III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

61 LAS ROZAS DE MADRID

URBANISMO

Con fecha 14 de noviembre de 2014 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 271), la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio publicó el Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2014, por el que se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Las Rozas de Madrid, relativa al "Cerro de la Curia" y la documentación de ordenación pormenorizada del Sector SUZS-1.

Una vez realizada dicha publicación, corresponde a este Ayuntamiento publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el contenido íntegro de la parte del Plan que exige la legislación de Régimen Local, conforme lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los preceptos legales mencionados, se procede a la publicación de la ficha urbanística relativa al "Cerro de la Curia" y la documentación de ordenación pormenorizada del Sector SUZS-1.

BOCM-20141222-61

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN: "CERRO DE LA CURIA"	CÓDIGO: **SUZS-1**

ÁREA DE REPARTO

AREA DE REPARTO	SUZS-1
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,16958 m²(T)/m²
USO CARACTERÍSTICO:	TERCIARIO (T)

SECTOR. SUPERFICIE Y PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

SUPERFICIE DEL SECTOR*:	212.368 m²s
USO GLOBAL	TERCIARIO
APROVECHAMIENTO UNITARIO*	0,16958 m²(T)/m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA*	0,35 m²c/m²
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN	10%

* El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes, con las excepciones contempladas en la D.T. 6ª de la LSCM.
La superficie neta del sector (generadora de aprovechamiento) es de 209.378 m², una vez descontados los 2.990m² de superficie de terreno que no generan aprovechamiento (redes públicas existentes).

REDES PÚBLICAS DE CESIÓN.

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS DE CESIÓN m²s/100m²c (m²s aproximados)				
Usos / Niveles	Zonas verdes/ espacios libres	Equipamiento social	Servicios e infraestructuras	Total
Local	39,7 (29.104)			(29.104)
General	-	-	27,35 (20.039)	(20.039)
Supramunicipal	-	-	59,5 (43.569)	(43.569)

* A esta superficie se incorporarán las redes públicas existentes de red local de viario (conexión con la urbanización Cruz Verde: 601 m²s) y red supramunicipal de infraestructuras (Dominio Público del FFCC: 2.389 m²s)

USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

USOS PORMENORIZADOS	Coeficiente de Homogeneización
TERCIARIO OFICINAS	1,0
GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES	0,3
TERCIARIO HOSTELERÍA	0,3
SERVICIOS TERCIARIOS	0,3

CONDICIONES DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN.

SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
ACTOS DE DESARROLLO:	
DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN	PLAN PARCIAL (*) - PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
DE REPARTO	PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE EDIFICACIÓN	SOLICITUD DE LICENCIA

(*) Se incluye la Ordenación Pormenorizada en el documento de Planeamiento general.

