiente de Edificabilidad en parcela neta (m2/m2)	0,44			0,44	0,48	0,22	0,26

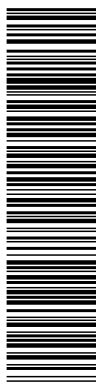
- **Condiciones específicas de los usos:** Serán los mismos que los señalados en la Ordenanza general salvo en PR VII-3 y PR XI donde solo se permite como compatible el uso de despachos profesionales domésticos.
- **Observaciones:** En caso de ser detectada alguna contradicción entre las condiciones específicas de la edificación indicadas en el cuadro y las ya existentes, prevalecerán estas últimas, manteniéndose, a todos los efectos las condiciones (edificabilidad, ocupación, alturas, etc.) y usos actuales.

Artículo 429. Ordenanza 3 (P.R.) Vivienda Unifamiliar, Grado 3º, en Áreas de Planeamiento Remitido

Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar de tamaño medio (alrededor de 500 m²). Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- P. R. VIII-5 "Los Barros".
- P. R. XI "Molino de la Hoz".
- P. R. XV "Las Encinas".
- PR IV "El Arenalón"

Sus condiciones específicas son las recogidas en el siguiente cuadro:

ORDENANZA ZONAL 3. P.R. VIVIENDA UNIFAMILIAR, GRADO 3º, EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO. - CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.				
PARÁMETROS	P.R.VIII-5	P.R. XI	P.R. XV	P.R. IV
Tipología	Exenta-Agrupada	Adosada	Todas	
Parcela mínima (m²)		350 (1)		
Ocupación (%)		37		
Nº de Plantas		II+BC		
Altura Máxima (metros)		7,5		
Retranqueos a linderos		10 (2)		
Retranqueos a alineaciones		5		
Coefficiente de Edificabilidad en parcela neta (m2/m2)	0,48	0,35	0,485	0,515

(1) Se conservará la parcelación existente.

(2) Al lindero posterior.

- **Condiciones específicas de los usos:** Serán las mismas que señala la Ordenanza general salvo en PR XI y PR XV donde solo se permite como compatible el uso de despachos profesionales domésticos.
- **Observaciones:** En caso de ser detectada alguna contradicción entre las condiciones específicas de la edificación indicadas en el cuadro y las ya existentes, prevalecerán estas últimas, manteniéndose, a todos los efectos las condiciones (edificabilidad, ocupación, alturas, etc.) y usos actuales.

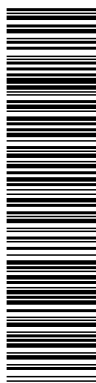
Artículo 430. Ordenanza 3 (P.R.) Vivienda Unifamiliar, Grado 4º, en Áreas de Planeamiento Remitido

Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar en parcela pequeña (mayor de 250 m²). Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido.

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

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- PR XV-2 "PERI Los Alemanes"

Sus condiciones específicas son las recogidas en el siguiente cuadro:

ORDENANZA ZONAL 3. P.R. VIVIENDA UNIFAMILIAR, GRADO 4º, EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO. - CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.			
PARÁMETROS	P.R.VIII-3b	P.R. XIII-2	P.R. XV -2
Parcela mínima (m²)	(*)	250	Existente
Ocupación (%)	20	30	
Nº de Plantas	2+ bajo cubierta	2	
Altura Máxima (metros)	8	8	
Retranqueos a linderos	5	3	
Retranqueos a alineaciones	5	3	
Coefficiente de Edificabilidad en parcela neta (m2/m2)	0,5	0,44	0,563

(*) Tipología agrupada o en hilera o conjuntos de viviendas mancomunadas con espacios libres proindivisos.

- Condiciones específicas de los usos:** Serán las mismas señaladas en la Ordenanza general salvo en PR VIII-3b y PR XIII-2 donde solo se permiten como uso compatible los despachos profesionales domésticos.
- Observaciones:** En caso de ser detectada alguna contradicción entre las condiciones específicas de la edificación indicadas en el cuadro y las ya existentes, prevalecerán estas últimas, manteniéndose, a todos los efectos las condiciones (edificabilidad, ocupación, alturas, etc.) y usos actuales.

Artículo 431. Ordenanza 3 (P.R.) Vivienda Unifamiliar, Grado 5º, en Áreas de Planeamiento Remitido

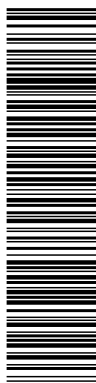
Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar mínima en hilera (parcela mayor de 125 m²). Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido.

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

Sus condiciones específicas son las recogidas en el siguiente cuadro:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

**ORDENANZA ZONAL 3. P.R. VIVIENDA UNIFAMILIAR, GRADO 5º,
EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.
– CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.**

PARÁMETROS	VIII-2	VIII-3a	VIII-4	XII
Parcela mínima (m²)	Mancomunada			
Ocupación (%)		30		30
Nº de Plantas	2+ bajo cubierta			
Altura Máxima (metros)		8		7,5
Retranqueos a linderos		5		-
Retranqueos a alineaciones		10		2
Coefficiente de Edificabilidad en parcela neta (m2/m2)		0,5		0,44

- **Condiciones específicas de los usos:** Solo se permite como uso compatible los despachos profesionales domésticos.
- **Observaciones:** En caso de ser detectada alguna contradicción entre las condiciones específicas de la edificación indicadas en el cuadro y las ya existentes, prevalecerán estas últimas, manteniéndose, a todos los efectos las condiciones (edificabilidad, ocupación, alturas, etc.) y usos actuales.

Artículo 432. Ordenanza Zonal 4 P.R. (Terciario) en Área de Planeamiento Remitido

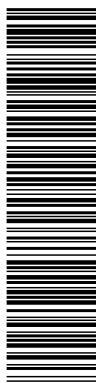
Corresponde a la tipología de Edificación exenta destinada a albergar usos terciarios. Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido.

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

Sus condiciones específicas son las recogidas en el siguiente cuadro:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA ZONAL 4. (P. R.) (TERCARIO), EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.
- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.

PARÁMETROS	P. R. II	P. R. VI	P. R. VIII-3a	P. R. VIII-3b	P. R. VIII-4	P. R. XI
Parcela mínima (m ²)	Existente	Existente	2.000	Existente	Existente	Existente
Ocupación (%)	-	Existente	50	35	50	30
Nº de Plantas	4	Existente	2	3	2	2+semis.
Altura Máxima (metros)	12	Existente	8	14	8	12
Retranqueos a linderos	Existente	Existente	5	5	(2)	3
Retranqueos a alineaciones	Existente	Existente	10	5	10	5
Coefficiente de Edificabilidad en parcela neta (m ² /m ²)	1 m ² /m ²	Existente (1)	1 m ² /m ²			

(1) Se podrán incluir piezas con uso terciario en semisótanos siempre que no se supere la edificabilidad disponible de la parcela. La dotación de plazas de aparcamiento de un local comercial, podrá complementarse con otras disponibles en otro edificio diferente que diste menos de 300 m del local comercial de que se trate.

(2) Existente sin retranqueos a linderos.

- **Condiciones específicas de los usos:** En todo caso los usos quedarán sujetos a las condiciones que establezca la licencia de actividad. En caso de modificarse ésta o producirse nuevas licencias, será de aplicación la ordenanza general.
- **Observaciones:** En caso de ser detectada alguna contradicción entre las condiciones específicas de la edificación indicadas en el cuadro y las ya existentes, prevalecerán estas últimas, manteniéndose, a todos los efectos las condiciones (edificabilidad, ocupación, alturas, etc.) y usos actuales.

Artículo 433. Ordenanza Zonal 5 P.R. Industrial, en Áreas de Planeamiento Remitido

1.- **Ámbito de aplicación y grados**

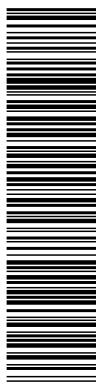
1.1.- **Ámbito de aplicación.**

Su ámbito de aplicación se inscribe dentro del Área de Planeamiento Remitido "P.R. Európolis" correspondiente al complejo industrial y terciario Európolis, que comprende el sector P.R. V-1 "Európolis", de unas 74,96 ha, y un fragmento de 4,63 ha. de suelo urbano adyacente (área parcial de la calle Cabo Rufino Lázaro, calle Antonio Araguás y calle Rotterdam, en adelante "área Rufino Lázaro").

Corresponde a la tipología de edificación exenta o agrupada. Su ámbito de aplicación queda reflejado en los planos PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", en los que se identifica con el código 5E y sus correspondientes grados.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF7765783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

1.2.- División en grados y niveles.

Las condiciones de parcela y edificación, y las condiciones de uso, se regulan mediante la división de la zona en tres grados, (1º, 2º, 3º) y en dos niveles (a parcelas entorno a la calle Cabo Rufino Lázaro, y b, Sector Europolis del PGOU del 88).

El grado 1º corresponde a la tipología de edificio exento. El grado 2º a la tipología de edificio exento o pareado. Y el grado 3º a la tipología de edificio agrupado en hilera.

2.- Condiciones de parcela

2.1.- Tamaño de parcela y frente de parcela.

La superficie de parcela mínima edificable y el frente de parcela se regulan para cada grado en la siguiente tabla:

CONDICIONES DE TAMAÑO Y FRENTE DE PARCELA				
PARÁMETROS	Grado 1º		Grado 2º	Grado 3º
	Nivel a	Nivel b		
Parcela mínima (m²)	2000	3000	1200	400 / 1800 (*)
Frente de parcela (m)	20	30	18	12

(*) En el grado 5.3º la parcela mínima será de 400 m²s para edificación individualizada y de 1.800 m²s para edificaciones de envolvente unitaria y fraccionadas interiormente.

2.2.- División interior de naves.

Se permiten las siguientes divisiones interiores de las edificaciones:

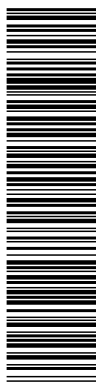
CONDICIONES DE DIVISIÓN INTERIOR DE NAVES				
PARÁMETROS	Grado 1º		Grado 2º	Grado 3º
	Nivel a	Nivel b		
Tipología	Edificio exento		Edificio exento o pareado	Nave nido
División Interior Mínima	100 m2, limitado a una unidad cada 200 m2 de edificabilidad consumida		100 m2, limitado a una unidad cada 150 m2 de edificabilidad consumida	100 m2, limitado a una unidad cada 150 m2 edificabilidad consumida

Se permiten las divisiones interiores de las edificaciones con las siguientes condiciones:

- La subdivisión interior resultante tendrá el carácter de agrupación de elementos, en régimen de división horizontal de la propiedad, no suponiendo en ningún caso la segregación del terreno al que está adscrita la edificación.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- En el grado 5E.3º Nave Nido se podrá implantar en una misma nave varios usos y actividades, así como su división interior en fracciones mayores de 100 m² construidos, siempre y cuando la nave se ejecute con proyecto unitario y se mantenga el carácter de nave individualizada con envolvente unitaria y conjunta. Estas divisiones no podrán presuponer actos de parcelación alguno, debiendo compartir los locales resultantes, zonas y elementos comunes tales como vestíbulos, accesos, patios, etc.
- Con objeto de la división interior, cada establecimiento resultante precisará, de manera independiente, estar dotado de plazas de aparcamiento cuando éstas estuvieran incluidas en la nave primitiva.
- La viabilidad de estas actuaciones de división interior de naves quedará sometidas al cumplimiento de la normativa general de accesibilidad.

Con respecto a los accesos rodados:

- En los grados 5E.1º Y 5E.2º, previo estudio razonado y justificativo de incidencia de la propuesta en la movilidad, aparcamiento y accesibilidad del viario público, se podrá autorizar más de un acceso rodado.
- En el grado 5E.3º se podrá contar con tantos accesos rodados como naves en origen. Estas divisiones no podrán presuponer actos de parcelación. Se autorizan también aquellos vados legales existentes a fecha de aprobación de la presente norma, sea cual sea su posición.

2.3.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano PO-08 "Calificación del Suelo Urbano".

3.- Condiciones de la edificación

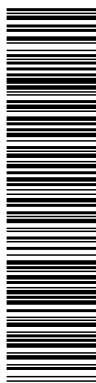
3.1.- Retranqueos, ocupación de la parcela, altura de la edificación y edificabilidad.

Son las condiciones definidas en la siguiente tabla:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN					
PARÁMETROS		Grado 1º		Grado 2º	Grado 3º
		Nivel a	Nivel b		
Retranqueos (m)	A alineación	7	8	8	0
	A linderos	5	5	3	0
	A fondo (linderos testero)	5	5	5	5

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

		40	50	60	70
Ocupación (%)		40	50	60	70
Altura máxima (m)	Nº de plantas	3	3	3	2
	Metros	15	15	15	9
Edificabilidad (m ² /m ²)		1	0,55	0,75	1,5

En los espacios interiores de parcela se permitirá la instalación de depósitos de combustible, elementos de evacuación vertical, maquinaria de ventilación, climatización o acondicionamiento de aire, todas ellas auxiliares y siempre que sean necesarias para el funcionamiento de la actividad, no visibles desde la vía pública, con una altura máxima de 2,5 metros, sin que en ningún caso se admita su cubrición, y siempre y cuando cumplan las correspondientes condiciones ambientales, técnicas, etc. Dichas instalaciones no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad.

3.2.- Altura libre.

Para los usos alternativos y compatibles, así como para las instalaciones complementarias obligatorias al uso industrial, la altura libre de la edificación no podrá ser inferior a 2,5 metros.

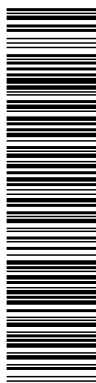
3.3.- Cómputo de edificabilidad.

En relación con lo establecido en el artículo sobre el cómputo de la superficie edificada, contenido en el capítulo 3 del Título VI de estas Normas Urbanísticas, en uso industrial y terciario comercial han de excluirse del cómputo de la superficie edificada por planta, todas aquellas instalaciones o elementos que resulten obligatorios, entre otros, los siguientes elementos:

- Los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio. De esta forma, con carácter general, han de excluirse del cómputo de la superficie edificada por planta todas aquellas instalaciones o elementos que resulten obligatorios.
- Los aseos y vestuarios de personal que se encuentren dentro de las instalaciones y los locales, obligatorios por la normativa de seguridad y salud en los centros de trabajo.
- La zona de almacenaje situada en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad y, por lo tanto, cuando: (i) se cumplan las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, y de higiene, salud y protección del medio ambiente exigibles por el Código Técnico de la Edificación; y (ii) se garantice el cumplimiento de las condiciones mínimas exigibles por la normativa sectorial y específica de aplicación.
- Aquellas zonas destinadas al almacenaje de productos ubicadas en altillos de planta baja que no puedan ser considerados técnicamente entreplanta en los términos definidos en el artículo donde se regulan los tipos de planta (contenido en el capítulo 3 del Título VI de estas Normas Urbanísticas), por no contar con forjado al utilizarse una estructura metálica como soporte del altillo, debiéndose

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

cumplir en todo caso con las alturas libres de piso que resulten aplicables, sin que pueda modificarse a estos efectos, en ningún caso, la envolvente existente. Y que cumplan, además, con lo siguiente:

- Dicha estructura tendrá en su totalidad el área pisable de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja, y deberá:
 - 1.- Tener justificada la seguridad estructural y funcional de sus elementos.
 - 2.- Ser desmontable.
 - 3.- Destinarse exclusivamente a uso almacenaje.
- La superficie útil no excederá el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no rebasará la cuantía de la superficie edificable.
- La altura libre mínima del espacio superior del altillo contará en todo punto con doscientos cincuenta (250) centímetros, dado que se destinará exclusivamente al uso de almacén, que el PGOU no establece altura libre mínima para este uso, y que el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, que en su Anexo I admite esta dimensión de altura para espacios de trabajo en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos.
- En cada local que se modifique para la instalación de altillos de planta baja deberá justificarse que el aumento de su superficie cumple con la dotación mínima de aseos correspondiente, según las reglas establecidas en las Condiciones del Comercio, contenidas en la sección 2ª del Capítulo 3 del Título V de estas Normas Urbanísticas.

4.- Condiciones de uso

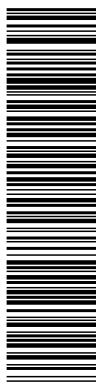
4.1.- Uso característico. Industria y almacenes.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, reciclaje, almacenaje, distribución de productos, industria digital, logística y servicios de información, comunicación, intercambio y procesamiento de datos, y generación de energía, según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial.
- b) Almacenaje, distribución y exposición industrial
- c) Reparación y tratamiento de productos incluidos los de consumo doméstico, incluida su venta al público
- d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público.
- e) Taller de servicios, reparación e industria auxiliar de vehículos.
- f) Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea su naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados
- g) Industria medioambiental (incluidos viveros)
- h) Telecomunicaciones y radiodifusión

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- i) Producción tecnológica
- j) Robótica
- k) Biotecnología
- l) Investigación con posibilidad de inclusión de laboratorios
- m) Sector editorial con posibilidad de inclusión de imprentas, copistería, reprografía y similares.
- n) Informática, Multimedia, Videojuego y Comunicación audiovisual
- o) Procesamiento, analítica y gestión de datos
- p) Industria digital
- q) Logística
- r) Mini almacenes
- s) Actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios tales como, fabricación de productos alimentarios, elaboración de comidas para su distribución a establecimientos de restauración o comercio de platos preparados y catering.

4.2.- Usos compatibles.

Los usos compatibles pueden acompañar al uso característico industrial en proporción máxima del 45% de la edificabilidad consumida. Son los siguientes:

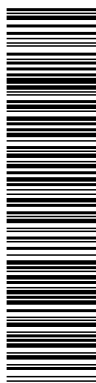
- Servicio Terciario en los siguientes grados:
 - Categoría 1ª: Oficinas, en todos sus grados.
 - Categoría 2ª: Salas de reunión, a excepción de bares de copas y discotecas.
 - Categoría 3ª: Comercial, en grado 1º Local Comercial y 2º Agrupación Comercial de la ordenanza general, a excepción de bares de copas y discotecas.
 - Categoría 4ª: Hostelero y Hospedaje, en todos sus grados.
- Dotacional - Equipamiento, de las clases Cultural y ocio, Deporte y Servicio urbanos y Servicios infraestructurales.
- Residencial. Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación cuando la parcela sea mayor de 2.000 m²s.

Se podrá admitir como uso compatible de las actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios, la actividad de degustación o cata del producto sin contraprestación económica, si bien este deberá someterse a las siguientes condiciones:

- No se admite la contraprestación económica por consumo de comida en el local.
- La degustación de los productos elaborados en la nave industrial no podrá acompañarse del consumo de bebida alguna.
- No podrán disponer de ningún tipo de mobiliario para la estancia o consumo del público sentado, únicamente se admite la instalación de una barra para la estancia de pie.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- El local contará con servicios higiénicos para uso público con separación de sexos, siendo al menos uno accesible, independiente de la dotación de aseos obligatoria en función del uso industrial".

A efectos del cómputo del 45% de la superficie de usos compatibles, no computarán las oficinas asociadas y vinculadas al uso característico, siempre y cuando su superficie no supere el 20% de la superficie destinada a esta actividad industrial a la que sirven.

4.3.- Usos alternativos

En los grados 5E.1ªa, 5E.1ªb, 5E.2º y 5E.3º se podrán implantar los siguientes usos alternativos:

- Servicio Terciario en los siguientes grados:
 - Categoría 1ª: Oficinas, en todos sus grados
 - Categoría 3ª: Comercial grado 1º Local Comercial y 2º Agrupación Comercial de la ordenanza general, incluyendo locales de hostelería y restauración, a excepción de bares de copas y discotecas.
 - Categoría 4ª: Hotelero en todos los grados
- Dotacional - Equipamiento de las clases Cultural y ocio, y Deporte.

La implantación de los usos alternativos podrá llevarse a cabo en una sola nave independientemente del resto de naves del conjunto de la parcela.

4.4.- Aparcamientos

Con carácter general, la dotación de plazas de aparcamiento será de un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad consumida, a excepción del uso de Taller de Reparación y Servicios de vehículos en el grado 5E.1ªa, para el que se fija una dotación de una plaza por cada 50 metros cuadrados de edificabilidad consumida.

En el caso de ubicarse usos compatibles que supongan afluencia de público, como el uso Terciario Categoría 2ª Salas de reunión, y el uso Terciario Categoría 3ª Comercial, se deberá reservar 1 plaza de 50 m² de edificabilidad consumida en ese uso.

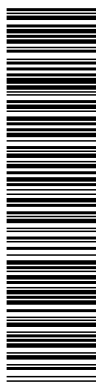
En el caso de realizar actividades que supongan concentración de personas, (p.e. uso Terciario Categoría 2ª Salas de reunión, a excepción de bares especiales de copas, y discotecas y salas de baile, según el Decreto 184/1998, de 22 de octubre), se aplicará el mayor de los siguientes:

- 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificabilidad consumida en ese uso.
- 1 plaza de aparcamiento por cada 4 personas de aforo.

Los usos que se implanten como alternativos se cumplirán la mayor dotación de aparcamientos que resulte de la aplicación de las condiciones de los párrafos anteriores, o de los siguientes estándares:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D862048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Uso Alternativo	Dotación plazas / m2 edificabilidad consumida
Terciario Comercial en Agrupación Comercial	4/ 100 m2
Terciario Comercial no adscrito a las anteriores categorías	2/100 m2
Resto de Terciario	1,5 / 100 m2
Equipamiento	1,5 / 100 m2

Cuando sobre una misma parcela concurren locales con usos distintos, el cálculo de las nuevas plazas a proporcionar se realizará redondeando al alza la suma de las dotaciones parciales resultantes de los locales.

4.5.- Áreas de Regeneración y Reforma Interior de Aparcamientos.

Son las áreas delimitadas en la documentación gráfica.

Comprenden espacios libres interiores privados de manzanas. Tienen por objeto:

- Ordenar los espacios libres interiores de las manzanas mejorando sus prestaciones y la imagen urbana del conjunto.
- Habilitar nuevas conexiones con la red viaria exterior que favorezcan la movilidad no motorizada.
- Mejorar las condiciones de seguridad de los espacios interiores.
- Incrementar, mediante la reordenación, la dotación de espacios de aparcamiento en el interior de las parcelas.

La ordenación se llevará a cabo mediante la elaboración y tramitación de Estudios de Detalle de iniciativa municipal o a propuesta de los interesados abarcando manzanas completas de intervención.

Las parcelas urbanísticas existentes permanecerán inalteradas si bien el fragmento de ellas que forme parte de los espacios libres interiores, a excepción de las plazas de aparcamiento, tendrá la condición de espacio libre común interpuesto, de titularidad privada y uso público. Las plazas resultantes serán asignadas a los titulares de solares de forma proporcional a su superficie edificable techo.

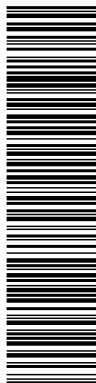
Para la tramitación del expediente se requerirá un Informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que se supervise el cumplimiento de las condiciones de seguridad y accesibilidad del Código Técnico, y demás legislación sectorial de aplicación.

Su gestión se llevará a cabo mediante la formulación de Convenios urbanísticos de ejecución en los cuales se regularán las condiciones y los términos de la gestión y ejecución y de conservación.

4.6.- Otras condiciones.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

El tratamiento de fachadas, cubiertas, carpintería exterior y demás elementos que configuran la imagen del Complejo Industrial y Terciario Európolis, deberá preverse dentro de parámetros estéticos y constructivos de calidad, y serán controlados por el Ayuntamiento de Las Rozas. En este sentido el Ayuntamiento podrá proponer condiciones estéticas y constructivas adicionales que permitan la consecución de este fin.

No se permitirán edificaciones auxiliares, adosadas o aisladas dentro de la parcela que no formen parte del conjunto de la instalación o que resulten disonantes con las condiciones constructivas o estéticas previstas en el proyecto.

No se permiten medianeras vistas.

Las edificaciones deberán tratar convenientemente todas sus fachadas, incluso las laterales o traseras, abriendo huecos con los mismo ritmos o calidades constructivas y estéticas que la fachada principal.

Los espacios no edificados deberán ser urbanizados o ajardinados completamente.

La publicidad en el ámbito objeto de la presente modificación quedará regulado por la Ordenanza Municipal de Actividades Publicitarias en el ámbito urbano del Ayuntamiento de Las Rozas, a la espera de la redacción de una ordenanza específica para Európolis.

Artículo 434. Ordenanza Zonal 6 P.R. Equipamiento, en Áreas de Planeamiento Remitido

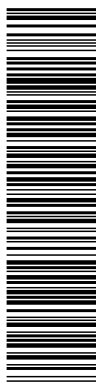
Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas y privadas. Su ámbito de aplicación queda reflejado en el plano de "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", y se inscribe dentro de las siguientes Áreas de Planeamiento Remitido:

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

Sus condiciones específicas son las recogidas en el siguiente cuadro:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF7783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA ZONAL 6. (P. R.) EQUIPAMIENTO, EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.
 -CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN:

PARÁMETROS	P. R. II	P. R. VII-3	P. R. VIII-3a	P. R. VIII-3b	P. R. X-1(*)	P. R. XI	P. R. XIII-3
Parcela mínima (m²)	E:1000 D:2000				Existente	Existente	
Ocupación (%)		25	40	40	600 m²	25	40
Nº de Plantas	E: 4 D: 2		2	2			2
Altura Máxima (metros)	E: 12 D: 9	8	8	8	10	12	8
Retranqueos a linderos	3	5	5	5	10	3	3
Retranqueos a alineaciones	3	8	10	10	10	5	5
Dimensión mínima de patios	6	-	-	-	-	-	-
Separación mínima entre edificios	E: 12 D: 6	-	-	-	-	S=H	6
Coefficiente de Edificabilidad en parcela neta (m2/m2)	---	---	1	1	0.08	0.33	---

- **Condiciones específicas de los usos:** Regirán las mismas condiciones de uso que figuran en el Planeamiento anterior de estas Áreas al que se refiere el artículo sobre "Clases de Áreas de Ordenación" del Capítulo 2 de este Título.
 (*) Se mantiene como uso exclusivo el existente, considerándose agotada la edificabilidad.
- **Observaciones:** En caso de ser detectada alguna contradicción entre las condiciones específicas de la edificación indicadas en el cuadro y las ya existentes, prevalecerán estas últimas, manteniéndose, a todos los efectos las condiciones (edificabilidad, ocupación, alturas, etc.) y usos actuales.

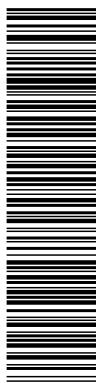
Artículo 435. Ordenanza Zonal 7 P.R. Espacios Libres, en Áreas de Planeamiento Remitido

1.- Ámbito de aplicación

Su ámbito de aplicación se inscribe dentro del Área de Planeamiento Remitido "P.R. Európolis" correspondiente al complejo industrial y terciario Európolis, que comprende el sector P.R. V-1 "Európolis", de unas 74,96 ha, y un fragmento de 4,63 ha. de suelo urbano adyacente (área parcial de la calle Cabo Rufino Lázaro, calle Antonio Araguás y calle Rotterdam, en adelante "área Rufino Lázaro").

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", en los que se identifica con el código 7E.

2.- Condiciones específicas

En esta zona serán de aplicación las condiciones señaladas para los Parques Urbanos en la sección 5ª del Capítulo 3 del Título V de las Normas Urbanísticas, y en ellas regirán las mismas condiciones que para su homóloga general, Ordenanza Zonal 7, con excepción de la siguiente condición específica:

- Se tolerarán aparcamientos tratados con pavimentación de coexistencia, integrados en las zonas verdes, como aparcamiento-jardín, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - Que supongan una ocupación inferior al 50% de la superficie total de los espacios libres del ámbito. Al contabilizar la ocupación de los aparcamientos no se incluirá la superficie destinada a viales de acceso o zonas de maniobra.
 - Que se sitúen colindantes con alguna vía de la red principal.
 - Que por cada plaza de aparcamiento se plante un árbol en la zona verde restante, cercana al mismo.

Artículo 436. Planeamiento Remitido (P.R. VII) "Parque Empresarial"

Se considera el planeamiento remitido según modificación del PG94, aprobada definitivamente por la Comisión de Gobierno de la C.M., el 23 de Diciembre de 1996 (BOCM 4-II-97).

0. Condiciones Generales

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

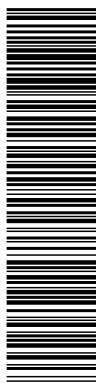
- Para el desarrollo de elementos significativos del sistema de espacios libres o infraestructuras, así como para la ordenación detallada de los ámbitos de los Sistemas Generales, podrán redactarse Planes Especiales a tenor de lo establecido en la L.S.C.M.

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.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- 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.
- La edificación de cada parcela, o agrupación de parcelas, se realizará mediante proyecto unitario, pudiéndose realizar por fases, en cuyo caso deberá especificar el tratamiento tanto de las superficies de parcela a ocupar por las fases posteriores, en tanto no se lleven a cabo, cuanto de las superficies o elementos 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 urbanizadas.
- 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.

0.3 Línea de edificación:

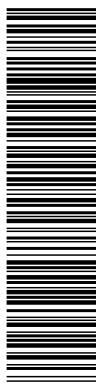
Las edificaciones en las parcelas con frente a la Autopista N-VI y al Eje de Pinar no podrán rebasar la línea de edificación definida por una paralela a sus linderos con dichas vías y a 33 metros de distancia de los mismos.

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.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF767853249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

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 aun 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.

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 el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", con la cifra 4 (general para toda la subzona) seguida de los códigos O.1, O.2, los que la letra O indica el uso principal de oficinas y la cifra siguiente el grupo al que pertenece.

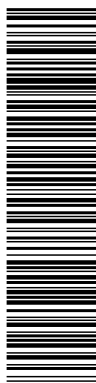
1.3. Oficinas. División en grupos:

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

- Grupo O.1
- Grupo O.2

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

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:

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
SEPARACIÓN MÍNIMA (m)	O.1 Y O.2		
	Parcelas de hasta 4000 m2	Parcelas de 4.000 a 15.000 m2	Parcelas de más de 15.000 m2
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:

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA		
	O.1	O.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.

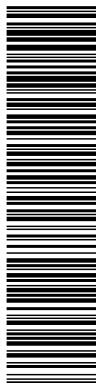
CONDICIONES DE OCUPACIÓN POR APARCAMIENTO EN SUPERFICIE		
	O.1	O.2
Aparcamiento en superficie (Máximo %)	40	50

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.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

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 o vías interiores, deberán cubrirse hasta la rasante del terreno con una capa vegetal susceptible de soportar plantación vegetal que requiera bajo consumo de agua, permitiéndose su combinación con otros tratamientos alternativos: ladrillo, machacado, albero, etc.

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 cm), 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 frente 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.

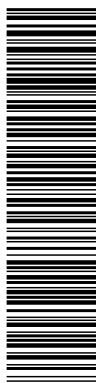
La altura máxima de coronación de la edificación será de diecisiete metros y medio (1.750 cm), respecto a la superficie reglada apoyada en el encuentro entre el perímetro del edificio y la rasante del terreno.

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.

1.9. Edificabilidad:**OBSERVACIONES:**

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76785249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

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

- Grupo 0.10,42 m2/m2
- Grupo 0.20,50 m2/m2

Excepto para aquellas parcelas a las que se asigne una edificabilidad total concreta en el "cuadro general de características del Áreas 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 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 solo en las parcelas con más de 2.000 m² de edificación.

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).

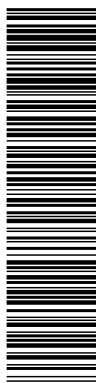
1.12. Carga y Descarga:

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.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2. Condiciones Particulares de la Subzona S.T.: Servicios Terciarios.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 el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", con la cifra 4 seguida de las siglas S.T.

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 de ajardinamiento 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 cm), respecto a la superficie reglada apoyada en el encuentro entre el perímetro del edificio y la rasante del terreno.

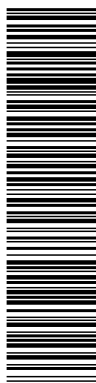
2.6. Condiciones de parcela:

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 segregar a través de un Estudio de Detalle que garantice el acceso viario a cada una de las parcelas resultantes.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2.7. Edificabilidad:

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

EDIFICABILIDAD (M ²)		
PARCELA	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE
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 1ª, grado 1º: servicios de la Administración y grado 2º: 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 2ª, grado 1ª, 2º, 3º: salas de reunión hasta 300 m².
- Dotacionales clases E, C, S, D, R, S.U y S. I. (Educación, Cultural y Ocio, Sanitario y Asistencial, Deporte, Religiosos, Servicios Urbanos y Servicios Infraestructurales).

Son usos compatibles:

- Terciario, categoría 3ª, grado 1º: local comercial.
- Hostelero y hospedaje grados 4º, 3º y 2º: 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 la edificación.

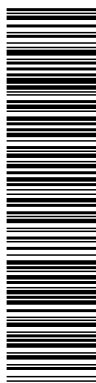
Son usos incompatibles todos los demás.