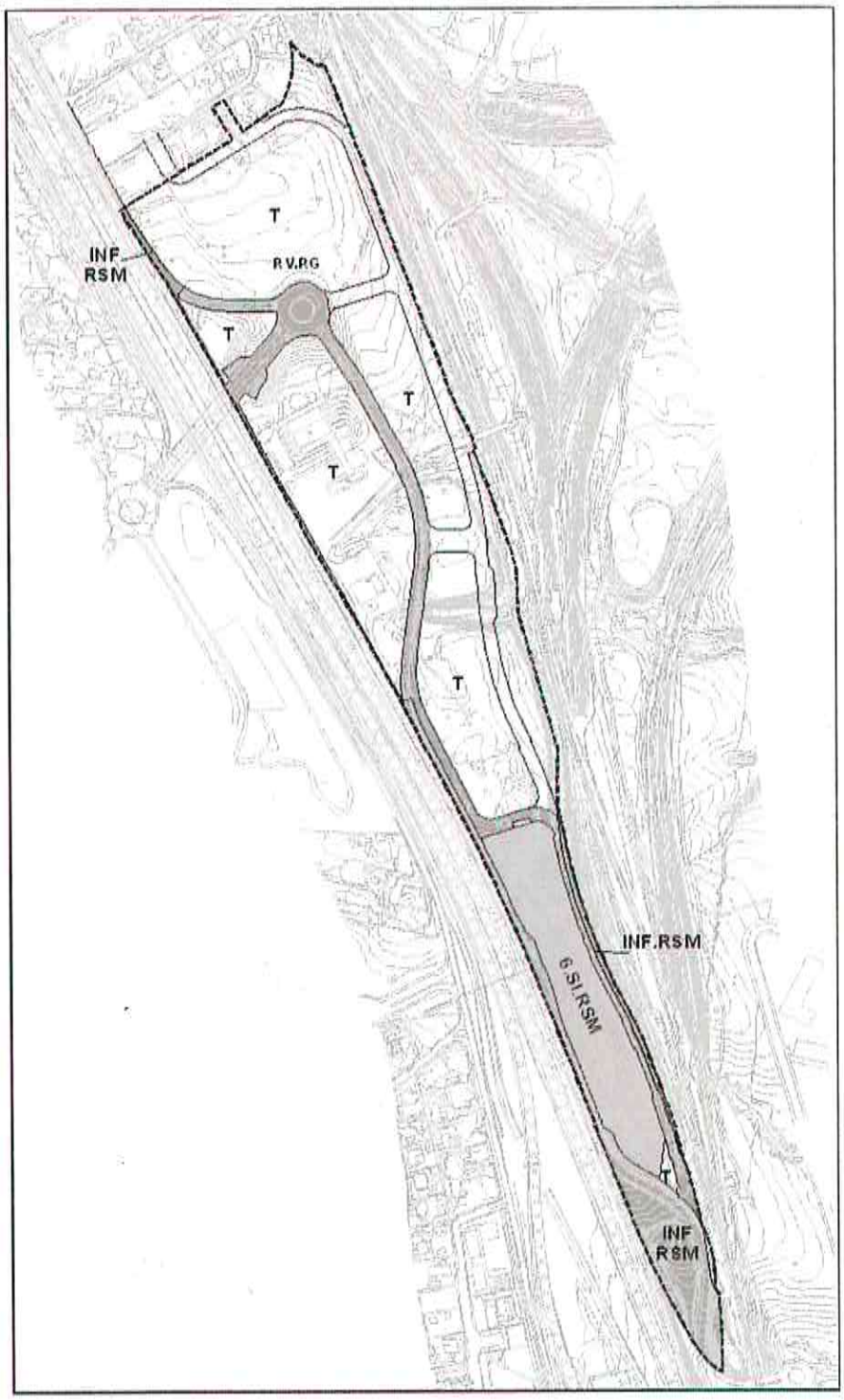
BOCM-20141222-61

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN: "CERRO DE LA CURIA"	CÓDIGO: **SUZS-1**

PLANO DE ORDENACIÓN.



BOCM-20141222-61

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN: "CERRO DE LA CURIA"	CÓDIGO: **SUZS-1**

OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO.

- En el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación, urbanización y protección de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- Se respetarán las líneas límite de edificación y otras protecciones sobre las infraestructuras viarias y ferroviarias de acuerdo con la normativa de aplicación.
- En cuanto a procedimiento y licencias se tendrán en cuenta las Leyes 2/2002 de 19 de Julio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y Ley 16/2002 de 1 de Julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación y sus respectivos Anexos.
- El planeamiento de desarrollo justificará el cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 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, 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 su viabilidad por el organismo competente de las mismas.
- El planeamiento 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 aspectos de contaminación atmosférica.
- 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, 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.
- Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos de importancia existentes 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.
- 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.
- 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.
- 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).
- 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.

BOCM-20141222-61

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN: "CERRO DE LA CURIA"	CÓDIGO: **SUZS-1**

- 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.
- En concreto, y sin perjuicio de otras conexiones que resulten necesarias, el Sector deberá costear la parte correspondiente a la ampliación del tercer carril de la vía de servicio de la A-6, el vial de acceso al sector desde ésta y la conexión desde el puente con dicha vía de servicio, del "Proyecto de acondicionamiento de los viales de conexión y vías de servicio en el entorno del nuevo paso superior sobre la A-6 en el P.K. 20+175".

- El Planeamiento de desarrollo contendrá un Estudio de Caracterización del suelo, que será remitido a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental para su supervisión.

- Las nuevas edificaciones se atendrán 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".

- 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 el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

- La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo 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).
- De acuerdo con el contenido del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 24 de julio de 2014, considerando que por el ámbito discurre la cabecera de un cauce, en fases posteriores de ejecución del planeamiento se deberá estudiar dicho cauce, con el objeto de que los viales proyectados, así como cualquier actuación que se prevea en el sector, permita el correcto drenaje de las aguas. Para ello se deberán plantear las obras de drenaje necesarias que den continuidad a las aguas tanto dentro del sector como a su salida.
- Tanto la futura parcelación como edificación se adecuarán a lo que respecto al apartado anterior informe la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- El planeamiento de desarrollo incorporarán, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 del TRLS, un informe o memoria de sostenibilidad económica.

- En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, 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.

- Se deberá solicitar autorización previa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) para la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación en las zonas de Dominio Público y Protección establecidas por la legislación sectorial vigente.
- Deberá asegurarse el aislamiento del ámbito ferroviario mediante la instalación de un cerramiento tipo urbano de acuerdo con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, que correrá a cargo del promotor.

- El Sector deberá adherirse a la Adenda al Convenio de Colaboración en la distribución para la ejecución de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, suscrito por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid y Canal de Isabel II, con fecha 4 de diciembre de 2000.
- Serán de obligado cumplimiento para la fase de ejecución de la urbanización y la edificación las condiciones impuestas en los informes emitidos por los organismos oficiales durante la tramitación del expediente.

BOCM-20141222-61

NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo 1

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. Objeto función y contenido sustantivo.—El objeto del presente documento es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbanizable constituido por el ámbito SUZS-1 denominado "Cerro de la Curia" del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid. Este documento se somete en todos su términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo. La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV-Sección Primera (artículos 47 al 49) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Ordenación Pormenorizada tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. Ámbito de aplicación.—La presente Ordenación Pormenorizada es de aplicación exclusiva sobre el sector de suelo urbanizable delimitado como una unidad de ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este documento.

Art. 3. Vigencia.—La presente Ordenación Pormenorizada entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 4. Efectos.—Esta Ordenación Pormenorizada, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante de la Ordenación Pormenorizada y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.

Obligatoriedad. La Ordenación Pormenorizada y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad. La ejecutividad de la Ordenación Pormenorizada implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen, al objeto de soportar la edificación prevista.

Art. 5. Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada.—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada, con las salvedades previstas en los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurran las siguientes circunstancias: Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.

Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. Contenido documental de la Ordenación Pormenorizada.—La Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo la información operativa necesaria.
- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- Planos de Ordenación Pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas y Ordenanzas Urbanísticas.
- Anexos complementarios.

BOCM-20141222-61

Art. 7. Normas de interpretación.

a. Las determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento general al que éste se somete, y 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.
b. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán ésta 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.
c. Si se dieran contradicciones entre las determinaciones contenidas en el texto y las contenidas en los planos, prevalecerán aquellas sobre éstas.
d. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellas sobre éstas.
e. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, 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 y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Art. 8. Afecciones y Normativa complementaria. En lo no regulado específicamente por la presente Ordenación Pormenorizada, será de aplicación la Normativa del PGOU vigente, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Capítulo 2

Terminología y conceptos

Art. 9. Terminología empleada en la Ordenación Pormenorizada.

a. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que la presente Ordenación Pormenorizada es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las ordenanzas urbanísticas del Plan General.
b. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido particular que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.
c. En cuanto a la terminología referida a la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se utiliza en la redacción de planes urbanísticos en esta Comunidad.

Capítulo 3

Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. Calificación del suelo.

a. En virtud de la legislación del suelo vigente, la Ordenación Pormenorizada regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.
b. La presente Ordenación Pormenorizada califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:
   — Terciario Oficinas (4.OF).
   — Grandes superficies Comerciales (4.GSC).

BOCM-20141222-61

— Terciario Hostelería (4.TH).
— Servicios Terciarios (4.ST).
— Dotacional. Servicios infraestructurales (6.SI, 6.SI.RSM).
— Espacios Libres (7.RL).
— Red viaria y ferroviaria (RV.RG, RV.RL, RV.RSM, RF.RSM).

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el Capítulo 7, Ordenanzas particulares de cada zona.

c. Según el destino previsto en la Ordenación Pormenorizada, para cada una de las zonas, éstas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, o bien adscritas a las distintas redes públicas.

Art. 11. Redes públicas.

a) Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito o de la población en general.

b) Dichas redes se regulan mediante las Ordenanzas específicas de las zonas: Dotacional. Servicios infraestructurales (6.SI.RSM), Espacios Libres (7.RL) y Red viaria y ferroviaria (RV.RG, RV.RL, RV.RSM, RF.RSM).

c) Las redes públicas podrán tener carácter:

Supramunicipal, que son aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal, y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid (artículo 36/1.a) de la LSCM).

General, que son aquellas cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco a nivel supramunicipal. [Art. 36/1 b) de la LSCM].

Local, que son aquellas 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. [Art. 36/1 c) de la LSCM].

Art. 12. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

a) Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto de la presente Ordenación Pormenorizada y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

— Redacción del Plan Parcial (U Ordenación Pormenorizada).
— Redacción del Proyecto de Urbanización de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta las correspondientes redes generales de la ciudad.

De gestión:

— Redacción de los instrumentos de gestión necesarios para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento (Proyecto de Reparcelación a llevar a cabo por la Junta de Compensación).

De cesión:

— Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:

• Dotacional. Servicios infraestructurales (6.SI.RSM).
• Espacios Libres (7.RL).
• Red viaria y ferroviaria (RV.RG, RV.RL, RV.RSM, RF.RSM).

BOCM-20141222-61

A estos suelos hay que añadir los correspondientes urbanizados en que localizar el 10 por 100 de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetización del mismo en el correspondiente instrumento de gestión.

De ejecución:

— Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización total del ámbito, según propone la Ordenación Pormenorizada.

b) Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado por el planeamiento general, se establece como Área de Reparto (a efectos de equidistribución interna) el propio ámbito delimitado.

Capítulo 4

Desarrollo de la ordenación pormenorizada

Art. 13. Condiciones generales para su desarrollo.

a) La aplicación de la presente Ordenación Pormenorizada se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de actuación por compensación.

c) Serán de obligado cumplimiento para la fase de ejecución de la urbanización y la edificación las condiciones impuestas en los informes emitidos por los organismos oficiales durante la tramitación del expediente, así como las establecidas en los estudios sectoriales que acompañan a la presente Ordenación Pormenorizada.

Art. 14. Planeamiento y proyectos de Desarrollo.

a) No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en la presente Ordenación Pormenorizada.

b) Serán proyectos de desarrollo de la Ordenación Pormenorizada, en su caso, los siguientes:

— Proyecto de Equidistribución.
— Proyectos de Urbanización.
— Proyectos de Parcelación (en su caso).
— Proyectos de Edificación.

Art. 15. Proyecto de Equidistribución.—Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en el artículo 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas resultantes, a escala mínima de 1/2.000.

Formulación: Será tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 16. Proyecto de Urbanización.—Contenido: El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos, que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etcétera), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación de la Ordenación Pormenorizada.

Formulación: Será formulado por los propietarios que ejercen la iniciativa de ejecución, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Urbanización completa del sector podrá realizarse en una sola etapa o por fases.

BOCM-20141222-61

En caso de plantearse las obras de urbanización en fases independientes, se deberá justificar la viabilidad técnica de dichas fases y su correcta integración en las redes generales de servicios e infraestructuras una vez finalizadas, con objeto de posibilitar su recepción por el ayuntamiento.

En este caso, las garantías exigibles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.3.c) de la LSCM, serán únicamente de cada una de las fases.