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.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

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 el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" con la cifra 4 seguida de las siglas C.T.

3.3. Desarrollo y ejecución:

En los ámbitos de aplicación de esta ordenanza será obligada la redacción previa de Estudio de Detalle o Proyecto Unitario de Edificación (parcela 28).

3.4. Condiciones de posición, ocupación y alturas:

En el ámbito de la manzana 28 de la Parcelación del Área P.R. VII "Parque Empresarial" regirán, además, las siguientes condiciones de ocupación:

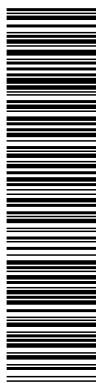
- Ocupación máxima por edificación conjunta (computable y no computable): 40%
- Ocupación máxima por aparcamiento en superficie: 45%
- Ocupación máxima por actividades comerciales, dotacionales, deportivas o de reunión al aire libre: 20%
- Área mínima de ajardinamiento: 25%
- La edificación bajo rasante 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 en la parcela 28.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

3.6. Condiciones de Parcela:

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, la parcelación de la manzana 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.

3.7. Edificabilidad:

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

EDIFICABILIDAD (M ²)	
ÁMBITO	OFICINAS, COMERCIO Y REUNIÓN
C.T. manzana 28	17.200,00
C.T. parcela 15.1	5.000,00
TOTAL	22.220

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 ni de ocupación.

3.8. Usos Característicos y Compatibles:

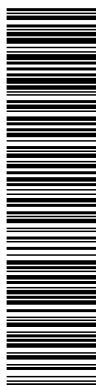
Son usos característicos según las definiciones del P.G.O.U.:

- 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, religioso y servicios infraestructurales).
- 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.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE****3.9. Requisitos de Plazas de Aparcamiento:**

Se preverán, en el interior de la parcela, 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.

3.10. Zonas comunes.

Las superficies cerradas destinadas a zonas comunes, que complementan las superficies dedicadas a actividades comerciales o de ocio, no serán computables como edificabilidad lucrativa.

La situación y definición de las zonas comunes serán las señaladas en los Artículos 2, 3, 4 y 5 de la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte (Instrucciones técnicas de regulación de Centros Comerciales y/o de ocio) BOCM nº 233 de 1 de octubre de 2001.

4. Condiciones Particulares de la Subzona H. C.: Hotelero-Convenciones.**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 el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" con la cifra 4 seguida de las siglas H.C.

4.3 Posición de la Edificación:

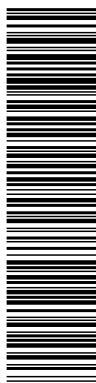
La separación a linderos será, como mínimo igual a la altura de la edificación que se sitúe más próxima a ellos.

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

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049897ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

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 cm.) medidos sobre la rasante del terreno.

La altura máxima de coronación, incluyendo elementos mecánicos y casetones de servicios, será de veinticuatro metros (2.400 cm.) 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 24.1 (superficie = 14.700 m²) 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 4ª, 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:

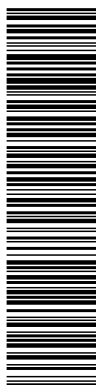
Se atenderá en el interior de la parcela todas las plazas de aparcamientos y las necesarias para usuarios, empleados y visitantes. El proyecto de edificación deberá incluir justificación expresa de las necesidades previstas.

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.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- 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 el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" en el 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 el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" 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 13 m, para nuevas parcelaciones o segregaciones donde se permitan, o 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 "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" (E1/2000).

5.7 Retranqueos:

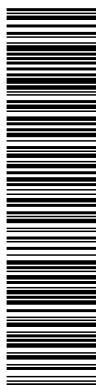
El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 4 metros salvo en el grado 0º, en el que la fachada, coincidirá con la alineación exterior al bulevar central en un 50% como mínimo de su longitud, y de 3 metros a los demás linderos sin que en ningún caso sea inferior a la mitad de la altura de la edificación.

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.
- 1 vez la altura del bloque de mayor altura cuando esté localizado de modo que no afecte al soleamiento del otro bloque.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

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 las 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 pondrán 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.

5.10 Edificabilidad:

La superficie máxima construible por parcela será la correspondiente a una edificabilidad de 1,1312 m²/m² de parcela neta en el grado 0º, de 1 m²/m² el grado 1º.

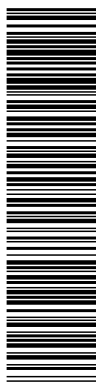
5.11 Altura de la edificación:

En el grado 0º la altura máxima será de cuatro plantas y media (baja + 3 + bajo cubierta) con una dimensión máxima de 14,5 m, pudiendo 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 1º la altura máxima será de 3 plantas (baja + 2) con una dimensión máxima de 10,00 m. En los grados 2º y 3º la altura máxima será de 2 plantas (baja + 1) con una dimensión máxima de 7,00 metros. En todos los grados se permiten las piezas habitables bajo cubierta que computará en el cálculo de la edificabilidad.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

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 0º y 1º: 100 m2 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 0º 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 1º se deberá garantizar una plaza de garaje por cada 75 m² de edificación residencial y una plaza cada 50 m² de locales.

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 0º 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:

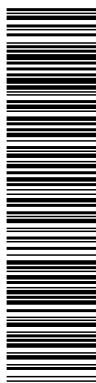
Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar en parcela exclusiva. Su ámbito de aplicación viene reflejado en el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano", en los que se identifica con el código 3.4.

6.2. Tamaño de parcela:

La parcela mínima edificable será de 250 m² pudiéndose desarrollar condominio.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76785249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

6.3. Frente de parcela:

El frente de la parcela edificable tendrá una longitud mínima de 7,5 m. En actuaciones de 5 o 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 sobre condiciones de parcela de la Ordenanza Zonal 3 "Vivienda Unifamiliar" de estas Normas Urbanísticas.

6.4. Alineaciones y rasantes:

Son las definidas en el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano".

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: 3 metros.
- Retranqueos alineación: 3 metros.

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 víveras bajo cubiertas que computará en el cálculo de la edificabilidad.

6.8. Edificabilidad:

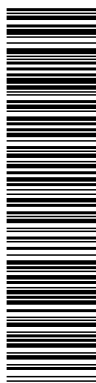
EDIFICABILIDAD (M ²)		
PARCELA	EDIFICABILIDAD (M ²)	NÚMERO DE VIVIENDAS
3	13.336,66	83
4	4.495,12	28
5.1	2.963,71	18
5.2	8.289,77	52
TOTAL	29.085,27	181

6.9. Uso característico:

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

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

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:

Despachos profesionales vinculados a usuario de la vivienda unifamiliar.

- Dotacional:

Educativo, asistencial y deportivo, con una superficie construida inferior a 500 m². Puede instalarse en edificio exclusivo.

6.11. Usos incompatibles:

- Los restantes no indicados.

7. Condiciones Particulares de la Subzona Dotacional.

7.1. Definición:

Se refiere al conjunto de reserva 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 Característico:

Son de aplicación en las áreas señaladas en el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" con la cifra 6 (general para toda la subzona).

7.3. Desarrollo y Ejecución:

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:

- 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.

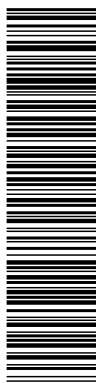
7.4. Condiciones de posición, ocupación y altura:

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

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

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

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 cm) en la edificación de tres plantas y de veinte metros (2.000 cm) en la de cinco plantas.

Mediante Estudio de Detalle se podrá definir en la manzana 14-1 un proyecto singular, que redefina las condiciones de volumen: altura y ocupación, incluso por encima de los señalados.

7.5. Edificabilidad:

Queda expresada en el cuadro de características

7.6. 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.

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

8.1. Definición:

Se refiere a la edificación destinada 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 de ocio y el recreo mediante las siguientes actividades: teatro, cinematografía, circo, zoológico, espectáculos, etc.

8.2. Ámbito:

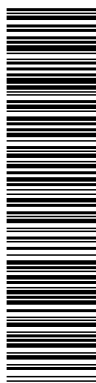
Es de aplicación al área señalada en el plano "PO-08 "Calificación del Suelo Urbano" con la cifra 6 seguida de la sigla (PDO).

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 linderos 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.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

8.4. Ocupación:

- La ocupación máxima por la edificación conjunta (computable y no computable) será del 40% de la parcela.
- La ocupación máxima por aparcamiento en superficie será del 45% de la parcela.
- Las superficies ajardinadas serán, al menos del 25% de la parcela.
- La edificación bajo rasante podrá ocupar hasta un 70% del terreno.

8.5. Altura de la Edificación:

La altura máxima será de 3 plantas sobre la rasante del terreno.

La altura máxima de la línea de cornisa será de 14,5 metros respecto a la rasante del terreno.

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

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

8.7. Edificabilidad:

La edificabilidad expresada en metros cuadrados, será:

EDIFICABILIDAD (M ²)		
PARCELA	GRADO	EDIFICABILIDAD (M ²)
29	(PDO)	22.600,00

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.

8.8. Usos característicos y compatibles:

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.
- Terciario, categoría 3, Comercial, grado 1º, Local Comercial y grado 2º Agrupación Comercial.
- Deportivo.

Son usos compatibles:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Terciario, categoría 1, Oficinas, grado 2º, Oficinas Privadas.
- Terciario, categoría 4, Hostalero y Hospedajes, grados 2º, 3º y 4º

Los usos compatibles pueden llegar a adquirir el carácter de "alternativos", previa tramitación de un Estudio Específico Razonado, de acuerdo a lo indicado en el artículo sobre "Compatibilidad y tolerancia entre usos" de estas Normas Urbanísticas. Al poder ser la sustitución parcial o total, el uso alternativo puede exceder del tercio de la edificabilidad total, que como límite corresponde a los usos compatibles.

Son usos incompatibles todos los demás.

9. Condiciones particulares de los Espacios Libres

Serán de aplicación las condiciones señaladas para los parques suburbanos en las presente Normas Urbanísticas 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.

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 Area PR VII "Parque Empresarial".

10.2. Ámbito.

Corresponde a las áreas expresamente señaladas con la sigla S.G., en los planos iniciales del Plan Parcial. En las parcelas donde las siglas S.G. no van acompañadas de otra indicativa de uso dotacional específico se permite cualquiera de ellos.

10.3. 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.

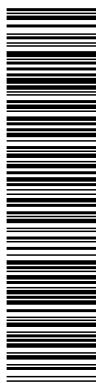
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 296 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

10. Cuadro de Parámetros del Área de Planeamiento Remitido PR VII "Parque Empresarial"

CUADRO DE PARÁMETROS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO PR VII "PARQUE EMPRESARIAL"			
PARCELAS LUCRATIVAS	SUPERFICIE APROXIMADA (M²)	USO ORDENANZAº	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M²C)
1.3	114.478,09	Equipamiento deportivo privado	20.000,00
3	26.804,13	Residencial unifamiliar 3.4º	13.336,66
4	9.034,33	Residencial unifamiliar 3.4º	4.495,12
5.1	5.956,49	Residencial unifamiliar 3.4º	2.963,71
5.2	16.660,85	Residencial unifamiliar 3.4º	8.289,77
7	6.143,64	Residencial Bloque Ab 2.1º	6.143,64
8**	2.518,26	Residencial Bloque Ab 2.1º	--
10.1	8.878,00	Residencial Bloque Ab 2.1º	8.878,00
11.1	5.493,07	Servicios Terciarios 4ST	5.493,07
11.2	7.648,00	Servicios Terciarios 4ST	7.648,00
11.3	9.295,33	Residencial Bloque Ab 2.1º	9.295,33
12.1	22.140,00	Terciario Oficinas 0.2	11.070,00
12.2	7.920,00	Terciario Oficinas 0.2	3.960,00
12.3	7.920,00	Terciario Oficinas 0.2	3.960,00
13.1	21.392,58	Residencial Bloque Ab 2.0º	24.199,13
13.2	11.496,80	Residencial Bloque Ab 2.1º	11.496,80
15.1	12.579,00	Complejo Terciario 4CT	5.000,00
15.2	5.058,97	Terciario Oficinas 0.1	3.504,77
15.3	4.900,00	Terciario Oficinas 0.1	2.058,00
15.4*	14.620,61	Residencial Bloque Ab 2.0º	16.538,72
16.1	37.420,87	Terciario Oficinas 0.2	18.710,44
16.2	46.471,57	Terciario Oficinas 0.2	23.235,79
16.3*	40.278,30	Servicios Terciarios 4ST	56.822,05
16.4	3.174,50	Terciario Oficinas 0.2	1.587,25
16.5	3.255,00	Terciario Oficinas 0.2	1.627,50
16.6	3.255,00	Terciario Oficinas 0.2	1.627,50

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS

Código para validación: **QQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 297 de 419

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO

FIRMADO
26/08/2022 12:42

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

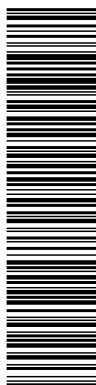
CUADRO DE PARÁMETROS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO PR VII "PARQUE EMPRESARIAL "

16.7	3.290,00	Terciario Oficinas 0.2	1.645,00
18.1	21.059,69	Residencial Bloque Ab 2.0º	23.822,56
18.2	14.632,31	Residencial Bloque Ab 2.1º	14.632,31
19.1	20.997,81	Residencial Bloque Ab 2.0º	23.752,56
19.4	7.350,00	Terciario Oficinas 0.1	3.087,00
19.5A	3.675,00	Terciario Oficinas 0.1	1.543,50
19.5B	3.675,00	Terciario Oficinas 0.1	1.543,50
20.1a	22.050,00	Terciario Oficinas 0.1	9.261,00
20.1b	22.050,00	Terciario Oficinas 0.1	9.261,00
22.1*	17.782,26	Residencial Bloque Ab.2.0º	20.115,16
22.2*	9.723,85	Residencial Bloque Ab.2.0º	10.999,55
22.3	5.690,38	Residencial Bloque Ab.2.1º	5.690,38
22.4	7.474,43	Residencial Bloque Ab.2.1º	7.474,43
23.1*	7.000,00	Residencial Bloque Ab.2.0º	7.918,35
23.2*	7.000,00	Residencial Bloque Ab.2.0º	7.918,35
23.3*	7.000,00	Residencial Bloque Ab.2.0º	7.918,35
23.4	7.350,00	Terciario Oficinas 0.1	3.087,00
23.5	7.350,00	Terciario Oficina 0.2	3.087,00
24.1	14.700,00	Hotelero convenciones 4HC	11.000,00
24.2	29.400,00	Servicios Terciarios 4ST	22.000,00
25.1y2	28.185,82	Complejo Terciario 4CT	9.301,32
25.3	31.316,96	Complejo Terciario 4CT	9.300,00
26.1*	10.506,90	Residencial Bloque Ab.2.0º	11.885,33
26.2	7.000,00	Terciario Oficinas 0.1	2.940,00
27	21.000,00	Terciario Oficinas 0.1	7.440,00
28	82.283,00	Complejo Terciario 4CT	17.200,00
29	77.592,12	P. Dotacional Ocio PDO	22.600,00
TOTALES	951.928,92		548.364,90

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

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

** Parcela para agrupar con las parcelas del ámbito colindante.

Artículo 437. Ordenanza en Área de Planeamiento Remitido. P.R. IX "Sector Terciario"

El presente Plan General propone la recalificación de 9 parcelas (números 12 a 20, ambas incluidas) de uso terciario a residencial, con una reducción de edificabilidad del 7,268%.

1. Ordenanza de la Subzona de Edificación Cerrada**1.1. Definición.**

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

1.2. Delimitación.

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

1.3. Condiciones de parcelación.

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

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

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

1.4. Condiciones de alineación.

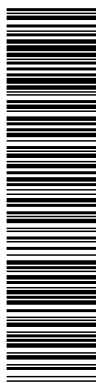
Las construcciones dispondrán su línea de edificación sobre los bordes del plano de áreas de movimiento sin perjuicio de los retranqueos autorizados.

1.5. Retranqueos.

No obstante la obligación de mantener el borde de las áreas de movimiento, por motivos de composición estética, se permitirán retranqueos de la línea oficial siempre que se actúe por manzanas completas o en otro caso no se dejen medianeras al descubierto.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

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

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

1.6. Alineaciones interiores y fondo edificable.

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

1.7. Ocupación sobre rasante.

La edificación podrá ocupar la totalidad del espacio definido por el área de movimiento en cada parcela, no rebasando en ningún caso, el 60% de la superficie total de la parcela.

1.8. Ocupación bajo rasante.

La edificación podrá ocupar bajo rasante el espacio definido por el área de movimiento, en planta de semisótano o plantas de sótano.

1.9. Altura de las edificaciones, número de plantas y cubiertas.

El número de plantas de la edificación será de tres plantas (PB+2) con una altura máxima de once metros (11 m.) Por encima de la altura máxima definida se permite la construcción de edificaciones destinadas a servicios comunes del edificio retranqueándose un mínimo de cinco metros (5 m.) de la línea exterior de la edificación principal.

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

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

1.10. Aprovechamiento neto.

El aprovechamiento neto de cada parcela es el que se define como máximo por los parámetros reflejados en el Cuadro de aprovechamiento que forma parte del Plan Parcial aprobado.

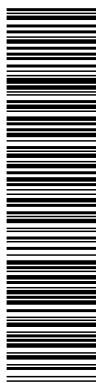
1.11. Patios.

Se permiten patios de manzana, de parcela cerrados, patios abiertos y patios ingleses.

Sus dimensiones serán las fijadas para los patios en las Normas Generales de Edificación contenidas en las presentes Normas Urbanísticas del Plan General, entendiéndose como piezas habitables las oficinas o zonas de trabajo y piezas no habitables las zonas de circulación, aseos y escaleras.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

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

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

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

1.12. Aparcamientos y accesos a la edificación.

Independientemente de los aparcamientos exteriores a las parcelas previstas en los planes del Plan Parcial, será necesaria la dotación de un aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) útiles en cada proyecto de edificación.

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

1.13 Usos.

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

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

2. Ordenanza de la Subzona de Edificación Abierta.**2.1. Definición.**

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

2.2. Delimitación y Usos Permitidos.

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

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

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2.3. Condiciones de parcelación.

Las parcelas se ajustarán a las definidas en el plano Parcelario del Plan Parcial aprobado, 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 del Plan Parcial, no se permitirá parcelas de superficie menor de 500 m².

2.4. Retranqueos.

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

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

2.5. Ocupación sobre rasante.

La edificación podrá o no ocupar la totalidad del espacio definido por el área de movimiento de cada parcela, no rebasando en ningún caso, el 60% de la superficie total de la parcela.

2.6. Ocupación bajo rasante.

La edificación podrá ocupar la totalidad del espacio definido por el área de movimiento en planta semisótano o plantas de sótano.

2.7. Altura de las edificaciones, número de plantas y cubierta.

El número de plantas de la edificación será de tres plantas (PB+2), con una altura máxima de once metros (11 m.).

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

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

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

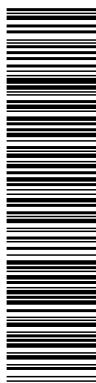
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 302 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2.8. Usos en edificación abierta.

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

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

2.9. Edificabilidad.

El aprovechamiento neto de cada parcela es el que se define como máximo por los parámetros reflejados en el Cuadro de aprovechamientos que forma parte del Plan Parcial aprobado.

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 cincuenta (50) metros cuadrados útiles en cada proyecto de edificación.

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

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

3. 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 del 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.

4. Uso dotacional (Equipamientos).

En los equipamientos públicos y privados será de aplicación la Ordenanza general 6 de las presentes Normas Urbanísticas del Plan General.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
 Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
 Página 303 de 419

FIRMAS
 El documento ha sido firmado por :
 1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
 2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
 26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

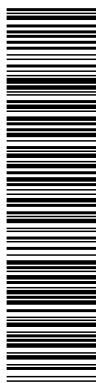
DOCUMENTO DE AVANCE

5. Cuadro de Parámetros del Área de Planeamiento Remitido PR IX "Sector Terciario"

CUADRO DE PARÁMETROS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO PR IX "SECTOR TERCIARIO"			
PARCELA	SUPERFICIE APROXIMADA DE PARCELA (M ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M ² c)	USO
C-1	7.680,75	3.780	Terciario
C-2	4.000,00	3.780	Terciario
C-3	4.827,63	3.780	Terciario
C-4	2.547,63	3.560	Terciario
C-5	2.160,00	3.560	Terciario
C-6	2.486,00	3.560	Terciario
C-7	6.806,50	6.584	Mixto
C-8	6.878,12	6.584	Mixto
C-9	4.255,00	4.500	Terciario
C-10	2.977,50	4.500	Terciario
C-11	7.414,07	3.780	Terciario
C-12	4.100,08	3.780	Terciario
C-13	4.809,50	3.780	Terciario
C-14*	4.272,50	27.500	Terciario
C-15*	2.855,00		Terciario
C-16*	6.915,00		Terciario
C-17*	6.885,50		Terciario
C-18*	2.604,00		Terciario
C-19*	2.268,00		Terciario
C-20*	2.569,00		Terciario
P-1	6.643,00	4.240	Terciario
P-2	2.876,00	4.240	Terciario
P-3	3.403,00	4.240	Terciario
P-4	3.303,00	3.820	Terciario
P-5	3.575,00	5.080	Terciario
P-6	3.318,00	3.820	Terciario

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CUADRO DE PARÁMETROS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO PR IX "SECTOR TERCIARIO"

P-7	3.133,50	4.178	Terciario
P-8	3.035,00	4.240	Terciario
P-9	3.133,50	4.173	Terciario
M-1	7.043,00	2.972	Terciario
M-2	3.560,00	2.605	Terciario
M-3	5.206,00	5.441	Terciario
M-4	3.821,31	3.731	Terciario
C1-11	3.042,00	0	Infraestructura
PM	18.252,00	15.740	Terciario
D*	9.527,00	0	Equipamiento
R-1	17.270,50	0	Equipamiento
R-2.1*	6.443,00	5.154,40	Equipam. Privado
R-2.2	10.827,50	0	Equipamiento

(*) Suelos pertenecientes a la actuación de dotación AD 6.01 "Calle Chile".

Artículo 438. Planeamiento Remitido "La Marazuela".- (PR IV – 3)

1.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 2. Edificación en bloque abierto.

1.1.- Ámbito de aplicación.

Corresponde a la tipología de edificación exenta, con ordenación libre dentro de su parcela. Su ámbito de aplicación vendrá reflejado en los planos "Asignación de usos pormenorizados" del presente Plan Parcial, coincidente con la del P.R. IV-3 del P.G.O.U.

1.2.- División de grados.

A tal efecto se distingue un único grado, el 2.1º, ordenanza específica del Plan Parcial.

1.3.- Condiciones de parcela.

Será de aplicación la modificación aprobada por el Ayuntamiento de Las Rozas parcialmente en fecha 3-XII-96 y definitivamente por la Comunidad de Madrid en fecha 16-XII-96.

Del citado documento será de aplicación:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS

Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 305 de 419

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

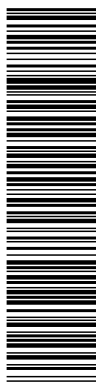
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO

FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D9882048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

1.4.- Tamaño de parcela.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie neta de 350 m² en el grado 1º. No se permiten segregaciones por debajo de la superficie mínima de parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con posterioridad al 21 de julio de 1994.

1.5.- Frente de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 13 m para nuevas parcelaciones o segregaciones donde se permitan.

1.6.- Fondo mínimo de parcela.

El fondo mínimo de parcela será de 13 metros con las mismas condiciones exigidas en el artículo anterior.

1.7.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano "Red viaria, Alineaciones y Rasantes" del Plan Parcial.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1.8.- Retranqueos.

El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 4 metros 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 será de 1 vez la altura del bloque de mayor altura.

1.9.- Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será libre no estando condicionado sino que el resto de parámetros de ocupación máxima de parcela, retranqueos y separación entre bloques.

1.10.- Ocupación de la parcela por edificación.

La ocupación máxima de parcela es la fijada en cada una de las manzanas de los cuadros "Cuadro de Usos Pormenorizados por Parcelas" y "Cuadro de Condiciones de la Edificación por Parcelas y Tipologías" del Plan Parcial.

1.11.- Edificabilidad.

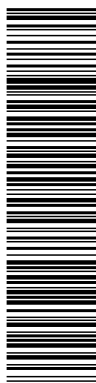
La superficie máxima construibles por parcela será la fijada en las manzanas correspondientes reflejadas en el plano "Regulación de Usos, Parcelario" y en los cuadros de aprovechamiento del Plan Parcial y si se reparcela en la proporción que resultase.

1.12.- Altura de la edificación.

En el grado 1º la altura máxima será de tres plantas (baja + 2) con una dimensión máxima de 10,00 metros.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE****2.- Sustitución de edificios unifamiliares existentes.**

En las parcelas donde para edificar con arreglo a esta Ordenanza haya que demoler un edificio unifamiliar debe incorporarse a los documentos preceptivos de solicitud de licencia los siguientes:

- 1) Imágenes fotográficas de la finca en su estado actual con sus edificaciones principal y auxiliares y elementos vegetales.
- 2) 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.

2.1.- Usos compatibles.

- Uso terciario: Permitido en un máximo del 30% de la edificabilidad. Solamente podrá situarse en edificio exclusivo.
- Uso dotacional: En todas sus clases.

2.2.- Usos prohibidos.

Los restantes no citados.

3.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 3. Vivienda Unifamiliar.**3.1.- Ámbito de aplicación.**

Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar en parcela exclusiva. Su ámbito de aplicación vendrá reflejada en los planos "Calificación y Regulación del Suelo" y "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y rasantes" del Plan Parcial, en los que se identifica con el código 3.

3.2.- División en grados.

Las condiciones de parcela, edificación y usos se regulan en los planos "Calificación y Regulación del Suelo" y "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y rasantes" del Plan Parcial, en los que se identifica con el código 3º.

CONDICIONES DE PARCELA.**3.3.- Tamaño de parcela.**

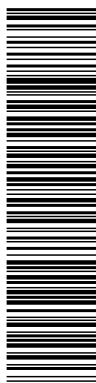
La parcela mínima edificable tendrá una superficie, igual o mayor que 500 m².

3.4.- Frente de parcela.

El frente de la parcela edificable tendrá una longitud, igual o mayor que 10 m. En actuaciones de 5 o más viviendas podrán aplicarse los parámetros del grado siguiente de tamaño inferior, es decir 7,5 m. Quedan excluidas de esta exigencia las parcelas de frente menor que cumplan las condiciones exigidas en el artículo

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

sobre "Condiciones de parcela" de la Ordenanza Zonal 3 "Vivienda Unifamiliar" de las presentes Normas Urbanísticas.

3.5.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y rasantes" del Plan Parcial.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.3.6.- Retranqueos.

Los retranqueos de la edificación a la alineación oficial y a los demás linderos de la parcela tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 3 Vivienda Unifamiliar", según el grado 3º. Podrá prescindirse de los retranqueos laterales previo acuerdo de adosamiento con el propietario de la parcela colindante.

3.7.- Ocupación de la parcela por edificación.

La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro "Ordenanza Zonal 3 Vivienda Unifamiliar", según el grado 3º.

3.8.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación no podrá rebasar los parámetros de número de plantas y metros señalados en el cuadro "Ordenanza Zonal 3 Vivienda Unifamiliar", según el grado 3º aun cuando el edificio se destine a usos compatibles permitidos por la ordenanza. Se permiten las estancias vivideras bajo cubierta que computará en el cálculo de la edificabilidad.

3.9.- Edificabilidad.

La superficie máxima construible por parcela será la resultante del cuadro de aprovechamientos unifamiliares del Plan Parcial.

CONDICIONES DE USO.3.10.- Uso característico.

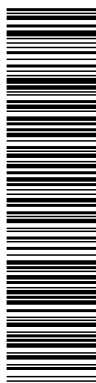
- Residencial. En vivienda unifamiliar. Deberá garantizarse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

3.11.- Usos compatibles.

- Terciario: Se autorizan los despachos profesionales domésticos. No se permiten edificios exclusivos para estos usos.
- Dotacional: Educativo, asistencial y deportivo, con una superficie construida inferior a 500 m². Puede instalarse en edificio exclusivo.
- Incompatibles: Los restantes no indicados.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA ZONAL 3 - VIVIENDA UNIFAMILIAR
-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

	GRADOS			
			3º	
TIPOLOGÍA		Edificio exento o agrupado		
PARCELA MÍNIMA (m²)		500		
RETRANQUEOS A LINDEROS (m)		3		
RETRANQUEOS A ALINEACIÓN (m)		4		
OCUPACIÓN (%)		(**)		
ALTURA MÁXIMA	7 metros en dos plantas y bajo cubierta			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)		10 (*)	7,50 (*)	
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		(**)		

(*) En actuaciones de 5 o más viviendas se podrá pasar a 7,5 metros de frente mínimo de parcela.

(**) Será la resultante del cuadro de condiciones de la edificación por parcelas y tipología del presente Plan Parcial.

4.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 6. Equipamiento.

4.1.- Ámbito de la 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 vendrá reflejado en los planos "Calificación y Regulación del Suelo" y "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes" del Plan Parcial, en los que se identifica con el código 6 del PGOU 94 de Las Rozas de Madrid.

4.2.- 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 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes" del Plan Parcial del Sector, en las que se identifican con los códigos:

- E: Educativo.
- C: Comercial.
- S: Social, Sanitario y Asistencial.
- D: Deportivo.
- R: Religioso.
- S.U.: Servicios Urbanos.
- S.I.: Servicios Infraestructuras (incluyen C.T. subterráneos).
- En caso de equipamiento genérico, sin categoría definida.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CONDICIONES DE PARCELA.4.3.- Tamaño de parcela.

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

4.4.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano "Red viaria, Alineaciones y Rasantes" del Plan Parcial.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.4.5.- Retranqueos.

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

4.6.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación no podrá superar los once (11) metros y tres (3) plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

4.7.- Edificabilidad.

La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes 1 para usos educativos, cultural, sanitario y asistencial de Sistemas Generales, y resultantes del cuadro de aprovechamientos en los Sistemas Interiores del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE USO.4.8.- Uso Característico.

Dotacional y Equipamiento en todas sus categorías.

4.9.- Usos Compatibles.

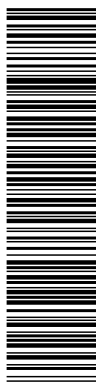
Residencial: Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación solo en las de más de 2.000 m² de edificación.

4.10.- Usos Prohibidos.

Los restantes no indicados.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

5.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 7. Espacios Libres.

5.1.- Ámbito de aplicación.

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

CONDICIONES DE PARCELA.

5.2.- Tamaño de parcela.

La parcela mínima segregable tendrá una superficie igual o mayor a 1.000 m².

5.3.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano "Red viaria, Alineaciones y Rasantes" del Plan Parcial.

En los espacios libres colindantes con el viario y las áreas edificables plurifamiliares se garantizará el acceso rodado a las parcelas, manteniendo la superficie mínima de reserva del R.P. según se concreta en los cuadros de reservas del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.4.- Ocupación de la parcela por la edificación.

La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción necesaria para consolidar la edificabilidad.

5.5.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será igual o inferior a 4 metros.

5.6.- Edificabilidad.

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

5.7.- Cerramientos.

Se realizarán preferentemente con pantallas vegetales. En los espacios libres públicos, los elementos resistentes (fábricas, rejas, etc.) de sus cerramientos cumplirán la función de protección y ornato del recinto urbano sin que ello suponga la creación de barreras que dificulten el libre acceso de los usuarios.

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

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D882048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CONDICIONES DE USO.

5.8.- Uso característico.

Zonas verdes, parques, jardines y espacios libres de uso público.

5.9.- Usos compatibles.

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

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

5.10.- Usos prohibidos.

Los restantes no indicados incluso cualquier otra forma de aparcamiento distinta a la regulada en el punto anterior.

5.11.- Condiciones particulares de los suelos a regenerar (S.R.).

Son territorios que, habiendo sido muy modificados por la acción antrópica, en la actualidad empiezan a regenerarse por sus cualidades topográficas, su proximidad a enclaves con mayor valor naturalístico, o mayor calidad edáfica.

Se permite actividades de regeneración, educativas y de ocio, con limitaciones temporales para el cumplimiento de los programas de regeneración de la cubierta vegetal.

Quedando así prohibido edificar.

6.- Cuadro de Parámetros del PR. IV-3 La Marazuela".