Art. 17. Parcelación.—La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia municipal.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Formulación y tramitación: Se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

Art. 18. Proyectos de Edificación.—Los proyectos de edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales de la presente Ordenación Pormenorizada y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

Así mismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado, que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

Art. 19. Condiciones de actuación y ejecución.

a) La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.
b) Ámbito de actuación. La ejecución de la Ordenación Pormenorizada se realizará en una única etapa (con las salvedades descritas en el artículo 16 respecto a las obras de urbanización).
c) Determinación del sistema de actuación La ejecución de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada se realizará por el sistema de compensación.

Art. 20. Conservación de la urbanización.—Tras la completa terminación de las obras de urbanización, o de la fase correspondiente, y en el plazo máximo de un mes, se realizará su recepción por parte del Ayuntamiento, garantizándose éstas por un plazo de un año (o dos si así se determina, según establece el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas).

Una vez producida la recepción administrativa de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales. Hasta ese momento la conservación será a cargo de la Junta de Compensación o de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación a formar en su caso.

Art. 21. Derecho a edificar.

a) Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.
b) No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

Capítulo 5

Determinaciones y condiciones ambientales para el desarrollo del sector

Art. 22. Determinaciones respecto a condiciones ambientales.

— Los proyectos de las futuras edificaciones incluirán medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, a fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
— Se deberán establecer los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos, en cumplimiento del apartado 7.2.5 del Plan Integral de Mejora de la Calidad del río Tajo.

BOCM-20141222-61

Art. 23. Determinaciones respecto a las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales.—En este apartado se describen las medidas preventivas y correctoras, así como las relativas a vigilancia ambiental.

Medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos. Se describen a continuación aquellas medidas tendentes a evitar, minimizar o corregir los posibles impactos generados como consecuencia de la ejecución de la actuación proyectada.

También se incluyen, referencias a aquellas recomendaciones y buenas prácticas de operación de posible aplicación, tendentes a minimizar o anular diferentes afecciones, por leves que sean en origen.

Las medidas preventivas y correctoras que aquí se exponen se diferencian según su inclusión en las distintas fases de desarrollo del proyecto, distinguiéndose así, para cada una de las variables, medidas:

- A incorporar en el Proyecto de Urbanización
- A considerar durante la ejecución de las obras de urbanización y/o construcción (Plan de Obra)
- A incorporar en los futuros Proyectos de Edificación

La Ordenación Pormenorizada incorpora numerosas actuaciones cuyo fin último no es otro que el de evitar posibles impactos y minimizar riesgos ambientales como consecuencia del desarrollo de la ordenación proyectada.

A continuación se detallan las medidas particulares diseñadas, en referencia a las distintas variables que puedan verse afectadas por las actuaciones previstas. Esta descripción recoge, a modo de síntesis, una convergencia con los criterios de sostenibilidad en los que se deben de basar tanto el planeamiento urbanístico y de infraestructuras asociadas como el proceso urbanizador.

Calidad atmosférica: Se establecen las siguientes recomendaciones encaminadas a asegurar y garantizar la calidad del aire en el ámbito de estudio:

- Con carácter general, se recomienda que la autoridad municipal vigile el cumplimiento de la legislación vigente relativa a:
  - Emisiones con origen en el tráfico rodado. En concreto, las medidas que deben adoptarse contra la contaminación atmosférica causada por las emisiones de los vehículos de motor (Directiva 98/69/CE; Directiva 99/96 del Parlamento Europeo y del Consejo).
  - Niveles de inmisión. Real Decreto 1073/2002, sobre evaluación y gestión de calidad del aire ambiente, en relación con el SO_2, NO_2, NOx, partículas, Pb, Benceno y CO.

Recomendaciones de carácter general a considerar en el proyecto de urbanización:

- Utilizar arbolado como sumidero eficiente de CO_2 y fuente de oxígeno al medio. Se recomienda diferenciar entre el arbolado de hoja caduca, allí donde sea necesario controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobre las fachadas durante el invierno; del arbolado perenne, como sumidero permanente de CO_2.
- Considerar la posibilidad de implantar sistemas de generación de calor-frío y ACS a escala superior a la edificatoria, dado el carácter de nuevo desarrollo del planeamiento estudiado.

Medidas preventivas a considerar durante la ejecución de las obras de urbanización:

- Durante el movimiento de tierras, si éste coincide con períodos secos, se deberá evitar la generación de polvo y partículas a la atmósfera. Para ello, se regarán los caminos de obra sin revestir mediante aljibes y/o mangueras, así como las tierras que vayan a ser removidas y sean susceptibles de producir polvo.
- Planificar el tránsito de vehículos pesados a la obra, a fin de reducir las posibles emisiones asociadas.

Recomendaciones de carácter general a considerar en los futuros proyectos de edificación:

- Considerar la implantación de conceptos de arquitectura bioclimática en el diseño de las diferentes edificaciones propuestas para el sector de estudio, sea cual sea su uso final. Así, se propone aprovechar al máximo las opciones de climatización mediante estrategias pasivas, evitando así la necesidad de emplear en la medida de lo posible instalaciones activas (menor consumo, menor emisión de gases a la atmósfera, etcétera).