CUADRO DE PARÁMETROS DEL PR. IV-3 LA MARAZUELA"				
PARCELAS PRIVADAS	SUELO NETO APROXIMADO	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	TIPOLOGÍA	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	43.625,00	52.350,00	BLOQUE	577*
2-A	3.351,00	4.117,00	BLOQUE	37
2-B-C	5.797,00	7.122,00	BLOQUE	64
2-D	17.392,00	21.364,00	BLOQUE	192
2-E	18.596,00	21.921,00	BLOQUE	197

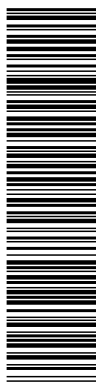
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 312 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CUADRO DE PARÁMETROS DEL PR. IV-3 LA MARAZUELA"

2-F	8.994,00	10.126,00	BLOQUE	91
2-G	5.434,00	6.676,00	BLOQUE	60
2.H	5.435,00	6.676,00	BLOQUE	60
3-A	48.148,00	57.790,00	BLOQUE	519
3-B	7.422,00	8.908,00	BLOQUE	80
3-C	2.230,00	2.672,50	BLOQUE	24
3-D	2.230,00	2.672,50	BLOQUE	24
3-E	2.230,00	2.672,50	BLOQUE	24
3-F	2.230,00	2.672,50	BLOQUE	24
SUMA	173.114,00	207.740,00	BLOQUE	1.973
4-A	2.593,00	1.500,00	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	5
4-B	2.593,00	1.500,00	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	5
4-C	4.149,00	2.400,00	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	8
4-D	9.335,00	5.400,00	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	18
4-E	1.500,00	900,00	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	3
4-F	1.500,00	900,00	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	3
4-G	1.500,00	900,00	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	3
4-H	1.500,00	900,00	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	3
4-I	500,00	300,00	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	1
5-A	5.192,00	3.000,00	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	10
5-B	21.288,00	12.300,00	UNIFAMILIAR INDEPENDIENTE	41
SUMA	51.650,00	30.000,00		100
6	7.500,00		EQUIPAMIENTO COMERCIAL	
7	7.750,00		EQUIPAMIENTO	
8-A	6.250,00		EQUIPAMIENTO	
8-B	17.000,00		EQUIPAMIENTO	
9	24.000,00		EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	
10	8.288,00		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	
11	7.083,00		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	

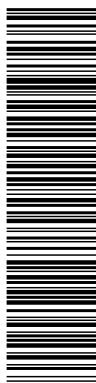
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
 Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
 Página 313 de 419

FIRMAS
 El documento ha sido firmado por :
 1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
 2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
 26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

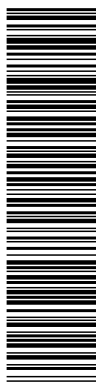
DOCUMENTO DE AVANCE

CUADRO DE PARÁMETROS DEL PR. IV-3 LA MARAZUELA"

12	7.164,00		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	
13	6.023,00		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	
14	5.610,00		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	
15	5.712,00		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	
16-A	1.020,00		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	
16-B	2.500,00		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	
17	3.180,00		ESPACIOS LIBRES	
18	90.414,00		ESPACIOS LIBRES	
19	33.396,00		ESPACIOS LIBRES	
20	1.152,00		ESPACIOS LIBRES	
21	7.442,00		ESPACIOS LIBRES	
22	36.530,00		ESPACIOS LIBRES	
23	25.650,00		EQUIPAMIENTO	
24 viario sg/int	93.181,25		VIARIO	
25 C.T.1	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
26 C.T.2	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
27 C.T.3	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
28 C.T.4	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
29 C.T.5	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
30 C.T.6	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
31 C.T.7	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
32 C.T.8	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
33 C.T.9	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
34 C.T.10	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
35 C.T.11	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
36 C.T.12	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
37 C.T.13	29,75		INFRAESTRUCTURA C.T.	
SUMA	397.232,00	4.640,00		0
ΣSUMA	621.996,00	242.380,00		2.073

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D98204867ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CUADRO DE PARÁMETROS DEL PR. IV-3 LA MARAZUELA"

S.G.V.P.	5.300,00		
TOTALES	627.296,00	242.380,00	2.073

(*) Modificación Plan Parcial que supone el incremento del número de viviendas de protección pública en 73 unidades.

Artículo 439. Planeamiento Remitido "El Montecillo" (P.R. V-3)

1.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 2. Edificación en bloque abierto.

1.1.- Ámbito de aplicación.

Corresponde a la tipología de edificación exenta, con ordenación libre dentro de su parcela. Su ámbito de aplicación vendrá reflejado en el documento "Asignación de usos pormenorizados" del Plan Parcial, coincidente con la del P.R. V-3 del P.G.O.U.

1.2.- División de grados.

A tal efecto se distingue un único grado, el 2.1º de los definidos, en el Plan General de Ordenación 94.

1.3.- Condiciones de parcela.

Será de aplicación la modificación aprobada por el Ayuntamiento de Las Rozas parcialmente en fecha 3-XII-96 y definitivamente por la Comunidad de Madrid en fecha 16-XII-96.

Del citado documento será de aplicación:

1.4.- Tamaño de parcela.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie neta de 350 m2 en el grado 1º. No se permiten segregaciones por debajo de la superficie mínima de parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con posterioridad al 21 de julio de 1994.

1.5.- Frente de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 13 m para nuevas parcelaciones o segregaciones donde se permitan.

1.6.- Fondo mínimo de parcela.

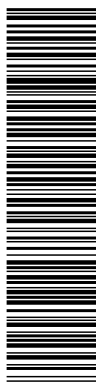
El fondo mínimo de parcela será de 13 metros con las mismas condiciones exigidas en el punto anterior.

1.7.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano "Red viaria, Alineaciones y Rasantes" del Plan Parcial.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1.8.- Retranqueos.

El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 4 metros 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.

Queda permitido el adosamiento de edificaciones de parcelas contiguas, siendo obligado el acuerdo entre las propiedades, la documentación de dicho acuerdo, y la inscripción registral del mismo, debiendo resolver las medianerías y la edificación como un conjunto coherente.

1.9.- Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será libre no estando condicionado sino que el resto de parámetros de ocupación máxima de parcela, retranqueos y separación entre bloques.

1.10.- Ocupación de la parcela por edificación.

La ocupación máxima de parcela es la fijada en cada una de las manzanas de los cuadros "Cuadro de Usos Pormenorizados por Parcelas" y "Cuadro de Condiciones de la Edificación por Parcelas y Tipologías" del Plan Parcial.

1.11.- Edificabilidad.

La superficie máxima construible por parcela será la fijada en cada en las manzanas correspondientes reflejadas en el plano "Regulación de Usos, Parcelario" y en los cuadros de aprovechamiento del Plan Parcial y si se repara en la proporción que resultase.

1.12.- Altura de la edificación.

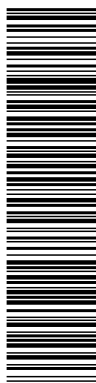
En el grado 1º la altura máxima será de tres plantas (baja + 2) con una dimensión máxima de 10,00 metros. En todos los grados se permiten las piezas habitables bajo cubierta que computará en el cálculo de la edificabilidad.

1.13.- Densidad.

El número máximo de viviendas construibles será el resultante de aplicar lo especificado en los cuadros de características del Plan Parcial.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D1FAF76783249D9882048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2.- Sustitución de edificios unifamiliares existentes.

En las parcelas donde para edificar con arreglo a esta Ordenanza haya que demoler un edificio unifamiliar debe incorporarse a los documentos preceptivos de solicitud de licencia los siguientes:

- 1) Imágenes fotográficas de la finca en su estado actual con sus edificaciones principal y auxiliares y elementos vegetales.
- 2) 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 sobre "protección del arbolado" en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas del Plan General.

2.1.- Usos compatibles.

- Uso terciario: Permitido en un máximo del 30% de la edificabilidad. Solamente podrá situarse en edificio exclusivo.
- Uso dotacional: En todas sus clases.

2.2.- Usos prohibidos.

- Los restantes no citados.

3.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 3. Vivienda Unifamiliar.

3.1.- Ámbito de aplicación.

Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar en parcela exclusiva. Su ámbito de aplicación vendrá reflejada en los planos "Calificación y Regulación del Suelo" y "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y rasantes" del Plan Parcial, en los que se identifica con el código 3.

3.2.- División en grados.

Las condiciones de parcela, edificación y usos se regulan en los planos "Calificación y Regulación del Suelo" y "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y rasantes", en los que se identifica con el código 3º.

CONDICIONES DE PARCELA.

3.3.- Tamaño de parcela.

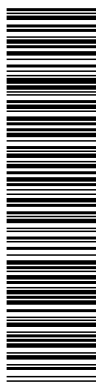
La parcela mínima edificable tendrá una superficie, igual o mayor que 500 m².

3.4.- Frente de parcela.

El frente de la parcela edificable tendrá una longitud, igual o mayor que 10 m. En actuaciones de 5 o más viviendas podrán aplicarse los parámetros del grado siguiente de tamaño inferior, es decir 7,5 m. Quedan

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

excluidas de esta exigencia las parcelas de frente menor que cumplan las condiciones exigidas en el artículo sobre condiciones de parcela de la Ordenanza Zonal 3 "Vivienda Unifamiliar" de estas Normas Urbanísticas.

3.5.- Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el plano "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y rasantes" del Plan Parcial.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**3.6.- Retranqueos.**

Los retranqueos de la edificación a la alineación oficial y a los demás linderos de la parcela tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 3 Vivienda Unifamiliar", según el grado 3º. Podrá prescindirse de los retranqueos laterales previo acuerdo de adosamiento con el propietario de la parcela colindante.

3.7.- Ocupación de la parcela por edificación.

La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro "Ordenanza Zonal 3 Vivienda Unifamiliar", según el grado 3º.

3.8.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación no podrá rebasar los parámetros de número de plantas y metros señalados en el cuadro "Ordenanza Zonal 3 Vivienda Unifamiliar", según el grado 3º aun cuando el edificio se destine a usos compatibles permitidos por la ordenanza. Se permiten las estancias vivideras bajo cubierta que computará en el cálculo de la edificabilidad.

3.9.- Edificabilidad.

La superficie máxima construible por parcela será la resultante del cuadro de aprovechamientos unifamiliares del Plan Parcial.

CONDICIONES DE USO.**3.10.- Uso característico.**

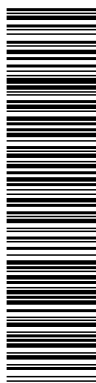
- Residencial. En vivienda unifamiliar. Deberá garantizarse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

3.11.- Usos compatibles.

- Terciario: Vinculado al usuario de la vivienda unifamiliar. Se autorizan los despachos profesionales domésticos. No se permiten edificios exclusivos para estos usos.
- Dotacional: Educativo, asistencial y deportivo, con una superficie construida inferior a 500 m2. Puede instalarse en edificio exclusivo.
- Incompatibles: Los restantes no indicados.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FA776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA ZONAL 3 - VIVIENDA UNIFAMILIAR
-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

	GRADOS			
			3º	
TIPOLOGÍA		Edificio exento o agrupado		
PARCELA MÍNIMA (m²)		500		
RETRANQUEOS A LINDEROS (m)		3		
RETRANQUEOS A ALINEACIÓN (m)		4		
OCUPACIÓN (%)		30		
ALTURA MÁXIMA	7 metros en dos plantas y bajo cubierta			
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)		10 (*)	7,50 (*)	
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,6		

(*) En actuaciones de 5 o más viviendas se podrá pasar a 7,5 metros de frente mínimo de parcela.

4.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 4. Terciario.

4.1.- Ámbito de la aplicación.

Corresponde a la tipología de edificación exenta destinada a albergar usos terciarios en cualquiera de sus categorías. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos "Asignación de usos pormenorizados" y "Regulación de Usos, Parcelario" del Plan Parcial.

4.2.- División en grados y niveles.

Las condiciones de parcela y edificación, por un lado, y las condiciones de uso, por otro, se regulan mediante la división de la zona en dos grados, (1º y 2º) para las primeras y tres niveles (a, b y c) para las segundas cuyos ámbitos respectivos figuran delimitados en los planos 1 y 5. El Plan Parcial define el grado de la zona como 1º y el nivel queda abierto:

CONDICIONES DE PARCELA.

4.3.- Tamaño de parcela.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 4. Terciario" del Plan Parcial.

4.4.- Frente de parcela.

El frente de parcela edificable tendrá una longitud igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 4. Terciario" del Plan Parcial.

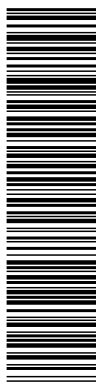
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 319 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

4.5.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano "Red viaria, Alineaciones y Rasantes" del Plan Parcial

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

4.6.- Retranqueos.

Los retranqueos de la edificación a cualquiera de los linderos de la parcela tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza 4. Terciario" del Plan Parcial.

4.7.- Ocupación de la parcela por la edificación.

La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro "Ordenanza 4. Terciario" del Plan Parcial.

4.8.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación no podrá rebasar los parámetros de número de plantas y metros señalados en el cuadro "Ordenanza 4. Terciario" del Plan Parcial. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

4.9.- Edificabilidad.

La superficie máxima construible por parcela será la fijada en cada una de las manzanas de los cuadros "Cuadro de Usos Pormenorizados por Parcelas" y "Cuadro de Condiciones de la Edificación por Parcelas y Tipología" del Plan Parcial.

CONDICIONES DE USO.

4.10.- Uso Característico.

- Terciario en todas sus categorías.

4.11.- Usos Compatibles.

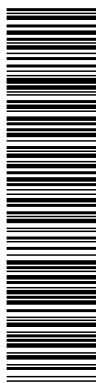
- Dotacional en todas sus categorías. Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación solo en las mayores de 2.000 m² de edificación.
- Industrial vinculado a la actividad principal en una proporción máxima del 30%.

4.12.- Usos Incompatibles.

- Los restantes no indicados.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA ZONAL 4 - TERCIARIO
-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

	GRADOS
	1º
TIPOLOGÍA	Edificio exento Ordenación Libre en la parcela.
PARCELA MÍNIMA (m²)	2000
RETRANQUEOS A LINDEROS (m)	La mitad de la altura.
RETRANQUEOS A ALINEACIÓN (m)	La mitad de la altura.
OCUPACIÓN (%)	La fijada en cada una de las manzanas del Plan Parcial.
ALTURA MÁXIMA	14 metros en tres plantas.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	20
EDIFICABILIDAD (m2/m2)	La fijada en cada una de las manzanas del Plan Parcial

(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.

5.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 6. Equipamiento.

5.1.- Ámbito de la 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 reflejado en los planos "Calificación y Regulación del Suelo" y "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifica con el código 6 del Plan Parcial.

5.2.- División de categoría.

Las condiciones de parcela, edificación y usos se regulan mediante la división en categorías.

CONDICIONES DE PARCELA.

5.3.- Tamaño de parcela.

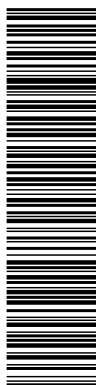
No se fija el tamaño de parcela mínima siendo, en cada caso, la exigida por la reglamentación específica de la actividad a implantar o la necesaria para el eficaz desarrollo de la misma.

5.4.- Alineaciones y rasantes.

Son definidas en el plano "Red viaria, Alineaciones y Rasantes" del Plan Parcial.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.5.5.- Retranqueos.

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

5.6.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación no podrá superar los once (11) metros y tres (3) plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

5.6.- Edificabilidad.

La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes 1 para usos educativos, cultural, sanitario y asistencial de Sistemas Generales, y resultantes del cuadro de aprovechamientos en los Sistemas Interiores del Plan Parcial.

CONDICIONES DE USO.5.7.- Uso característico.

- Dotacional y Equipamiento en todas sus categorías incluido el comercial en su caso, que se registrá por las condiciones de comercio de la Ordenanza de Terciario.

5.8.- Usos compatibles.

- Residencial: Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación solo en las de más de 2.000 m² de edificación.

5.9.- Usos prohibidos.

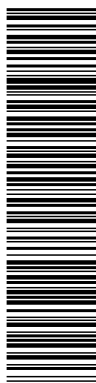
- Los restantes no indicados.

6.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 7. Espacios Libres.6.1.- Ámbito de aplicación.

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

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CONDICIONES DE PARCELA.

6.2.- Tamaño de parcela.

La parcela mínima segregable tendrá una superficie igual o mayor a 1.000 m².

6.3.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano "Red viaria, Alineaciones y Rasantes" del Plan Parcial.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

6.4.- Ocupación de la parcela por la edificación.

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

6.5.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será igual o inferior a 4 metros.

6.6.- Edificabilidad.

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

6.7.- Cerramientos.

Se realizarán preferentemente con pantallas vegetales. En los espacios libres públicos, los elementos resistentes (fábricas, rejas, etc.) de sus cerramientos cumplirán la función de protección y ornato del recinto urbano sin que ello suponga la creación de barreras que dificulten el libre acceso de los usuarios.

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

CONDICIONES DE USO.

6.8.- Uso característico.

- Zonas verdes, parques, jardines y espacios libres de uso público.

6.9.- Usos compatibles.

- Dotacional: Cultural y deportivo al aire libre. Se permiten los aparcamientos-jardín exclusivamente en los espacios libres de uso y dominio público para uso de los visitantes y usuarios del espacio libre y siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Que se instalen en parcelas mayores de 20.000 m² y ocupen un máximo de 3.000 m² de dicha parcela.
 - b. Que se sitúen colindantes con alguna vía de la red principal.

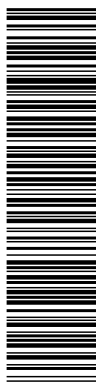
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 323 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- c. Que linden con zonas residenciales.
- d. Que demuestren su correcta adaptación al medio físico mediante un Estudio de Impacto Ambiental.

6.10.- Usos prohibidos.

Los restantes no indicados incluso cualquier otra forma de aparcamiento distinta a la regulada en el punto anterior.

6.11.- Condiciones particulares de los suelos a regenerar (S.R.).

Son territorios que, habiendo sido muy modificados por la acción antrópica, en la actualidad empiezan a regenerarse por sus cualidades topográficas, su proximidad a enclaves con mayor valor naturalístico, o mayor calidad edáfica.

Se permite actividades de regeneración, educativas y de ocio, con limitaciones temporales para el cumplimiento de los programas de regeneración de la cubierta vegetal.

Quedando así prohibido edificar.

7.- Cuadro de Parámetros del Sector PR V-3 "El Montecillo"

CUADRO DE PARÁMETROS DEL SECTOR PR V-3 "EL MONTECILLO"				
PARCELAS PRIVADAS	SUPERFICIE APROXIMADA (M ² SUELO NETO)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M ² c)	Nº VIVIENDAS MÁXIMAS	USO PORMENORIZADO TIPOLOGIA
Nº. 1	29.888	38.854	360	BLOQUE ABIERTO
Nº. 2	23.118	30.052	278	BLOQUE ABIERTO
Nº. 3	46.154	53.683,24	652	BLOQUE ABIERTO (Viv. Protección)
Nº. 4	15.846	20.600	191	BLOQUE ABIERTO
Nº. 5	34.994	45.494	421	BLOQUE ABIERTO
Nº. 6	15.500	8.700	29	VIV. UNIFAMILIAR
Nº. 7	27.200	16.200	54	VIV. UNIFAMILIAR
Nº. 8	9.500	5.700	19	VIV. UNIFAMILIAR
Nº. 9	24.500	14.400	48	VIV. UNIFAMILIAR
Nº. 10	14.192	14.192	---	TERCIARIO
Nº. 11	16.550	---	---	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS

Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 324 de 419

FIRMAS

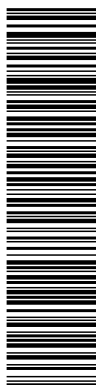
El documento ha sido firmado por :

1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO

FIRMADO
26/08/2022 12:42Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

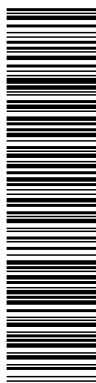
DOCUMENTO DE AVANCE

CUADRO DE PARÁMETROS DEL SECTOR PR V-3 "EL MONTECILLO"

Nº. 12	15.311	---	---	EQUIPAMIENTO
Nº. 13	14.000	---	---	EQUIPAMIENTO
Nº. 14	2.000	---	---	ESPACIO LIBRE
Nº. 15	3.500	---	---	EQUIPAMIENTO
Nº. 16	1.500	---	---	EQUIPAMIENTO
Nº. 17	13.000	---	---	EQUIPAMIENTO SANITARIO
Nº. 18	8.000	---	---	EQUIPAMIENTO COMERCIAL
Nº. 19	25.657	---	---	ESPACIO LIBRE (7)
Nº. 20	7.229	--	---	ESPACIO LIBRE (7)
Nº. 21	1.511	---	---	ESPACIO LIBRE (7)
Nº. 22	2.329	---	---	ESPACIO LIBRE (7)
Nº. 23	1.760	---	---	ESPACIO LIBRE (7)
Nº. 24	11.689	---	---	EQUIPAMIENTO
Nº. 25	18.456	---	---	EQUIPAMIENTO
Nº. 26	13.600	---	---	EQUIPAMIENTO
Nº. 27	109.017	---	---	ESPACIO LIBRE
Nº 27 BIS	46.824			EQUIPAMIENTO
Nº. 28	10.200	---	---	ESPACIO LIBRE
Nº. 29	646	---	---	ESPACIO LIBRE
Nº. 29BIS	3.004	---	---	ESPACIO LIBRE
Nº. 30	9.500	---	---	ESPACIO LIBRE
Nº. 31	10.682	---	---	ESPACIO LIBRE
Nº. 32	8.053	---	---	ESPACIO LIBRE
Nº. 33	1.257	---	---	ESPACIO LIBRE
C. T.	480	---	---	INFRAESTRUC. C. T.
Red viaria	118.873	---	---	VIALES
TOTAL	715.520	258.672	2.052	

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

(*) Parcela de titularidad municipal sin edificabilidad lucrativa correspondiente en el Plan Parcial a equipamiento comercial. La edificabilidad lucrativa asignada por el P.G. a la parcela municipal 18 se compensa con la reserva de suelo para equipamiento público de la parcela 18bis, manteniendo la proporción de redes locales del Área Homogénea.

Artículo 440. Planeamiento Remitido. PR- VIII.- "El Cantizal"**1.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 2. Edificación en bloque abierto.****1.1.- Definición.**

Regula la construcción de edificios plurifamiliares de viviendas ordenadas en bloques aislados. Sus determinaciones coinciden íntegramente con las de la Ordenanza Zonal 2 "Edificación en Bloque Abierto" en grado 1º de las Normas Urbanísticas de PGOU de Las Rozas de Madrid excepto en las variaciones puntuales que expresamente se indican en los siguientes artículos.

1.2.- Ámbito de aplicación.

Está reflejado en el plano nº 8 "Usos Pormenorizados y Ordenanzas" y lo constituyen las manzanas señaladas con las cifras 2.1º.

1.3.- Condiciones de parcela.

- Tamaño mínimo de la parcela edificable. Será de 350 m².
- Frente y fondo mínimos. Será de 13 m para ambas dimensiones.
- Alienaciones y rasantes. Son las definidas en el plano nº 9 "Red viaria. Alineaciones y Rasantes".

1.4.- Condiciones volumétricas.

- Retranqueos. Se cumplirán las dimensiones fijadas en el Art. 10.2.7 de Las Normas Urbanísticas del PGOU 94 de Las Rozas de Madrid.
- Ocupación máxima de parcela. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 40% de su superficie neta.
- Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será de 1m² de edificación por cada m² de parcela neta. En ningún caso la suma de las edificabilidades de las parcelas sujetas a esta Ordenanza será mayor de 220.000 m².
- Altura máxima de la edificación. Será de 3 plantas (Baja +2) con una dimensión máxima de 10 metros.
- Densidad. El número máximo de viviendas construibles en la totalidad de las parcelas en que rige esta ordenanza es de 2.200.

1.5.- Condiciones de uso.

Se cumplirán las condiciones fijadas en los artículos 10.2.14, 10.2.15 y 10.2.16 de las Normas Urbanísticas del PGOU94 de Las Rozas de Madrid.

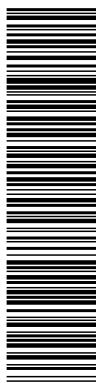
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 326 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF778783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 3. Vivienda Unifamiliar.

3.1.- Definición.

Regula la construcción de edificios de viviendas unifamiliares en parcela exclusiva. Sus determinaciones coinciden íntegramente con las de la Ordenanza Zonal 3. "Vivienda Unifamiliar" en su Grado 3º de las Normas Urbanísticas del PGOU 94 de Las Rozas de Madrid excepto en las variaciones puntuales que expresamente se indican en los siguientes puntos.

3.2.- Ámbito de aplicación.

Está reflejado en el plano nº 8 "Usos Pormenorizados y Ordenanzas" y lo constituyen las parcelas señaladas con las cifras 3.3º.

3.2.- Condiciones de la parcela.

- a) Tamaño mínimo de parcela edificable. Será de 500 m2 para el grado 3.3º.
- b) Frente mínimo. Será de 10 metros. En actuaciones de 5 o más viviendas, el frente mínimo podrá ser de 7,5 metros.
- c) Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano nº 9 "Red Viaria. Alineaciones y Rasantes".

3.3.- Condiciones volumétricas.

1. Tipos de Ordenación de Edificaciones. Se permiten cuatro tipos de ordenación de las edificaciones en las parcelas:

- Exenta.
- Pareada, con un lindero lateral común.
- Agrupada en frente continuo, permitiendo el adosamiento del edificio principal a un lindero lateral y la edificación complementaria en su caso al opuesto, pudiendo unir ambas edificaciones con pérgolas y/o porches abiertos.
- En hilera, adosadas por los dos linderos laterales. Los tipos de edificación agrupada y en hilera se pueden aplicar a los conjuntos de viviendas que comparten una parcela mancomunada con servicios colectivos. Estos tipos se detallan en el esquema adjunto.

2. Ordenación de "Conjunto de Viviendas Unifamiliares". Se permite la ordenación de "Conjuntos de Viviendas Unifamiliares" formados por parcelas individuales y espacios comunes (viario interior, jardines, zonas deportivas, aparcamientos, etc.) compartidos en proindiviso. Estas ordenaciones deberán tramitarse como Estudios de Detalle. Las parcelas cumplirán las condiciones de parcela mínima pudiéndose establecer nuevas dimensiones de retranqueos y ocupaciones máximas. Los viales y espacios libres serán de uso y titularidad privada. Su ordenación y ejecución deberá hacerse por manzanas completas con proyecto unitario.

3. Retranqueos. Cuando las edificaciones no se adosen a las parcelas colindantes en las condiciones permitidas, los retranqueos cumplirán las dimensiones mínimas siguientes:

- A la alineación 4 metros.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 327 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D9882048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozases.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- A los demás linderos 3 metros.

En las ordenaciones por manzana completa y proyecto unitario, podrán alterarse las dimensiones mínimas de los retranqueos laterales a través de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de la manzana.

4. Ocupación máxima de parcela. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 30% de la superficie bruta de la manzana.

En el cómputo de la ocupación en ordenaciones de "Conjuntos de Viviendas Unifamiliares" contarán como no ocupados los terrenos libres incluso los destinados a espacios comunes.

5. Edificabilidad. La superficie máxima construible será la indicada en cada manzana, según el cuadro de edificabilidades, incluido en el Título III. 3.3.3.c. En ningún caso podrán superarse las edificabilidades máximas y el número de viviendas indicadas en cada manzana.

6. Altura máxima de la edificación. Será de 2 plantas (baja +1) con una dimensión máxima de 7 metros para ambos grados. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta que se computará a efectos del cálculo de la edificabilidad.

3.4.- Condiciones de Uso.

Se cumplirán las condiciones fijadas en los artículos 10.3.10 y 10.3.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU 94 de Las Rozas de Madrid.

4.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 4. Comercial - Hotelero.

4.1.- Definición.

Regula la construcción de edificios de tipología exenta destinados a albergar usos terciarios. Sus determinaciones coinciden íntegramente con las de la Ordenanza Zonal 4 en grado 1º de las Normas Urbanísticas del PGOU94 de Las Rozas de Madrid excepto en las variaciones puntuales que expresamente se indican a continuación.

4.2.- Ámbito de aplicación.

Está reflejado en el plano nº 8 "Usos Pormenorizados y Ordenanzas" y lo constituye la parcela señalada con el código 4.1ºc.

4.3.- Condiciones de la parcela.

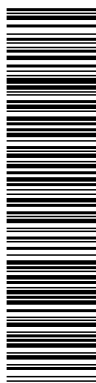
- 1) Tamaño mínimo de parcela edificable. Será de 2.000 m2.
- 2) Frente mínimo. Será de 20 metros.
- 3) Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano nº 9 "Red Viaria. Alineaciones y rasantes".

4.4.- Condiciones volumétricas.

- a) Retranqueos. Tendrán una dimensión, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual o mayor que la mitad de la altura del edificio.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776785249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- b) Ocupación máxima de la parcela. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 40% de su superficie neta.
- c) Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será de 0,8 m² de edificación por cada m² de parcela. La edificabilidad correspondiente a la totalidad de las parcelas regidas por cada una de las ordenanzas no será superior a las siguientes cifras:
 - 4.1^oc 6.000 m².
- d) Altura máxima de la edificación. Será de tres plantas (baja +2) con una dimensión máxima de 14 metros.

4.5.- Condiciones de uso.

- 1) Usos característicos. En la parcela de Ordenanza 4.1^oc no autoriza más uso que el uso comercial en grado 1^o (establecimientos independientes con superficie de venta no superior a 500 m²) y el uso terciario en categoría 4^o "Hostelero y Hospedaje" en todos sus grados.
- 2) Usos compatibles. Los regulados en el Artículo 10.4.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU 94 de Las Rozas de Madrid.
- 3) Usos incompatibles. Los restantes no indicados.

5.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 6. Equipamiento.

5.1.- Definición.

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad. Sus determinaciones coinciden íntegramente con las de la Ordenanza Zonal 6 "Equipamiento" de las Normas Urbanísticas del PGOU 94 de Las Rozas de Madrid, excepto en las variaciones puntuales que expresamente se indican en los siguientes artículos.

5.2.- Ámbito de aplicación.

Está reflejado en el plano nº 8 "Usos Pormenorizados y Ordenanzas" y lo constituyen las parcelas señaladas con los códigos 6, 6.E, 6.D y 6.S que corresponden, respectivamente, a las categorías de Equipamiento Genérico, Educativo, Deportivo y Socio-Asistencial.

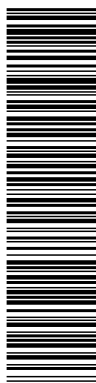
A los efectos de esta Ordenanza se entiende por equipamiento genérico cualquiera de los siguientes. Educativo, Cultural, Sanitario, Asistencial y Servicios urbanos.

5.3.- Condiciones de parcela.

- 1) Tamaño mínimo de parcela. No se fija, siendo en cada caso, la exigida por la reglamentación de la actividad a implantar o la necesaria para el eficaz desarrollo de la misma.
- 2) Alineaciones y Rasantes. Son las definidas en el plano nº 9 "Red Viaria. Alineaciones y Rasantes".

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9882048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

5.4.- Condiciones volumétricas.

- Retranqueos. Los retranqueos de la edificación a los linderos de la parcela serán los mismos que se exijan en la Ordenanza Zonal que rija para las parcelas colindantes y, en defecto de esto, 5 metros a la alineación oficial y la mitad de la altura de la edificación a los restantes linderos, siendo en este caso el retranqueo mínimo de 3 metros.
- Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes 0,8 para usos educativo, cultural, sanitario y asistencial, 1 para servicios infraestructurales y 0,5 para los restantes.
- Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación no podrá superar los once metros y tres plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

5.5.- Condiciones de uso.

- Uso característico. Dotacional y Equipamiento. Cada categoría tendrá como uso característico el de la clase que le corresponde de las relacionadas en el Art. 4.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU 94 de Las Rozas de Madrid.

En la categoría de Equipamiento Genérico, son usos característicos el Educativo, Cultural, Sanitario y Asistencial. La clase de Servicios Infraestructurales se considera uso característico en cualquiera de las categorías de la Ordenanza 6.

- Usos compatibles. Residencial. Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación solo en las de más de 2.000 m2 de edificación, Dotacional-Equipamiento, cualquiera.
- Usos prohibidos. Los restantes no indicados.

6.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 7. Espacios Libres.

6.1.- Definición.

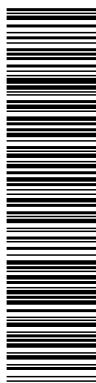
Corresponde a los espacios libres, parques, jardines y áreas forestales de dominio público y privado, destinadas al ocio y esparcimiento de la población, ornato de la ciudad, conservación y regeneración del medio natural. Sus determinaciones coinciden íntegramente con las de la Ordenanza Zonal 7 "Espacios Libres" de las Normas urbanísticas del PGOU 94 de Las Rozas de Madrid excepto en las variaciones puntuales que expresamente se indican en los siguientes puntos.

6.2.- Ámbito de aplicación.

Está reflejado en el plano nº 8 "Usos Pormenorizados y Ordenanzas" y lo constituyen las parcelas señaladas con el número 7 y 7* (Espacios libres de Reserva Natural).

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

6.3.- Condiciones de parcela.

- 1) Tamaño mínimo de parcela. La parcela mínima segregable tendrá una superficie igual o mayor a 1.000 m² en el Tipo 7, no siendo parcelables los ámbitos de ordenanza zonal 7*.
- 2) Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano nº 9 "Red Viaria. Alineaciones y Rasantes".