BOCM-20141222-61

— Prestar especial atención al diseño de la envolvente térmica de los edificios, tratando de ir más allá del cumplimiento estricto de las exigencias establecidas en la parte 1 del Documento Básico de Ahorro de Energía (HE1) del Código Técnico de la Edificación, por el que se regula la limitación de la demanda energética.
— Con relación al punto anterior, tratar de realizar el diseño de la envolvente y los cálculos de demanda energética mediante la opción general incluida en el citado apartado del Documento Básico de Ahorro de Energía. De esta forma, se podrá optar a calificaciones energéticas por encima de la clase D en el proceso de certificación energética de los proyectos y de los edificios terminados.
— En el empleo de fuentes de energía convencionales, recurrir al uso de combustibles que optimicen el uso de la energía y produzcan menores emisiones contaminantes (gas natural).
— Incentivar el desarrollo y uso de las energías renovables, como complemento al uso de las energías convencionales, especialmente en instalaciones colectivas.
— Considerar, más allá de la utilización de instalaciones de energía solar para ACS a las que obliga el Documento HE4 del CTE, la posibilidad de implantar, por ejemplo, sistemas de microcogeneración (alimentados por gas natural) para este mismo suministro, para el agua caliente de calefacción y para la producción de energía eléctrica en el mismo punto de consumo (generación distribuida).
— Recurrir en la selección de los equipos pertenecientes a las instalaciones térmicas a aquellos sistemas y aparatos de mayor eficiencia (A o A+).
— Incorporar la programación necesaria para regular el funcionamiento de los aparatos de refrigeración y calefacción con un sistema de gestión adecuado que produzca un eficaz funcionamiento de los mismos con el correcto uso de la energía (equipos con capacidad de modulación, etcétera).
— Evitar en lo posible sistemas de combustión atmosférica (calderas de calefacción y ACS y quemadores), para eludir la necesidad de colocar rejillas de ventilación en cocinas que originan importantes pérdidas de aislamiento térmico y acústico.

Calidad acústica: Medidas preventivas a considerar durante la ejecución de las obras de urbanización y/o construcción

El proceso urbanizador tendrá en cuenta el empleo de técnicas constructivas que permitan disminuir la afección acústica mediante la selección de vías de acceso a la obra con itinerarios que no afecten a zonas sensibles, utilizando maquinaria homologada y realizando las operaciones de mantenimiento de la misma en plazo y forma.

Así, se establecen las siguientes medidas al objeto de prevenir afecciones sobre la calidad acústica del ámbito, que serán parte de las funciones del técnico de vigilancia ambiental de la obra:

— Establecer viales de acceso para los transportes de materiales de cantera y los elementos constructivos que discurran por zonas que produzcan el mínimo de molestias por ruido a las poblaciones adyacentes del término municipal y a los núcleos urbanos próximos.
— Seleccionar y utilizar máquinas y herramientas lo más silenciosas posibles.
— Racionalizar la circulación de vehículos y de maquinaria de apoyo a la obra.
— Insonorizar la maquinaria de apoyo a la obra que genere más ruido, recurriendo, por ejemplo, a la utilización de silenciadores en maquinaria con sistemas de combustión interna o de presión de aire.
— Seleccionar, siempre que sea posible, técnicas y procesos constructivos que generen menos ruido y menos vibraciones.
— Respetar los límites de velocidad impuestos en las vías de circulación de acceso a la obra.
— Exigir la ficha de Inspección Técnica de todas las máquinas que vayan a emplearse en la ejecución de las obras de urbanización de los sectores, para evitar el empleo de maquinaria que exceda los límites que para tal efecto establece la reglamentación vigente.
— Realizar las operaciones de mantenimiento de la maquinaria en los plazos y forma adecuada, al objeto de garantizar que las emisiones acústicas de las mismas se mantengan en los valores que sirvieron para su homologación inicial, según las directivas europeas y reglamentación nacional de aplicación.

BOCM-20141222-61

Medidas preventivas a considerar en los futuros proyectos de edificación:

— Todos los documentos técnicos de obra recogerán la utilización de materiales en parámetros exteriores e interiores, forjados, puertas y ventanas, que permitan un aislamiento adecuado.
— Las instalaciones auxiliares y complementarias de la edificación como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, funcionamiento de máquinas, distribución y evacuación de aguas, transformación de energía eléctrica y otras de características similares, se instalarán de manera que se garantice que no transmitan al exterior ni al interior de los locales niveles sonoros o vibratorios superiores a los establecidos por la normativa de aplicación en cada caso.
— Los elementos constructivos y de insonorización de que se dote a los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales o de servicios, deberán poseer el aislamiento necesario para evitar que la transmisión de ruido supere los límites establecidos. Si fuera necesario, dispondrán del sistema de aireación inducida o forzada que permita el cierre de huecos o ventanas.
— La instalación en edificios de cualquier sistema de aviso acústico como alarmas, sirenas y otros similares requerirá la autorización del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid. El nivel sonoro máximo autorizado para este tipo de alarmas será de 85 dB(A), medido a 3 metros de distancia y en la dirección de la máxima emisión.

Medidas correctoras a incorporar en los futuros proyectos de urbanización y/o edificación:

Como criterio aplicable a todas las parcelas, se recomienda que, siempre que sea posible y compatible con otros criterios y condicionantes del diseño arquitectónico, la distribución interior de las futuras edificaciones disponga los recintos necesitados de mayor protección acústica sobre las fachadas protegidas, ubicando zonas no estanciales y circulaciones en aquellas orientadas hacia las fuentes de ruido.

Calidad del suelo. Las principales afecciones previstas, relacionadas con la calidad del suelo están relacionadas con la pérdida de parte del material de subsuelo, más que con la alteración de las características del mismo.