6.4.- Condiciones volumétricas.

Son de aplicación exclusiva a los ámbitos de ordenanza 7, ya que la ordenanza zonal 7* no permite ninguna acción que modifique el entorno, excepto las de conservación y mantenimiento.

- 1) Ocupación de la parcela por la edificación. La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción de un 2% de su superficie.
- 2) Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación será igual o inferior a 4 metros.
- 3) Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes 0,02 metros cuadrados.
- 4) Cerramientos. Se realizarán preferentemente con pantallas vegetales. En los espacios libres públicos, los elementos resistentes (fábricas, rejas, etc.) de sus cerramientos cumplirán la función de protección y ornato del recinto-urbano sin que ello suponga la creación de barreras que dificulten el libre acceso de los usuarios.

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

6.5.- Condiciones de uso.

Son de aplicación exclusiva a los ámbitos de ordenanza 7.

- 1) Uso característico. Zonas verdes, parques, jardines y espacios libres de uso público.
- 2) Usos compatibles. Dotacional. Cultural y Deportivo al aire libre. Servicios Infraestructurales correspondientes a centros de transformación.
- 3) Usos prohibidos. Los restantes no indicados.

7.- Cuadro de Parámetros del P.R. VIII "El Cantizal".

CUADRO DE PARÁMETROS DEL P.R. VIII "EL CANTIZAL".				
MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO (m2)	USO PORMENORIZADO	Nº DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
1	21.550	Residencial	28	6.440
2	27.867	Residencial	37	8.510
3	16.722	Residencial	32	6.400

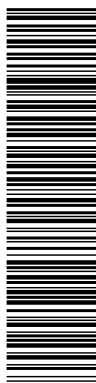
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
 Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
 Página 331 de 419

FIRMAS
 El documento ha sido firmado por :
 1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
 2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.
Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
 26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CUADRO DE PARÁMETROS DEL P.R. VIII "EL CANTIZAL".

4	28.715	Residencial	55	11.000
5	18.155	Residencial	24	5.520
6	17.621	Residencial	33	6.600
7	7.520	Residencial	14	2.800
8	34.760	Residencial	66	13.200
9	34.801	Residencial	66	13.200
10	17.735	Residencial	34	6.800
11	85.513	Residencial	114	26.220
12	49.063	Residencial	65	14.950
13	28.787	Residencial	38	8.740
14	55.500	Residencial	74	17.020
15	46.625	Residencial	62	14.260
16	44.066	Residencial	58	13.340
17	15.569	Residencial	156	15.569
18	10.301	Residencial	103	10.301
19	8.088	Residencial	81	8.088
20	10.643	Residencial	106	10.643
21	9.824	Residencial	98	9.824
22	7.956	Residencial	80	7.956
23	7.835	Residencial	78	7.835
24	6.196	Residencial	62	6.196
25	7.835	Residencial	78	7.835
26	8.288	Residencial	83	8.288
27	6.043	Residencial	60	6.043
28	7.293	Residencial	73	7.293
29	9.402	Residencial	94	9.402
30	13.290	Residencial	133	13.290
31	6.759	Residencial	68	6.759
32	6.404	Residencial	64	6.404

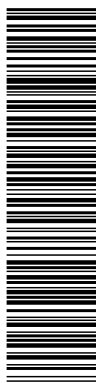
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 332 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF778783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CUADRO DE PARÁMETROS DEL P.R. VIII "EL CANTIZAL".

33	10.450	Residencial	104	10.450
34	12.166	Residencial	122	12.166
35	11.724	Residencial	117	11.724
36	6.350	Residencial	64	6.350
37	8.436	Residencial	84	8.436
38	8.228	Residencial	82	8.228
39	5.805	Residencial	58	5.805
40	8.463	Residencial	85	8.463
41	6.652	Residencial	67	6.652
4-1	12.000	Equipamiento comercial		6.000
6-1	11.800	Equipamiento deportivo		1.200
6-2	13.623	Equipamiento		
6-3	12.697	Equipamiento		
6-4	4.377	Equipamiento		
6-5	17.396	Equipamiento		
6-6	18.826	Equipamiento		
6-7	24.000	Equipamiento		
6-8	17.581	Equipamiento		
6-9	48.000	Equipamiento		
EL-1	831.277	Espacios libres		
EL-2	75.361	Espacios libres		
EL-3	34.705	Espacios libres		
EL-4	154.536	Espacios libres		
EL-5	38.196	Espacios libres		
EL-1	2.642	Espacios libres		
EL-2	5.911	Espacios libres		
EL-3	4.300	Espacios libres		
EL-4	153.596	Espacios libres		

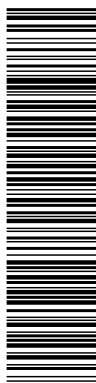
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 333 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

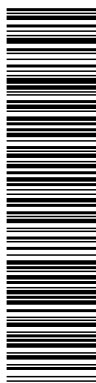
CUADRO DE PARÁMETROS DEL P.R. VIII "EL CANTIZAL".

EL-5	134.231	Espacios libres		
EL-6	1.628	Espacios libres		
EL-7	7.163	Espacios libres		
EL-8	2.642	Espacios libres		
EL-9	79.360	Espacios libres		
EL-10	11.102	Espacios libres		
EL-11 (*)	30.151	Espacios libres		
EL-12	1.545	Espacios libres		
EL-13	2.240	Espacios libres		
EL-14	2.733	Espacios libres		
EL-15	28.908	Espacios libres		
EL-16	1.375	Espacios libres		
EL-17	1.643	Espacios libres		
EL-18	1.568	Espacios libres		
EL-19	12.352	Espacios libres		
EL-20	1.560	Espacios libres		
EL-21	1.640	Espacios libres		
EL-22	1.399	Espacios libres		
EL-23	2.975	Espacios libres		
EL-24	5.900	Espacios libres		
EL-25	1.269	Espacios libres		
EL-26	1.063	Espacios libres		
EL-27	1.563	Espacios libres		
EL-28	1.542	Espacios libres		
EL-29	1.154	Espacios libres		
EL-30	1.160	Espacios libres		
TOTALES	2.575.690		3.000	402.200

(*) Redes públicas que se incluyen en el ámbito de suelo urbanizable sectorizado "La Retorna" para su reubicación dentro de este sector.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 441. Planeamiento Remitido del Sector PR V-2 “Antiguo Industrial”

1.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 2. Edificación en bloque abierto.

1.1.- 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 1 “Asignación de usos pormenorizados” del Plan Parcial, coincidente con el P.R. V-2 del P.G.O.U.

1.2.- División de grados.

A tal efecto se distingue un único grado, el 2.1º de los definidos, en el Plan General de Ordenación.

1.3.- Condiciones de parcela.

Será de aplicación la modificación aprobada por el Ayuntamiento de Las Rozas parcialmente en fecha 3-XII-96 y definitivamente por la Comunidad de Madrid en fecha 16-XII-96.

Del citado documento será de aplicación:

1.4.- Tamaño de parcela.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie neta de 350 m² en el grado 1º. No se permiten segregaciones por debajo de la superficie mínima de parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con posterioridad al 21 de julio de 1994.

1.5.- Frente de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 13 m para nuevas parcelaciones o segregaciones donde se permitan.

1.6.- Fondo mínimo de parcela.

El fondo mínimo de parcela será de 13 metros con las mismas condiciones exigidas en el punto anterior.

1.7.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano nº 2 “Red viaria, Alineaciones y Rasantes” del Plan Parcial.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1.8.- Retranqueos.

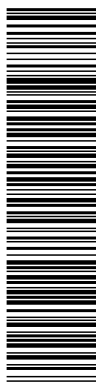
El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 4 metros y de 3 metros a los demás linderos sin que en ningún caso sea inferior a la mitad de la altura de la edificación.

La separación entre cuerpos de edificación diferentes parcelas será de:

- 1,5 veces la altura en el caso de bloques de igual altura.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- 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.

1.9.- Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será libre no estando condicionado sino que el resto de parámetros de ocupación máxima de parcela, retranqueos y separación entre bloques.

1.10.- Ocupación de la parcela por edificación.

La ocupación máxima de parcela es la fijada en cada una de las manzanas de los cuadros nº 4 "Cuadro de Usos Pormenorizados por Parcelas" de la página 34 y nº 5 "Cuadro de Condiciones de la Edificación por Parcelas y Tipologías" de la página 37 del Plan Parcial.

1.11.- Edificabilidad.

La superficie máxima construible por parcela será la fijada en las manzanas correspondientes reflejadas en el plano "Regulación de Usos, Parcelario" y en los cuadros de aprovechamiento nº 4 y 5 de las páginas 34 y 37 del Plan Parcial y si se reparcela en la proporción que resultase.

1.12.- Altura de la edificación.

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

1.13.- 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 1º: 100 m2 construidos por vivienda.

2.- Sustitución de edificios unifamiliares existentes.

En las parcelas donde para edificar con arreglo a esta Ordenanza haya que demoler un edificio unifamiliar deberá 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 sobre "protección del arbolado" en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas del Plan General.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

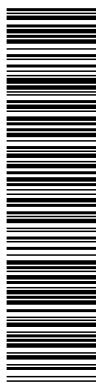
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 336 de 419

El documento ha sido firmado por :

1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

FIRMADO
26/08/2022 12:42Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2.1.- 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.
- Uso dotacional: (Educativo, asistencial y deportivo).

2.2.- Usos prohibidos.

Los restantes no citados.

3.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 4. Terciario.3.1.- Ámbito de la aplicación.

Corresponde a la tipología de edificación exenta destinada a albergar usos terciarios en cualquiera de sus categorías. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos nº 1 "Asignación de usos pormenorizados" y plano nº 5 "Regulación de Usos, Parcelario" del Plan Parcial.

3.2.- División en grados y niveles.

Las condiciones de parcela y edificación, por un lado, y las condiciones de uso, por otro, se regulan mediante la división de la zona en dos grados, (1º y 2º) para las primeras y tres niveles (a, b y c) para las segundas cuyos ámbitos respectivos figuran delimitados en los planos 1 y 5. El Plan Parcial define el grado de la zona en 2º y el nivel en "C".

CONDICIONES DE PARCELA.3.3.- Tamaño de parcela.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 4. Terciario" del Plan Parcial.

3.4.- Frente de parcela.

El frente de parcela edificable tendrá una longitud igual o mayor que la asignada en el cuadro "Ordenanza Zonal 4. Terciario" del Plan Parcial.

3.5.- Alineaciones y rasantes.

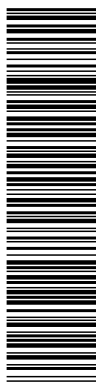
Son las definidas en el plano nº 2 "Red viaria, Alineaciones y Rasantes" del Plan Parcial

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.3.6.- 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 4. Terciario" del presente Plan Parcial.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D1FAF76785249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

3.7.- Ocupación de la parcela por la edificación.

La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro "Ordenanza 4. Terciario" del Plan Parcial.

3.8.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación no podrá rebasar los parámetros de número de plantas y metros señalados en el cuadro "Ordenanza 4. Terciario" del Plan Parcial. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

3.9.- 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" y nº 5 "Cuadro de Condiciones de la Edificación por Parcelas y Tipología" del Plan Parcial.

CONDICIONES DE USO.

3.10.- Uso Característico.

- Terciario en todas sus categorías.

3.11.- Usos Compatibles.

- Dotacional en todas sus categorías. Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación solo en las mayores de 2.000 m² de edificación.
- Industrial vinculado a la actividad principal en una proporción máxima del 30%.

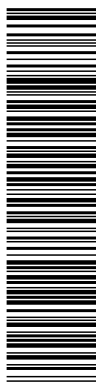
3.12.- Usos Incompatibles.

- Los restantes no indicados.

ORDENANZA ZONAL 4 - TERCIARIO -CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	
	GRADOS
	2º
TIPOLOGÍA	Edificio exento. Ordenación Libre en la parcela.
PARCELA MÍNIMA (m ²)	500
RETRANQUEOS A LINDEROS (m)	La mitad de la altura.
RETRANQUEOS A ALINEACIÓN (m)	La mitad de la altura.
OCUPACIÓN (%)	60
ALTURA MÁXIMA	14 metros en tres plantas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

ORDENANZA ZONAL 4 - TERCIARIO
-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	12
EDIFICABILIDAD (m2/m2)	La fijada en cada una de las manzanas de los cuadros 4 y 5 de las páginas 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.

4.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 6. Equipamiento.

4.1.- Ámbito de la 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 PGOU 94 de Las Rozas de Madrid.

4.2.- 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 PGOU 94 de Las Rozas de Madrid, en las que se identifican con los códigos:

- E: Educativo.
- C: Comercial.
- S: Social, Sanitario y Asistencial.
- D: Deportivo.
- R: Religioso.
- S.U.: Servicios Urbanos.
- S.I.: Servicios Infraestructuras.

CONDICIONES DE PARCELA.

4.3.- Tamaño de parcela.

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

4.4.- Alineaciones y rasantes.

Son definidas en el plano nº 2 "Red viaria, Alineaciones y Rasantes" del Plan Parcial.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS

Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 339 de 419

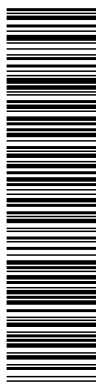
FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

- 1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
- 2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO

FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

4.5.- Retranqueos.

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

4.6.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación no podrá superar los once (11) metros y tres (3) plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

4.6.- Edificabilidad.

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

CONDICIONES DE USO.

4.7.- Uso característico.

- Dotacional y Equipamiento en todas sus categorías.

4.8.- Usos compatibles.

- Residencial: Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación solo en las de más de 2.000 m² de edificación.

4.9.- Usos prohibidos.

- Los restantes no indicados.

5.- Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 7. Espacios Libres.

5.1.- Ámbito de aplicación.

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

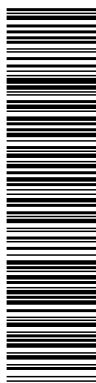
CONDICIONES DE PARCELA.

5.2.- Tamaño de parcela.

La parcela mínima segregable tendrá una superficie igual o mayor a 1.000 m².

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

5.3.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano nº 2 "Red viaria, Alineaciones y Rasantes" del Plan Parcial.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.4.- Ocupación de la parcela por la edificación.

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

5.5.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será igual o inferior a 4 metros.

5.6.- Edificabilidad.

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

5.7.- Cerramientos.

Se realizarán preferentemente con pantallas vegetales. En los espacios libres públicos, los elementos resistentes (fábricas, rejas, etc.) de sus cerramientos cumplirán la función de protección y ornato del recinto urbano sin que ello suponga la creación de barreras que dificulten el libre acceso de los usuarios.

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

CONDICIONES DE USO.

5.8.- Uso característico.

Zonas verdes, parques, jardines y espacios libres de uso público.

5.9.- Usos compatibles.

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

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

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 341 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

5.10.- Usos prohibidos.

Los restantes no indicados incluso cualquier otra forma de aparcamiento distinta a la regulada en el punto anterior.

5.11.- Condiciones particulares de los suelos a regenerar (S.R.).

Son territorios que, habiendo sido muy modificados por la acción antrópica, en la actualidad empiezan a regenerarse por sus cualidades topográficas, su proximidad a enclaves con mayor valor naturalístico, o mayor calidad edáfica.

Se permite actividades de regeneración, educativas y de ocio, con limitaciones temporales para el cumplimiento de los programas de regeneración de la cubierta vegetal.

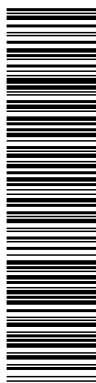
Quedando así prohibido edificar.

6.- Cuadro de Parámetros del PR V-2 "Antiguo Industrial".

CUADRO DE PARÁMETROS DEL P.R. VIII "EL CANTIZAL".				
MANZANA	SUPERFICIE APROX. DE SUELO NETA	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	Nº. VIV. MÁXIMAS	USO PORMENORIZADO
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
SUMA	159.419,90	251.981,00	2.000	
N.13	5.443,84	7.117,72		TERCIARIO
N.14 *	4.383,34	5.731,17		TERCIARIO

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D968204697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CUADRO DE PARÁMETROS DEL P.R. VIII "EL CANTIZAL".

M.15 *	11.586,40	15.149,11		TERCIARIO
SUMA	21.413,58	27.998,00		

(*) El P.G.O.U. redistribuye parte del suelo y edificabilidad de estas dos manzanas, manteniendo las superficies del conjunto de ambas.

Artículo 442. Planeamiento Remitido PR VII-1 "Kodak"

Se considera el planeamiento remitido según Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas (PG94) en el ámbito de los Sistemas Generales y las parcelas 2 y 7 del "Parque Empresarial" y de la Unidad de Ejecución VII-1 "Kodak" y el documento de ordenación pormenorizada, aprobada definitivamente por acuerdo de 6 de noviembre de 2014 del Consejo de Gobierno (BOCM 14-11-2014).

Específicamente será de aplicación en el área de planeamiento PR VII-1 "Kodak" considerada por el presente Plan General lo dispuesto en la citada Modificación Puntual para la Fracción 3.

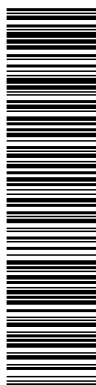
1. Generalidades

- Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso y Edificación previstas en el Capítulo lo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse en función de su ámbito territorial de aplicación tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector.
- En total, el presente Plan Parcial de Ordenación define seis ordenanzas zonales, de las determinadas por el Plan General para el suelo urbano, particulares para cada zona de ordenación proyectada por el presente Plan Parcial, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas es el siguiente:

Ordenanza Zonal 2 ("):	EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO (Subzona 5)
	Grado 0° [2] 0°.
	Grado 1° [2] 1°
Ordenanza Zonal 4:	TERCIARIO.
	Grado 2° [4] 2° c.
Ordenanza Zonal 6 (*):	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO.
	(Subzona 8) [6.D].
Ordenanza Zonal 6 (*):	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (subzona 10) [6].
	Red General [RG].

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D:1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Ordenanza Zonal 6: EQUIPAMIENTO.SISTEMAS INFRAESTRUCTURALES [6.S.1.).

Ordenanza Zonal 7: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS [7].

Red Local [RL].

Red General [RG].

Ordenanza Zonal: RED VIARIA

Red Local [RL].

Las zonas de ordenanza señaladas con el asterisco (*) se corresponden con la ordenanza zonal prevista en el art. 10.8.12. de las NN.UU. del P.G. que hace referencia al planeamiento remitido del Parque Empresarial.

El resto son de aplicación directa las previstas con carácter general para el suelo urbano del término.

- De conformidad con las determinaciones del planeamiento municipal al que se somete, las claves o zonas de ordenanza particulares para cada zona urbanística con usos lucrativos, que a continuación se desarrollan, son las determinadas por el plan parcial de ordenación que se definen como de aplicación directa.

- Plantas bajo rasante.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrá ejecutar con carácter general un máximo de tres plantas bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en el artículo 5.6.8.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en esta norma.

- Determinaciones para atenuar el ruido en la edificación.

Para dar cumplimiento a la legislación y normativa en materia de ruido en la Comunidad de Madrid, los cerramientos de la edificación residencial y dotacional se aislarán contra el ruido para llegar hasta valores iguales o inferiores previstos en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

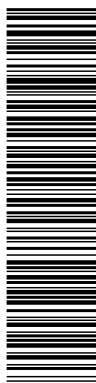
2. Ordenanza Zonal 2: Edificación en Bloque Abierto.

- Ámbito de Aplicación.

Corresponde a la tipología de edificación exenta, con ordenación libre de su parcela. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos de ordenación en planta, en los que se identifica con el código [2][0] y [2][1ª].

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Para el ámbito de actuación delimitado UE-VII.1. las presentes condiciones se aplicarán indistintamente para vivienda libre como protegida.

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, dos grados que afectan cada uno de los terrenos señalados en los planos de ordenación. con los códigos 0º y 1º respetivamente.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

3. Tamaño de parcela.

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

4. Frente de parcela.

El frente de parcela será de 30 m., en el grado 0º y de 13 m. para el grado 1º, para nuevas parcelaciones o segregaciones donde se permitan, o el menor existente si la parcela figura inscrita en el registro de la Propiedad con anterioridad al 21 de julio de 1994.

5. Fondo mínimo de parcela.

El fondo mínimo de parcela será de 30 m. en el grado 0º y de 13 m. en el grado 1º con las mismas condiciones exigidas en el artículo anterior.

6. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano P.06 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes".

Epígrafe 2. Condiciones de Edificación.

7. Retranqueos.

El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 4 metros, 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.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS

Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 345 de 419

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

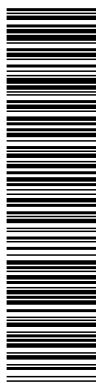
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO

FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

8. Fondo edificable.

El fondo edificable será libre no estando condicionado sino por el resto de parámetros se ocupación máxima de parcela, retranqueos y separación entre bloques.

9. Ocupación de la parcela por la edificación.

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

El límite de ocupación bajo rasante se fija por el área de ocupación de la edificación definida por los retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos, pudiendo utilizar las franjas de retranqueos para los accesos al sótano en cuestión, mediante rampas, etc.

10. Edificabilidad.

La superficie máxima construible por parcela será la correspondiente a una edificabilidad de 1,00 m²e/m²s de parcela neta en todos los grados.

11. Altura de la edificación.

En el grado 0º la altura máxima será de cuatro plantas y media (baja + 3 +bajo cubierta) con una dimensión máxima de 14,5 m.

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

En todos los grados se permiten las piezas habitables bajo cubierta que computará en el cálculo de edificabilidad.

12. Densidad.

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

- grado 0º vivienda libre: 100 m² construidos por vivienda, excepto en las manzanas que dan a la prolongación de la Calle José Echegaray la densidad será la resultante de aplicar 116,85 m² construidos por vivienda.
- grado 1º vivienda libre: 100 m² construidos por vivienda.

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.

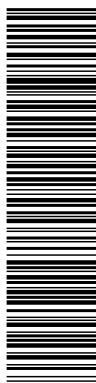
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 346 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF767853249D9882049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- 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. de las NNUU del Plan General sobre protección del arbolado.

Epígrafe 3. Condiciones de uso.

14. Uso característico.

- Uso residencial.

Permitido en todas sus categorías excluyendo la planta sótano y semisótano para estancias vivideras.

Toda promoción deberá garantizar dos plazas de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela edificable.

Para los usos diferentes al de vivienda permitidos en esta zona, se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela edificable.

Para los usos diferentes al de vivienda permitidos en esta zona, se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos del uso en cuestión.

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.

- Uso dotacional.

(Educativo, asistencial y deportivo).

16. Usos prohibidos.

- Los restantes no citados.

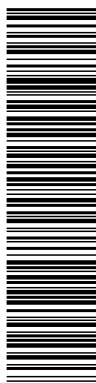
17. Condiciones de la vivienda protegida.

La cuantía mínima de vivienda protegida será el 10% de la edificabilidad total residencial prevista para este ámbito.

Como la edificabilidad residencial para este ámbito, en cualquiera de los grados previstos en el mismo, es proporcional al suelo, para el control de la adscripción de edificabilidad residencial destinada a viviendas

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

sujetas a un régimen de protección pública, se deberá garantizar, a través del control municipal, en los procesos de reparcelación y parcelación que se sucedan en dicho ámbito urbanístico que el 10% del suelo destinado al uso residencial queda adscrito a algún régimen de protección pública, debiendo manifestarse de esta manera en los títulos de adjudicación que se deduzcan y en las cédulas urbanísticas del suelo así condicionado.

La reparcelación que se deduzca como desarrollo directo del presente instrumento de desarrollo de planeamiento, podrá redactarse a propuesta de los particulares constituidos en Junta de Compensación o de alguna de las formas previstas en la legislación vigente, o bien de oficio por el Ayuntamiento.

3. Ordenanza Zonal 4: Terciario.

1. Ámbito de Aplicación.

Corresponde a la tipología de edificación exenta destinada a albergar usos terciarios en cualquiera de sus categorías. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos de ordenación, en los que se identifica con el código [4]2°.c.

2. División de Grados y niveles.

A efectos de regular los parámetros de tamaño de parcela, edificabilidad, altura de la edificación y condiciones de uso, para este ámbito solo se aplica el grado 2° en el nivel c de los previstos en el Plan General.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

3. Tamaño de parcela.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie igual o mayor a quinientos (500,00) metros cuadrados.

4. Frente de parcela.

El frente de parcela edificable tendrá una longitud igual o mayor a doce (12,00) metros.

5. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano nº P.06. "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes".

Epígrafe 2. Condiciones de Edificación.

6. 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 a la mitad de la altura.

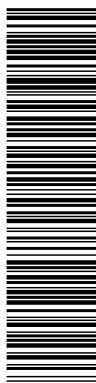
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 348 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

7. Ocupación de la parcela por la edificación.

La parcela podrá ocuparse sobre rasante por edificación en la proporción máxima del 60%.

El límite de ocupación bajo rasante se fija por el área de ocupación de la edificación definida por los retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos, pudiendo utilizar las franjas de retranqueos para los accesos al sótano en cuestión, mediante rampas, etc.

8. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación no podrá rebasar los parámetros de catorce (14,00) metros y tres (3) plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

9. Edificabilidad.

La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta el coeficiente 1,00 m²e/m²s.

Epígrafe 3. Condiciones de uso.

14. Uso característico.

- Terciario en todas sus categorías, y comercial que se regula por el nivel c) para este ámbito.

15. Usos compatibles.

- Dotacional en todas sus categorías. Se permite una vivienda vinculada a la guardia y custodia de la Instalación solo en las mayores de 2.000 m² de edificación.
- Industrial vinculado a la actividad principal en una proporción máxima del 30%.

16. Usos prohibidos.

- Los restantes no indicados.

Epígrafe 4. Otras condiciones.

16. Reserva de aparcamiento dentro de la parcela.

Deducido de la exigencia legal, se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

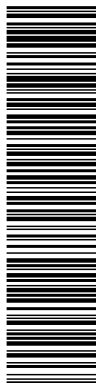
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 349 de 419

El documento ha sido firmado por :

1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

FIRMADO
26/08/2022 12:42Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF77853249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

4. Ordenanza Zonal 4 P.15.: Terciario en el Área de Planeamiento Remitido P.R. VII "Parque Empresarial", Subzona Dotacional Deportivo (Privado).

1. Definición.

Se refiere a la edificación aislada sobre parcelas destinadas a albergar una mezcla diversa de actividades de carácter privado que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, de tipo deportivo y servicios.

Epígrafe 1. Condiciones de desarrollo de la edificación.

2. Ámbito.

Son de aplicación en los planos de ordenación, en los que se identifica con el código [6][0].

3. Posición de la Edificación.

No se fija el área de movimiento en los planos de ordenación, el retranqueo a cualquier alineación y lindero no será inferior a 9,00 metros.

4. Ocupación.

La ocupación máxima por la edificación conjunta (computable y no computable) será del 30%.

La ocupación máxima por aparcamiento en superficie será del 20%.

Las superficies ajardinadas serán, al menos, el 25% de la parcela. A estos efectos computarán como tales las superficies de campos de deporte al aire libre.

La edificación bajo rasante podrá ocupar hasta un 30%.

5. Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación será de cuatro (4) plantas.

La altura máxima de la línea de cornisa será de catorce metros y medio (1450 cm) medidos en cualquier punto respecto a la rasante del terreno.

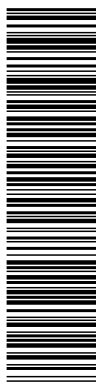
La altura máxima de coronación de la edificación será de diecisiete metros y medio (1750 cm), respecto a la superficie reglada apoyada en el encuentro entre el perímetro del edificio y la rasante del terreno.

6. Condiciones de parcela.

A efectos de subdivisiones y reparcelaciones la parcela prevista es indivisible.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

7. Edificabilidad.

La edificabilidad total expresada en metros cuadrados para la parcela prevista para esta zona será de 20.000,00 metros cuadrados edificables.

8. Usos característicos y compatibles.

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

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

Son usos compatibles:

- Terciario, categoría 1ª, Oficinas, grado 2, Oficinas Privadas.
- Terciario, categoría 3ª, grado 1º: local comercial.
- Terciario, categoría 4, Hostelero y hospedaje grados 2º y 3º y 4º.
- Deportivo al aire libre.

Toda vez que el uso deportivo puede estar representado únicamente por espacios libres de edificación (campos de deporte y pistas al aire libre), si grado de compatibilidad de usos en el grado D podrá llegar al 50%, pudiendo computarse a los efectos del uso característico o principal la superficie de ocupación neta de las instalaciones deportivas al aire libre. En ningún caso dicho 50% de usos compatibles podrá superar el 50% de la edificabilidad máxima de la parcela.

Son usos incompatibles todos los demás.

Epígrafe 2. Otras condiciones.

9. Reserva de aparcamiento dentro de la parcela.

Deducido de la exigencia legal, se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables.

5. Ordenanza Zonal 6: Equipamiento.

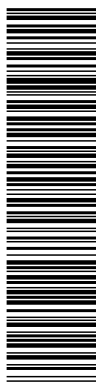
1. Ámbito de Aplicación.

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 de ordenación, en los que se identifica con el código [6].

A través de la presente zona de ordenanza se regulará también la zona de equipamientos de redes generales que se proyecta en el ámbito.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF778783249D9882049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Sin perjuicio de lo que se determina para esta zona de ordenanza, de forma previa al desarrollo efectivo del ámbito Fracción 2 de redes públicas (sistemas) generales, por el Ayuntamiento se tramitará el instrumento de planeamiento especial (Plan Especial) o de detalle (Estudio de Detalle) que desarrolle las condiciones de protección e Integración en el propio desarrollo de la parcela que permita conseguir los objetivos de:

- 1) Mantenimiento de los ejemplares en un entorno adecuado, y
- 2) Redacción de un documento ambiental justificativo de dicho mantenimiento.

El ámbito mínimo de protección dentro de la parcela será aquel que objetivamente, y derivado de los estudios ambientales específicos contenidos en el precitado documento ambiental justificativo, permita su mantenimiento y desarrollo en condiciones óptimas.

2. División de Categorías.

Las condiciones de parcela, edificación y usos se regulan mediante la división de la zona en categorías cuyos ámbitos respectivos figuran delimitados en los planos de ordenación 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.

Si no tuviese indicativo se aplicarán las condiciones de equipamiento genérico.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

3. Tamaño de parcela.

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

4. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano nº P.06. "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes".

Epígrafe 2. Condiciones de edificación.

5. Retranqueos.

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

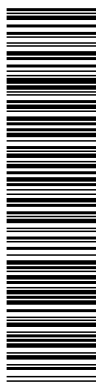
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 352 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

6. Altura de la edificación.

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

7. Edificabilidad.

La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes 0,80 m²e/m²s para usos educativos, cultural, sanitario y asistencial y 0,50 m²e/m²s para los restantes.

Para los suelos clasificados para servicios infraestructurales que se reserven los particulares para cesión a las Compañías de servicios, toda la edificabilidad será subterránea, no debiendo tener ninguna edificabilidad sobre rasante que pueda ser considerada como tal.

Epígrafe 3. Condiciones de uso.

8. Uso característico.

- Dotacional y equipamientos en todas sus categorías.

9. Usos compatibles.

- Residencial. Se permite una vivienda vinculada a la guardia y custodia de la instalación, solo en las de más de 2.000 m² de edificación.

10. Usos prohibidos.

- Los restantes no indicados.

6. Ordenanza Zonal 7: Espacios Libres.

1. Ámbito de Aplicación.

Corresponde a los espacios libres, parques, jardines y áreas forestales de dominio público y privado, destinadas al ocio y esparcimiento de la población, ornato de la ciudad, conservación y regeneración del medio natural. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos nº 3 "Calificación y Regulación del Suelo" (P02 en este Documento) y nº 5 "Ordenación del suelo urbano, Alineaciones y Rasantes" (P06 en este Documento), en los que se identifica con el código 7.

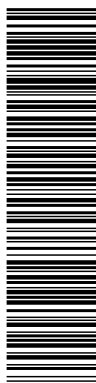
Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

2. Tamaño de parcela.

La parcela mínima segregable tendrá una superficie igual o mayor a 1.000 m².

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

3. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes" (P06 en este Documento).

Epígrafe 2. Condiciones de Edificación.

4. Ocupación de la parcela por la edificación.

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

5. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será igual o inferior a 4 metros.

6. Edificabilidad.

La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta el coeficiente 0,02 m²e/m²s.

7. Cerramientos.

Se realizarán preferentemente con pantallas vegetales. En los espacios libres públicos, los elementos resistentes (fábricas, rejas, etc.) de sus cerramientos cumplirán la función de protección y ornato del recinto urbano sin que ello suponga la creación de barreras que dificulten el libre acceso de los usuarios.

Epígrafe 3. Condiciones de uso.

8. Uso característico.

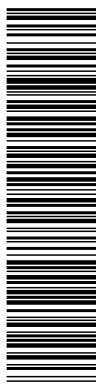
- Zonas verdes, parques, jardines y espacios libres de uso público.

9. Usos compatibles.

- Dotacional. Cultural y deportivo al aire libre. Se permiten los aparcamientos-jardín exclusivamente en los espacios libres de uso y dominio público para uso de los visitantes y usuarios del espacio libre y siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - Que se instalen en parcelas mayores de 20.000 m². y ocupen un máximo de 3.000 m² de dicha parcela.
 - Que se sitúen colindantes con alguna vía de la red principal.
 - Que linden con zonas residenciales.
 - Que demuestren su correcta adaptación al medio físico mediante un Estudio de Impacto Ambiental.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

10. Usos prohibidos.

Los restantes no indicados incluso cualquier otra forma de aparcamiento distinta a la regulada en el artículo anterior.

11. Determinaciones específicas para la zona de transición.

Para las zonas señaladas como 7*, espacio libre de transición situadas junto a la vía de servicio de la A.6, se limitarán los usos e instalaciones a las necesarias para contener instalaciones de pasarelas (embarque y desembarco) de la vía de servicio, y los elementos anti-ruido que fuesen necesarios, sin perjuicio de lo que se determina para la reserva de vías pecuarias que se establece en el siguiente Epígrafe 5.

Epígrafe 4. Condiciones específicas de especial protección del Canal del Guadarrama.

I. Determinaciones de conservación:

Las determinaciones afectarán a los bienes culturales y entornos de protección. El entorno delimitado, conforme a lo anteriormente expresado, tendrá, a los efectos de la Ley 3/2013, la misma protección.

I.1. Edificación

- Actuaciones autorizadas. Ejemplo: obras de conservación, acondicionamiento, rehabilitación, demolición puntual, reedificación, etc.
- Actuaciones no autorizadas. Ejemplo: Demolición y sustitución, Reestructuración, modificación de la volumetría, etc.
- Estado ruinoso de los Bienes Catalogados y los supuestos para declarar el estado de ruina de los mismos: Dentro del catálogo, los Bienes Culturales acogidos al régimen de protección de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en cuanto a régimen de ruina y demolición deben regirse por el Art. 25, de la LPHCM.

I.2. Usos y actividades; Conservación del uso

La salvaguarda de la integridad del bien conlleva no destinarlo en ningún caso a usos y actividades que pongan en peligro la pervivencia de los valores que hacen de él un bien cultural.

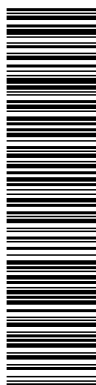
- Uso propuesto por el PG. Justificación de la idoneidad del mismo a los efectos de la LPHCM.
- Usos compatibles con la salvaguarda e integridad del Bien Cultural.
- Usos incompatibles. Los Usos que no se indiquen se deberán entender incompatibles.

I.3. Normas comunes en toda la parcela:

La redacción de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, los proyectos sometidos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, o que requieran Plan Especial o Calificación Urbanística, cuando supongan remociones de tierra en la zona de protección del Bien Patrimonial requerirán la realización de las actuaciones arqueológicas indicadas para las Áreas de Protección Arqueológica Cautelar.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Los descubrimientos de restos con valor arqueológico hechos por azar, entendiéndose por tales los derivados de cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que se realice en lugares en los que no se presumía la existencia de bienes arqueológicos o paleontológicos y los de carácter singular, producidos como consecuencia de una intervención arqueológica autorizada, se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento correspondiente, sin que pueda darse conocimiento público de ellos antes de haber realizado la citada comunicación.

Si la comunicación se efectuara al Ayuntamiento, éste lo notificará a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de cuarenta y ocho horas. De la misma manera, la Dirección General de Patrimonio Histórico notificará al Ayuntamiento correspondiente los descubrimientos que le sean comunicados y también al propietario del lugar donde se haya efectuado el hallazgo.

El descubridor de restos arqueológicos depositará el bien, en el plazo de cuarenta y ocho horas, en el Ayuntamiento correspondiente, en la Dirección General de Patrimonio Histórico o en el Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid, salvo que sea necesario efectuar remoción de tierras para hacer la extracción del bien, dadas sus características. o salvo que se trate de un hallazgo subacuático, en cuyos supuestos el objeto permanecerá en el emplazamiento originario. Mientras el descubridor no efectúe la entrega, se le aplicarán las normas del depósito legal.

I.4. Disciplina:

El incumplimiento de las presentes normas puede constituir infracción urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 201 y 204 de la Ley 9/2001. En el caso de los Bienes de Interés Cultural, en los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección, o en los procedimientos de autorización de intervenciones arqueológicas, será de aplicación el de la Ley 03/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y para lo no previsto en él, se recurrirá a los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan.

II. Determinaciones cautelares:

En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 31/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

Epígrafe 5. Condiciones específicas para la reserva de vías pecuarias.

Cualquier actuación sobre esta reserva se registrará por lo regulado legalmente en la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1.995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1.998).

Este ámbito territorial se corresponde con la reserva que se efectúa próxima al límite Este de la Fracción 3, y constituye una banda lineal que discurre de Norte a Sur de tres metros con sesenta y un centímetros (3,61 m) de ancho.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Esta situación y delimitación es la que se recoge en los planos de ordenación, y específicamente en el específico que se representan las alineaciones oficiales del ámbito.

Las infraestructuras lineales (tuberías, líneas eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los elementos de las redes de infraestructura como pozos de registro, arquetas u otros, quedarán fuera de las vías pecuarias.

Cualquier actuación sobre este ámbito se registrará por las condiciones y determinaciones previstas en la legislación aplicable a vías pecuarias, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y deberá ser autorizada con carácter previo por el órgano de la Comunidad de Madrid competente por razón de la materia.

En todo caso, el cruzamiento señalado en los planos de ordenación de las vías pecuarias se efectuará con pavimentación distinta a la empleada en las calles del sector, y por ningún motivo se emplearán pavimentos de mezclas bituminosas.

El asfaltado o cualquier procedimiento similar de pavimentación que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

7. Ordenanza Zonal de Red Viaria.

1. Definición:

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

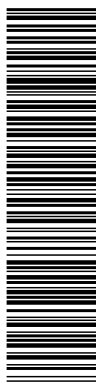
Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres. En cualquier caso, se tendrán en cuenta en el diseño las normas que dimanen de la normativa estatal y regional relativa a eliminación de barreras arquitectónicas.

2. Condiciones específicas:

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 6 m² y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto.
- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF7765783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.lasrozcas.es

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

8. - Cuadro de Parámetros del PR VII-1 "Kodak"

CUADRO DE PARÁMETROS DEL PR VII-1 "KODAK" (FRACCIÓN 3)					
USO	CLAVE ORDENANZA	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	COEF. HOMOG.	SUPERFICIE EDIFICABLE USO GLOBAL
LUCRATIVO (Patrimonial)					
Zona Terciaria	4.2º	56.824,94 m²s	56.824,94 m²e	1,00	56.824,94 m²e
Zona Edificación Multifamiliar	2.0º (*) (**)	79.537,29 m²s	79.537,29 m²e	0,59	46.927,00 m²e
Zona Edificación Multifamiliar	2.1º (*) (**)	2.170,44 m²s	2.170,44 m²e	0,59	1.280,56 m²e
CESIÓN (Demanal)					
Zonas Verdes Local (R.L.)	7.	125.870,58 m²s			
Espacios Libres y Zona Verde General	7.	67.030,71 m²s			
Viario Local aparcamiento neto		3.699,20 m²s			
Viario Local zona peatonal y rodada		25.408,58 m²s			
PATRIMONIAL sin aprovechamiento lucrativo					
Equipamiento Sistema Infraestructural (**)	6.S.I.	132,64 m²s			
TOTALES FRACCIÓN 3		360.674,37 m²s	138.532,66 m²e		105.032,49 m²e

(*) Las ordenanzas así señaladas son las correspondientes al Área de Planeamiento Remitido P.R.VII "Parque Empresarial".

(**) Sin aprovechamiento lucrativo se lo reservará la Junta de Compensación para cesión a la Cia. Suministradora.

(***) El 10% de la edificabilidad total estará destinada a viviendas sujetas a protección pública.

Artículo 443. Planeamiento Remitido PR SUZS-1 "Cerro de la Curia"

Se considera el planeamiento remitido según Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas (PG94) relativa al "Cerro de la Curia" y la documentación de ordenación pormenorizada del Sector SUZS-1, aprobada definitivamente por acuerdo de 6 de noviembre de 2014 del Consejo de Gobierno (BOCM 14-11-2014).

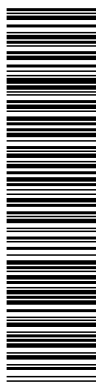
1. Generalidades

El Plan Parcial define 7 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda señalado en el correspondiente plano de zonificación. Las zonas son las siguientes:

- Terciarios Oficinas (4.OF)
- Grandes superficies Comerciales (4.GSC)

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Terciario Hostelería (4.TH)
- Servicios Terciarios (4.ST)
- Dotacional. Servicios Estructurales (6.SI, 6SI.RSM)
- Espacios Libres (7.RL)
- Red viaria y ferroviaria (RV.RG, RV.RL, RV.RSM, RF.RSM)

2. Condiciones Particulares del uso Terciario-Oficinas (4.OF)

Para las determinaciones y criterios que no se especifiquen en la presente Ordenanza Zonal, se estará a lo que sobre los mismos establecen las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

1.- Definición y ámbito.

Se refiere a edificación aislada sobre parcelas, destinadas a uso terciario oficinas. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como 4.OF.

2.- Posición de la edificación.

La edificación deberá cumplir las condiciones siguientes:

Separación a todos los linderos: 5 metros.

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.

El espacio de retranqueo a linderos o alineaciones oficiales podrá ser ocupado bajo rasante, siempre que la construcción sea completamente subterránea y se destine únicamente al uso de garaje-aparcamiento. En ningún caso podrá ocuparse bajo rasante el espacio de parcela afectado por la línea límite de edificación de la carretera A-6 o de las líneas ferroviarias.

El espacio resultante del retranqueo podrá tener uso de aparcamiento, jardín descubierto al servicio de las edificaciones, o uso libre privado de acceso y utilización propios de la planta baja si ésta tiene uso comercial.

El espacio de retranqueo con frente al viario de acceso al sector desde la vía de servicio se tratará de forma homogénea en todas las parcelas, configurándose como un vial de coexistencia paralelo al viario principal y con tratamiento de aparcamiento jardín o espacios libres ajardinados.

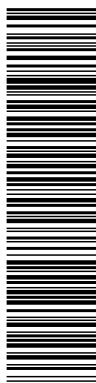
Excepto en las zonas afectadas por la línea límite de edificación, en el espacio resultante del retranqueo podrán asimismo situarse construcciones destinadas a control de entrada, caseta de vigilancia o similar, con dimensiones máxima de 2,50 x 3,50 m en planta y altura máxima de coronación de 3,50 m.

3.- 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 del 60% del total de la parcela correspondiente.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

La ocupación bajo rasante vendrá limitada por los retranqueos obligatorios a linderos o alineaciones oficiales, con las excepciones previstas en el apartado anterior, así como por las líneas límite de edificación de la carretera A-6 y de las líneas ferroviarias, que se reflejan en los planos de ordenación. Las pérgolas o elementos destinados a dar sombra en el aparcamiento en superficie no computarán a efectos de ocupación de parcela.

4.- Altura.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas.

La altura máxima de la línea de cornisa será de catorce metros (14 m.) medidos en cualquier punto respecto a la rasante del terreno.

La cubierta será plana, permitiéndose por encima de la altura máxima lo que al respecto determinen las condiciones generales de la edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General.

5.- Condiciones de parcela.

A efectos de subdivisiones o reparcelaciones, el frente mínimo de parcela será de 15 metros y la superficie mínima de 2.5000 metros cuadrados.

6.- Edificabilidad.

La edificabilidad, expresada en metros cuadrados, será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por 1,00 m²/m².

7.- Usos característicos y compatibles.

Son usos característicos, conforme a las definiciones del PGOU, los Terciarios en su categoría 1ª grado 1 (Servicios de Administración) y los Terciarios en su categoría 1ª grado 2 (oficinas privadas).

Son usos compatibles:

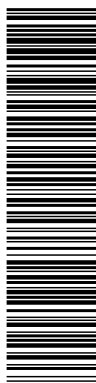
- Terciario, en su categoría 2ª (salas de reunión) en grados 1º, 2º, 3º y 4º, y en categoría 3ª (comercial) en grados 1º y 2º.
- Industrial, en categoría primera vinculado al uso característico y con una edificabilidad máxima del 10% del total de la parcela. Se admite el uso de almacenaje limpio y vinculado a la actividad terciaria, sin que supere el 30% de la edificabilidad de la parcela.
- Dotacionales, en su clase D (deportivo), SU (servicios urbanos) y SI (servicios infraestructurales).
- 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.

Se podrá destinar al uso compatible un máximo del 30% de la edificabilidad total de la parcela.

El establecimiento de cualquier uso tendrá que cumplir el Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

8.- 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 deber incluir justificación expresa de las necesidades previstas.

En todo caso se deberán prever, al menos, dos plazas por cada cien metros cuadrados de edificación (1 plaza por cada 50 m²).

Las posibles playas de aparcamiento en superficie contarán con una dotación mínima de arbolado de un ejemplar por cada ocho plazas, que habrán de distribuirse de la manera más homogénea posible.

9.- 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.

10.- Elementos publicitarios

Se regirán por lo dispuesto en la Legislación vigente en materia de Carreteras y de Ferrocarriles, así como la normativa municipal al respecto.

11.- Zonas de parcela afectadas por Zonas de protección de la Carretera A-6 o de las Líneas Ferroviarias.

Los espacios afectados por las zonas de protección (dominio público, servidumbre, afección o protección), así como por las líneas límite de edificación, de la carretera A-6 o de las líneas ferroviarias deberán cumplir lo dispuesto en la Legislación vigente en materia de Carreteras y de Ferrocarriles.

Los cerramientos de las parcelas en estas zonas deberán cumplir lo dispuesto a este respecto en las vigentes normativas de Carreteras o Ferrocarriles.

12.- Otras condiciones.

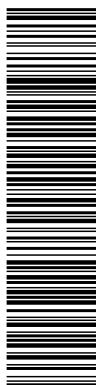
Dentro de cada parcela se deberá reservar un espacio de dimensión suficiente y accesible desde vía pública para el almacenamiento y posterior recogida selectiva de residuos.

La posición de las edificaciones sobre rasante en el interior de las parcelas deberá respetar los retranqueos generados por la afección acústica sobre la parcela o por las Líneas Límite de Edificación de la Autovía A-6 o las líneas ferroviarias.

Estas líneas de retranqueo obligatorio sobre rasante por afección acústica se reflejan en los planos de ordenación con carácter indicativo. La afección acústica sobre cada parcela de definirá con exactitud en el momento de la solicitud de licencia de edificación mediante la redacción de un estudio acústico, y de vibraciones en el caso del ferrocarril, que propondrá las medidas correctoras necesarias para cumplir la legislación vigente.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



En todo caso, las medidas correctoras precisas para dar cumplimiento a los niveles sonoros previstos en la legislación de ruido correrán a cargo de los promotores previa autorización del Ministerio de Fomento y se situarán fuera del dominio público de la Autovía A-6 y de las líneas ferroviarias.

En la medida de lo posible, se respetarán los pies arbóreos existentes en la parcela.

3. Condiciones Particulares del uso Grandes Superficies Comerciales (4.GSC)

Para las determinaciones y criterios que no se especifiquen en la presente Ordenanza Zonal, se estará a lo que sobre los mismos establecen las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

1.-Definición y ámbito:

Se refiere a edificación aislada sobre parcelas, destinadas a uso comercial en grandes superficies. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como 4.GGS .

2.- Posición de la edificación:

La edificación deberá cumplir las condiciones siguientes:

Separación a todos los linderos: 5 metros.

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.

El espacio de retranqueo a linderos o alineaciones oficiales podrá ser ocupado bajo rasante, siempre que la construcción sea completamente subterránea y se destine únicamente al uso de garaje - aparcamiento. En ningún caso podrá ocuparse bajo rasante el espacio de parcela afectado por la línea límite de edificación de la carretera A- 6 o de las líneas ferroviarias.

El espacio resultante del retranqueo podrá tener uso de aparcamiento, jardín descubierto al servicio de las edificaciones, o uso libre privado de acceso y utilización propios de la planta baja si ésta tiene uso comercial.

Excepto en las zonas afectadas por la línea límite de edificación, en el espacio resultante del retranqueo podrán asimismo situarse construcciones destinadas a control de entrada, caseta de vigilancia o similar, con dimensiones máximas de 2,50 m. x 3,50 m. en planta y altura máxima de coronación de 3,50 m.

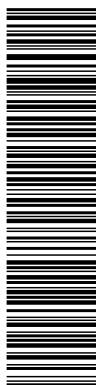
En el lindero norte de la parcela, colindante con los usos residenciales • se planteará una barrera vegetal que mitigue las posibles afecciones, tanto visuales como acústicas.

3.- 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 del 60% del total de la parcela correspondiente.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

La ocupación bajo rasante vendrá limitada por los retranqueos obligatorios a linderos o alineaciones oficiales, con las excepciones previstas en el apartado anterior, así como por las líneas límite de edificación de la carretera A-6 y de las líneas Ferroviarias, que se reflejan en los planos de ordenación.

Las pérgolas o elementos destinados a dar sombra en el aparcamiento en superficie no computarán a efectos de ocupación de parcela.

4.- Altura:

La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

La altura máxima de la línea de cornisa será de catorce metros (1.400 cms) medidos en cualquier punto respecto a la rasante del terreno.

La altura máxima de coronación de la edificación será de diecisiete metros (1.700 cms), respecto a la superficie reglada apoyada en el encuentro entre el perímetro del edificio y la rasante del terreno.

5.- Condiciones de parcela:

A efectos de subdivisiones o reparcelaciones, el frente mínimo de parcela será de 25 metros y la superficie mínima de 15.000 metros cuadrados.

6.- Edificabilidad:

La edificabilidad, expresada en metros cuadrados, será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por 0,40 m²/m²

7.- Usos característicos y compatibles:

El uso característico, conforme a las definiciones del PGOU es el Terciario en su categoría 3ª grados 2º y 3º (Grandes Superficies y Agrupaciones Comerciales).

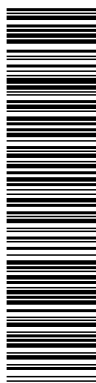
Son usos compatibles:

- Terciario, en su categoría 2ª, (salas de reunión) en grados 1º, 2º y 3º.
- Industrial, en categoría primera vinculado al uso característico y con una edificabilidad máxima del 10% del total de la parcela. 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 su clase D (deportivo) SU (servicios urbanos) y SI (servicios infraestructurales).
- 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.

Se podrá destinar al uso compatible un máximo del 30% de la edificabilidad total de la parcela.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3683183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

El establecimiento de cualquier uso tendrá que cumplir el Real Decreto 136712007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

8.- 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).

Las posibles playas de aparcamiento en superficie contarán con una dotación mínima de arbolado de un ejemplar por cada ocho plazas, que habrán de distribuirse de la manera más homogénea posible.

9.-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.

10.- Elementos publicitarios

Se registrarán por lo dispuesto en la Legislación vigente en materia de Carreteras y de Ferrocarriles, así como la normativa municipal al respecto.

11.-Zonas de parcela afectadas por Zonas de protección de la Carretera A6 o de las Líneas Ferroviarias.

Los espacios afectados por las zonas de protección (dominio público, servidumbre, afección o protección), así como por las líneas límite de edificación, de la carretera A-6 o de las líneas ferroviarias deberán cumplir lo dispuesto en la Legislación vigente en materia de Carreteras y de Ferrocarriles.

Los cerramientos de las parcelas en estas zonas deberán cumplir lo dispuesto a este respecto en las vigentes normativas de Carreteras o Ferrocarriles.

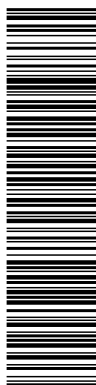
12.- Otras condiciones.

Dentro de cada parcela se deberá reservar un espacio de dimensión suficiente y accesible desde vía pública para el almacenamiento y posterior recogida selectiva de residuos.

La posición de las edificaciones sobre rasante en el interior de las parcelas deberá respetar los retranqueos generados por la afección acústica sobre la parcela o por las Líneas Límite de Edificación de la Autovía A-6 o las líneas ferroviarias.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Estas líneas de retranqueo obligatorio sobre rasante por afección acústica se reflejan en los planos de ordenación con carácter indicativo. La afección acústica sobre cada parcela de definirá con exactitud en el momento de la solicitud de licencia de edificación mediante la redacción de un estudio acústico, y de vibraciones en el caso del ferrocarril, que propondrá las medidas correctoras necesarias para cumplir la legislación vigente.

En todo caso, las medidas correctoras precisas para dar cumplimiento a los niveles sonoros previstos en la legislación de ruido correrán a cargo de los promotores previa autorización del Ministerio de Fomento y se situarán fuera del dominio público de la Autovía A-6 y de las líneas ferroviarias.

En la medida de lo posible, se respetarán los pies arbóreos existentes en la parcela.

4. Condiciones Particulares del uso Terciario Hostelería (4.TH)

Para las determinaciones y criterios que no se especifiquen en la presente Ordenanza Zonal, se estará a lo que sobre los mismos establecen las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

1.-Definición y ámbito:

Se refiere a edificación aislada sobre parcelas, destinadas a uso terciario hostelero o comercial. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como 4.TH.

Se definen con este uso dos manzanas, grafiadas en plano como M-1 y M-2

2.-Posición de la edificación:

La edificación deberá cumplir las condiciones siguientes:

Separación a todos los linderos: 5 metros.

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.

El espacio de retranqueo a linderos o alineaciones oficiales podrá ser ocupado bajo rasante, siempre que la construcción sea completamente subterránea y se destine únicamente al uso de garaje - aparcamiento. En ningún caso podrá ocuparse bajo rasante el espacio de parcela afectado por la línea límite de edificación de la carretera A- 6 o de las líneas ferroviarias.

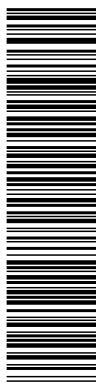
El espacio resultante del retranqueo podrá tener uso de aparcamiento, jardín descubierto al servicio de las edificaciones, o uso libre privado de acceso y utilización propios de la planta baja si ésta tiene uso comercial.

El espacio de retranqueo con frente al viario de acceso al sector desde la vía de servicio se tratará de forma homogénea en todas las parcelas, configurándose como un vial de coexistencia paralelo al viario principal y con tratamiento de aparcamiento jardín o espacios libres ajardinados.

Excepto en las zonas afectadas por la línea límite de edificación, en el espacio resultante del retranqueo podrán asimismo situarse construcciones destinadas a control de entrada, caseta de vigilancia o similar, con dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 en planta y altura máxima de coronación de 3,50 m.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3683183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

3.- 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 del 50% del total de la parcela correspondiente.

La ocupación bajo rasante vendrá limitada por los retranqueos obligatorios a linderos o alineaciones oficiales, con las excepciones previstas en el apartado anterior, así como por las líneas límite de edificación de la carretera A-6 y de las líneas Ferroviarias, que se reflejan en los planos de ordenación. Las pérgolas o elementos destinados a dar sombra en el aparcamiento en superficie no computarán a efectos de ocupación de parcela.

4. Altura:

La altura máxima de la edificación será de tres plantas.

La altura máxima de la línea de cornisa será de catorce metros (1.400 cms), medidos en cualquier punto respecto a la rasante del terreno.

La altura máxima de coronación de la edificación será de diecisiete metros (1.700 cms) en ambas manzanas, respecto a la superficie reglada apoyada en el encuentro entre el perímetro del edificio y la rasante del terreno.

5.- Condiciones de parcela:

A efectos de subdivisiones o reparcelaciones, el frente mínimo de parcela será de 15 metros y la superficie mínima de 4.000 metros cuadrados para la manzana M-1 y de 2.500 metros para la manzana M-2.

6. Edificabilidad:

La edificabilidad, expresada en metros cuadrados, será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por 0,35 m²/m² para la manzana M-1 y 0,97 m²/m² para la manzana M-2.

7.-Usos característicos y compatibles:

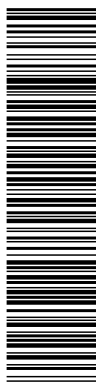
Los usos característicos, conforme a las definiciones del P.G.O.U. son: Terciario en su categoría 3ª grados 1º y 2º (Locales y Agrupaciones Comerciales), Terciario en su categoría 2ª grados 1º, 2º, 3º y 4º (salas de reunión hasta 1.500 personas) y Terciario en su categoría 4ª en todos sus grados (Hotelero).

Son usos compatibles:

- Terciario en categoría 1ª grados 1º y 2º (oficinas, servicios de la Administración y privadas).
- Industrial, en categoría primera vinculado al uso característico y con una edificabilidad máxima del 10% del total de la parcela. Se admite el uso de almacenaje limpio y vinculado a la actividad terciaria, sin que supere el 30% de la edificabilidad de la parcela.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

- Dotacionales, en su clase D (deportivo) SU (servicios urbanos) y SI (servicios infraestructurales).
- 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.

Se podrá destinar al uso compatible un máximo del 30% de la edificabilidad total de la parcela.

El establecimiento de cualquier uso tendrá que cumplir el Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

8.- 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, dos plazas por cada cien metros cuadrados de edificación (1 plaza cada 50 m²).

Las posibles playas de aparcamiento en superficie contarán con una dotación mínima de arbolado de un ejemplar por cada ocho plazas, que habrán de distribuirse de la manera más homogénea posible.

9.-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.

10.- Elementos publicitarios

Se regirán por lo dispuesto en la Legislación vigente en materia de Carreteras y de Ferrocarriles, así como la normativa municipal al respecto.

11.- Otras condiciones.

Dentro de cada parcela se deberá reservar un espacio de dimensión suficiente y accesible desde vía pública para el almacenamiento y posterior recogida selectiva de residuos.

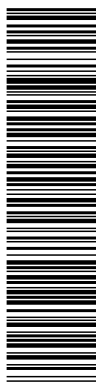
En la medida de lo posible, se respetarán los pies arbóreos existentes en la parcela.

5. Condiciones Particulares del uso Servicios Terciarios (4.ST)

Para las determinaciones y criterios que no se especifiquen en la presente Ordenanza Zonal, se estará a lo que sobre los mismos establecen las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE****1.- Definición y ámbito:**

Se refiere a edificación aislada sobre parcelas, destinadas a usos terciarios, industriales o dotacionales en sus clases de servicios urbanos o infraestructurales. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como 4.ST.

Se definen con este uso dos manzanas, grafiadas en plano como M-1 y M-2

La manzana M-1 se corresponde con la situada en el frente de la autopista A-6, e incluye las instalaciones existentes: Inspección Técnica de Vehículos y gasolinera.

La manzana M-2, situada al sur del sector, no tiene asignado aprovechamiento urbanístico y se destina a la instalación de un elemento publicitario.

2.- Posición de la edificación:

La edificación deberá cumplir las condiciones siguientes:

Separación a todos los linderos: 5 metros.

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.

El espacio de retranqueo a linderos o alineaciones oficiales podrá ser ocupado bajo rasante, siempre que la construcción sea completamente subterránea y se destine únicamente al uso de garaje - aparcamiento. En ningún caso podrá ocuparse bajo rasante el espacio de parcela afectado por la línea límite de edificación de la carretera A-6 o de las líneas ferroviarias.

El espacio resultante del retranqueo podrá tener uso de aparcamiento, jardín descubierto al servicio de las edificaciones, o uso libre privado de acceso y utilización propios de la planta baja si ésta tiene uso comercial.

Excepto en las zonas afectadas por la línea límite de edificación, en el espacio resultante del retranqueo podrán asimismo situarse construcciones destinadas a control de entrada, caseta de vigilancia o similar, con dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 en planta y altura máxima de coronación de 3,50 m.

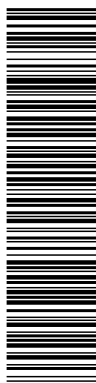
3.- Ocupación de la parcela:

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 del 60% del total de la parcela correspondiente en la manzana M-1 y del 10% del total de la parcela en la manzana M-2.

La ocupación bajo rasante vendrá limitada por los retranqueos obligatorios a linderos o alineaciones oficiales, con las excepciones previstas en el apartado anterior, así como por las líneas límite de edificación de la carretera A-6 y de las líneas Ferroviarias, que se reflejan en los planos de ordenación. Las pérgolas o elementos destinados a dar sombra en el aparcamiento en superficie no computarán a efectos de ocupación de parcela.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3683183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D98204697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

4.-Altura:

La altura máxima de la edificación será de dos plantas para la manzana M-1.

La altura máxima de la línea de cornisa será de catorce metros (1.400 cm) para la manzana M-1, medidos en cualquier punto respecto a la rasante del terreno.

La altura máxima de coronación de la edificación será de diecisiete metros (1.700 cm.) respecto a la superficie reglada apoyada en el encuentro entre el perímetro del edificio y la rasante del terreno.

5.-Condiciones de parcela:

A efectos de subdivisiones o reparcelaciones, el frente mínimo de parcela será de 15 metros y la superficie mínima de 4.000 metros cuadrados para la manzana M-1. La manzana M-2 se considera indivisible.

6.-Edificabilidad:

La edificabilidad, expresada en metros cuadrados, será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por 0,53 m2/m2 para la manzana M-1.

La manzana M-2 no tiene edificabilidad.

7.-Usos característicos y compatibles:

Para la manzana M-1, los usos característicos, conforme a las definiciones del P.G.O.U. son: Terciario en su categoría 3ª grados 1º y 2º (Locales y Agrupaciones Comerciales), Terciario en su categoría 2ª grados 1º, 2º, 3º y 4º (salas de reunión hasta 1.500 personas), Terciario en su categoría 4ª en todos sus grados (Hotelero). Industrial en categorías 1ª y 2ª (Compatible y molesto para el uso residencial) y Dotacional clase SU y SI (Servicios urbanos e infraestructurales).

Son usos compatibles:

- Terciario en categoría 1ª grados 1º y 2º (oficinas, servicios de la Administración y privadas).
- 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.

Se podrá destinar al uso compatible un máximo del 30% de la edificabilidad total de la parcela.

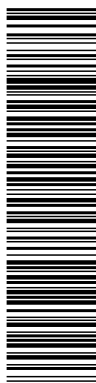
El establecimiento de cualquier uso tendrá que cumplir el Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

8.- 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.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En todo caso se deberán prever, al menos, dos plazas por cada cien metros cuadrados de edificación (1 plaza cada 50 m²).

Las posibles playas de aparcamiento en superficie contarán con una dotación mínima de arbolado de un ejemplar por cada ocho plazas, que habrán de distribuirse de la manera más homogénea posible.

9.- 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.

10.- Elementos publicitarios

Se regirán por lo dispuesto en la Legislación vigente en materia de Carreteras y de Ferrocarriles, así como la normativa municipal al respecto.

11. Zonas de parcela afectadas por Zonas de protección de la Carretera A-6 o de las Líneas Ferroviarias.

Los espacios afectados por las zonas de protección (dominio público, servidumbre, afección o protección), así como por las líneas límite de edificación, de la carretera A 6 o de las líneas ferroviarias deberán cumplir lo dispuesto en la Legislación vigente en materia de Carreteras y de Ferrocarriles.

Los cerramientos de las parcelas en estas zonas deberán cumplir lo dispuesto a este respecto en las vigentes normativas de Carreteras o Ferrocarriles.

12.- Otras condiciones.

Dentro de cada parcela se deberá reservar un espacio de dimensión suficiente y accesible desde vía pública para el almacenamiento y posterior recogida selectiva de residuos.

La posición de las edificaciones sobre rasante en el interior de las parcelas deberá respetar los retranqueos generados por la afección acústica sobre la parcela o por las Líneas Límite de Edificación de la Autovía A-6 o las líneas ferroviarias.

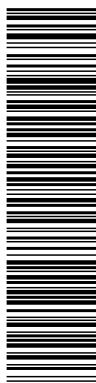
Estas líneas de retranqueo obligatorio sobre rasante por afección acústica se reflejan en los planos de ordenación con carácter indicativo. La afección acústica sobre cada parcela de definirá con exactitud en el momento de la solicitud de licencia de edificación mediante la redacción de un estudio acústico, y de vibraciones en el caso del ferrocarril, que propondré las medidas correctoras necesarias para cumplir la legislación vigente.

En todo caso, las medidas correctoras precisas para dar cumplimiento a los niveles sonoros previstos en la legislación de ruido correrán a cargo de los promotores previa autorización del Ministerio de Fomento y se situarán fuera del dominio público de la Autovía A-6 y de las líneas ferroviarias.