Medidas preventivas de carácter general:

— Evitar el inicio de procesos erosivos, a través de la siembra de herbáceas y matorrales en futuras zonas verdes o en aquellos lugares en los que sea posible, con objeto de asegurar la restauración y recuperación de zonas de uso temporal e instalaciones provisionales durante la fase de obras.
— Todos los residuos inertes generados en el desarrollo de la fase de obras, se gestionarán en un vertedero autorizado, debiendo tener lugar todas las labores de mantenimiento de la maquinaria en talleres acondicionados para ese fin con objeto de evitar riesgos de posible contaminación en la zona.
— Evitar la contaminación del suelo en las futuras zonas verdes, teniendo especial cuidado a la hora de elegir los compuestos que se van a utilizar para realizar los diferentes tratamientos fitosanitarios, la dosis, adecuación, y época de tratamiento, así como la facilidad de dispersión en el medio que tenga, y la aplicación en fecha, cantidad y composición de los fertilizantes adecuados.

Hidrología, abastecimiento, saneamiento y depuración. En este caso se trata de recomendaciones de carácter general destinadas a minimizar los posibles impactos que se originarán sobre el sistema de abastecimiento y saneamiento del ámbito.

Para la situación futura, se asume que las aguas residuales y pluviales generadas por los desarrollos propuestos a través de la Ordenación Pormenorizada, se verterán a la red de alcantarillado municipal existente, entendiéndose que el impacto de la nueva ordenación, podrá ser absorbido por la red.

Recomendaciones de carácter general a considerar en el proyecto de urbanización:

— Incorporación de pavimentos absorbentes a fin de evitar incrementar la escorrentía media del terreno.
— Incorporar las disposiciones necesarias para mantener la infraestructura de saneamiento en un estado óptimo para impedir la pérdida de agua de abastecimiento o la contaminación de las aguas subterráneas por infiltraciones del exterior que van a verterse en la red general.
— Diseñar sistemas para reutilización del agua de lluvia, al menos para el riego de zonas verdes.

BOCM-20141222-61

— Establecer medidas que minimicen el consumo de agua en las operaciones de riego, estudiando por ejemplo, la viabilidad de instalar en las zonas verdes programadores de riego, aspersores de corto alcance en praderas, riego por goteo en zonas arbustivas y árboles y detectores de humedad del suelo.
— Disponer de sistemas de detección de fugas de agua en toda la red de abastecimiento, y saneamiento para un rápido control de las mismas.

Medidas preventivas a considerar durante la ejecución de las obras de urbanización y/o construcción:

— Instalar equipamientos de obra (recintos impermeabilizados, balsas de decantación, fosas sépticas, barreras de sedimentos, etcétera), que permitan el control de todas aquellas actividades que suponen un riesgo de contaminación hídrica.
— Controlar las operaciones que puedan producir episodios de contaminación, tanto por transporte de sólidos en suspensión como por vertido de efluentes contaminados.

Recomendaciones de carácter general a considerar en los futuros proyectos de edificación:

— Se recomienda establecer medidas que minimicen el consumo de agua en los puntos de consumo:
  - Colocar aparatos sanitarios de bajo consumo en las futuras edificaciones.
  - Especificar la necesidad de depósitos de descarga en calderas individuales de ACS para disponer de agua caliente de forma inmediata y evitar pérdidas innecesarias por espera.
  - Instalar sistemas de fotodetección en todo tipo de surtidores de agua: griferías, urinarios, etcétera.
  - Incorporar en los inodoros sistemas que dispongan de regulación de caudal individual para ajustar el mismo a las necesidades.
  - Instalar baterías termostáticas en los grifos de agua caliente para adecuar la demanda térmica a la necesidad de cada usuario.

Contaminación lumínica. Recomendaciones de carácter general. Las recomendaciones a asumir por los proyectistas responsables del desarrollo de la ordenación propuesta para el ámbito son:

— Durante el desarrollo de las obras, se aprovechará al máximo la luz natural mediante una adecuada programación de los diferentes tajos de obra, evitando los trabajos en horas de escasa iluminación natural, fundamentalmente, en la fase de urbanización. En caso de utilización de proyectores, estos han de ser preferentemente de asimetría frontal y su fonometría ha de estar de acorde con el área a iluminar, utilizando viseras o aletas externas que garanticen el control de la luz fuera de las zonas requeridas.
— Diseño de los sistemas de alumbrado público evitando la emisión de contaminación lumínica hacia el firmamento.
— Correcto dimensionamiento de la necesidad de alumbrado público, sin dar lugar a una iluminación excesiva ni orientación de focos de luz hacia lugares más allá de los recorridos públicos donde sea necesaria dicha iluminación.
— Limitación de la intensidad de luz emitida controlando la potencia eléctrica, regulación horaria y estacional del régimen de funcionamiento, y el control de la distribución espectral de las lámparas utilizadas, evitando que estas emitan fuera del rango donde el ojo humano es sensible a la radiación lumínica, son medidas accesorias que no solo reducirán el gasto eléctrico sino que contribuirán a paliar las consecuencias de la contaminación lumínica.