En la medida de lo posible, se respetarán los pies arbóreos existentes en la parcela.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3683183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

6. Condiciones Particulares del uso Dotacional Servicios Infraestructurales (6.SI. 6.SI.RSMI)

Para las determinaciones y criterios que no se especifiquen en la presente Ordenanza Zonal, se estará a lo que sobre los mismos establecen las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

1.- Definición y ámbito:

Se refiere la presente ordenanza a las parcelas siguientes:

- Las grafiadas como 6.SI en los planos de ordenación (5 manzanas numeradas M-1 a M-5), de titularidad privada. que servirán para colocar los Centros de Transformación, Cuadros de Mando o instalaciones similares.
- La manzana grafiada como 6.SI.RSM se corresponde con el suelo destinado a la implantación del nuevo Centro de Conservación de la autopista A-6, actualmente en construcción. Tiene la consideración de Red Pública Supramunicipal y se cederá al Ministerio de Fomento.

2.- Edificabilidad

En las manzanas 6.SI las instalaciones serán completamente subterráneas, por lo que su superficie no computará a efectos urbanísticos, siendo su edificabilidad cero.

3.- Condiciones de la manzana 6.SI.RSM

Las condiciones relativas a esta manzana se regulan mediante su normativa sectorial correspondiente (Carreteras del Estado).

La manzana está atravesada por su parte norte por la Línea de Alta Tensión, por lo que deberá cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, así como en cualquier otra legislación vigente relativa a esta materia.

En la medida de lo posible, se respetarán los pies arbóreos existentes en la parcela.

4.- Condiciones de uso

Dotacional en sus clases SU y SI (Servicios urbanos e infraestructurales)

7. Condiciones Particulares del uso Espacios Libres (7.RL)

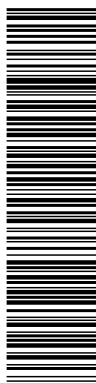
Se refiere la presente ordenanza a las zonas verdes de dominio público.

Se definen con este uso dos manzanas, grafiadas en plano como M-1 y M-2.

Sus condiciones serán las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para la Ordenanza Zonal 7. Espacios Libres.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.lasrozcas.es

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

8. Condiciones Particulares del uso Red Viaria y Ferroviaria (RV.RL, RV.RG, RV.RSM, RF.RSM)

Se refiere la presente ordenanza a los viarios públicos, tanto de titularidad municipal (RV.RL y RV.RG) como del Ministerio de Fomento (RV.RSM), así como el espacio correspondiente al Dominio Público del Ferrocarril, incluido en el sector para su obtención por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (RF.RSM).

Sus condiciones particulares serán las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para los usos del transporte y las comunicaciones, y de la red ferroviaria.

Condiciones respecto a la colindancia con el ferrocarril:

- Los elementos (alumbrado y arbolado) que se dispongan en la red viaria colindante con las vías del ferrocarril deberán disponerse de tal forma que la distancia entre la base de estos elementos y la arista exterior de explanación ferroviaria no podrá ser nunca inferior a una vez y media su altura.

7. - Cuadro de Parámetros del PR SUZS-1 "Cerro de la Curia"

SUELOS LUCRATIVOS

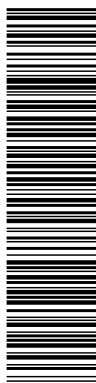
USO	Nº de manz.	sup. Suelo m²	edif. m²/m²	edificabilidad m² constr.	coef homog	aprov.
Oficinas (4.OF)	4.OF M-1	19.532,00	1,000	19.532,00	1,00	19.532,00
Grandes Superficies Comerciales (4.GSC)	4.GSC M-1	37.500,00	0,400	15.000,00	0,30	4.500,00
Terciario Hostelería (4.TH)	4.TH M-1	4.235,00	0,350	1.482,25	0,30	444,68
	4.TH M-2	18.513,00	0,970	17.957,61	0,30	5.387,28
Servicios Terciarios (4.ST)	4.ST M-1	35.485,00	0,530	18.807,05	0,30	5.642,12
	4.ST M-2	817,00	0,000	0,00		0,00
total		116.082,00		72.778,91		35.506,08
Infraestructuras (6.SI)	6.SI M-1	105,00		0,00		
	6.SI M-2	160,00		0,00		
	6.SI M-3	117,00	0,0	0,00		
	6.SI M-4	70,00		0,00		
	6.SI M-5	132,00		0,00		
total		584,00		0,00		
total usos lucrativos		116.666,00		72.778,91		35.506,08

SUELOS DE CESION (REDES PUBLICAS)

			suelo	s/M
Infraestructuras (mas serv. e incorp. A6)	INF.RSM	Infraestructuras	19.594,00	
Infraestructuras (Dominio Público FFCC)	INF.RSM	Infraestructuras	2.389,00	
Dotacional. Serv. Infr. (conservación A6)	6.SI.RSM	Equipamientos	23.975,00	
Total redes supramunicipales			45.958,00	62,714
Red Viaria	RV.RG	Infraestructuras	20.039,00	27,345
total redes generales			20.039,00	27,345
Red Viaria	RV.RL	Infraestructuras	17.838,00	24,341
total redes locales infraestructuras			17.838,00	24,341
Espacios libres	7.RL M-1	Equipamientos/z.verde	3.211,00	4,382
Espacios libres	7.RL M-2	Equipamientos/z.verde	8.656,00	11,812
total redes locales de espacios libres			11.867,00	16,194
total redes locales			29.705,00	40,535
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION			95.702,00	67,880

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 444. Normas particulares para cada ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado

Las normas particulares para cada ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado previstos por el presente Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid se recogen de forma específica en las Fichas de Ordenación y Gestión, así como en el Título VII de la Memoria de Ordenación.

A continuación se adjunta un cuadro con los 14 Ámbitos de Actuación (SUNC) previstos en el Suelo Urbano No Consolidado, indicando el uso global asignado por el Plan General y el Área Homogénea en la que se localizan.

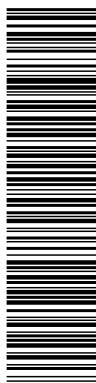
ÁMBITO DE ACTUACIÓN (SUNC)	DENOMINACIÓN	ÁREA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL
SUNC-01	La Granja	AH-01	RESIDENCIAL
SUNC-02	Las Matas	AH-02	DOTACIONAL
SUNC-03	Renfe	AH-02	RESIDENCIAL-DOTACIONAL
SUNC-04	Los Llanos	AH-03	TERCIARIO
SUNC-05	Calle Sierra Morena	AH-05	RESIDENCIAL
SUNC-06	Rosa de Lima	AH-05	RESIDENCIAL
SUNC-07	N VI. Km 25	AH-05	TERCIARIO
SUNC-08	Dragonera	AH-09	TERCIARIO-RESIDENCIAL
SUNC-09	Formentera	AH-09	RESIDENCIAL
SUNC-10	Coruña 21	AH-14	TERCIARIO-RESIDENCIAL
SUNC-11	El Montecillo	AH-18	RESIDENCIAL
SUNC-12	Pocito de las Nieves	AH-19	RESIDENCIAL
SUNC-13	Antenas	AH-19	RESIDENCIAL
SUNC-14	"N-VI y M-505"	AH-19	TERCIARIO

El presente Plan General de Ordenación Urbana establece las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los Ámbitos de Actuación previstos en Suelo Urbano No Consolidado.

En las zonas de ordenanza delimitadas en la ordenación pormenorizada de cada Ámbito de Actuación serán de aplicación los parámetros de edificabilidad y de ocupación de parcela asignados específicamente en las correspondientes Fichas de Ordenación y Gestión. En el caso de no especificarse en las fichas, se aplicarán las condiciones de las zonas de ordenanza generales definidas para el suelo urbano consolidado en el Capítulo 3 del presente Título.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

TÍTULO X. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 445. Definición

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos, señalados como soporte del futuro desarrollo urbano del municipio y que, por exclusión de los clasificados como urbanos o no urbanizables (en sus diferentes niveles de protección), quedan delimitados al efecto.

Artículo 446. Categorías

Todo el suelo urbanizable previsto por el presente Plan General se ha incluido en la categoría de **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S)**.

Artículo 447. Suelo Urbanizable Sectorizado

El Suelo Urbanizable Sectorizado está integrado por los terrenos propuestos, expresamente, por el Plan General para ser transformados en suelo urbano, mediante planeamiento parcial de los sectores ya delimitados.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 1ª. Derechos y deberes de la propiedad del Suelo

Artículo 448. Derechos y deberes en Suelo Urbanizable Sectorizado

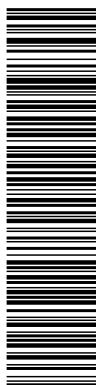
Los derechos y deberes de la propiedad del suelo serán los mismos que los correspondientes al Suelo Urbano no consolidado, según señala el Art. 21 de la L.S.C.M.

Tanto estos derechos y obligaciones, como las obras e instalaciones permitidas antes de que exista la correspondiente Ordenación Pormenorizada se indican resumidamente en el Capítulo III del Título II de las presente Normas Urbanísticas.

Culminado el proceso de ejecución del Planeamiento, conforme a lo establecido en el Art. 71 de la L.S.C.M. y recibidas por la Administración las obras de urbanización (Art. 135 de la L.S.C.M.) el Suelo pasará a tener la condición de Urbano Consolidado.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3683183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Sección 2ª. Condiciones generales de planeamiento

Artículo 449. Condiciones Complementarias comunes para el desarrollo de Planes Parciales

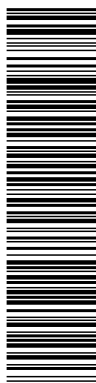
El presente Plan General de Ordenación Urbana incluye las determinaciones de ordenación pormenorizada para todos los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable previstos. Por otra parte, no se plantea la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado. En consecuencia, para el desarrollo de los ámbitos de actuación y sectores propuestos no se requerirá la redacción del preceptivo Plan Parcial.

No obstante, la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los ámbitos de actuación y sectores previstos podrá ser modificada mediante la aprobación de un Plan Parcial. A continuación se indican las condiciones aplicables para el desarrollo de Planes Parciales, en su caso:

1. En cuanto a procedimiento y licencias se tendrán en cuenta la Ley 9/2013 de Evaluación Ambiental y el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación
2. El planeamiento parcial justificará el cumplimiento de lo establecido en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre en la que se regula la zonificación Acústica, Objetivos de calidad y Emisiones acústicas (desarrollada en los RD 1513/2005 de 16 diciembre y RD 1367/2007 de 19 de octubre), concretando las medidas oportunas a adoptar en orden a garantizar unos niveles sonoros aceptables en las zonas limítrofes a las fuentes generadoras de ruido (vías de circulación rápida, etc.). A efectos normativos, solo computarán dentro del sistema de espacios libres aquellas áreas que reúnan los requisitos necesarios desde el punto de vista acústico en los términos previstos por la legislación vigente. Las posibles pantallas, caballones y medidas reductoras de velocidad que se propongan en la zona de protección de las carreteras requerirán Informe de viabilidad por el organismo competente de las mismas.
3. El Plan Parcial de desarrollo incluirá estudios y análisis específicos sobre la incidencia de la actuación sobre la capacidad de las infraestructuras generales de comunicación existentes, así como en relación con la contaminación atmosférica. Asimismo incluirá, desde el punto de vista paisajístico, un análisis de las cuencas visuales en relación con las edificaciones resultantes y la escena urbana.
4. Cualquier obra de regulación hidráulica que, en su caso, fuera necesario realizar en los cauces existentes (entubamiento, represas, etc.), habrá de estar al resultado del procedimiento que, conforme a lo establecido en la Ley 2/2002 y en la Ley 9/2013 de Evaluación Ambiental, habrá de iniciarse ante la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid y deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En general se tratará de mantener los cauces en su estado natural, integrándolos en las zonas verdes previa delimitación expresa del dominio público hidráulico (DPH) y sus zonas de servidumbre y policía. Asimismo se estudiarán las avenidas previsibles para un periodo de retorno de 500 años para determinar si la zona de actuación es, o no, inundable.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

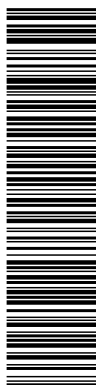
DOCUMENTO DE AVANCE

5. Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos de importancia debe ir acompañada de la correspondiente valoración económica, obtenida por el Método de Valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según Acuerdo de 7 de noviembre de 1.991 del Consejo de Gobierno. A estos efectos los Planes Parciales incluirán un inventario de árboles de gran porte existentes en el Ámbito. Asimismo será de aplicación la legislación comunitaria vigente sobre Protección del Arbolado Urbano.
6. En el desarrollo del sector se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación vigente en materia de infraestructuras eléctricas, y, en concreto lo establecido en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con dichas infraestructuras en la Comunidad de Madrid. Los pasillos eléctricos no computarán como Redes Públicas de zonas verdes.
7. El planeamiento de desarrollo deberá ser objeto del preceptivo informe por el organismo competente sobre las carreteras que afecten al Ámbito o Sector en función de la legislación vigente sobre la materia.
8. El planeamiento de desarrollo incluirá los estudios de saneamiento justificativos del cumplimiento del Decreto nº 170/98 de 1 de octubre (Aguas Residuales. Gestión de las infraestructuras de saneamiento).
9. Las zonas verdes y espacios libres de transición, excluirán en su tratamiento los pavimentos rígidos y la utilización de césped y otras especies tapizantes que demanden un alto consumo de agua. Se estudiará de forma preferente la implantación de una red de riego con agua reciclada.
10. Las condiciones de uso de la Red Supramunicipal vías Pecuarías, Espacio Libre Protegido, recogidas en el artículo correspondiente contenido en el Capítulo III del Título V de las presentes Normas Urbanísticas), se atenderán a lo indicado en dicho artículo.
11. La urbanización completa y total del Sector será a cargo de la Junta de Compensación, incluyendo la conexión de los servicios e infraestructuras a las redes generales de la población, ampliando y reforzando éstas en caso de ser necesario por falta de capacidad. Cada actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en la Adenda del Convenio que habrán de suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II a dichos efectos.
12. Los Planes Parciales a desarrollar en el suelo urbanizable sectorizado contendrán un Estudio de Caracterización del suelo (Fase II), cuyo contenido mínimo será:
 - Definición de la estrategia de muestreo.
 - Toma de muestras y resultados de las analíticas de suelos y, en su caso, aguas subterráneas.
 - Interpretación de los resultados.

Los Estudios serán remitidos al órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid para su supervisión.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

13. El tratamiento y depuración de los vertidos de aguas residuales de los nuevos desarrollos propuestos, quedan condicionados, según su cuenca de vertido, a la entrada en servicio de la ampliación de la EDAR de El Plantío, o de la EDAR Las Matas- Los Peñascales, en su caso.
14. Las nuevas edificaciones se atenderán a lo indicado en el Art. 13 de la Ley 3/2007 de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, en cuanto a la limitación del número de plantas sobre rasante (B+ 2+ ático), así como a la posible consideración de "edificios singulares".
15. En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto y en su caso, también se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2013 de Evaluación Ambiental.
16. La aprobación definitiva de los Planes Parciales deberá condicionarse al Informe Previo de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer nuevas demandas (Art. 24.5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas).
17. Los Planes de desarrollo incorporarán un informe o memoria de sostenibilidad económica, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 450. Orden de prioridad y condiciones temporales

Los Ámbitos de Actuación en suelo urbano no consolidado podrán desarrollarse sin limitación temporal, previa justificación de la capacidad suficiente de servicios urbanos para acoger las edificaciones o instalaciones pretendidas, tramitándose, en caso necesario, conjuntamente con la licencia de obras el correspondiente proyecto de dotación de servicios para adecuar éstos a las necesidades reales planteadas.

Asimismo, tampoco se establecen condiciones de prioridad en el desarrollo de los Sectores de suelo urbanizable sectorizado previstos. En cualquier caso el desarrollo efectivo del suelo urbanizable sectorizado ligado a la ampliación de la EDAR del Plantío o de la EDAR Las Matas-Los Peñascales, en su caso.

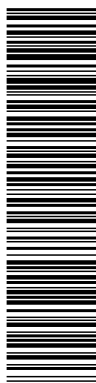
Por tanto, no se establece desde el presente Plan General un orden de prioridad para el desarrollo de las nuevas áreas de crecimiento.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES PARA CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE**Artículo 451. Área de Reparto (AR)**

El Ámbito global, a efectos de equidistribución de cargas y beneficios entre todos los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizables en su categoría de Suelo Sectorizado, está constituido por dichos suelos y

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

sus Redes públicas adscritas (interiores, colindantes, o exteriores, en su caso, a los respectivos Sectores). Se consideran estructurantes las siguientes determinaciones:

- Uso global.
- Coeficiente para homogenizar el AP global de los sectores el AP global del AR

Artículo 452. Determinaciones particulares para los Sectores

Las determinaciones particulares para el desarrollo de cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos se recogen de forma específica en las Fichas de Ordenación y Gestión, así como en el Título VII de la Memoria de Ordenación.

El Plan General delimita cada uno de los Sectores, señalando en las fichas de ordenación correspondientes sus características y las determinaciones para su desarrollo (uso global, aprovechamiento unitario, número de viviendas libres y con algún tipo de protección, etc.) así como los coeficientes de ponderación u homogeneización entre el uso global o característico y los usos pormenorizados posibles.

Artículo 453. Edificación

El derecho a edificar solo podrá ser ejercido una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento. No obstante podrán ser ejecutadas previamente las obras correspondientes a:

- Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por el P.G.O.U.
- Las construcciones de carácter provisional y las de conservación de edificios, que detalladamente señala el Art. 20 de la L.S.C.M., en sus apartados a), b) y c).

En todo caso, la simultaneidad de los procesos de edificación y urbanización, puede ser admisible con las condiciones y garantías exigidas en el Art. 19/3 de la L.S.C.M.

Artículo 454. Parcelaciones

No podrá efectuarse parcelación urbanística alguna sin la previa aprobación definitiva del Planeamiento Parcial, en su caso, y del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

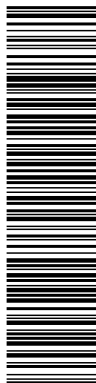
Artículo 455. Cesiones y Obligaciones de Urbanización

En cada sector, es de cesión obligatoria y gratuita, por la Junta de Compensación, el Suelo Urbanizado correspondiente a las Redes Públicas en sus tres niveles (supramunicipal, general y local). (Art. 90 y 91 de la L.S.C.M.). El PGOU señala, en principio, la iniciativa privada para el desarrollo de todos los Sectores.

Asimismo, son de cesión obligatoria y gratuita los solares en que pueda materializarse el 10% del aprovechamiento total del Área de Reparto global en que se integre el Sector de que se trate (Art. 96 de la L.S.C.M.).

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Las obligaciones de urbanización del Sector y sus Redes Públicas adscritas (así como las relativas a las redes supramunicipales de infraestructuras viarias) comprenden la total ejecución y financiación a cargo de la Junta de Compensación, de todas las obras precisas, incluida la parte proporcional que pueda implicar la conexión de los servicios a las redes generales y el refuerzo y mejora de éstas, si resultasen insuficientes para atender a la puesta en uso del Sector de que se trate.

Los costes a cargo de cada Sector, correspondientes a abastecimiento de agua, evacuación de residuales y depuración de las mismas, serán fijadas en Convenio a suscribir por el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. Se cumplirá lo establecido en los artículos relativos a los costes de las infraestructuras y tramitación de nuevos desarrollos, contenidos en el Capítulo 2 del Título VII de la presente Normativa Urbanística.

Igualmente la ejecución de la urbanización llevará consigo el realojo de los ocupantes legales de inmuebles cuyo desalojo, a causa de la acción urbanizadora, sea necesario (Art. 18 de la L.S.C.M.).

Artículo 456. Cumplimiento de la Legislación Sectorial

Además de las condiciones generales para su desarrollo, que figuran en las Fichas de cada Sector, su redacción y tramitación deberá atender al cumplimiento de la legislación específica, que regula los diferentes aspectos del planeamiento, en especial en materia medio ambiental.

Dichas condiciones complementarias y comunes figuran en la sección 2ª del Capítulo 2 del presente Título IX, y son también de aplicación, en lo que puedan afectar a su adecuada ordenación, a los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.

CAPÍTULO 4. PLANEAMIENTO INCORPORADO**Artículo 457. Ámbitos y sectores con situaciones jurídicas particulares**

No se contempla dentro del Suelo Urbanizable previsto por el Plan General ningún sector que cuente con planeamiento previo aprobado que pueda ser incorporado como tal al nuevo Plan General, ni tampoco sectores con situaciones jurídicas particulares.

Los únicos instrumentos de planeamiento incorporados al Plan General son correspondientes a áreas ya desarrolladas, que actualmente cuentan con las condiciones para su clasificación como Suelo Urbano. Las condiciones particulares para estas áreas de planeamiento remitido, actualmente clasificadas como suelo urbano consolidado, se recogen en el apartado correspondiente del Capítulo III del Título IX de las presente Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

TÍTULO XI. REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN****Artículo 458. Ámbito general de aplicación**

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en los planos de clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP).

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan General las protecciones específicas derivadas de las distintas legislaciones sectoriales y, por tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística a lo señalado por dichas legislaciones, estableciendo protecciones generales en este suelo, así como particulares respecto a las reguladas con carácter general en el capítulo de Normas Generales de Protección.

Artículo 459. Definición

De acuerdo con lo dispuesto en los apartados a) y b) del artículo 16 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, tienen la condición de Suelo No Urbanizable de Protección los terrenos en los que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

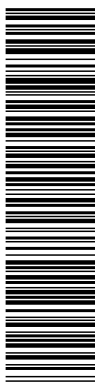
Además, conforme a lo establecido en el punto 3) del artículo 16 de la L.S.C.M., si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase, dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

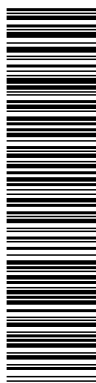
Artículo 460. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección

- A los efectos de aplicación de su regulación diferenciada, en el suelo no urbanizable de protección el Plan General establece las siguientes categorías:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- a). **Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E):** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado a) del artículo 16 de la L.S.C.M.
- b). **Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P):** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección que, sin estar afectados por ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación, el planeamiento urbanístico municipal considera preservar por ostentar valores susceptibles de ser protegidos, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 16 de la L.S.C.M.
2. Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUP-E), el Plan General establece las siguientes subcategorías:
- a). **SNUP-E de Carreteras:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las carreteras que atraviesan el término municipal de Las Rozas de Madrid.
- b). **SNUP-E de Ferrocarriles:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las infraestructuras ferroviarias que atraviesan el término municipal de Las Rozas de Madrid.
- c). **SNUP-E de Vías Pecuarias:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio.
- d). **SNUP-E de Cauces y Riberas:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal.
- e). **SNUP-E Cultural:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos o el entorno de protección del BIC del Canal de Guadarrama.
- e). **SNUP-E de Montes:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de montes existentes en el término municipal.
- f). **SNUP-E Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la delimitación del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno. Dentro de esta subcategoría se distinguen tres grados, en función de la zonificación establecida por el instrumento de gestión que regula el Parque Regional:
- Grado G1: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona de "Máxima Protección" del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.
 - Grado G2: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona de "Protección y Mejora" del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 381 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

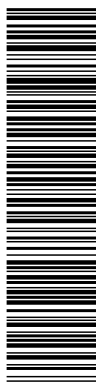
DOCUMENTO DE AVANCE

- Grado G3: Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona de "Mantenimiento de la Actividad" del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.
- g). **SNUP-E Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares:** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la delimitación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Dentro de esta subcategoría se distinguen dos grados, en función de la zonificación establecida por el instrumento de gestión que regula el Parque Regional:
 - Grado M1: Se corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en la Zona "Reserva Natural Educativa" (Zona A2) del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
 - Grado M2: Se corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en la Zona "Áreas de Transición" (Zona T) del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
- 3. Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado (SNUP-P), el Plan General establece la siguiente subcategoría:
 - a). **SNUP-P Forestal y Paisajístico:** Incluye aquellos terrenos del suelo no urbanizable de protección que, sin estar afectados por ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación, ostentan valores forestales y paisajísticos que el Plan General ha considerado necesario preservar.
- 4. A modo de resumen, se adjunta el siguiente cuadro con las categorías y subcategorías establecidas por el Plan General dentro del Suelo No Urbanizable de Protección:

CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		
CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUP-E)	SNUP-E de Carreteras	
	SNUP-E de Ferrocarriles	
	SNUP-E de Vías Pecuarias	
	SNUP-E de Cauces y Riberas	
	SNUP-E Cultural	
	SNUP-E Montes	
	SNUP-E Parque Regional del Curso Medio del Guadarrama	G1: Máxima Protección
		G2: Protección y mejora
		G3: Mantenimiento de la Actividad
	SNUP-E Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares	M1: Reserva Natural Educativa
M2: Áreas de Transición		

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P)	SNUP-P Forestal y Paisajístico
--	--------------------------------

Artículo 461. Normas concurrentes

Si en un mismo espacio se superponen afecciones derivadas de la aplicación de distinta normativa protectora, regirán las determinaciones que den lugar a una más estricta protección.

En consecuencia, en atención a las circunstancias propias, aquellos terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección que cuenten con más de una categoría o subcategoría deben aplicarse de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.

Por razón de la materia es aplicable a esta clase de suelo aquella Normativa Sectorial y/o específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes lacustres o embalsadas, etc.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Sección 1ª. Medidas generales de protección. Parcelaciones

Artículo 462. Concepto de parcelación

Se entiende por parcelación, a efectos de esta normativa, todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como si se tratase de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales, contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la propiedad.

Artículo 463. Carácter rústico

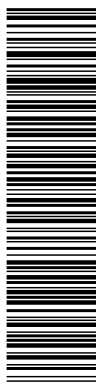
Tienen consideración legal de parcelación rústica los actos que supongan la división, modificación de superficie o linderos de una finca situada en Suelo No Urbanizable de Protección.

Las fincas resultantes de una parcelación rústica habrán de cumplir las siguientes superficies mínimas de cultivo, que establece el Decreto 65/1989 de 11 de mayo:

- 7.500 m² (terrenos considerados de regadío)
- 30.000 m² (terrenos considerados de secano)
- 300.000 m² (terrenos considerados como monte)

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D962049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Las parcelaciones rústicas están sujetas a licencia municipal, que se solicitará con la documentación suficiente para la identificación total de la actuación que se pretende. Requerirán informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura, que tendrá carácter vinculante en caso de ser desfavorable.

Los actos de división o segregación de terrenos necesarios para la ejecución o mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos quedan exentos de las condiciones anteriores.

En suelos no urbanizables de protección se prohíben las parcelaciones urbanísticas.

A efectos de distinguir el carácter de una pretendida parcelación, se entenderá que se trata de una parcelación urbanística no legal cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la división del suelo, los viales y los servicios pretendidos puedan derivar en la formación de un núcleo de población.
- b) Cuando se pretenda disminuir la unidad mínima de cultivo, que tradicionalmente rija para una finca, sin que se demuestre la posibilidad real de reconversión mediante un certificado de la Consejería competente en Agricultura, haciéndose publicidad de la venta de parcelas con precio claramente superior al del terreno rústico en el municipio.

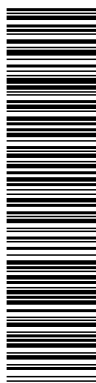
Sección 2ª. Régimen General del Planeamiento y la Edificación

Artículo 464. Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección

- 1. El régimen general establecido en este artículo será de aplicación subsidiaria respecto a las condiciones específicas fijadas para cada categoría de suelo no urbanizable de protección y contenidas en el Capítulo 3 del presente Título.
- 2. En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la presente Ley, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.
- 3. Además, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 161 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 4. Previa comprobación de la calificación urbanística, los Ayuntamientos podrán autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola, ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)****DOCUMENTO DE AVANCE**

desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

- a) Actividades de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.
- b) Actividades de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.
- c) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
- d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
- e) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.
- f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
- g) Asimismo, el Ayuntamiento podrá autorizar instalaciones de carácter deportivo en los suelos rurales destinados a usos agrícolas.

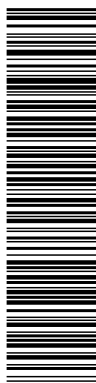
Artículo 465. Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable de Protección, solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 50 y siguientes de la LSCM y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sean compatibles con la regulación establecida para esta clase de suelo.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser por tanto: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales a los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de las Redes Públicas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

En todo caso, las actuaciones en suelo no urbanizable de protección se someterán a los procedimientos ambientales correspondientes previstos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

Artículo 466. Condiciones comunes de la edificación

1. **Altura.** La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado de piso o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y la cara inferior del alero de la cubierta. En cualquier caso, la cumbrera o punto más alto de la cubierta, sin contar los posibles conductos de ventilación o chimeneas, no superará los seis metros desde la cara superior del forjado de piso o solera del edificio.

En parcelas con desnivel acusado (> 15%), la altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante, no superará los siete metros.

En construcciones de manifiesta antigüedad, cuyo uso se encuentre consolidado, se admitirán las alturas totales existentes.

Los diferentes volúmenes edificables, deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no superen los citados límites.

2. **Ubicación en el terreno y retranqueos.** La edificación se situará en el terreno, atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general, se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de Normas o Disposiciones, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

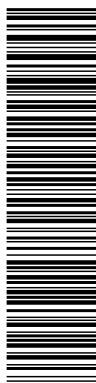
No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo: depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones, no imponga condiciones más restrictivas.

3. **Ocupación de parcela.** Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones, el 10% de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 15% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, (por ejemplo, playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre,

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

4. **Cubiertas.** La composición de las cubiertas de adaptará en lo posible, a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno.

5. **Cerramientos de fincas.** La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, un metro de altura.

Se prohíbe expresamente, la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios, espinos y puntas, etc.

El cerramiento deberá retraquearse como mínimo:

- Ocho metros desde el eje de los caminos públicos
- Cinco metros del DPH de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso, los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente de petición del cerramiento.

Artículo 467. Condiciones higiénicas del Saneamiento y de los Servicios

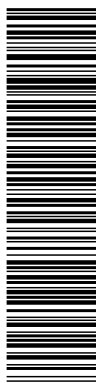
El saneamiento y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización, según sea el tipo de construcción o instalación, así como el acceso, el abastecimiento de agua, la evacuación de residuos, el saneamiento y la depuración apropiada del tipo de residuos que se produzcan y el suministro de energía, aportando las soluciones técnicas adecuadas.

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

1. **Construcciones existentes.** Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberá instalar, o mejorar en su caso, la correspondiente disposición de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir el medio natural a sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e incluso inhabilitar la edificación o instalación, para el uso que lo produzca, hasta tanto no se subsanen las circunstancias iniciales.

2. Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regulan por la Normativa establecida en los títulos VII y VIII de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 468. Condiciones estéticas generales

Toda edificación o instalación, deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

3. Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.
4. Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

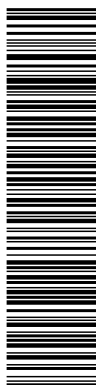
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Artículo 469. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Carreteras

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Carreteras será la establecida en la siguiente legislación sectorial:
 - a) Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y el Reglamento de la Ley de Carreteras de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo, para las carreteras de titularidad autonómica.
 - b) Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para las carreteras de titularidad estatal.
2. Asimismo, serán de aplicación las condiciones de protección para las infraestructuras de carreteras contenidas en el Capítulo 5 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas.
3. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 470. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Ferrocarriles**

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Ferrocarriles será la establecida en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
2. Asimismo, serán de aplicación las condiciones de protección para las infraestructuras de ferrocarriles contenidas en el Capítulo 5 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas.
3. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

Artículo 471. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Vías Pecuarias

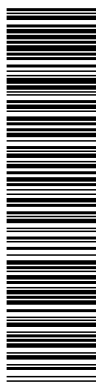
1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Vías Pecuarias será la establecida en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
2. Serán de aplicación las condiciones de protección para las vías pecuarias, contenidas en el Capítulo 2 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, así como las determinaciones del artículo correspondiente al régimen de las infraestructuras de Vías Pecuarias recogido en el Capítulo 4 del Título II. Asimismo, en cuanto a las condiciones de uso, se estará a lo dispuesto para la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias – Espacio Libre Protegido en el Capítulo 3 del Título V, para todas las clases de suelo.
3. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

Artículo 472. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Cauces y Riberas

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Cauces y Riberas será la establecida en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
2. Serán de aplicación las condiciones de protección para los cauces contenidas en el Capítulo 2 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas.
3. En cumplimiento de la Ley de Aguas, se establecen las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) siguientes:
 - **Zona de Servidumbre:** Banda de 5 m de anchura a partir del DPH a la que están sometidas las márgenes de los cauces.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- **Zona de Policía:** franja de 100 m. a partir del DPH en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Toda actuación que se realice en dichas zonas de protección (Servidumbre y Policía) deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo correspondiente, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

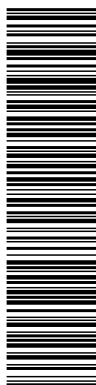
4. Condiciones generales de uso: Solo se admitirá la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que, respetando los objetivos de protección, tuviesen las siguientes finalidades:
 - a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
 - b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes de infraestructuras básicas o servicios públicos inevitables en dicho espacio.
 - c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.
5. Condiciones particulares:
 - a) Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de residuos de procesos de lixiviación.
 - b) Los efluentes producidos por los tratamientos de depuración se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el Organismo de la cuenca correspondiente. Siempre que sea posible se procurará integrar el vertido en el sistema general de saneamiento del municipio.
 - c) Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, las perturbaciones a la fauna y la puesta en cultivo de nuevos terrenos en cuanto afecte a la vegetación ripícola existente.
6. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

Artículo 473. Suelo No Urbanizable de Protección Especial Cultural

1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial Cultural será la establecida en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2. En relación al patrimonio arqueológico, serán de aplicación las condiciones de protección arqueológica contenidas en el Capítulo 4 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, así como la normativa de protección del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se está tramitando de forma simultánea al presente Plan General de Ordenación Urbana. Las presentes Normas Urbanísticas remiten de forma íntegra a dicho Catálogo en cuanto a la definición de las medidas de protección concreta del patrimonio histórico.
3. En relación al Bien de Interés Cultural "Presa de El Gasco y Canal del Guadarrama" (declarado BIC mediante el Decreto 206/2021, de 1 de septiembre, del Consejo de Gobierno), se estará a las determinaciones de protección establecidas para los Bienes de Interés Cultural por la legislación vigente en la materia.
4. Los usos permitidos en esta categoría serán exclusivamente los de equipamiento cultural e investigación y siempre compatibles con la conservación de los bienes culturales. Se prohíben expresamente aquellos usos que supongan grandes movimientos de tierra (como las explotaciones al aire libre), así como los vertidos de escombros, basuras, etc., en las áreas señaladas, evitándose cualquier cambio de uso incompatible con la conservación de los bienes culturales, de acuerdo con los criterios de la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.
5. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

Artículo 474. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Montes

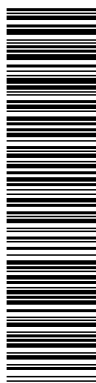
1. La regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Montes será la establecida para los Montes Preservados en la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
2. Esta categoría incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que forman parte de Montes Preservados existentes en el término municipal, afectos a la Ley 16/1995 de 4 de mayo. Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Dicha ley declara Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal y las masas arbóreas de castañal, robledal y fresnedal de la Comunidad de Madrid, definidas en el Anexo Cartográfico de la misma.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995 de 4 de mayo, no se consideran Montes preservados, definidos como tales en el artículo 20 de dicha Ley, aquellos suelos que el 17 de noviembre de 1994 se encontrasen clasificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el correspondiente Planeamiento Municipal, así como aquellos otros que aun estando clasificados como suelo no urbanizable tuvieran concedida, en dicha fecha, autorización por la Comunidad de Madrid, para la implantación de uso y actividades al amparo de los establecido en el artículo 16.3.2ª del texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

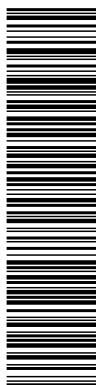
3. En relación con la preceptiva protección de las aves será de aplicación el Decreto 40/1998 de 5 de Marzo, por el que se establecen normas técnicas en las instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna, en las áreas del territorio municipal calificadas como "Montes Preservados", según la definición como tales, señalada en el Artículo 20 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid (a resultas, no obstante, de lo dispuesto en la Disposición Transitoria décima de la citada Ley).
4. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en la legislación sectorial mencionada en este artículo.

Artículo 475. Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama. Grado G1.

1. En el Grado G1 de esta categoría se incluyen los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona de "Máxima Protección" del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona de Máxima Protección, que es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, aprobado por el Decreto 26/1999, de 11 de febrero. En los siguientes apartados se transcribe la normativa particular establecida en el citado Decreto para la Zona de Máxima Protección.
2. Definición de Zona de Máxima Protección:
Las zonas de máxima protección incluyen los espacios de mayor valor ambiental, que constituyen los ecosistemas mejor conservados dentro del ámbito de ordenación. Quedan incluidas en esta categoría las siguientes zonas:
 - Sotos y Vegas del Guadarrama.
 - Encinares sobre la Campiña detrítica.
 - Masas mixtas de encina y pino sobre la Campiña detrítica.
3. Usos y actuaciones permitidas:
Se permiten las actividades de restauración de la vegetación que tengan por objeto la conservación y mejora de las formaciones existentes.
Se permiten las actividades de investigación y educativas que no impliquen la construcción de nuevas infraestructuras.
Se permiten actividades de ocio y recreo, tales como el senderismo o el recreo pasivo, siempre y cuando no entrañen riesgos de degradación medio ambiental.
Se fomentará la transformación de las formaciones arbustivas de encina en masas arbóreas mediante los tratamientos selvícolas pertinentes.
Se permite la edificación de nuevas construcciones auxiliares vinculadas a la explotación agraria, ganadera o forestal, siempre que cumplan los requisitos de la Normativa Sectorial.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

3. Usos y actividades no permitidas:

Se prohíben todas aquellas actividades que puedan constituir focos importantes de emisión de contaminantes y que degraden los recursos naturales y/o culturales.

Se prohíben todas aquellas actividades que puedan afectar a la flora y a la fauna silvestre, cuando se realicen sin la previa autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Se prohíbe la circulación de vehículos de motor fuera de las vías adecuadas para ello, salvo autorización temporal y expresa otorgada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

No se permitirá la instalación de tendidos aéreos (eléctricos, telefónicos, etc.), así como la construcción de nuevos caminos y vías sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

4. En relación a las construcciones auxiliares de nueva planta vinculadas a actividades agropecuarias:

a) Se consideran construcciones auxiliares vinculadas a explotaciones agropecuarias aquellas instalaciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza, productos agrarios, ganaderos y forestales, así como todas aquellas destinadas a la producción, extracción y clasificación de productos relacionados.

b) Dichas construcciones auxiliares, no podrán tener carácter residencial, y por tanto no podrán destinarse en ningún caso a vivienda familiar principal o secundaria.

c) Las construcciones auxiliares de nueva planta, vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas solo se autorizarán en caso de que cumplan la normativa existente en el planeamiento urbanístico municipal vigente, así como la dispuesta en el PORN.

d) La autorización de estas construcciones estará supeditada a lo establecido en el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, de la Consejería de Agricultura y Cooperación, sobre unidades mínimas de cultivo, lo que supondrá que dichas construcciones deberán estar ubicadas en fincas con una superficie mínima de 3 Ha. en secanos y 0,75 Ha. en regadíos.

e) Las construcciones auxiliares de nueva planta, vinculadas a explotaciones ganaderas deberán reunir a efectos de superficie mínima 0,50 Ha, mientras las ligadas a explotaciones forestales deberán reunir un mínimo de 30,00 Ha.

f) En ningún caso se permitirá la edificación de construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias dentro del Dominio Público Hidráulico definido por la Ley de Aguas vigente (R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio) y el Reglamento vigente del Dominio Público Hidráulico.

g) Con relación a las construcciones auxiliares existentes vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal o ganadera, las obras de reforma, mejora o rehabilitación, no supondrán, en ningún caso, cambio de uso a vivienda o residencia.

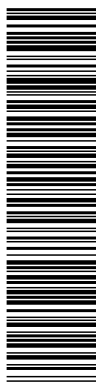
OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

OTROS DATOS
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 393 de 419

FIRMAS
El documento ha sido firmado por :
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
Firmado 26/08/2022 11:54
2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

ESTADO
FIRMADO
26/08/2022 12:42



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- h) En cuanto a las viviendas existentes en la actualidad, las obras de reforma, mejora o rehabilitación, no podrán aumentar, en ningún caso, la superficie o volumen edificado.
- i) Con independencia de lo establecido en este apartado de Normativa particular, deberán respetarse las limitaciones y previsiones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del PORN, sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable

5. Actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental (EIA):

Se someterán al procedimiento de EIA las obras, instalaciones y actividades que lo requieran de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

6. Franjas de protección el Espacio Natural:

Los desarrollos urbanísticos deberán respetar una franja de protección alrededor del Ámbito del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, debiéndose localizar en dicha franja usos no agresivos al Espacio Natural protegido, de acuerdo con el apartado 4.7 de la propuesta de Instrumentación Normativa del Decreto 26/1999 de 11 de febrero, por el que se aprueba el PORN del citado Parque Regional.

7. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en el instrumento de gestión de carácter sectorial mencionado en este artículo.

Artículo 476. Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama. Grado G2.

1. En el Grado G2 de esta categoría se incluyen los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona de "Protección y Mejora" del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona de Protección y Mejora, que es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, aprobado por el Decreto 26/1999, de 11 de febrero. En los siguientes apartados se transcribe la normativa particular establecida en el citado Decreto para la Zona de Protección y Mejora.

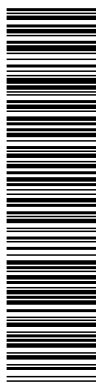
2. Definición de Zona de Protección y Mejora:

Se corresponden con los terrenos que han sufrido una profunda transformación debida a los tradicionales procesos de aprovechamiento agropecuario y forestal. Están constituidos por la siguiente zona:

- Etapas de sustitución del encinar sobre la campiña detrítica.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

3. Usos y actuaciones permitidas:

Se permiten en esta zona, además de las actividades especificadas de la Zona de Máxima Protección, las acciones encaminadas a la recuperación de la cubierta vegetal y a la mejora y ampliación de la superficie ocupada por la encina, así como las destinadas al tratamiento de los procesos erosivos.

Se fomentará de forma prioritaria el desarrollo de la Orden 3.040/1997, de 6 de octubre, de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se modifica la Orden 1.432/1.993, de aplicación en la Comunidad de Madrid, de un régimen de ayudas para fomentar inversiones forestales en explotaciones agrarias.

Se permiten los usos socio – recreativos, particularmente mediante la adaptación de ciertos espacios para actividades tipo picnic, recreo pasivo, etc., que no entrañen la construcción de nuevos edificios.

Se permiten los aprovechamientos ganaderos.

4. Usos y actuaciones no permitidas:

Se prohíbe cualquier actuación que suponga una modificación sustancial de las características del territorio.

Deberán, además, respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del PORN sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable.

5. Actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental (EIA):

Se someterán al procedimiento de EIA las obras, instalaciones y actividades que lo requieran de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

6. Franjas de protección el Espacio Natural:

Los desarrollos urbanísticos deberán respetar una franja de protección alrededor del Ámbito del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, debiéndose localizar en dicha franja usos no agresivos al Espacio Natural protegido, de acuerdo con el apartado 4.7 de la propuesta de Instrumentación Normativa del Decreto 26/1999 de 11 de febrero, por el que se aprueba el PORN del citado Parque Regional.

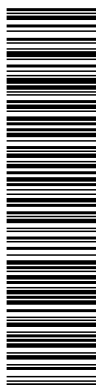
7. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en el instrumento de gestión de carácter sectorial mencionado en este artículo.

Artículo 477. Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama. Grado G3.

1. En el Grado G3 de esta categoría se incluyen los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial incluidos en la Zona de "Mantenimiento de la Actividad" del Parque Regional del Curso Medio

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

del Río Guadarrama y su entorno. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona de Mantenimiento de la Actividad, que es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, aprobado por el Decreto 26/1999, de 11 de febrero. En los siguientes apartados se transcribe la normativa particular establecida en el citado Decreto para la Zona de Protección y Mejora.

2. Definición de Zonas de Mantenimiento de la Actividad:

Está constituida por las áreas ocupadas por cultivos y los terrenos con repoblaciones de pino. Comprende las siguientes zonas:

- Pinares de repoblación sobre la campiña detrítica.
- Cultivos de secano sobre la campiña detrítica.

3. Usos y actuaciones permitidas:

Se permiten las actividades agrícolas, ganaderas y forestales en los términos en los que se viene practicando, o la mejora de los mismos, siempre y cuando se dé cumplimiento a la legislación sectorial vigente.

Se permiten todas las actividades que no menoscaben la consecución de los objetivos del PORN y de acuerdo con la Normativa Sectorial de aplicación.

Se permiten todos los usos y actuaciones contemplados por el capítulo anterior de propuesta de instrumentación normativa

Se permitirán las acciones encaminadas al desarrollo de la cubierta vegetal.

Se fomentará el desarrollo de la Orden 3040/1997 de 6 de octubre, de la Conserjería de Economía y Empleo, por la que se modifica la Orden 1432/1993, de aplicación en la Comunidad de Madrid, por el que se establece un régimen de ayudas para fomentar las inversiones forestales en explotaciones agrarias.

Se impulsará el desarrollo de la Orden 2441/1998, de 15 de Julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, por la que se aprueban las bases reguladoras para convocar subvenciones para la ejecución de obras y trabajos en montes de titularidad privada, en la Comunidad de Madrid.

4. Usos y actuaciones no permitidas:

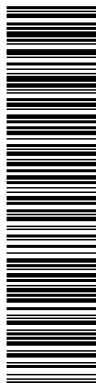
Deberán respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del PORN sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable.

5. Actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental (EIA):

Se someterán al procedimiento de EIA las obras, instalaciones y actividades que lo requieran de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

6. Franjas de protección el Espacio Natural:

Los desarrollos urbanísticos deberán respetar una franja de protección alrededor del Ámbito del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, debiéndose localizar en dicha franja usos no agresivos al Espacio Natural protegido, de acuerdo con el apartado 4.7 de la propuesta de Instrumentación Normativa del Decreto 26/1999 de 11 de febrero, por el que se aprueba el PORN del citado Parque Regional.

7. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en el instrumento de gestión de carácter sectorial mencionado en este artículo.

Artículo 478. Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Grado M1.1. En el Grado M1 de esta categoría se incluyen los terrenos del término municipal incluidos en la Zona "Reserva Natural Educativa" (Zona A2) del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona "Reserva Natural Educativa", que es el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, aprobado por Orden de 28 de mayo de 1987. (Ley 1/1985 de 23 de enero) y su ampliación (Ley 7/1991 de 4 de abril). En los siguientes apartados se transcriben las condiciones de uso establecidas en el citado Plan Rector de Uso y Gestión para la Zona A2.2. Uso dominante:

Zonas de valores testimoniales y pedagógicos.

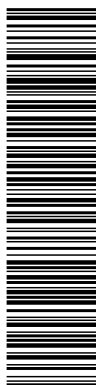
3. Usos permitidos:

En estas zonas se permitirán las actividades siguientes:

- Las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, selvícolas y otras similares, siempre que respondan a fines de mantenimiento, mejora, conservación e investigación, autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, previo informe del Patronato. En el caso de explotaciones ya existentes en estas zonas a la entrada en vigor de la Ley, no será necesaria esta autorización. La modificación de la actividad e infraestructuras actuales de la explotación se ajustará a la normativa del presente Plan Rector.
- Las relacionadas con fines de educación e investigación.
- Las de esparcimiento, tales como el senderismo o la realización de itinerarios naturales o rutas ecológicas, siempre que no exijan el establecimiento a las explotaciones agropecuarias instaladas en estas zonas. El tránsito peatonal de los visitantes en los predios públicos será libre, en las zonas destinadas a ello, siempre que se utilicen las sendas y caminos existentes con el fin de evitar degradaciones progresivas del suelo, la vegetación y demás valores naturales. Por lo demás, estarán obligados a cumplir las normas contempladas en este Plan Rector. El acceso a predios particulares, siempre que se utilicen los caminos existentes,

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

estará sujeto a lo dispuesto en el Código Civil y siempre con la autorización de los propietarios.

- Además se permitirán los usos que se refieren a la presencia de visitantes para el desarrollo de actividades educativas y culturales.

4. Usos prohibidos y limitaciones:

Las de carácter general para el ámbito del Parque y zonas de Reserva Natural, así como otras específicas de aplicación concreta para estas zonas de Reserva Natural Educativa (A2), que se determinan en la Normativa de Protección del Plan Rector (apartados 7.1. al 7.4.).

5. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en el instrumento de gestión de carácter sectorial mencionado en este artículo.

Artículo 479. Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Grado M2.

1. En el Grado M2 de esta categoría se incluyen los terrenos del término municipal incluidos en la Zona "Áreas de Transición" (Zona T) del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el correspondiente instrumento de gestión del Parque Regional para la zona "Áreas de Transición", que es el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, aprobado por Orden de 28 de mayo de 1987. (Ley 1/1985 de 23 de enero) y su ampliación (Ley 7/1991 de 4 de abril). En los siguientes apartados se transcriben las condiciones de uso establecidas en el citado Plan Rector de Uso y Gestión para la Zona T.

2. Usos permitidos:

La Zona T está destinada a garantizar la protección del monte de El Pardo. En este área se podrán albergar actividades e instalaciones deportivas, recreativas y culturales compatibles con la función de protección que constituye la finalidad primordial del área.

3. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a las restricciones que se establecen en el instrumento de gestión de carácter sectorial mencionado en este artículo.

Artículo 480. Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Forestal y Paisajístico

1. Los espacios incluidos en esta categoría quedan referidos a áreas situadas en la zona Noreste del término municipal muy cercanos a la "Tapia" del Monte de El Pardo, en posición topográficamente dominante y de alta fragilidad paisajística, que por sus especiales valores medioambientales deben ser objeto de protección más estricta que la que su pertenencia a la zona P del PRCAM les proporciona. Asimismo, la banda de protección Noroeste hasta la vía de FF.CC colindante con el término municipal de Torreldones.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

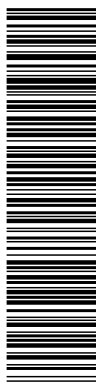
Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 398 de 419

El documento ha sido firmado por :

1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

FIRMADO
26/08/2022 12:42Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

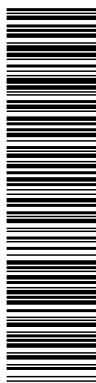
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

2. En relación a la regulación de las condiciones de uso y edificación para la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Preservado Forestal y Paisajístico, excepcionalmente previa calificación urbanística, podrán implantarse las construcciones e instalaciones señaladas en el apartado 3 del artículo 29 de la L.S.C.M. con las letras a), c) y d) y que se transcriben a continuación:
- Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.
 - Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
 - Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.
3. De forma subsidiaria, serán de aplicación en los terrenos incluidos en esta categoría las determinaciones generales recogidas en el Capítulo 2 del presente Título, exclusivamente en lo que no se oponga a lo dispuesto en este artículo.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF77678329D9862049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

TÍTULO XII. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

Artículo 481. Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en la "Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo", en los expedientes de aprobación de instrumentos de planeamiento deberán llevarse a cabo, además de los trámites previstos en la legislación urbanística, y los que sean preceptivos conforme a la legislación sectorial, una serie de trámites de carácter transversal indicados en el Informe emitido al respecto por la Subdirección General de Normativa Urbanística de la Dirección General de Urbanismo.

En este sentido, los expedientes de planeamiento general y sus modificaciones deberán contener en su Memoria, los **análisis específicos del impacto** que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en:

- La igualdad de género, entendida ésta como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- La identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.
- La infancia, la adolescencia y la familia.
- La justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al instrumento garantiza la accesibilidad y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En los siguientes capítulos del presente documento se analizan pormenorizadamente cada uno de los impactos de carácter transversal mencionados.

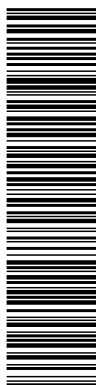
Artículo 482. Objeto

El objeto esencial del presente capítulo es analizar la incidencia que pudiera ejercer el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en la discriminación sobre los distintos grupos y personas.

En este sentido, se estudiará el impacto del Plan General de Ordenación Urbana en relación con la igualdad de género, la identidad y expresión de género, la infancia, adolescencia y familia, y la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**Artículo 483. Definición del concepto de discriminación**

Cuando se habla de discriminación se entiende ésta como las diferencias que esas determinaciones propias y específicas del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, en este caso, pudieran tener en cuanto al pleno acceso y disfrute del territorio, tanto el urbanizado que conocemos como la ciudad, como el que no es objeto de transformaciones urbanísticas que conocemos como suelo no urbanizable o suelo rústico.

Estas diferencias se refieren a las que pudieran producirse respecto a ese pleno acceso y disfrute del territorio, por razón de los distintos grados de oportunidades y derechos efectivos que la sociedad en la que nos encontramos mantiene sobre la diversidad ciudadana, esto es, sobre los múltiples grupos y estratos en los que la sociedad se encuentra dividida y estructurada.

Artículo 484. Justificación

Este capítulo pretende ser un Informe que conceptualmente se sitúa entre lo que podría ser una Memoria de análisis y reflexión, lo que sería un Informe de Impacto, de características más concretas y que necesitaría de un marco reglamentario preciso que no existe, y un mero Dictamen sobre el documento de Plan General de Ordenación Urbana, que reflejara brevemente y más apoyado en los requerimientos jurídicos y legales, la incidencia de las cuestiones que son objeto de análisis.

Se ha preferido aunar los tres enfoques disciplinares para darle al documento mayores posibilidades de resultar útil. Utilidad primero, centrada en la reflexión sobre las discriminaciones sociales que pudieran ser afectadas o agravadas por el Plan General. Utilidad también, para detectar concretamente dónde y qué medidas sería oportuno recomendar para que se pudieran reducir o eliminar esas discriminaciones.

Aún habría que añadir que, ya en la segunda década del siglo XXI, merecía la pena trascender y ampliar estas reflexiones más allá de las identificadas como discriminaciones por razón de género y tratar de aportar con este documento una contribución para lograr la progresiva sensibilización de las decisiones administrativas centradas en la ordenación urbanística, sobre la gran diversidad de necesidades y dificultades de los destinatarios últimos de toda normativa pública, que es el conjunto de la ciudadanía, y no restringir estas reflexiones a la sola diferencia de sexo, origen o situación de algún tipo.

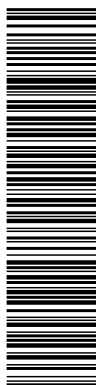
Artículo 485. Eficacia y vinculación normativa

No existen legalmente, ni a nivel de ley, ni a nivel reglamentario, unos requisitos, relación de contenidos, o estructura de cómo se debe abordar un Informe, previo o a posteriori, sobre el impacto o la incidencia del planeamiento urbanístico en la discriminación ciudadana, ni siquiera en el aspecto más particular de las diferencias de género, que en cambio sí ha sido regulado en los marcos legales estatal y autonómico en lo que concierne a la actividad legislativa.

Por tanto se entiende que el presente documento no tiene vinculación normativa y que se centra en el nivel de recomendaciones y propuestas, que ya se han visto consideradas en la planificación propuesta.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

CAPÍTULO 2. ESTRUCTURA LEGAL Y MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

Artículo 486. Marco normativo general sobre igualdad

La igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres constituye un valor fundamental de los principios de la Unión Europea (UE), recogido en los artículos 2 y 3 del Tratado de la UE, en los artículos 8, 153 y 157 del Tratado de Funcionamiento de la UE y en los artículos 21 y 23 de la Carta de los Derechos Fundamentales. Son de aplicación, de acuerdo con los principios de igualdad, una serie de directivas del Parlamento Europeo y del Consejo, en particular en temas de urbanismo y planificación espacial la Directiva 2004/113/CE, sobre aplicación del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y su suministro.

En marzo de 2015, la Comisión de la Condición Jurídica y Social de la Mujer de Naciones Unidas, coincidiendo con la conmemoración de Beijing+20, aprobó una declaración política 50.50 en 2030, con tres vías de intervención:

1. El desarrollo del principio de igualdad a través de la eliminación en el ordenamiento jurídico de las discriminaciones por razón de sexo.
2. Las acciones positivas, que consisten en medidas específicas de intervención que actúan sobre las barreras sociales que dificultan la igualdad entre las personas, con el fin de compensar las desigualdades sociales.
3. El mainstreaming de género, que supone la integración de los objetivos de igualdad en la elaboración y evaluación de las políticas públicas. Supone la integración de la perspectiva de género en el conjunto de las políticas públicas.

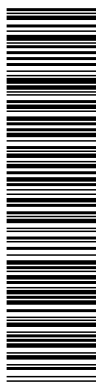
Es en este aspecto específico donde la incidencia del planeamiento espacial tiene mayor cabida.

En nuestro marco específico nacional, la Constitución española en su artículo 9.2 establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, y de remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos en la vida política, económica, cultural y social.

Son seguidoras de este principio leyes y normas tales como la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno; la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de medidas de protección integral contra la violencia de género y la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres (LOIEMH). La LOIEMH, estableció, en su artículo 19, que los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D962049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

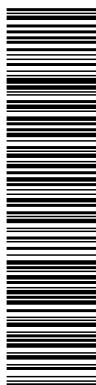
Artículo 487. Marco básico para la incorporación de la perspectiva de género al Planeamiento

El marco básico que recoge en España la necesidad de incorporar la perspectiva de género al planeamiento urbanístico, y en particular a la redacción y revisión de los instrumentos y figuras de planeamiento general, viene estando sustentado en documentos y leyes como:

- Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, que recoge como Objetivo de Desarrollo Sostenible ODS 5 la "Igualdad de Género" y como ODS 11 "Ciudades y comunidades sostenibles", señalando entre ambos la necesidad de tener en cuenta la enorme cantidad de "trabajo de mujeres" no remunerado, como el cuidado de niños y los quehaceres domésticos, así como también hay discriminación de género en la toma de decisiones públicas, y que las ciudades sean seguras, inclusivas, resilientes y sostenibles.
- Nueva Agenda Urbana NAU 2016 de Naciones Unidas, Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para Todos; que incluye un buen número de referencias a lo prioritario de los aspectos de igualdad de género.
- Tratado de la Unión Europea; Artículo 2: "La Unión se fundamenta en los valores de respeto de la dignidad humana, libertad, democracia, igualdad, Estado de Derecho y respeto de los derechos humanos, incluidos los derechos de las personas pertenecientes a minorías. Estos valores son comunes a los Estados miembros en una sociedad caracterizada por el pluralismo, la no discriminación, la tolerancia, la justicia, la solidaridad y la igualdad entre mujeres y hombres." Artículo 3: "(...) La Unión combatirá la exclusión social y la discriminación y fomentará la justicia y la protección sociales, la igualdad entre mujeres y hombres, la solidaridad entre las generaciones y la protección de los derechos del niño.(...)".
- La Estrategia de la Comisión Europea para la igualdad de género 2020-2025 se centra fundamentalmente en los siguientes objetivos: poner fin a la violencia de género, combatir los estereotipos de género, reducir las brechas de género en el mercado de trabajo y en las responsabilidades asistenciales, lograr la participación en pie de igualdad en los distintos sectores de la economía, abordar la brecha salarial y de pensiones entre hombres y mujeres, lograr el equilibrio de género en la toma de decisiones y en la política, favorecer la integración de la perspectiva de género y la perspectiva interseccional en las políticas de la UE, fomentar acciones de financiación para avanzar en la igualdad de género en la UE, y abordar la igualdad de género y el empoderamiento de las mujeres en todo el mundo
- Carta Europea para la Igualdad de Mujeres y Hombres en la vida local, suscrita por un número creciente de ayuntamientos y administraciones locales. Los artículos 24 y 25 comprometen a considerar el principio de igualdad de mujeres y hombres como dimensión fundamental del conjunto de su planificación en todo lo que se refiere al desarrollo sostenible de su territorio.
- Ley Orgánica 3/2007 para la Igualdad efectiva entre Mujeres y Hombres, cuyo artículo 31 establece que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyo artículo 20.c señala entre los criterios básicos de utilización del suelo que para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán "c) atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente".

Artículo 488. Requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo

Los requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo se pueden sintetizar en los dos puntos siguientes:

1. Combinación de acciones transversales con acciones positivas específicas para las mujeres.
2. Mecanismos institucionales de integración en la toma de decisiones, consulta, información y consideración de expertas.

Para ello, durante la redacción del documento de planeamiento se han tenido en cuenta en la medida de lo posible los siguientes aspectos y tomado en consideración en la secuencia información-diagnóstico-toma de toma de decisiones:

- a) Información cuantitativa de base. Datos desagregados por sexo, en la medida de lo posible.
- b) Estudios cualitativos. Métodos participativos.
- c) Grado de institucionalización o integración de una perspectiva de género como un elemento normal de la planificación y la definición de políticas urbanas. Especificidad autonómica y local.
- d) Grado de madurez en cada lugar y el tipo de acciones que se deben llevar a cabo en lugares específicos.
- e) Grado de conciencia o de sensibilización entre profesionales y responsables de la administración urbanística de las dimensiones diferenciadas que tiene el espacio urbano para hombres y mujeres.
- f) Aproximación al grado de integración horizontal (número de mujeres) y vertical (número de mujeres en puestos de responsabilidad) en estos campos: en el sector público, en el privado, en la universidad, y en la profesión liberal.
- g) Identificación de los contextos institucionales donde debe integrarse la perspectiva de género.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Código para validación: **QOQA7-JFHV5-6V0TZ**
Página 404 de 419

El documento ha sido firmado por :

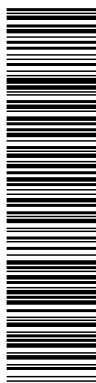
1.- Directora General de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

Firmado 26/08/2022 11:54

2.- Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local.Firmado 26/08/2022 12:42

FIRMADO

26/08/2022 12:42

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- h) Identificación de los impactos diferenciales de género de la legislación urbanística y los cambios normativos y legislativos que pueden ser propuestos a corto plazo.
- i) Identificación de las prácticas actuales específicas del planeamiento que producen efectos discriminatorios contra las mujeres.
- j) Identificar modos concretos en que las necesidades de las mujeres pueden ser introducidas en cada faceta de los procesos formales e informales de planificación: por ejemplo, en la redacción de planes de desarrollo, en el desarrollo de los proyectos, en los procedimientos de control y de consulta pública.
- k) Cómo se consideran en cada uno de esos procesos, los efectos distributivos para distintos grupos de personas, incluyendo distintos grupos de mujeres (solas con hijos, mayores, con o sin trabajo remunerado, etc.).
- l) Identificar si políticas, planes, programas y proyectos, son objeto de evaluación y seguimiento y, en su caso, las formas en que tal evaluación y seguimiento se lleva a cabo.
- m) Identificar y analizar las estructuras, procesos y técnicas existentes de participación, debate y consulta públicos. Analizar, en particular, si estos procesos sirven para identificar las necesidades diferenciales de distintos grupos de personas, en particular, de las personas con poca voz en los procesos de toma de decisiones, como las mujeres.
- n) Evaluar los impactos diferenciales, entre hombres y mujeres, de los recursos públicos que se invierten en urbanismo: por ejemplo, en transporte motorizado, transporte público, equipamientos.

CAPÍTULO 3. CONSIDERACIONES DE IMPACTO DE GÉNERO EN EL PLAN GENERAL

Artículo 489. Aspectos básicos

A continuación se señalan cuatro aspectos básicos tenidos en cuenta al impacto de género:

1. El impacto de los roles tradicionales de género en la vida cotidiana: trabajo no remunerado; división del trabajo por géneros; doble carga de trabajo en aspectos de cuidado y trabajo doméstico.
2. Seguridad y percepción de la seguridad en el espacio público y en el transporte. Movilidad y accesibilidad a espacios y servicios.
3. Aspectos de interseccionalidad, discriminaciones añadidas o confluyentes a la situación de género, en particular las referidas a la clase social y otras.
4. Acceso a la información, participación y toma de decisiones.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 490. Tipos de acciones previstas

Los cuatro aspectos mencionados en el apartado anterior se traducen en una serie de **acciones** combinadas de tipo transversal con refuerzo positivo en los siguientes campos:

- Campo 1. Servicios e infraestructuras para la vida cotidiana.
- Campo 2. Transporte y movilidad.
- Campo 3. Seguridad y percepción de la seguridad.

Todos estos campos confluyen en la consideración de la necesidad de mejorar la complejidad e inclusividad de la ciudad a través de **acciones** sobre la estructura de la misma:

a) Acciones de Tipo 1. Distribución equilibrada de usos, funciones y servicios. Planificación de usos y equipamientos

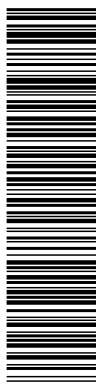
- Mezcla y diversidad equilibrada de usos y funciones. Vinculación de los equipamientos al servicio de la vida cotidiana tanto con el espacio doméstico como con el espacio de trabajo. Minimización de recorridos, vínculo de la "cadena de tareas" de la vida cotidiana con la estructura urbana. Existencia de comercio de proximidad. Mezcla de tipos y niveles de protección en vivienda. Rotura de modelo de polígono monofuncional.
- Densidades mínimas de vivienda que garanticen la eficiencia y rentabilidad de servicios.
- Interconexión entre distintas escalas. Accesibilidad a servicios alternativos y excepcionales posibilitada.

b) Acciones de Tipo 2. Diseño de espacio público.