Medidas preventivas a considerar en los futuros proyectos de urbanización y edificación. Con el fin de que la futura red de alumbrado no contribuya a la contaminación lumínica en la zona, se atenderán a las siguientes prescripciones a considerar en los futuros Proyectos de Urbanización y Edificación:

— Con carácter general, el conjunto de instalaciones que conformen el futuro alumbrado público del ámbito, atenderá a los estándares normativos al efecto de la contaminación lumínica, teniendo en cuenta además el conjunto de propuestas incluidas en la "Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno" del Comité Español de Iluminación.
— Las nuevas instalaciones de alumbrado público a incorporar en el sector, atenderán a los requisitos técnicos incluidos en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre,

BOCM-20141222-61

por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, entre los que se destacan:

- Los niveles de iluminación no superarán los establecido en la instrucción técnica complementaria (ITC) ITC-EA 02.
- Para el alumbrado vial, se deberán cumplir los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplirán los requisitos de factor de utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las ITC correspondientes.
- En donde se requiera, las instalaciones deberán disponer de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA- 04.
- Las instalaciones de alumbrado exterior se calificarán energéticamente en función de su índice de eficiencia energética, mediante una etiqueta de calificación energética según se especifica en la ITC-EA-01.
- Se cumplirán los niveles máximos de luminancia o iluminancia y de uniformidad mínima permitida, en función de los diferentes tipos de alumbrado exterior, según lo dispuesto en la ITC-EA-02.
- Las instalaciones de alumbrado contarán con un régimen de funcionamiento adecuado que permita conseguir la máxima eficiencia: encendido y apagado con precisión cuando la luminosidad lo requiera, funcionamiento sólo durante el período comprendido entre la puesta de sol y su salida o cuando la luminosidad ambiente lo requiera, etcétera.
- Toda instalación de alumbrado exterior deberá incluir la documentación, en forma de proyecto o memoria técnica de diseño, según se establece en la ITC-EA-05.

— Además de las lámparas de vapor de sodio, se elegirán igualmente lámparas que aumenten el rendimiento energético de la instalación (lm/m²) como las lámparas de vapor de mercurio a alta presión, halogenuros metálicos, etcétera.

— Las luminarias a emplear en alumbrados peatonales se recomienda estén provistas de bloque óptico que minimiza el flujo hemisferio superior, a la vez que aumenta el inferior.

Art. 24. Determinaciones respecto al seguimiento y vigilancia ambiental.—El conjunto de medidas descritas en el artículo anterior, formarán parte del oportuno Programa de Vigilancia Ambiental, a aprobar junto con el correspondiente Proyecto de Urbanización del sector y a desarrollar bajo la supervisión del técnico de vigilancia ambiental durante la obra.

En este apartado se sintetizan las principales actuaciones y directrices a seguir para la supervisión y vigilancia del "estado ambiental" del ámbito de actuación, así como de las medidas previstas para asegurar la calidad ambiental del mismo.

Hay que tener en cuenta que, atendiendo a la fase de planeamiento en la que nos encontramos, las medidas propuestas son en la mayoría de los casos de carácter general, obtenidas de un análisis global de la propuesta de ordenación.

El Programa de Vigilancia Ambiental deberá garantizar la correcta aplicación de las diferentes normativas estatales, autonómicas y locales, además de cumplir con los siguientes objetivos:

— Comprobar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras.

— Confirmar que las medidas correctoras propuestas minimizan, de manera efectiva, las afecciones ambientales hacia las que van dirigidas.

— Identificar y valorar las afecciones reales y compararlas con las previstas en la presente Memoria.

— Identificar y localizar otros posibles impactos no previstos en este documento y que aparezcan como consecuencia de la ejecución del proyecto.

Capítulo 6

Normas de urbanización

Art. 25. Normativa de aplicación.—De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual se somete la presente Ordenación Pormenori-

BOCM-20141222-61

zada, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en el Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid.

Art. 26. Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

c) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
d) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
e) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
f) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
g) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
h) Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
i) En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
j) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
k) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
l) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Art. 27. Determinaciones respecto a la depuración de agua residual.—El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas teniendo en cuenta las Normas para Redes de saneamiento del Canal de Isabel II, no será superior al valor indicado en el informe emitido por dicho organismo.

Los vertidos del sector se depurarán en el Sistema de Depuración Madrid.

Art. 28. Determinaciones respecto a la red de saneamiento.—La red de saneamiento, de tipo separativa, conectará a colectores de titularidad municipal, por lo que será el ayuntamiento de Las Rozas de Madrid quien deberá autorizar dicha conexión y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos. En este caso, no podrá incorporarse a los colectores, emisarios y demás instalaciones de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal superior al caudal punta de aguas residuales aportado por la actuación.

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 residuales del sector. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que verterá a un cauce público. Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Art. 29. Determinaciones respecto al riego de zonas verdes.—Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

En las zonas verdes de uso público del Sector, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano 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. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Art. 30. Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.—Las determinará y justificará el Proyecto de Urbanización.

BOCM-20141222-61

Art. 31. Determinaciones respecto a la normativa aplicable al sector ferroviario.— Se incluye a continuación la normativa aplicable al sector ferroviario, de acuerdo con la legislación vigente a fecha actual.

Normativa aplicable al sector ferroviario: Ley 39/2003, de fecha 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2.38712004, de fecha 30 de diciembre, así corno, las correspondientes modificaciones, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo 111 de la Ley 39/2003, y en el Capítulo II del Reglamento de desarrollo de la anterior, siendo una síntesis la siguiente:

Zona de Dominio Público:

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la 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, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros del sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario (RD 2389/2004), sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras o instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

Zona de Protección:

1. la zona de protección de lar líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En la 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, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

Reducción de distancias de la Zona de dominio público v zona de protección:

1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.

2. En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

BOCM-20141222-61

Línea límite de edificación:

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida 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 de la ley del Sector ferroviario.

Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2c) del Reglamento del Sector Ferroviario.

2. la línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de Interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Dentro de este último supuesto, mediante la Orden FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas.

Régimen de autorizaciones:

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la Infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2. las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril:

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30.2 del Reglamento del Sector Ferroviario.

Capítulo 7

Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 32. De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete la presente Ordenación Pormenorizada, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Las Ro-

BOCM-20141222-61

zas de Madrid, salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se diferencien en las distintas normas zonales en función de sus características específicas.

Capítulo 8

Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 33. Generalidades.—Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Uso, previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente 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:

— Terciario Oficinas (4.OF).
— Grandes superficies Comerciales (4.GSC).
— Terciario Hostelería (4.TH).
— Servicios Terciarios (4.ST).
— Dotacional. Servicios infraestructurales (6.SI, 6.SI.RSM).
— Espacios Libres (7.RL).
— Red viaria y ferroviaria (RV.RG, RV.RL, RV.RSM, RF.RSM).

Art. 34. 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 máximas de 2,50 × 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 por 100 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.

BOCM-20141222-61

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 2.500 metros cuadrados.

6. Edificabilidad: La edificabilidad, expresada en metros cuadrados, será la resultante de multiplicar la superficie de la parcela por 1,00 m^2/m^2.

7. Usos característicos y compatibles: Son usos característicos, conforme a las definiciones del PGOU, los Terciarios en su categoría 1.ª grado 1 (Servicios de Administración) y los Terciarios en su categoría 1.ª grado 2 (oficinas privadas).

Son usos compatibles:

- Terciario, en su categoría 2.ª, (salas de reunión) en grados 1.º, 2.º, 3.º y 4.º, y en categoría 3.ª (comercial) en grados 1.º y 2.º.
- Industrial, en categoría primera vinculado al uso característico y con una edificabilidad máxima del 10 por 100 del total de la parcela. Se admite el uso de almacenaje limpio y vinculado a la actividad terciaria, sin que supere el 30 por 100 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 m^2 de edificación.

Se podrá destinar al uso compatible un máximo del 30 por 100 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 m^2).

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 deberán 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.

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

BOCM-20141222-61

líneas ferroviarias. En la medida de lo posible, se respetarán los pies arbóreos existentes en la parcela.

Art. 35. 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.GCS.

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 × 3,50 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 por 100 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 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 m^2/m^2.

7. Usos característicos y compatibles: El uso característico, conforme a las definiciones del PGOU es el Terciario en su categoría 3.ª grados 2.º y 3.º (Grandes Superficies y Agrupaciones Comerciales).

Son usos compatibles:

— Terciario, en su categoría 2.ª, (salas de reunión) en grados 1.º, 2.º y 3.º.
— Industrial, en categoría primera vinculado al uso característico y con una edificabilidad máxima del 10 por 100 del total de la parcela. Se admite el uso de almacenaje limpio y vinculado a la actividad terciaria, sin que supere el 30 por 100 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 m^2 de edificación.

BOCM-20141222-61

Se podrá destinar al uso compatible un máximo del 30 por 100 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, 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 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 deberán 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.

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.

Art. 36. 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.

BOCM-20141222-61

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 × 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 50 por 100 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 m^2/m^2 para la manzana M-1 y 0,97 m^2/m^2 para la manzana M-2.

7. Usos característicos y compatibles: Los usos característicos, conforme a las definiciones del PGOU son: Terciario en su categoría 3.ª grados 1.º y 2.º (Locales y Agrupaciones Comerciales), Terciario en su categoría 2.ª grados 1.º, 2.º, 3.º y 4.º (salas de reunión hasta 1.500 personas) y Terciario en su categoría 4.ª en todos sus grados (Hotelero).

Son usos compatibles:

- Terciario en categoría 1.ª grados 1.º y 2.º (oficinas, servicios de la Administración y privadas).
- Industrial, en categoría primera vinculado al uso característico y con una edificabilidad máxima del 10 por 100 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 m^2 de edificación.

Se podrá destinar al uso compatible un máximo del 30 por 100 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 m^2).

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.

BOCM-20141222-61

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.

Art. 37. 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.

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 × 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 por 100 del total de la parcela correspondiente en la manzana M-1 y del 10 por 100 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.

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 cms) 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 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 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 m^2/m^2 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 PGOU son: Terciario en su categoría 3.ª grados 1.º y 2.º (Locales y Agrupaciones Comerciales), Terciario en su categoría 2.ª grados 1.º, 2.º, 3.º y 4.º (salas de reunión hasta 1.500 personas), Terciario en su categoría 4ª en todos sus grados (Hotelero), Industrial en categorías 1.ª y 2.ª (Compatible y molesto para el uso residencial) y Dotacional clase SU y SI (Servicios urbanos e infraestructurales).

BOCM-20141222-61

Son usos compatibles:

— Terciario en categoría 1.ª grados 1.º y 2.º (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 por 100 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. 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 deberán 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.

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.

Art. 38. Condiciones Particulares del uso dotacional. servicios infraestructurales (6.SI, 6.SI.RSM).—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.

BOCM-20141222-61

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).

Art. 39. 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.

Art. 40. 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.

Las Rozas de Madrid, a 4 de diciembre de 2014.—El alcalde-presidente, PD (decreto 1031/2011, de 20 de junio), el concejal-delegado (firmado).

(03/37.729/14)

BOCM-20141222-61