- Recorridos peatonales; espacios estanciales. Legibilidad, visibilidad y accesibilidad. Espacios multifuncionales que den respuesta a solicitudes y demandas complejas y emergentes. Espacios públicos que garanticen una densidad de acontecimientos y favorezcan la vida colectiva y social, intercambio de experiencias y presencia humana continua. Se considera la mejora de la normativa de urbanización: dimensionado, composición, paisaje urbano, mobiliario urbano, iluminación, señalización, etc.
- Espacios intermedios. Accesos desde el espacio público a la vivienda y lugares de trabajo.
- Refuerzo de la visibilidad y mejora de la transición.
- Señalamiento y legibilidad de la estructura urbana: centralidades y periferias, vías de salida, escape o evacuación.
- Vínculo con espacios de ocio y descanso.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Conectividad de espacios en distintas escalas. Infraestructura verde.
- c) Acciones de Tipo 3. Transporte.
 - Accesibilidad al transporte público. Reserva de estacionamiento para desplazamientos ligados a los roles de cuidado y acompañamiento de niños y mayores y de compra.
 - Preferencia por la movilidad peatonal y ciclista. Calmado de tráfico en entornos residenciales.
- d) Acciones combinadas de tipo transversal con refuerzo positivo

El conjunto de acciones de tipo 1, 2 y 3 refuerzan acciones transversales sobre Densidad, Complejidad, Compacidad y Seguridad.

Artículo 491. Equipamientos tradicionales y nuevos equipamientos

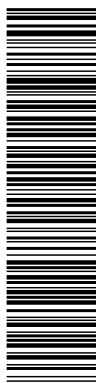
- a) Accesibilidad, localización y distribución, en los barrios y en relación al transporte público, de los equipamientos de todo tipo: educativos, sanitarios, culturales, cuidado de niños y de ancianos, ocio, comercio, etc. En nuevos barrios pero también en barrios consolidados.
- b) Tipos de equipamientos para el cuidado de personas dependientes. Cantidad, localización, accesibilidad, calidad y precio, características urbanas.
- c) Regulaciones y normativas aplicables. Sobre todo de los nuevos equipamientos vinculados a la vida cotidiana (cuidado de personas dependientes, fundamentalmente) pero también de los clásicos, como los equipamientos sanitarios y educativos. Métodos de gestión para asegurar su integración progresiva en todos los barrios, incluidos los barrios ya consolidados.
- d) Cuestiones de diseño: usos mixtos, iluminación adecuada, vigilancia natural desde ventanas y calles; diseño para uso nocturno. Diseño de las fachadas, tanto en accesos como en ventanas, que fomente la relación visual entre el interior y el exterior.
- e) Tener en cuenta las necesidades diferenciales de distintos grupos de mujeres y familias; mujeres cabeza de familia; personas mayores con poca movilidad; mujeres inmigrantes; mujeres maltratadas, etc.

Artículo 492. Vivienda

- a) Distribución interior de la vivienda, flexibilidad: necesidades diferenciales para distintas agrupaciones: mujeres cabeza de familia; personas mayores solas; padres con hijos adultos; personas adultas sin parentesco. Habitaciones más grandes (no dormitorio grande para padres y dos o tres pequeños para niños/as); posición y tamaño de la cocina.
- b) Espacio para trabajar «a distancia», en el barrio o en casa.
- c) Proximidad a servicios y equipamientos adecuados.
- d) Entorno inmediato de la vivienda: diseño de los espacios intermedios entre el edificio y el espacio público: espacios utilizables, sobre los que exista un control visual, que permitan un uso múltiple y relaciones espontáneas entre vecinos.
- e) Adaptación tanto de la distribución interior como de los entornos inmediatos a los nuevos papeles de hombres y mujeres en la familia y a las nuevas formas de vida.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D1FAF7765249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- f) Variaciones según niveles de renta y tipologías de vivienda.
- g) Posibles características de una nueva política de vivienda. Papeles y consideraciones en la gestión de los agentes y sectores público y privado. Papel del tercer sector y las cooperativas. Regulación, financiación, subvenciones y ayudas fiscales.

Artículo 493. Transporte

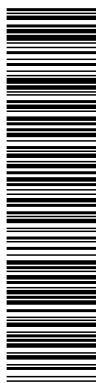
- a) Acceso a los distintos modos de transporte según el sexo.
- b) Acceso de las mujeres a los distintos modos de transporte según otros factores: nivel de renta, edad, raza (ya es relevante en España), hijos, personas dependientes a su cargo.
- c) Número de viajes y tiempo de desplazamientos, por sexo.
- d) Trazado de los desplazamientos debidos a la «cadena de tareas». Diferencias entre los sexos.
- e) Trazado, rutas y frecuencia del transporte público, en relación a los patrones de movilidad de las mujeres que vinculan desplazamientos laborales con desplazamientos debidos a la vida cotidiana.
- f) Seguridad e inseguridad, real o percibida, en el transporte público, en las paradas, en los estacionamientos.
- g) Modos para aumentar la seguridad y la comodidad, para reducir el tiempo de desplazamiento, en particular al tiempo empleado en cambiar de un modo de transporte a otro, y de desplazarse entre los distintos lugares en que se realizan las actividades derivadas de combinar trabajo remunerado y trabajo en familia.

Artículo 494. Seguridad en el espacio público

- a) Identificar los lugares especialmente inseguros y las posibles soluciones de diseño (tanto para mejorar lugares ya construidos como para evitar la construcción futura de lugares similares, a través de acciones educativas para profesionales, como son las recomendaciones de diseño).
- b) Métodos participativos de investigación: marchas con mujeres locales (las mujeres son expertas en seguridad) en los lugares donde se ha demostrado que la forma urbana tiene mayor incidencia en la seguridad:
 - Espacios conflictivos con mayores niveles de inseguridad.
 - Espacios construidos según los principios del movimiento moderno, con espacios residuales entre los bloques que no tienen dominio visual ni uso ni responsabilidad de mantenimiento claros.
 - Trayectos entre las paradas de transporte público y los espacios residenciales. Por ejemplo: estaciones de transporte público en la periferia unifamiliar. Seguridad de mujeres jóvenes y de personas mayores que no se desplazan en vehículo privado. Espacios de nadie que suponen: atravesar vías de acceso a autopistas; espacios vacíos sin edificar; espacios vacíos, entre edificios de oficinas, distribuidos como un polígono o parque monofuncional.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983103. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D1FAF776783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

CAPÍTULO 4. ANÁLISIS DE IMPACTOS

Artículo 495. Impacto por razón de género

En el análisis del impacto por razón de género del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, se ha tenido en cuenta lo establecido en la Ley 30/2003 de 22 de marzo sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, en la Ley Orgánica 3/2007, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres y en el artículo 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad de Género y No Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Se entiende por impacto de género el efecto o resultado de las acciones planificadas sobre mujeres y hombres y por tanto, sobre la igualdad de género. Siempre que una intervención sea pertinente al género, habrá que continuar con el procedimiento de análisis de la misma, previendo el impacto de género que causará una vez ejecutada. La finalidad última de valorar el impacto de género es comprobar si las normas o planes tendrán resultados equivalentes para mujeres y hombres, reduciendo las desigualdades, o si, por el contrario, contribuirán a reproducir o aumentar las mismas. Así, el impacto de género puede ser de dos tipos:

- **Positivo:** Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado una reducción de las desigualdades y, en consecuencia, contribuirá al logro de la igualdad real entre hombres y mujeres.
- **Negativo:** Si del análisis de la norma o plan se desprende que la intervención tendrá como resultado la reproducción o el aumento de las desigualdades entre mujeres y hombres.

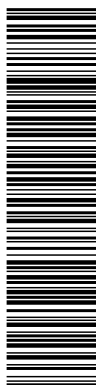
Por otra parte, se considerará que el impacto es neutro cuando el proyecto de norma o plan no sea pertinente al género, es decir, cuando la categoría "género" no sea relevante para el desarrollo y aplicación de la norma o plan.

Para poder valorar si el efecto que puede causar una intervención en la igualdad de género es positivo o negativo, hay que seguir el siguiente procedimiento de análisis, recorriendo los siguientes pasos:

1. Lo primero que hay que hacer es averiguar si el ámbito de intervención regulado o planificado (en este caso la planificación urbanística) está afectado por algún mandato normativo y/o programático (leyes, planes, etc.) en materia de igualdad de género. Es decir, habrá que comprobar si la intervención analizada está obligada a cumplir algún mandato normativo (acciones positivas, transversalidad del principio de igualdad de género, corresponsabilidad, etc.). El mandato normativo puede estar contenido en una ley específica en materia de igualdad (leyes o/planes de igualdad) o en una ley o plan sectorial que contenga algún mandato de género. En cualquier caso, es fundamental que la intervención se adecue al mandato de género dispuesto en la normativa sectorial y de igualdad, ya que ésta puede orientar sobre la forma en la que debe incluirse el objetivo de la igualdad y las medidas a desarrollar para conseguirlo.
2. El segundo paso, es hacer un análisis o diagnóstico de la situación inicial de mujeres y hombres respecto al ámbito de intervención regulado. La finalidad de este análisis es visibilizar e identificar

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D962048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozasa.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

desigualdades entre mujeres y hombres, que puedan afectar al acceso/control desigual a los recursos y/o servicios regulados, con el objeto de posibilitar la toma de decisiones respecto a las medidas a incluir en la intervención.

3. El tercer paso es comprobar el Grado de respuesta de la norma o plan a la desigualdad de género existente en el ámbito de intervención que se regula y a los mandatos de género normativos que se sean de aplicación.
4. El cuarto paso es el Concluir el tipo de impacto de género previsto tras la aplicación de la norma.

El presente Plan General tiene entre los criterios básicos que se consideran para la ordenación urbanística del municipio el de lograr un crecimiento compacto del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos. Para ello, se procurará la consecución del equilibrio urbano entre el espacio dedicado a la funcionalidad y organización municipal y los espacios orientados a los equipamientos de carácter más social, así como a los espacios lúdicos y con valores naturales.

Asimismo, la adecuación del municipio a todos los colectivos que lo forman, incluidos los que tienen movilidad reducida, implica un esfuerzo de planificación y ordenación de la trama urbana y de los accesos a los distintos equipamientos existentes y previstos.

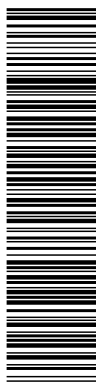
Entre los criterios específicos que, conforme a los resultados del diagnóstico realizado, se fijan en el Avance del Plan General para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo industrial, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la accesibilidad, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento, y que inciden directamente en la evaluación del impacto de género, están:

▪ Sobre la estructura urbana

- Se fomentará la estructuración de los desarrollos en curso y los nuevos propuestos en el Plan mediante una adecuada jerarquización viaria, logrando suelos para equipamientos públicos locales y generales de superficie igual o superior a la mínima reglamentada, y estableciendo intensidades de usos del suelo y de densidad de viviendas de nivel medio en nuevos desarrollos, así como destinando el suelo con aprovechamiento lucrativo no solo al uso residencial, sino también a otros complementarios (terciarios, equipamientos y servicios) que vitalicen los nuevos barrios y dinamicen la vida urbana.
- Se propone el fomento de un modelo familiar, tranquilo, con amplias zonas estanciales, potenciando las zonas residenciales y ofreciendo tipologías de vivienda adecuadas para todo tipo de familias, incluidas las familias numerosas.
- Se desarrollará un proyecto de ciudad a largo plazo, ligado a las "tecnologías", con un parque empresarial ligado a la innovación tecnológica, campus, etc. El nuevo Plan General adoptará un modelo de ciudad no solamente basado en el desarrollo residencial, sino que potenciará también el sector servicios.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Sobre vivienda

- Se pretende la diversificación del parque de viviendas de acuerdo a lo determinado en la L.S.C.M. En los nuevos desarrollos residenciales en Suelo Urbanizable se propondrá que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se correspondan al menos con el 30% de la edificabilidad total residencial de los nuevos desarrollos. Asimismo, también se proponen reservas para vivienda pública en algunos de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial previstos.

- Sobre los nuevos equipamientos y zonas verdes.

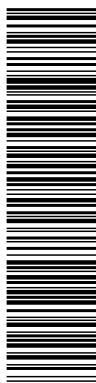
- La ubicación de los nuevos equipamientos y de las nuevas zonas verdes en la ordenación se realizará teniendo en cuenta las necesidades y carencias detectadas en el municipio. Su cuantificación cumplirá con los estándares mínimos de la Ley 9/2001 en base a la edificabilidad máxima y al menos mantendrá los estándares actuales del municipio. La obtención del suelo necesario para los nuevos conjuntos de redes en suelo urbanizable se realizará durante el proceso de ejecución de los sectores previamente definidos.
- La idoneidad para la ubicación de nuevas superficies dotacionales se valorará de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso tratará de localizar los equipamientos en zonas con una buena accesibilidad, próximas a las áreas residenciales, y formando parte en la medida de lo posible de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes. Se garantiza la accesibilidad a los equipamientos mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias. Se potenciarán los grandes equipamientos de carácter supramunicipal.
- En cuanto a las zonas verdes, se plantea una malla de parques en torno a los cauces, aprovechando zonas de interés natural y de vistas existentes. Se trata de integrar en la trama urbana una red verde interconectada de forma que se fomenten los recorridos peatonales, el desarrollo de la movilidad ciclista, y la transición armónica entre las zonas urbanas y el entorno medioambiental circundante. Con este planteamiento se facilitará el acceso peatonal y ciclista desde las zonas residenciales del casco urbano hacia las zonas con mayor valor natural y paisajístico del municipio

- Sobre movilidad urbana y accesibilidad

- En relación al transporte se plantean los siguientes criterios:
- Incluir las vías de servicio necesarias y nuevos enlaces para que el acceso a los nuevos desarrollos se produzca sin afectar, o como mejora en las autovías principales (M50, M505 y A6).
- Establecer un medio de transporte público que enlace con las estaciones de FF.CC y los intercambiadores modales.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D1FAF76783249D982049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Mejorar, en colaboración con los organismos competentes de cada carretera, los tráficos de la A-6, M-50, M-505 y M-851, asumiendo, en el nivel competencial que un Plan General municipal pueda llegar a incluir, las iniciativas de nivel Comunitario o Estatal sobre dichas vías.
- Favorecer el uso de medios de transporte sostenibles y alternativos como la bicicleta y ampliar la red de carriles bici existente en el municipio. Asimismo, se potenciará el proyecto Bicilínea y se facilitará el acceso a los distintos centros educativos existentes en el municipio (caminos escolares).
- El Plan General establece el objetivo de completar y jerarquizar la estructura viaria y dar mayor preferencia a los desplazamientos no motorizados.

A continuación se indican algunas de las medidas concretas incluidas en la Normativa Urbanística del Avance del Plan General que inciden directamente en la evaluación del impacto de género, señalando el artículo correspondiente de dicha Normativa:

- Artículo "Alumbrado público" del Capítulo 2 del Título VII y artículo "Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos" del Capítulo 4 del Título II:

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, así como los requerimientos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. El modelo de luminaria que se instale deberá cumplir de forma satisfactoria los parámetros de eficiencia y reducción de la contaminación lumínica nocturna recomendados.

- Artículo "Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones y bicicletas" del Capítulo 3 del Título V

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento ochenta (180) centímetros (en casos, especialmente razonados, esta anchura podrá reducirse puntualmente a 150 cm). En las calles en que sea previsible una mayor concentración de peatones, sea por su carácter comercial o cualquier otra causa, la anchura mínima será de tres (3) metros.

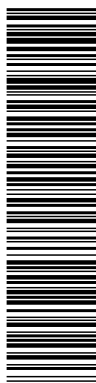
Las vías de circulación peatonal tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y una máxima de seis por ciento (6%).

- Artículo "Dimensiones" del Capítulo 2 del Título VII

Las vías locales, públicas o privadas, de nueva creación, para las que el Plan General no fije expresamente otra dimensión, tendrán una anchura mínima de 13 metros en las áreas residenciales y de 15 metros en las no residenciales. Las calzadas, en ambos casos, tendrán una anchura que permita el aparcamiento en línea al menos en una de sus bandas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF776783249D9682049697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozcas.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En las áreas residenciales se permiten calles de nueva apertura en fondo de saco de forma excepcional y siempre que se justifique en el proyecto correspondiente que no existe trazado alternativo en malla. En cualquier caso, estas calles en fondo de saco tendrán una longitud máxima de 75 metros y terminarán en raquetas o ensanchamientos de 7,50 metros de radio mínimo y se unirán con el resto de la red viaria con senderos peatonales que permitan enlaces cómodos y la implantación de las redes de servicios. Estos senderos tendrán la función de facilitar los tránsitos peatonales y de servir de corredores de servicios debiendo tener un ancho mínimo de 3.5 metros de forma que permita un adecuado mantenimiento. Quedan exceptuadas del límite de longitud citado las calles en fondo de saco ya existentes en suelo urbano consolidado.

• Artículo "Diseño, materiales admisibles y otras condiciones" del Capítulo 2 del Título VII:

Los parques tienen que tener una estructura de sectores clara, con indicación clara de la jerarquía de caminos dentro del parque y de la visibilidad de la ruta principal y fomentando parques abiertos frente a los cerrados con rejas.

Se potenciará la existencia de parques infantiles diferenciados para tipos de edades y adecuados a ellas y de lugares para cambiar a los bebés, atenderles, dar lactancia con cierta privacidad.

Se adaptarán el diseño de las zona verde y arbolado a las condiciones del entorno y zonas de sombra homogéneas.

La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

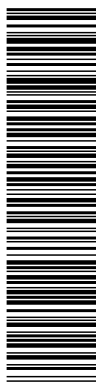
• Artículo "Alumbrado público" del Capítulo 2 del Título VII y artículo "Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos" del Capítulo 4 del Título II:

Los criterios de diseño a utilizar serán los siguientes:

- Calles principales: función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alledaños de la calzada.
- Calles locales: función de seguridad vial y peatonal; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales, carriles bici y zonas verdes: función de seguridad peatonal y tránsito de bicicletas; ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estético en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.). En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3983193. QOQA7-JFHV5-6V0TZ D1FAF76783249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- En el diseño del alumbrado público se implementarán criterios para minimizar el impacto de género, así como en otros colectivos como niños, adolescentes, ancianos, etc. Para ello, se procurará no dejar zonas en la vía pública por debajo de los niveles óptimos de iluminación, garantizando además la no existencia de puntos negros como cruces con tráfico, pasadizos, túneles, zonas verdes pobremente iluminadas y paradas de buses desprotegidas.

- Artículo "Accesos a la edificación" del Capítulo 4 del Título VI:

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de barreras.

En las edificaciones de uso público y en los edificios con uso de vivienda plurifamiliar se adecuará el tratamiento de los portales de acceso, en su caso, de modo que el cerramiento del portal sea transparente, en aras a la mejora de la seguridad de los usuarios conforme a los criterios actuales en materia de impacto de género.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

- Artículo "Condiciones particulares de la Ordenanza Zonal 8: Red Viaria" del Capítulo 3 del Título IX.

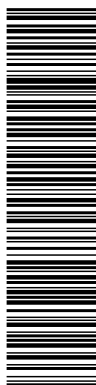
La disposición de bancos debe ser adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

Desde los organismos oficiales se promoverán actuaciones de mejora y acondicionamiento de los espacios públicos constitutivos de los la red viaria mediante el tratamiento esmerado de pavimentos y superficies, mobiliario, instalaciones de alumbrado, arbolado y ajardinamientos, pequeñas edificaciones, marquesinas, publicidad, cableado aéreo, instalaciones de recogida de basuras, elementos para información turística y cultural, etc.).

Por tanto, se considera que el Plan General tiene un impacto **POSITIVO** sobre mujeres y hombres y por tanto, sobre la igualdad de género. Es por tanto este Plan General **SENSIBLE** al género.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Artículo 496. Análisis de impacto en la infancia y la adolescencia

El impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia queda regulado por la Ley 26/2015, de 28 de junio de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia y por el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

Por otro lado, el Comité de los Derechos del Niño sugiere la elaboración de un informe de impacto en los siguientes casos:

- Nuevas leyes, reglamentos o resoluciones.
- Nuevas directrices o programas.
- Presupuestos u otras estimaciones financieras a nivel nacional, regional y local.
- Los cambios administrativos o gubernamentales a diversos niveles de la sociedad.

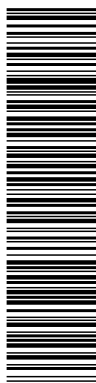
Para realizar el informe de impacto en la infancia conviene tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- El análisis se enriquecerá cuanto más amplio sea el **horizonte temporal** que se toma como referencia para la estimación de los efectos que puede llegar a tener la aprobación de la norma.
- Deben concentrarse los esfuerzos de análisis en aquellos efectos que previsiblemente pueden tener una **incidencia más relevante** en los niños, las niñas y sus familias.
- El impacto debe medirse como el efecto que tendría la aprobación de la norma respecto a la **situación actual** o, desde otra perspectiva, el impacto que previsiblemente se produciría en el futuro en caso de no aplicarse la propuesta normativa objeto de análisis.
- El análisis de impacto en la infancia debe centrarse de igual modo en los **beneficios** de la propuesta, en los posibles **perjuicios** y en los **costes**. Es posible que del análisis de un proyecto se concluya que pueden derivarse impactos negativos que se vean compensados por otros positivos que lleven a considerar que interesa la aprobación de la propuesta normativa.
- Es importante remarcar la importancia del análisis de impacto especialmente en disposiciones normativas que, **aparentemente, no tienen una relación directa con la infancia y la adolescencia**. Piénsese en normativas que como las de carácter económico, laboral, de empleo, de Seguridad Social, etc. tienen un impacto clave sobre las familias de las que básicamente depende el acceso de sus hijos e hijas a los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas.

A continuación se indican algunas de las medidas concretas incluidas en la Normativa Urbanística del Avance del Plan General que inciden directamente en la evaluación del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia, además de las ya planteadas por razón de género, señalando el artículo correspondiente de dicha Normativa:

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

- Artículo "Materiales y Tratamientos de las obras" del Capítulo 2 del Título VII

Se identificarán en el viario urbano los caminos escolares, entendidos como los itinerarios seguros que pueden seguir los niños y niñas en su trayecto de ida y vuelta al centro educativo, posibilitando que lo lleguen a recorrer de forma más autónoma, y mejorando la seguridad vial.

- Artículo "Accesos a la edificación" del Capítulo 4 del Título VI:

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

- Artículo "Alumbrado público" del Capítulo 2 del Título VII y artículo "Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos" del Capítulo 4 del Título II

En el diseño del alumbrado público se implementarán criterios para minimizar el impacto de género, así como en otros colectivos como niños, adolescentes, ancianos, etc. Para ello, se procurará no dejar zonas en la vía pública por debajo de los niveles óptimos de iluminación, garantizando además la no existencia de puntos negros como cruces con tráfico, pasadizos, túneles, zonas verdes pobremente iluminadas y paradas de buses desprotegidas.

- Artículo "Calles de tráfico compatible" del Capítulo 3 del Título V

Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de estancia, juegos de niños, etc., se diferenciarán con claridad de los destinados a la mera circulación rodada o peatonal.

Puede afirmarse que la presente disposición normativa no supone merma alguna en la garantía de protección del menor ni de la familia. Tal como se ha comentado en el apartado anterior, el Plan General pretende la mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados. Ello incide positivamente en las condiciones de protección para la infancia y adolescencia.

En consecuencia, puede considerarse que el Plan General tiene un impacto **POSITIVO** sobre la infancia, adolescencia y familia.

Artículo 497. Análisis de impacto por razón de orientación sexual

El impacto por razón de orientación e identidad sexual queda regulado por la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3883183_QOQA7-JFHV5-6V0TZ-D1FAF767853249D982048697ACFDE318ED1846A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.lasrozass.es>

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

Tiene por objeto establecer un marco normativo adecuado para garantizar el derecho de toda persona en la Comunidad de Madrid a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o identidad y/o expresión de género.

El apartado 2 del **Artículo 21** "Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género", establece que:

2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.

En consecuencia se entiende que el presente Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, como norma de rango legal, tiene que incorporar dicho INFORME DE IMPACTO DE GENERO.

Tal como se ha comentado en los apartados anteriores, el Plan General tiene entre sus objetivos el crecimiento compacto del núcleo que favorezca la proximidad de la población a los servicios y equipamientos previstos, estableciendo unos criterios de planificación que pretenden, entre otros aspectos, la mejora en materia de seguridad, conciliación laboral, movilidad y cuidados. Estos objetivos de planificación no suponen discriminación alguna para los ciudadanos por su orientación sexual, identidad o expresión de género, ya que estas mejoras benefician a todos los colectivos sociales.

Por lo tanto, es evidente que la repercusión del presente Plan General, no puede tener más que una repercusión favorable, concluyendo que el IMPACTO será en todo caso **POSITIVO**, contemplado dicho impacto en el contexto del objetivo genérico de aquella, de incrementar la calidad de vida para todos los vecinos sin discriminación de género u orientación sexual, y siempre fundamentada en el interés público.

Artículo 498. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

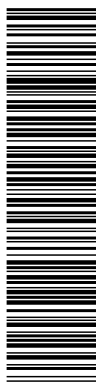
En el presente análisis se ha tenido en cuenta la Disposición Adicional Décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, la publicación posterior de la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados", con aplicación en todo el ámbito nacional y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

De acuerdo a lo dispuesto en las citadas normativas, las garantías de accesibilidad se basan en los dos conceptos fundamentales siguientes:

- **Accesibilidad universal:** Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

- **Diseño universal:** o diseño para todas las personas: Es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

Como resultado del diagnóstico realizado se han introducido en el proceso de planificación criterios para aquellos aspectos de especial relevancia en el municipio, como son el medio natural, el modelo territorial adoptado, la estructura urbana, la vivienda, el suelo industrial, los nuevos equipamientos y zonas verdes, la **accesibilidad**, la movilidad urbana, la protección del patrimonio y la gestión del planeamiento.

Se propone una ordenación basada en los valores paisajísticos del entorno, tratando de colmatar la trama urbana en las áreas vacantes y coser la trama viaria en los ámbitos donde resulta necesario, **mejorando la accesibilidad de los viales públicos**. Asimismo, la ordenación se apoya en corredores verdes y zonas de espacios libres.

Así mismo, como criterio para la ubicación de los nuevos equipamientos y zonas verdes se ha valorado de acuerdo con criterios de entorno y paisajismo, la topografía del lugar, o la presencia de algún elemento especial de relevancia. Nunca serán el resultado de un espacio residual en el conjunto de un ámbito. En todo caso se ha tratado de localizar los equipamientos en zonas con una buena accesibilidad, próximas a las áreas residenciales, y formando parte en la medida de lo posible de grandes ejes de equipamientos y zonas verdes, garantizando la accesibilidad a los equipamientos mediante una posición estratégica respecto a las nuevas infraestructuras viarias.

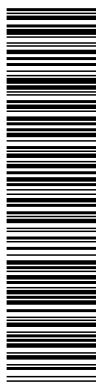
Se han establecido los siguientes criterios sobre movilidad urbana y accesibilidad:

- Incluir las vías de servicio necesarias y nuevos enlaces para que el acceso a los nuevos desarrollos se produzca sin afectar, o como mejora en las autovías principales (M50, M505 y A6).
- Establecer un medio de transporte público que enlace con las estaciones de FF.CC y los intercambiadores modales.
- Mejorar, en colaboración con los organismos competentes de cada carretera, los tráficos de la A-6, M-50, M-505 y M-851, asumiendo, en el nivel competencial que un Plan General municipal pueda llegar a incluir, las iniciativas de nivel Comunitario o Estatal sobre dichas vías.
- Favorecer el uso de medios de transporte sostenibles y alternativos como la bicicleta y ampliar la red de carriles bici existente en el municipio. Asimismo, se potenciará el proyecto Bicilínea y se facilitará el acceso a los distintos centros educativos existentes en el municipio (camino escolares).

La red viaria de tráfico rodado prevista en el Plan General complementa la red viaria existente, previendo su ampliación para estructurar las nuevas áreas de crecimiento previstas y mejorar la funcionalidad y accesibilidad del viario en algunos puntos de la trama urbana existente donde se han detectado problemas.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

En las áreas consolidadas se plantean mejoras puntuales de la red viaria existente, introduciéndose en los casos necesarios modificaciones de las alineaciones para mejorar la trama viaria y la accesibilidad.

Los asentamientos urbanos más tradicionales se sitúan colindantes a la autovía A-6, (casco histórico y el barrio de Las Matas). El núcleo central municipal se encuentra limitado por la A-6 en su lado norte y por la M-505 al sur, aunque se ha expandido al otro lado de estas dos vías. La tipología predominante en esta zona es la de residencial colectiva. El resto del suelo urbano se presenta como una amplia extensión en la que aparecen multitud de viviendas unifamiliares, en tipologías aisladas, adosadas o pareadas, y zonas de usos terciarios que se sitúan junto a las grandes vías de comunicación. Junto a estas vías también aparecen desarrollos bastante recientes con tipologías edificatorias multifamiliares.

Todo el suelo urbano se encuentra limitado en su zona este por el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, y en su zona noroeste y oeste por el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama, por lo que será la zona sur principalmente el área susceptible de albergar el crecimiento de suelo residencial para la ampliación del casco urbano actual. En cuanto al suelo terciario del municipio, siempre asociado a las grandes vías, se prevé un crecimiento también en la zona sur, con buena accesibilidad desde la M-50. También se proponen equipamientos destacados situados en las cercanías del enlace entre la M-50 y la M-505, como son un intercambiador modal de transportes y un hospital privado.

Por su parte, los equipamientos sociales propuestos se han ubicado preferentemente en localizaciones próximas a los viales estructurantes propuestos, para garantizar la mejor accesibilidad posible para los usuarios, y se han vinculado en la medida de lo posible a los corredores verdes de forma que se generen unos ejes equipados que articularán la trama urbana de Las Rozas de Madrid.

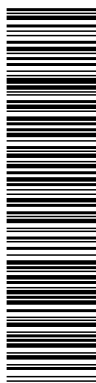
La delimitación de cada una de las Redes Generales se ha realizado procurando crear conjuntos integrados que conserven cierta continuidad a lo largo de la trama urbana. La ubicación estratégica, junto a infraestructura viaria general, garantiza su función estructurante y una buena accesibilidad.

Uno de los objetivos del presente Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid es la implantación de **criterios de movilidad sostenible** al modelo urbanístico propuesto para el municipio. Los principales criterios considerados son, entre otros, los siguientes:

- Planificación de la ampliación de la red viaria con el objetivo de absorber las demandas de tráfico derivadas del crecimiento poblacional previsto, y de resolver los problemas de tráfico actuales, descongestionando los puntos conflictivos.
- Favorecer los modos de transporte no motorizados (redes peatonales y ciclistas), ampliando la red de carriles bici existente, potenciando el proyecto Bicilínea, desarrollando los caminos escolares y planificando actuaciones como la remodelación del entorno de El Montecillo para pacificar el tráfico e implantar nuevos tramos de carril bici que garanticen la continuidad de la red.
- Fomentar el uso del transporte público y colectivo (autobuses, trenes de cercanías, etc.) frente al vehículo privado. Las Rozas de Madrid presenta una importante comunicación con la ciudad de Madrid mediante el **transporte ferroviario** de Cercanías, así como con otra serie de municipios, bien de forma directa, bien mediante la realización de trasbordos o conexiones intermodales. Existen

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

DOCUMENTO DE AVANCE

además una serie de aparcamientos asociados a las estaciones de ferrocarril que potencian también el uso de este modo de transporte.

- Garantizar la accesibilidad peatonal universal para posibilitar la integración de todos los colectivos sociales del municipio, aumentando la seguridad en los desplazamientos.
- Mejorar la dotación de aparcamientos en las áreas donde se detectan mayores carencias. En este sentido, se puede establecer un trabajo en una doble vía: fomento del uso del transporte público y/o colectivo y el incremento de la oferta de plazas de aparcamiento, especialmente en las zonas de actividades económicas (debido al aumento de desplazamientos de los trabajadores en vehículo privado).

En cuanto al viario público, las actuaciones propuestas vendrán definidas por el desarrollo de los nuevos sectores, incorporando los nuevos viales necesarios y completando la red viaria actual.

A continuación se indican algunas de las medidas concretas incluidas en la Normativa Urbanística del Avance del Plan General que inciden directamente en la accesibilidad, además de las ya planteadas en los apartados anteriores, señalando el artículo correspondiente de dicha Normativa:

- Artículo "Materiales y Tratamientos de las obras" del Capítulo 2 del Título VII

"Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Resistencia a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Capacidad portante.
- Tener en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales"

- Artículo "Accesos a las edificaciones" del Capítulo 4 del Título VI

"Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad, se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y Supresión de barreras".

En resumen, dado que uno de los objetivos del Plan General es la mejora de la accesibilidad y movilidad universal, es evidente que ello garantizará la accesibilidad de menores, ancianos y personas discapacitadas, por lo que la repercusión del presente Plan General no puede tener más que una repercusión **FAVORABLE**.

OBSERVACIONES:

Nota de Director Accidental de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local (Andrés Jaramillo Martín) en nombre de Director General Titular de Oficina de Apoyo a Junta de Gobierno Local: DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido objeto de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de julio de dos mil veintidós (Ac. 877/2022.) DIRECTOR ACCIDENTAL DEL ÓRGANO DE APOYO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL