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

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID (Madrid) SECRETARIA

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento in
expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación
del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrad

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 1-1 DIC. 1994
PUBLICADO EN EL B.O.C.M DE FECHA
MADRID 23 DIC. 1994
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución de 8-
1.989, B.O.C.M. 6-6-1989)
AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID (Madrid)
SECRETARIA
SECRETARIO GENERAL
DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1 8 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
POLITICA TERRITORIAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPITULO I.- PRESENTACION.

I.1.- Antecedentes.

El Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, en su sesión Plenaria de 11 de Junio de 1.992 acordó aprobar el Pliego de Condiciones para la adjudicación por concurso de los trabajos de "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio y su adaptación a la legislación urbanística vigente".

La Comisión de Gobierno municipal, en su sesión de 4 de septiembre de 1.992, acordó adjudicar los trabajos al equipo técnico dirigido por José Mª Arranz Merino, Arquitecto Urbanista. El proceso de redacción se inició en Octubre del mismo año.

En Febrero de 1.993 el equipo redactor presentó en el Ayuntamiento el Documento de "DIAGNOSTICO Y AVANCE DE PROPUESTAS" de la Revisión del P.G.O.U., en el que se fijaban las primeras conclusiones sobre los problemas urbanísticos del municipio y se apuntaban algunas soluciones a los mismos. Este documento era una primera aproximación al trabajo y fué planteado por el equipo redactor, en términos básicamente técnicos, como un instrumento para el debate interno del Ayuntamiento después del cual e incorporando sus conclusiones, se redactaría el documento de AVANCE. De la serie de documentos de que consta el trabajo de Revisión del Plan General, el Avance es el primero en el que ya aparece

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

EL SECRETARIO GENERAL

una propuesta integral, dado que ha de servir de referencia para el debate público que todo acto de planeamiento municipal integral genera. Los aspectos políticos, técnicos, legales, económicos, etc, del Plan Revisado aparecen en el Avance con la suficiente claridad y concreción exigidos por la legislación urbanística especificando los siguientes aspectos:

- La división, en clases, de todo el suelo del término municipal, su delimitación y dimensionado.

- La estructura general de la ciudad y el territorio, el trazado, localización y dimensionado de los sistemas generales (de espacios libres, comunicaciones, dotaciones, etc), asignación de usos genéricos a los suelos urbanos y urbanizables.

- La organización zonal del suelo urbano y la asignación de la normativa urbanística particular que en cada caso es de aplicación (Ordenanza).

- La división de los suelos urbanos y urbanizables en áreas de reparto del aprovechamiento urbanístico y el señalamiento de los coeficientes de ponderación relativa entre los valores del Suelo de distintos usos y tipologías para su posterior aplicación en el cálculo del aprovechamiento del Plan General.

- La diferenciación y subdivisión del suelo no urbanizable en categorías y grados de protección según sus características.

El Art. 125 del Reglamento de Planeamiento precisa que cuando los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del Planeamiento, la Corporación los expondrá al público para que, durante el

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

plazo mínimo de 30 días, puedan formularse sugerencias y alternativas. En junio de 1.993, en cumplimiento del citado precepto legal, fué presentado al Ayuntamiento el AVANCE de la Revisión del Plan General que fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 9 de Julio de 1.993 acordando su exposición al público por periodo de un mes.

Durante este periodo de exposición al público (desde el 2 de Agosto, fecha de publicación en el B.O.C.A.M, hasta 2 de Septiembre de 1.993) se formularon sugerencias cuyo contenido y resolución municipal constan en el Anexo nº 2. "Participación Pública en el Plan General" de esta Memoria.

A partir del Avance, rectificado con las modificaciones derivadas de las sugerencias que fueran atendidas, se elaboró el documento final ampliando y dando mayor concrección a sus determinaciones de ordenación y gestión y completándolas con las de carácter instrumental (programación, cálculo de los aprovechamientos, estudio económico y financiero, etc) hasta alcanzar el grado de definición que exigen los artículos 71, 72 y 73 y concordantes de la Ley del Suelo. Asimismo, las negociaciones que el Ayuntamiento concertó con los propietarios de suelo y los acuerdos adoptados por la Comisión Municipal de Seguimiento del Plan General quedaron también incorporadas en el documento final que obtuvo la aprobación inicial del Ayuntamiento Pleno el pasado 17 de marzo de 1.994.

En cumplimiento de los artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 128 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamieto de Las Rozas de Madrid, acordó someter el Plan General aprobado inicialmente al trámite de información pública por periodo de un mes, periodo que se inició el día 23 de abril de 1.994 con la publicación del correspondiente anuncio en el Diario El País (previamente se publicó el mismo anuncio en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 8 de Abril) y que, por acuerdo

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
16 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

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

del Ayuntamiento Pleno en su sesión de 11 de mayo de 1.994, se prorrogó hasta el mes de dicho mes.

Durante el periodo de información pública se presentaron 540 alegaciones al Plan General sobre las cuales el Equipo redactor elabaró los correspondientes informes y propuestas que han quedado recogidas en el Documento nº 6 "Contestación a las alegaciones" del Plan General. El pasado 13 de junio, la Comisión Municipal de Seguimiento del Plan General examinó los informes y resolvió sobre las propuestas citadas. Resueltas las alegaciones se elabora esta nueva documentación del Plan General que se presenta al Ayuntamiento para su aprobación provisional. En el citado documento nº 6 se hace un breve resumen del contenido de las alegaciones.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 18 OCT. 1994 EL TÉCNICO A CARGO

I.2.- Conveniencia y Oportunidad de la Revisión.

El presente documento se formula como Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de las Rozas de Madrid, vigente desde Agosto de 1.988, adaptándolo a la vez a los nuevos preceptos de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido en el Real Decreto 1/1992 de 26 de junio). Las razones fundamentales que justifican su formulación son:

- La primera y principal es el agotamiento del suelo clasificado y programado en el Plan. En efecto, de una extensión total de 4.470.576 m² de Suelo Urbanizable Programado, incluidos sus Sistemas Generales, han sido totalmente ejecutados (urbanización incluida) 4.393.809 m². El suelo programado restante (Sector IV, de 84.720 m² de extensión y 70 viviendas de capacidad) se ha incorporado también al Suelo Urbano como Unidad de Ejecución U.E. IV-3 al ser estimada una alegación en ese sentido, ya que tiene el Plan Parcial aprobado inicialmente y cumplido el trámite de información

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

pública [illegible] han presentado alegaciones y los Estatutos y Bases de su Junta de Compensación están aprobados definitivamente.

- La segunda es la entrada en vigor de la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1/1992 de 26 de Junio).

  La nueva legislación introduce importantes cambios respecto de la de 1.975 que rigió la redacción y ejecución del Plan General de 1.988. Son de destacar los nuevos conceptos relativos a:

  - El derecho de los propietarios del suelo y su adquisición parcial y progresiva condicionada al cumplimiento gradual de las obligaciones urbanísticas.

  - La definición del valor del suelo en función de su aprovechamiento urbanístico, su grado de ejecución y el tipo de actuaciones que en él se desarrollan.

  - Las normas sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo, todo el suelo urbano y urbanizable así como las condiciones de reparto de dicho aprovechamiento.

  - Las medidas para asegurar la participación de la Administración en las plusvalías que se generen por la acción urbanística pública.

La adaptación del planeamiento general municipal de Las Rozas es obligatoria y de inmediato cumplimiento de acuerdo con la disposición transitoria séptima del Texto Refundido (R.D. 1/1992). Su cumplimiento implica la definición de nuevas reglas para el urbanismo municipal

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente docu... el Expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ord... del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el... 21 de Julio de 1994.
EL SECRETARIO GENERAL

acordes con el espíritu y la letra de la nueva legislación.

- La tercera razón es un conglomerado de motivos por los que se pretende controlar desajustes y subsanar deficiencias del planeamiento debidas tanto a cuestiones no resueltas en el Plan Vigente como a nuevos problemas surgidos por las circunstancias distintas en que se desenvuelve el Municipio de Las Rozas cuatro años después de la aprobación de su Plan General. Entre estos motivos podemos destacar:

  - La escasez de suelo para viviendas de medio y bajo coste.

  - El desequilibrio existente, en cuanto al suelo calificado y ordenado, entre la capacidad de generar empleo y la posibilidad de dar residencia en el municipio a esos nuevos empleados potenciales.

  - La dificultad de desarrollar con la normativa actual ciertas áreas del suelo urbano, en particular algunas "unidades de actuación" de los casco urbanos de Las Rozas y Las Matas.

Las razones apuntadas justifican el momento y las condiciones de esta Revisión, de acuerdo con el artículo 120.4 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el 154 del Reglamento de Planeamiento.

  - El agotamiento del Suelo Urbanizable Programado justifica por si mismo la Revisión del Plan General. Se necesita suelo urbanizable programado, en los que sustentar las nuevas actuaciones urbanísticas.

DOCUMENTO IDENTICO AL ORIGINAL

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

- La adaptación obligatoria a la nueva legislación urbanística, supone la revisión de los conceptos y de los instrumentos de planeamiento municipal y el diseño de una nueva norma para el Urbanismo de Las Rozas.-

- La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico y económico desde la entrada en vigor del Plan General de 1.988, en especial el aumento de población por encima de las previsiones y la disponibilidad de suelo urbanizado para actividades económicas en cantidad desproporcionadamente mayor que la que pudiera demandar el vecindario de Las Rozas, justifican igualmente la revisión del Plan para ajustarlo a las nuevas necesidades.

DOCUMENTO INCORPORADO A FALCON 18 OCT. 1994 EL TECNICO

I.3.- Contenido del Documento.

El presente documento, Plan General de Ordenación Urbana de las Rozas de Madrid, es el resultante de introducir en el documento que obtuvo la aprobación inicial del Ayuntamiento las modificaciones y rectificaciones correspondientes a las alegaciones estimadas por la Comisión de Seguimiento del Plan General de las que se presentaron en el periodo de información pública. En él se establece el régimen urbanístico de la propiedad del Suelo en todo el municipio, concretando las determinaciones relativas al Titulo I de la Ley y, en particular, las que se refieren a la adquisición de los derechos urbanísticos. Finalmente, el Plan General contiene también las Normas de Valoración del Suelo para dar cumplimiento a los preceptos contenidos en el Título II de la misma Ley.

Todo ello, de acuerdo con el artículo 72.4 de la Ley del Suelo y 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento,

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

EL SECRETARIO GENERAL

queda recogido en los siguientes documentos:

1 - **Memoria**, en la que, a partir del diagnóstico elaborado, en base a las conclusiones obtenidas de la información urbanística a los resultados de los trámites de participación e información pública y de las directrices transmitidas por el Ayuntamiento, se marcan los objetivos a alcanzar por el Plan y los criterios que rigen, tanto la clasificación y calificación de los suelos como la ordenación, regulación normativa de la edificación y usos, asignación de aprovechamiento urbanístico y programación de las actuaciones.

2 - **Planos de Ordenación Urbanística** de todo el territorio municipal, a la escala adecuada para la mejor comprensión de su contenido y organizados en los siguientes grupos:

1. Clasificación del Suelo.
2. Estructura orgánica y usos globales.
3. Calificación y regulación del suelo.
4. Gestión y Areas de Reparto del aprovechamientos.
5. Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes.
6. Infraestructuras.

3 - **Normas Urbanísticas**, diferenciadas para los distintos tipos y categorías de suelo urbano, urbanizable (programado y no programado) y no urbanizable, asignándoles, en el suelo urbano, el carácter de Ordenanzas Generales de la Edificación y Usos del Suelo.

4 - **Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero**, en el que se determinan los objetivos, directrices y estrategia del Plan para su desarrollo a largo plazo; las previsiones específicas concernientes a la

realización de los sistemas generales; las etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en suelo urbanizable programado y los plazos a los que se han de ajustar las actuaciones previstas en suelo urbano. También contiene la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definidas en el artículo 19.1b) de Reglamento de Planeamiento y a las actuaciones que se han programado en suelo urbano, así como la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de la previsiones del Plan.

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

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID (Madrid) SECRETARIA

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE 18 OCT. 1994 EL TECNICO INFORMANTE

I.4.- Equipo Redactor.

REALIZACION Y COORDINACION

José Mª Arranz Merino - Arquitecto Urbanista.

EQUIPOS SECTORIALES

Jesús Azpeitia - Ingeniero de Caminos.
Luis Hernández - Arquitecto.
Ramón Reigadas - Ingeniero de Caminos.
Germán Alonso - Biólogo.
Antonio Alvarado - Economista.
Verónica Mendiguren - Socióloga.
José Manuel Rodicio - Aparejador.

EQUIPO AUXILIAR

José Bedoya - Estudiante de Arquitectura.
Jorge Arranz - Estudiante de Arquitectura.
Angel López - Delineante.
Vicente Fárez - Delineante.
Isabel Pindado - Administrativa.

RECONOCIMIENTO

A la Comisión de Seguimiento del Plan General y a los Servicios Técnicos y Jurídicos de Planeamiento del Ayuntamiento de Las Rozas, cuyas aportaciones han sido decisivas en la formulación de este Plan General.

D I L I G E N C I A : Para hacer constar que el presente documen[illegible] eg expediente de Aprobacion Provisional del Plan General de Ordena[illegible] del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesion celebr[illegible] 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

ALCALDE ROZAS DE MADRID (Madrid) SECRETARIA

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
DOCUMENTO ... EL TECNICO ...
FA... 1 8 OCT. 1994

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

EL SECRETARIO GENERAL

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

CAPITULO II.- SITUACION DE PARTIDA.

II.1.- Síntesis y Conclusiones de la Información Urbanística.

II.1.1. Territorio.

El municipio de Las Rozas de Madrid es representativo de las características y peculiaridades del sector occidental del área metropolitana madrileña, significado por su especialización funcional como área residencial de alta calidad tanto en la obra urbanizadora y edificatoria como en su medio ambiente natural y que en los últimos años se vá potenciando como centro de actividad económica del sector servicios.

Su extensión total es de 5.883 Ha, de las que una buena cantidad (2.609,46 equivalentes al 44,4%) están urbanizadas y cubren la mayor parte del territorio encuadrado entre las Carreteras N-VI (Madrid - La Coruña) y la M-505 (Las Rozas - El Escorial) más el núcleo urbano de Las Matas situado al Norte.

Del suelo no urbanizado, 1.838 Ha (el 31% de su extensión total) están incluidas dentro del ámbito de la Ley de la Cuenca Alta del Manzanares, unas 120 Ha constituyen los márgenes del río Guadarrama y otras 810 son montes de encina y pinar que bordean el norte del municipio desde el Guadarrama al monte de El Pardo. El resto del territorio está constituído por tierras de cultivo de secano, al Sur de la carretera M-505, y terrenos abarrancados de topografía accidentada, al norte de la misma carretera. Estos últimos terrenos, configurados actualmente como vacíos intersticiales entre áreas urbanizadas, presentan en algún caso masas arbóreas, de pinos, encinares densos ó aclarados y matorral de calidad medioambiental aceptable aunque en proceso de degradación debido fundamentalmente al impacto de la actividad urbana circundante, vertido de

DOCUMENTO INFORMADO
18 OCT 1994
EL TECNICO INFORMANTE

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

residuos (domésticos y escombros) y accesos incontrolados de personas y vehículos (todoterrenos y motocicletas), y sobre todo al abandono de su explotación rústica.

El espacio no urbano del Término Municipal de Las Rozas de Madrid contiene partes de un Parque Regional, (de la Cuenca Alta del Manzanares) partes de un espacio sometido a un régimen de Protección Preventiva, (de las márgenes del río Guadarrama) y linda en casi dos quintas partes de su perímetro con un espacio de valor natural excepcional. Por sus particulares condiciones edáficas, climáticas y por su antiguo poblamiento, y consiguiente explotación, produce naturalmente un tipo de biotopo especialmente valorado por el madrileño, que esconde una trama de relaciones ecológicas con un ajuste entre explotación y conservación verdaderamente singular. Podemos asegurar que este paisaje alomado entre barrancas, cubierto por encina y enebro, en ocasiones roturado para cultivar, y que, cuando se abandona el cultivo, dá lugar a piornales en un proceso de regeneración natural (cada piorno cria una encina), pastoreado por ovejas y cabras en las majadas, este paisaje es el consustancial a los habitantes de Las Rozas de Madrid.

Los terrenos protegidos por la Ley de la Cuenca Alta del Manzanares son los de más alto valor por la abundancia y calidad de sus formaciones vegetales (encinar, chaparral, pinar y retamar), por su orografía accidentada y cursos de agua. Mención especial merecen los dos encinares que ocupan los extremos norte y sur de esta franja de terreno.

El relieve del término se configura como un paisaje alomado resultante de la degradación de la rampa de la Sierra de Guadarrama, surcado por barrancos y cauces estacionales que vierten a las cuencas del Manzanares, al Este, y al Guadarrama, al Oeste; la divisoria de aguas coincide sensiblemente con el trazado de la carretera N-VI.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
18 OCT. 1994
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 28 de Julio de 1994.

Este suelo de rampa está compuesto por materiales procedentes de la erosión, alteración y transporte de las rocas de tipo granítico de la vecina Sierra de Guadarrama (Facies Madrid) de granulometría más fina y mayor riqueza en arcillas conforme más se avanza hacia el Sur. Destaca una franja granítica al norte del municipio con formaciones rocosas que configuran las cotas topográficas más altas (790 metros).

II.1.2.- Población y Empleo.

Población Actual.

Según los datos del Padrón de 1986 publicados por el I.N.E. y los datos provisionales de los Censos de Población y Vivienda de 1991, publicados por la Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid, la población resultante del Municipio para estos años sería la siguiente:

AÑO	POBLACION	AÑO	POBLACION
1981	13.405	1987	22.255
1982	14.152	1988	26.214
1983	14.707	1989	29.779
1984	15.926	1990	32.478
1985	17.128	1991	35.137
1986	20.818	1992	40.167

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRIT.

La Tasa de Crecimiento medio anual (T.C.M.A.) para la década 1970-81 fué del 7,66%, mientras que para la década 1981-91, alcanzó el 8,95%.

En los últimos años el aporte poblacional por migración ha supuesto la base del crecimiento. Según las correcciones del Padrón Municipal, desde el año 1986 hasta 1991 inclusive, el saldo migratorio ha sido de 12.676 personas.

Según los datos oficiales de 1991, Las Rozas ha pasado a ocupar el puesto 16 de jerarquía urbana según población, dentro de la Comunidad de Madrid, destacándose Boadilla del Monte y Las Rozas como los municipios con mayor crecimiento

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento [illegible] expediente de [illegible] Revisión del Plan General de Ordenación [illegible] del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada [illegible] 21 de Julio de 1994.

en el último quinquenio censado Sector Noroeste del Area Metropolitana que a su vez, es el de mayor crecimiento de toda la Comunidad Autónoma en dicho periodo.

La tendencia de la población residente en el municipio es de un envejecimiento relativo. Los grandes grupos de edad han ido evolucionando a favor del grupo de "adultos", población activa y al mismo tiempo en edades fértiles, por lo que es previsible un mantenimiento de la composición familiar.

Grupos	1.986		1.991		1.992	
0-14años	6.417	30.82%	9.098	25.89%	9.582	23.85%
15-64 años	12.974	62.32%	23.782	67.69%	27.950	69.58%
65 y más	1.427	6.85%	2.230	6.35%	2.635	6.56%
TOTAL	20.818		35.137		40.167	

FUENTE: 1981: INE: Censo de Población. 1991:C.A.M. Consejería de Economía.
1992: Ayuntamiento de Las Rozas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

Distribución espacial de la población.

Hasta la mitad de la década de los 80, el municipio era bicéfalo, con dos núcleos importantes y una serie de urbanizaciones de segunda residencia que formaban malla en el espacio que separa los dos núcleos, Las Rozas y Las Matas.

La distribución de la población por núcleos se ha desarrollado según los datos siguientes:

DOCUMENTO INFORMADO
1 6 OCT. 1994

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

EL SECRETARIO GENERAL

Distrito	Población 1.981	Población 1.991	T.C.M.A. 1.991-81(%)
1. Las Rozas	6.640	23.039	11,55
2. Las Matas	2.438	3.243	4,79
3. Urbanizaciones	4.439	8.855	6,64

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL MADRID

Fuente: para 1981, Información Urbanística del P.G. .U. de Las Rozas. Para 1991, censo de habitantes y viviendas de 1991. Consejería de Economía. C.A.M.

Siguiendo estos datos es evidente el peso del núcleo principal sobre los otros. Es necesario hacer referencia al crecimiento de zonas como El Abajón, separado del núcleo de Las Rozas por la carretera de El Escorial, que ha tenido un crecimiento espectacular, con una población en 1991 de 8.253 habitantes, y que en el cuadro se incorpora al núcleo principal.

En los últimos años ha surgido un nuevo núcleo urbano en la zona que llamamos "Monte Rozas", donde se dá la mayor concentración de viviendas de los antiguos Planes Parciales "Las Matas A y B". Este núcleo, dotado de centros comerciales, servicios y equipamientos municipales y apoyado en las Avenidas de Entremontes y Atenas que lo conectan con el Casco de Las Rozas y con las carreteras N-VI y M-505 está funcionando como aglutinador y nuevo centro urbano de las áreas de urbanizaciones dispersas.

Actividad Económica y Empleo.

El carácter marcadamente residencial del municipio ha supuesto en la última década el aumento del desequilibrio entre población y empleo.

La población activa en el año 1986, según los datos del I.N.E. fué de 7.299 personas. Esta cifra llegó a ser de 14.439 personas para el año 1991.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE EL TECNICO INFORMANTE 18 OCT. 1994

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el Expediente de Aprobacion Provisional del Plan General de Ordenacion Urban del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

La tasa de actividad en el municipio asciende hasta el 41,09% en 1991.

Los datos que sobre movilidad de la población por motivos laborales, aporta el documento "Estrategia Territorial. Zona Oeste Metropolitana. Consejería de Política Territorial", para el año 1986 para Las Rozas son:

- Trabajan en el mismo municipio: el 32,6 %.
- Trabajan en Madrid capital: el 50,8 %.
- Trabajan en la zona Sur: el 0,8 %.
- Trabajan en el resto de la Comunidad: el 0,8 %.

El porcentaje de población activa que se desplaza a Madrid-centro es altísimo. Esto se debe a la concentración del empleo en la capital y al mismo tiempo a la especialización profesional de la población activa de Las Rozas, en donde, y según los datos aportados en la fuente anteriormente citada, el 77,4 % pertenecen a actividades terciarias y de esta cantidad, el 34,9 % son profesionales y técnicos.

II.1.3.- El Espacio Urbano.

Ocupación del suelo y estructura.

Pocos vestigios físicos quedan de la historia de Las Rozas de Madrid, tanto de la más remota (núcleo rural que vivía de la agricultura, ganadería y explotación de los montes), como de las más reciente (lugar de veraneo de la burguesía madrileña). La intensa actividad inmobiliaria de los últimos veinte años ha transformado su fisonomía y solo quedan como recuerdos los restos de un poblado de Regiones Devastadas, edificado después de la guerra civil, y la trama urbana de la colonia de veraneantes de Las Matas.

Hoy, el espacio urbano de Las Rozas ocupa casi la mitad de su término municipal. El crecimiento del suelo urbanizado ha seguido una estrategia basada en tres tipos de

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 18 OCT 1994 EL TECNICO

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

EL SECRETARIO GENERAL

actuaciones:

- Las ampliaciones de los cascos "históricos", de mayor importancia las de Las Rozas (El Abajón, Eurohogar, Maracaibo) que las del Barrio de Las Matas.

- La colonización de zonas de alta calidad ambiental con urbanizaciones en parcelas unifamiliares, en su mayor parte de grandes dimensiones, urbanizaciones que se apoyan en las carreteras, mucho más numerosas las vinculadas a la N-VI (El Encinar, Club de Golf, Punta Galea, Coruña 21, etc) que las que penden de la M-505 (La Chopera, Molino de la Hoz).

- La implantación, en terrenos vacantes rodeados de áreas residenciales, de grandes promociones de suelo para actividades económicas terciarias (Parque Empresarial, Sector IX) e industriales (Sector IV-2b "Europolis").

Estos tres tipos de actuaciones se corresponden en el tiempo con dos periodos de Planeamiento Urbanístico: los dos primeros tipos se desarrollaron con el Plan General del Area Metropolitana de Madrid, las del tercer tipo corresponden a estos últimos cinco años y son consecuencia de la ejecución del Plan General vigente.

El resultado de la actividad urbanizadora es un contínuo edificado a lo largo de la carretera N-VI por todo el término municipal, contínuo que crece en dirección Nordeste - Suroeste buscando salidas a la carretera M-505 y que tiende a colmatar el territorio delimitado por estas dos carreteras.

Este conjunto urbano se estructura en tres núcleos y un eje. Los núcleos son:

DOCUMENTO INFORMADO
18 OCT 1994
EL TECNICO INFORMANTE

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

EL SECRETARIO GENERAL

- Al Sur, el antiguo casco rural de Las Rozas, sus ensanches y sus urbanizaciones colindantes (El Abejar, Peñalara, Marazuela, Eurogar, Maracaibo, etc.)

- Al Norte, el núcleo de Las Matas y urbanizaciones próximas (El Encinar, Buenos Aires, Jardines del Cesar, etc.)

- Al Oeste, el tercer núcleo urbano, Monte Rozas, de reciente creación, formado por las nuevas promociones de vivienda unifamiliar intensiva (chalets en hilera) de Monte Alto, El Cantón, El Zoco, etc., junto con las urbanizaciones de parcelas mayores de Parque Matas, Monte Rozas, etc.

El eje es el ya citado corredor urbano de la N-VI, en cuyos extremos se localizan los dos primeros núcleos y a cuyas márgenes se conectan promociones inmobiliarias de todo tipo, aunque desde 1.988 se especializa en la actividad terciaria.

Estas áreas, de mayor densidad y de actividad urbana más intensa, se conectan entre si apoyandose principalmente en la red viaria supramunicipal.

La vía de servicio de la N-VI y la propia carretera, son el principal canal circulatorio del tráfico interior del municipio. Función similar cumple la carretera M-505 por la que se comunican el casco de Las Rozas, el tercer núcleo (Monte Rozas) y algunas grandes urbanizaciones (La Chopera y Molino de La Hoz).

Usos del Suelo.

El análisis territorial sobre ocupación y usos del suelo desarrollado en el documento "Información Urbanística" de este Plan General, nos permite dividir el suelo urbanizado

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE EL TECNICO 18 OCT. 1994

EL SECRETARIO GENERAL

en trece áreas funcionales:

1.- CASCO ROZAS.
2.- CN - VI.
3.- ARÁJON.
4.- SANTA ANA.
5.- INDUSTRIAL.
6.- LA CHOPERA.
7.- EMPRESARIAL.
8.- PINAR.
9.- AVENIDA DE ATENAS.
10.- PUNTA GALEA.
11.- CLUB DE GOLF.
12.- MOLINO DE LA HOZ.
13.- LAS MATAS.

Las características principales de cada una de ellas se detallan en el documento de Información Urbanística.

El reparto del suelo urbanizado por usos figura en el cuadro siguiente:

USOS DEL SUELO URBANIZADO

- Residencial	1.720,75 Ha.
- Terciario	268,97 Ha.
- Industrial	55,69 Ha.
- Dotacional	90,30 Ha.
- Espacios Libres	334,45 Ha.
- Red viaria e Infraestructuras	129,30 Ha.
TOTAL	2.609,46 Ha.

El suelo residencial, el más extenso en el municipio, se ha analizado en función de su intensidad de uso (densidad de viviendas por Hectárea neta), agrupándolo en tres tipos:

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE JUL 28 1994 EL TECNICO M. CAMACHO

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

- Intensiva, con densidad mayor de 16 viv/Ha.
- Semiintensiva, con densidad entre 8 y 16 viv/Ha.
- Extensiva, con densidad menor de 8 viv/Ha.

El suelo ocupado con cada tipo de intensidades es:

- Intensiva	487,26 Ha.
- Semiintensiva	362,00 Ha.
- Extensiva	871,49 Ha.
TOTAL	1.720,75 Ha.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

II.1.4.- Vivienda.

El mercado de la vivienda es, en la Zona Oeste del Area Metropolitana, el factor fundamental del crecimiento demográfico. La demanda de viviendas de las clases medias acomodadas ha generado este crecimiento, creándose al mismo tiempo un gran desequilibrio población-empleo en la zona, así como una fuerte demanda de medios de transporte y comunicación en general.
Según el Censo de Viviendas de 1991. del I.N.E. la situación, en cuanto a viviendas familiares en el municipio, es la siguiente:

VIVIENDAS FAMILIARES

Principal	10.328	..... 69,85%
Secundaria	1.886	..... 12,76%
Desocupada	2.466	..... 16,68%
Otro tipo	64	
No consta	42	
Alojamientos ..	1	
Establecimiento colectivo ...	17	
TOTAL	14.786	

DOCUMENTO INCORPORADO
EL TECNICO INFORMANTE
18 OCT. 1994

D I L I G E N C I A : Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

Las licencias concedidas entre los años 1988 a 1992, según los datos del Ayuntamiento , referidas a viviendas son los siguientes:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

LICENCIAS DE OBRAS PARA VIVIENDAS.
LAS ROZAS 1988-92(*)

Año	Unifamiliares	Bloque	Total
1.988	326 (154 adosadas)	142	468
1.989	361 (247 adosadas)	538	899
1.990	174 (169 adosadas)	284	458
1.991	157 (89 adosadas)	14	171
1.992	106 (69 adosadas)	62	168
TOTAL	1.124	1.040	2.164

(*) Hasta noviembre de 1.992

Si estimamos que en la cifra total de 14.786 viviendas ya están incluidas las construidas con licencias de los años 1988 y 1989 (el 70% de las concedidas) concluimos que el número de viviendas es de 15.990, si no construidas, si aprobadas para su construcción. Teniendo en cuenta que el P.G.O.U vigente fija su capacidad máxima de viviendas en 17.733 (Suelos Urbanos y Urbanizable Programado), quedarían teóricamente por construir 1.743 viviendas para agotarlo.

La Comunidad de Madrid en su documento "Estrategia Territorial Zona Oeste Metropolitana" (cuadro 44) estima en 21.125 viviendas el Techo del Plan General de Las Rozas. Según este dato, la capacidad del suelo vacante calificado sería de 5.135 viviendas, de las que 1.202 corresponden al S.U.N.P., 166 al S.U.P. (ver cuadros de la pág.37) y 997 a Unidades de Actuación en suelo Urbano no ejecutadas. Las 2.770 restantes corresponden a solares urbanos situados en Unidades de Actuación urbanizadas y

DOCUMENTO INCORPORADO AL EXPEDIENTE
1 6 OCT 1994
EL TECNICO INFORMANTE

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

EL SECRETARIO GENERAL

no construidas (347 viviendas), Areas Remitidas y Solares Aislados.

II.1.5.- Equipamiento.

Espacios Libres.

El Plan General de 1.988 incluyó en el Sistema General de espacios libres una superficie de 2.677.590 m², de los que 1.269,190 m², actualmente obtenidos por el Ayuntamiento, se adscribían al Suelo Urbanizable Programado y 1.408.000 m² al No Programado. Además, se calificaban como espacios libres de sistemas interiores otros terrenos que junto con los anteriores alcanzan la extensión de 3.132.498 m².

Escuelas.

El Plan General de 1.988 calificó para dotaciones escolares las superficies de suelo urbano siguientes:

- Preescolar ..... 10.320 m².
- EGB ..... 197.486 m².
- BUP y COU ..... 36.580 m².
- F.P. ..... 16.000 m².

En el Suelo Urbanizable se entiende que los Planes Parciales aportan la reserva de suelo escolar que a cada uno les corresponde, aunque dada su escasa entidad (166 viviendas) esta reserva es irrelevante.

La superficie de los centros educativos y la población escolar atendida en el curso 1992-93 figuran en el cuadro adjunto:

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 18 OCT. 1994 EL TECNICO INFORMANTE

D I L I G E N C I A : Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.
EL SECRETARIO GENERAL

	Colegio Público		Colegio Privado	
	Alumnos	M2	Alumnos	M2
Preescolar	461	4.610	721	7.210
EGB	2.404	28.848	3.490	41.880
BUP y COU	1.834	27.510	1.050	15.750
FP	96	1.920	-	-

Actividades Culturales.

El municipio cuenta con dos centros culturales y un centro cívico y dos Bibliotecas municipales:

- **Centro Cultural de Las Rozas.**
- **Centro Cultural Entremontes**
- **Centro Cívico de Las Matas**
- **Biblioteca Municipal de Las Rozas**
- **Biblioteca Municipal de las Matas**

Deporte.

El Municipio de Las Rozas es modélico en la Comunidad de Madrid por sus dotaciones deportivas. Fué premiado en el año 1989 con el Premio Nacional a la Gestión Deportiva y en el año 1990 con el Premio Nacional del Consejo Superior de Deportes.

Las Instalaciones deportivas con que cuenta el Municipio son las siguientes:

- **Polideportivo de La Dehesa**
- **Polideportivo de Entremontes**
- **Polideportivo de Las Matas**
- **7 pistas polideportivas**
- **2 salas escolares, en una de ellas existe una pista de patinaje (Skating)**
- **4 campos de fútbol**

DOCUMENTO INICIAL
FAVORABLE
16 OCT. 1994
EL TECNICO INF.

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

EL SECRETARIO GENERAL

- 2 pistas de squash
- 4 pistas de paddel
- 10 pistas de tenis
- 1 circuito de bicicleta

Sanidad.

Existe en el Municipio un ambulatorio recientemente construido del INSALUD. Este ambulatorio viene a sustituir al existente en la c/ Estación.

Hay Centro de Salud en Las Matas y médico en Monte Rozas. Otros servicios sanitarios públicos existentes son:

- Servicio de Urgencias, desde las 17 horas
- Servicio de Ambulancias municipal (Las Matas)
- Veterinario de la Consejería de Agricultura
- Laboratorio municipal
- Pediatra municipal
- Servicio de medicina cardiovascular municipal
- Servicio de higiene buco-dental municipal

Además de los servicios sanitarios públicos, existe un puesto de la Cruz Roja, un Centro médico privado, y distintas clínicas veterinarias.

Asistencia Social.

En la actualidad existen 17 guarderías infantiles privadas y una escuela infantil municipal,cuya apertura se prevé par el próximo mes de Febrero.

En cuanto a Residencias de Ancianos, la Residencia Provincial dependiente de la Comunidad de Madrid y ubicada en el término municipal, puede cubrir la demanda potencial del municipio.

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

EL TECNICO INFORMANTE
18 OCT. 1994

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

EL SECRETARIO GENERAL

En cuanto a hogares y clubs de pensionistas, existe uno de nueva construcción en Las Rozas y otro en Las Matas.

II.1.6.- Transporte e Infraestructuras.

Red Viaria.

La red viaria de Las Rozas de Madrid está condicionada principalmente por la existencia de una infraestructura de transporte de carácter metropolitano y nacional como es la Carretera Nacional VI "Madrid-La Coruña", y por las comarcales M-505, de Las Rozas a El Escorial, el Eje de Pinar (futura M-50) y la M-851.

De estas cuatro carreteras, las tres primeras son vías rápidas, si bien la carretera de El Escorial sólo lo es en la actualidad en un pequeño tramo, mientras que la M-851, carretera de Villanueva del Pardillo, es una vía de dos carriles cuya función, de conexión entre la M-505 y la M-509, se verá pronto sustituida por el Eje Pinar.
La estructura viaria del municipio está actualmente definida por una serie de vías que forman una malla incompleta. Por su trazado, dimensión y situación, consideraremos como ejes longitudinales los que discurren con una dirección aproximadamente norte-sur y transversales los que van de este a oeste.

Existe tres ejes longitudinales; las vías de servicio de la N-VI, la M-505 y el Paseo de Mataborricos. Esta vía, eje vertebrante longitudinal, no esta completa lo que impide la comunicación entre las urbanizaciones más septentrionales del municipio con el casco urbano de Las Rozas.

En sentido transversal podemos considerar la existencia

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 18 OCT. 1994

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

EL SECRETARIO GENERAL

de tres ejes, ninguno de ellos completo. Se trata de: Avenida de Marsil, Avenida de Atenas y Eje Pinar. La Avenida de Marsil es la vía principal y estructurante de la urbanización "Club de Golf". La Avenida de Atenas, como la anterior, parte de la vía de servicio de la N-VI y tampoco llega hasta la M-505. Esta vía es la de mayor intensidad de tráfico ya que conecta un rosario de urbanizaciones residenciales situadas entre la carretera N-VI (Punta Galea) y la M-505 con una cantidad elevada de población.

El último de los ejes transversales es el Eje Pinar. No se puede incluir dentro de las vías de red municipal, pero dá servicio a los desplazamientos locales al conectar el Parque Empresarial, el Paseo de Mataborricos y el polígono de Europólis entre sí y con las dos carreteras en las que se apoya. Es así mismo una vía de acceso preferente a la Estación de F.C. de Pinar.

Dentro del casco antiguo la principal vía es la Calle Real. El núcleo El Abajón está separado de la zona por la M-505 y la conexión entre ambas se realiza a través de dos pasos inferiores en la Avenida de la Constitución y en la Calle de la Cañadilla. Otra conexión menos directa se puede realizar a través de la Carretera de Majadahonda a Las Rozas.

En la zona de Las Matas la vía más importante es la Avenida de los Peñascales que discurre paralela a la N-VI y sirve para dar acceso a la estación del ferrocarril. En esta zona hay que señalar el Paseo de los Alemanes como una vía de especial importancia, sobre todo en las proximidades de la vía de Servicio N-VI, puesto que en ella se localizan la mayoría de los servicios y comercios de la zona.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 18 OCT. 1994 EL TECNICO INFORMANTE

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

EL SECRETARIO GENERAL

Aparcamientos.

En este apartado hay que referirse especialmente a los aparcamientos disuasorios ligados a las estaciones del ferrocarril. Como tal, dentro del término municipal sólo existe uno situado en la estación de Las Rozas. Actualmente está infrautilizado y los conductores prefieren aparcar en las calles de acceso a la estación y las de sus proximidades que están repletas de coches sin ningún tipo de criterio ni ordenación. En la estación de El Pinar se utiliza como aparcamiento disuasorio el de un centro comercial muy próximo a la estación. En Las Matas tampoco existe un aparcamiento de este tipo.

La necesidad de plazas de aparcamiento en áreas urbanas centrales solo aparece necesaria en el casco antiguo y en las proximidades de los centros comerciales de la zona de El Abajón.

Otro tipo de plazas de aparcamiento son los de las grandes superficies comerciales. Estos tienen amplios espacios en las inmediaciones con suficiente espacio para satisfacer las demandas de sus clientes.

Red Ferroviaria.

Dentro del término municipal existen cinco estaciones de ferrocarril; Las Rozas, El Tejar, Pinar de Las Rozas, Las Matas y Los Peñascales; la estación de El Tejar es únicamente una estación de trasbordo y la de Los Peñascales tiene escaso servicio. Este es el único modo de transporte metropolitano que, al no depender de la red viaria, puede ofrecer unas garantías de fiabilidad en el transporte. La red ferroviaria metropolitana tiene grandes espectativas de uso que se consolidarán en función de la bondad y frecuencia del servicio.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE
EL TÉCNICO DE COMUNIDAD
18 OCT. 1994

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

EL SECRETARIO GENERAL

Transportes públicos.

Las Rozas cuenta con seis líneas de autobuses que conectan los diferentes núcleos y urbanizaciones que dan servicio de una forma permanente. Estas dependen del Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid y son concesiones de una duración de 20 años a partir de la publicación de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) en 1.987.

El servicio de estas líneas depende de las carreteras por donde circulan y, por tanto, está sujeto a fuertes variaciones, pero se adapta a las horas punta aumentando la frecuencia de los viajes en dichos períodos.

Infraestructuras.

<u>Saneamiento.</u>

La red de saneamiento tiene dos tipos de deficiencias importantes: el estado de la red de colectores y alcantarillado y el estado y utilización de las depuradoras. Los colectores del casco urbano y de El Abajón vierten a una depuradora localizada en Majadahonda. Los barrios de Las Matas y Santa Ana son las zonas mejor dotadas en este sentido. A través del PIAM (Plan Integral de Abastecimiento de Madrid), el CYII ha realizado una depuradora, con sus correspondientes emisarios, en cada una de estas zonas. En el resto de la margen derecha de la N-VI no existen infraestructuras de saneamiento, realizándose vertidos directos. Las urbanizaciones de "El Molino de la Hoz" y "Parque de Las Matas" tienen intención de conectar sus respectivas redes al emisario de la cuenca media del Guadarrama, que drenará en la depuradora que está en avanzado estado de construcción en el término municipal de Villanueva de la Cañada. El Parque Empresarial de Las Rozas, gestionado

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE TERRITORIO

EL TECNICO
18 OCT. 1994
DOCUMENTO

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

EL SECRETARIO GENERAL

por la CAM, vierte a la depuradora de Monte Rozas mientras que el polígono industrial Europólis, de carácter privado, vierte a un emisario que conecta con la red municipal. Las demás urbanizaciones dispersas del término poseen depuradoras propias, construidas a cargo de la promoción privada y, por regla general, no tienen un funcionamiento adecuado.

Suministro de Agua.

El sistema de suministro de agua está abastecido por el Canal de Isabel II en todo el término municipal, excepto la urbanización "Nuevo Club de Golf" que se autoabastece con pozos propios. Es habitual que existan urbanizaciones, (la Chopera, Monte Rozas y Molino de la Hoz), con suministro mixto, es decir, recursos propios y acometidas del CYII, para tener garantizados caudales apropiados en cualquier época del año.

Red Eléctrica.

El suministro de energía eléctrica a Las Rozas está realizado por la compañía IBERDROLA S.A., a través de la subestación de Las Rozas, situada al Norte del polígono industrial Europólis en la margen izquierda del Paseo de Mataborricos. En la actualidad tiene una potencia instalada de 40.000 Kva, pero tiene posibilidad de ampliación hasta las 120.000 Kva. Las líneas de transporte de alta tensión, de 132 y 200 Kv cubren las necesidades del municipio holgadamente.

Los numerosos tendidos aéreos en el municipio es un factor que se tiene que considerar frente a futuras realizaciones. Existen casos, como ocurre en la barriada de Las Matas, donde hay tendidos aéreos que discurren sobre una vía principal, la Avenida de Los Peñascales, e incluso las torres están situadas dentro de la calzada

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 10 OCT. 1994 EL TECNICO

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

EL SECRETARIO GENERAL

constituyendo obstáculos que dificultan la circulación, son potenciales peligrosos para automovilistas y viandantes y ofrecen una imagen deplorable. Igual ocurre en las zonas urbanas colindantes con la vía férrea que por estar electrificada tienen en sus proximidades tendidos aéreos de 45 Kv.

Red de gas.

El suministro de gas de Las Rozas esta realizado por la empresa GAS NATURAL SDG, S.A., a través de una canalizaciones de Media Presión-B y sus caudales potenciales son muy superiores a la demanda detectada en el municipio.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

Las características técnicas de las conducciones responden a tuberías de acero al carbono, protegidas contra la corrosión mediante revestimiento plástico aislante y un sistema de protección catódica. Por ser de reciente construcción no presenta deficiencias.

Telefonía.

En la actualidad la calidad del servicio es buena debido a que en la mayor parte del término municipal la red existente y las centrales son modernas. Estas centrales son:

- Las Rozas-Cruces (2 unidades).
- Parque Rozas.
- Las Matas (2 unidades).
- Entremontes (en el centro comercial "zoco de Las Rozas").

Paralelamente, se esta llevando a cabo la construcción de nuevas redes, que permitirán multiplicar y mejorar líneas y calidades de servicio.

DOCUMENTO INFORMADO
JULIO 1994
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

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

EL SECRETARIO GENERAL

Residuos Urbanos.

Las Rozas se incluye en la mancomunidad de la zona Oeste del área metropolitana de Madrid, que está formada por los municipios de Boadilla del Monte, Majadahonda, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Las Rozas de Madrid.

Tras la compactación de la basura en la Estación de la Carretera de Villanueva del Pardillo, se transfieren los residuos al vertedero controlado de Pinto, gestionado por la A.M.A.

Los residuos que se generan en el término municipal se clasifican en:

- Domiciliarios, propios de la actividad doméstica.
- Comerciales y de servicios, se producen a partir de actividades comerciales, terciarias, etc.
- Limpieza viaria, se generan a partir de la limpieza de vías públicas.
- Parques públicos y jardines privados. El tipo de urbanización dominante justifica la existencia de un importante volumen de este tipo de residuos.

Es necesario indicar que el bajo nivel de industrialización del área, así como la escasa producción agrícola y ganadera, se traducen en un reducido volumen de residuos y, por tanto, en su no inclusión en el servicio de recogida de la empresa concesionaria.

Los residuos sólidos inertes se depositan en el vertedero controlado sito en el kilómetro 5 de la M-505, en su margen Oeste. La gestión es privada, sin embargo, todos los meses se supervisan los materiales arrojados a través del Area de salud y Medio Ambiente del Ayuntamiento de

JULIO 1994

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

EL SECRETARIO GENERAL

Las Rozas de Madrid. El vertedero se encuentra casi al límite de su capacidad.

En la recogida diaria de las basuras no existe un tratamiento selectivo, puesto que la empresa concesionaria del servicio no dispone de un sistema de reciclado. Tan sólo el Ayuntamiento recoge las pilas y el papel. La CAM, se encarga de recoger el vidrio.

A partir del análisis del sistema de recogida de residuos sólidos urbanos y la limpieza viaria debemos indicar que este municipio presenta unos niveles de limpieza buenos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

II.1.7.- Planeamiento Urbanístico.

El Plan General de 1.988. Antecedentes y Propuestas globales.

El Plan General, al que sustituye el presente, fué formulado por el Ayuntamiento de Las Rozas y aprobado definitivamente en Agosto de 1.988 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Es el primer Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid. El planeamiento por el que anteriormente se regía el municipio era el Plan General de Ordenación del Area Metropolitana de Madrid de 1.963 en base al cual se produjo el desarrollo residencial de Las Rozas.

Para comprender mejor el contenido y objetivos del Plan General Municipal de 1.988 conviene repasar los aspectos más significativos del planeamiento anterior que incluía al municipio de Las Rozas, al igual que la totalidad de los de la zona oeste metropolitana, en la categoría de

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL SECRETARIO GENERAL

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

áreas de esparcimiento y recreo y poblados dormitorio, y permitía la redacción de Planes Especiales de Extensión (turístico - residenciales) en terrenos exteriores a los cascos urbanos. Utilizando estos Planes Especiales, se promovieron urbanizaciones sobre suelo rústico forestal con aprovechamientos de 0,2 m^3/m^2. El posterior Plan Parcial del Núcleo Urbano de Las Rozas y Ensanche (1.975) trajo un nuevo tipo de promociones inmobiliarias más densas y más próximas al casco. Se crearon los diversos ensanches del casco de Las Rozas, entre los que cabe destacar por sus dimensiones "El Abajón". Un tercer tipo de actuaciones de este periodo de planeamiento metropolitano fué la implantación de centros terciarios (oficinas, comercio y servicios) en las márgenes de la CN-VI. Un gran Centro Comercial, oficinas de firmas multinacionales, sedes de compañías de seguros, restaurantes, etc, son los "pioneros" de lo que hoy es el "corredor terciario" de la CN-VI que se inicia en Aravaca (Madrid) y termina en el Km 23 de esta carretera.

De esta acción urbanizadora destacaban las siguientes deficiencias:

- Configuración urbana en mosaico, espacio fragmentado e inconexo.
- Ausencia de estructura urbana; el mosaico de actuaciones se apoya en las infraestructuras metropolitanas.
- Carencia de espacios libres y equipamientos públicos.
- Fuerte déficit de suelo para actividades económicas y consiguiente desequilibrio del binomio vivienda - empleo.
- Especialización funcional como suburbio - dormitorio de clases medias y altas, cuya "ciudad" sigue siendo Madrid Capital.

DOCUMENTO INFORMANTE FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TECNICO

- Insuficiencias de infraestructuras y servicios urbanos en las áreas "residenciales" tanto por la poca calidad de la urbanización inicial y el posterior deterioro como por la transformación de la vivienda de vacaciones en vivienda permanente.
- Medio físico muy castigado, especialmente en la mitad norte del municipio donde las masas forestales han sufrido un profundo deterioro.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid de 1.988 se formuló con el propósito de subsanar las deficiencias de la situación anterior y para ello se marcó los siguientes objetivos:

- Consolidar la identidad de Las Rozas como municipio residencial y a la vez centro de servicios dentro del Contexto Metropolitano, mejorando la accesibilidad y las dotaciones urbanas y posibilitando la implantación de actividades económicas.
- Crear una estructura viaria municipal que articulase los distintos enclaves urbanos, diferenciandola a la vez de la red supramunicipal.
- Potenciar el crecimiento y consolidación del casco urbano y sus ensanches, completando los vacíos urbanos y dotándolo de los equipamientos y servicios adecuados.
- En el sector de la vivienda:

  - En las grandes urbanizaciones, transformar la tipología de grandes parcelas unifamiliares ofertando una amplia gama de tamaños y modelos de agrupaciones, generalmente para viviendas menores, liberando a la vez suelo para espacios libres públicos.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
EL TECNICO
18 OCT 1994

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

EL SECRETARIO GENERAL

- En los ensanches de ocupación intensiva, regular la transición de vivienda colectiva a unifamiliar, consolidando las actuaciones realizadas.
- Favorecer los asentamientos de actividades generadoras de empleo y riqueza, preferentemente el sector terciario.
- Aumentar el patrimonio municipal de suelo para atender las necesidades de equipamientos, con
- Potenciar las posibilidades actuales del transporte, especialmente el ferrocarril, creando aparcamientos disuasorios junto a las estaciones.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE ECONOMIA

El modelo urbano que adopta el Plan General de 1.988 para Las Rozas es, según los textos de su Memoria, el de "ciudad extensiva como corresponde a los grandes desarrollos de viviendas unifamiliares", "modelo de continuo urbano disperso dentro de una estructura coherente con un carácter eminentemente residencial". El modelo heredado del planeamiento anterior se consolida con la inclusión como suelo urbano de todos los terrenos ordenados con planeamientos parciales derivados del Plan del Area Metropolitana aún cuando no estuvieran ejecutados en su totalidad, porque, según la Memoria del Plan General, "la inclusión de estos terrenos en el suelo urbanizable supondría la revisión por parte del Ayuntamiento de los actos administrativos acordados, lo que supone un perjuicio, no solo a particulares, sino también al propio Ayuntamiento". Estas son las "Areas Remitidas al Planeamiento Anterior" que abarcan una superficie de 1.246,83 Ha dividida en 23 polígonos. Esta superficie representa el 63,81% de la totalidad del suelo urbano del municipio. En suma, el Plan General de 1.988 asume el modelo urbano anterior (predominio del uso residencial de baja densidad, en núcleos dispersos y con

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE
8 OCT. 1994

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

EL SECRETARIO GENERAL

gran consumo de suelo), si bien introduce una serie de medidas tendentes a paliar sus efectos negativos y deficiencias. Dichas medidas son de dos tipos:

a) Medidas correctoras del modelo.

- Se define una "vía parque" que, con extremos en el casco urbano de Las Rozas y la barriada de Las Matas, aglutine en torno a ella los núcleos residenciales dispersos. Dicha vía será el eje estructurante de enlace y comunicación interior del municipio, y servirá para independizar los movimientos ó desplazamientos de escala municipal de los metropolitanos que se producen por las carreteras CN-VI y M-505.
- Se completa la estructura viaria municipal con una malla de tres ejes transversal a las dos citadas carreteras: Variante Sur de la CN-VI, Eje de Pinar, Avenida de Atenas y Avenida Marsil (Club de Golf).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

b) Medidas transformadoras del modelo.

- Se opta por transformar la vocación "tradicional" de municipio residencial sin que la vivienda de media - alta calidad pierda su protagonismo. Se delimitan grandes áreas de suelo industrial y terciario con el fin de hacer del municipio un centro de actividades económicas de rango metropolitano.
- Se limita el crecimiento residencial al techo máximo de 13.500 viviendas (43.000 habitantes).
- Se adoptan medidas de protección y recuperación del suelo rústico, en especial el de valor ecológico y paisajístico, incluyendo los más valiosos en el Sistema General de Espacios Libres de titularidad pública.

EL TECNICO INFORMANTE
JULIO 1994
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente do[illegible] expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ord[illegible] del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión ce[illegible] de 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

El suelo del término municipal se clasifica en las siguientes proporciones:

- Suelo Urbano ..... 1.939 Ha (33%)
- Suelo Urbanizable Programado ..... 448 Ha (8%)
- Suelo Urbanizable No Programado .... 363 Ha (6%)
  - Ley P.C.A.M. ..... 1.838 Ha (31%)
  - Especialmente protegido ..... 385 Ha (7%)
  - Común ..... 910 Ha (15%)

Total Municipio 5.883 Ha (100%)

La capacidad total de viviendas que permite el Plan General es, superior a la fijada en el apartado de "objetivos" y asciende, según el epígrafe 3.3. de la Memoria del Plan, a 17.733 asignadas por tipo de suelo de la siguiente forma:

- Suelo Urbano 16.695
- Suelo Urbanizable Programado 136
- Suelo Urbanizable No Programado 502

Además hay una reserva adicional de 74.844 m^2 para viviendas en el Sector IV-2a del S.U.N.P.

El documento "Estrategia Territorial Zona Oeste Metropolitana" de la Comunidad de Madrid estima en 21.125 viviendas la capacidad total.

Gestión y Programación.

La gestión del Plan General se encomienda globalmente a la iniciativa privada con una singular excepción que es el gran Polígono de usos terciarios "Parque Empresarial", cuya promoción se reserva la administración (Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Las Rozas).

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE JULIO 1994 EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente d... expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Orde... del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrad... 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

La Programación cuatrienal del suelo urbanizable se resume en el siguiente cuadro:

RESUMEN DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO S.U.P.

PRIMER CUATRIENIO

SECTOR	SUPERFICIE BRUTA	SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE ORDENACION	USO	NUMERO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA
V	2.310.900	731.866	1.679.034	ICRC	-	400.000
IV2b	748.853	235.253	513.600	IND	-	256.798
IX	1.134.056	565.825	568.231	TERC	-	157.400

SEGUNDO CUATRIENIO

IV	84.720	5.720	79.000	UNIF	70	21.600
XV18	200.000	86.857	113.143	UNIF	96	39.600

El Suelo Urbanizable No Programado se ordena en cuatro sectores. Su gestión no se define pudiendo ser tanto pública como privada, pero en el segundo caso es preceptivo el concurso público (municipal) para la adjudicación de la programación. Los sectores y características del S.U.N.P figuran en el cuadro siguiente:

RESUMEN DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (S.U.N.P)

AREA	SUPERFICIE BRUTA	SISTEMAS GENERALES	NUMERO DE VIVIENDAS	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA
IV2a	738.600	386.200	-	UNIF.	74.844 (*)
VIII4b	650.600	430.000	100	UNIF.	-
VIII5b	2.095.700	825.000	300	UNIF.	-
XV19	144.262	41.000	102	UNIF.	28.852

(*) La capacidad de viviendas estimada por la Comunidad de Madrid es de 700.

EL TECNICO INFORMANTE
18 OCT 1994
DOCUMENTO INFORMADO

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

EL SECRETARIO GENERAL

La Ejecución del Plan General.

Cuando se ha cumplido el primer cuatrienio de vigencia del Plan General su desarrollo se puede considerar globalmente satisfactorio aunque algunas previsiones, especialmente en el Suelo Urbano, no se hayan cumplido. En el apartado de "Diagnóstico" se comparan las previsiones y realizaciones y se explican las razones de los desfases.

En promoción de nuevo suelo, principalmente el destinado a actividades económicas, es donde los logros han sido mayores. En estos momentos están totalmente ejecutados (jurídica y físicamente) y en proceso de edificación, los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización de los sectores del Primer Cuatrienio y uno del segundo cuatrienio.

En el cuadro "Actuaciones en S.U.P. ejecutadas" se concretan los datos numéricos más significativos de la realización de los Planes Parciales:

ACTUACIONES EN S.U.P EJECUTADAS

SECTOR	USO CARACTERISTICO	SUELO ACTUADO (Ha)		SUPERFICIE EDIFICABLE		
		Plan Parcial	Sistema General	Terciario	Industrial	Residencial
V	Terciario	157,90	73,15	400.000	-	-
IV-2b	Indust-Tercier	51,36	23,53	42.333	214.460	-
IX	Terciario	56,82	56,59	157.400	-	-
XV-1B	Residencial	11,31	8,69	-	-	39.600
TOTAL	-	277,39	161,96	599.733	214.460	39.600

El desarrollo del suelo residencial no ha sido tan eficaz y aunque la construcción de viviendas se ha mantenido en cifras altas (2.164 en licencias concedidas entre 1.988 y 1.992), las actuaciones de edificación se han centrado en las Areas de Planeamiento Remitido y en los solares vacantes de cascos y urbanizaciones consolidadas, es decir, en actuaciones por licencia directa de edificación.

EL TECNICO
16 OCT. 1994
JULIO ~~1.994~~
DOCUMENTO INCORPORADO

D . G E N C I A : Para hacer constar que el proyecto
expediente C Gerencia de Ordenación Urbana
del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día
21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

Las actuaciones en creación de suelo residencial han sido las siguientes:

- En Suelo Urbanizable Programado se ha urbanizado el Sector XV-12, el mayor de los dos sectores residenciales programados en el Plan, con una capacidad de 96 viviendas. El otro sector residencial (IV) con 70 viviendas de capacidad está en proceso de ejecución.
- En Suelo Urbano, se han desarrollado las siguientes Unidades de Actuación:

UNIDADES DE ACTUACION	SUELO (m2)	NUMERO DE VIVIENDAS
I2a	38.600	18
I2b	50.000	28
IV5	22.400	26
IV7	27.600	80
IV8	29.840	99
XV12 a-b	53.500	90
TOTAL	221.940	341

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

Podemos resumir la ejecución del Plan General en este cuatrienio en los datos siguientes:

a) Creación de Suelo.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE POR USOS (Ha)					
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL	OTROS	SISTEMA GENERAL	TOTAL
URBANO (Unidades Actuación)	9,58	2,52	-	10,10	-	22,20
URBANIZABLE PROGRAMADO	11,31	224,99	41,09	-	161,96	439,36
TOTAL	20,89	227,51	41,09	10,10	161,96	461,56

EL TECNICO INFORMANTE
1 8 OCT. 1994
DOCUMENTO INFORMADO

CERTIFICO: Para hacer constar que el presente documento integra el [illegible] Provisional del Plan General de Ordenación Urbana, del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.
EL SECRETARIO GENERAL

b) Construcción de Viviendas.

Los únicos datos de que disponemos, número de unidades de vivienda que han obtenido licencia entre 1.988 y 1.992 y su tipología, se recogen en el siguiente cuadro:

CLASE DE SUELO	NUMERO DE VIVIENDAS CON LICENCIA (1998/92)		
	PLURIFAMILIAR	UNIFAMILIAR	TOTAL
Solares Cascos	1.040	286	1.326
Areas Remitidas	-	471	471
Unidades de Actuación	-	367	367
Subtotal Urbano	1.040	1.124	2.164
Urbanizable	0	0	0
TOTAL	1.040	1.124	2.164

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

c) Sistemas Generales.

La previsión de obtención y ejecución de Sistemas Generales en el Programa de Actuación del Plan General se ha cumplido sobradamente al haberse realizado todos los adscritos al primer cuatrienio. Además se han ejecutado los siguientes, correspondientes al 2º cuatrienio:

- **Desdoblamiento de la carretera M-505 desde la CN-VI a la M-509 (Comunidad de Madrid).**
- **Infraestructura de conexión (acceso y servicios) al Sector Industrial IV-2b desde la M-505 (Iniciativa Privada).**
- **"Vía Parque" sobre Suelo Urbanizable Programado (sectores V y IV-2b).**
- **Realización e incorporación al Sistema de Espacios libres de 121,04 Ha de "Parques Forestales" procedentes de los Sistemas Generales del S.U.P [sectores IV-2b (12,07 Ha), V (54,60 Ha) y IX (54,37 Ha)].**

EL TECNICO INFORMANTE
18 OCT. 1994

También se han realizado otras Sistemas Generales no previstos:

- Subestación Eléctrica del Polígono Industrial (Camino de Mataborricos). Potencia 40.000 Kva.
- Red de abastecimiento de gas natural en media presión-B, discurre, desde Majadahonda, por las carreteras M-503, M-505, Camino de Mataborricos y Avenida Central del Parque Empresarial.
- Centrales telefónicas digitalizadas de "Parque Empresarial" y "Montepinar".

Planificación Territorial Metropolitana.

El peso específico de Las Rozas dentro de la Zona Oeste del Area Metropolitana se aprecia en los datos del siguiente cuadro:

MUNICIPIO	ESTIMACION DE SUELO VACANTE EN 1.989 (*)					CAPACIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS
	RESIDENCIAL	TERCIARIO	INDUSTRIAL	TOTAL	Nº DE VIVIENDAS	
Boadilla del Monte	631,30	-	90,00	721,30	3.176	22.000
Majadahonda	105,20	-	23,20	128,40	4.816	16.208
Pozuelo de Alarcón	404,00	38,60	4,70	447,30	10.472	27.000
Las Rozas de Madrid	267,52(**)	268,97	44,09		8.175	21.125
Villaviciosa de Odón	259,40	34,50	25,50	319,40	4.122	8.782
TOTAL	1.667,42	342,07	184,49		30.761	95.115

Fuentes:
- Población:
- Suelo Vacante: Comunidad de Madrid-Documento "Estrategia Territorial Zona Oeste Metropolitana".

(*) Se incluyen las previsiones de los Planes Generales que en esa fecha estaban en revisión.

(**) No se incluyen los solares en S.U. Se incluyen los 4 sectores de S.U.N.P.

El documento "Estrategia Territorial y Zona Oeste Metropolitana" de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid plantea para esta zona los siguientes grandes objetivos:

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE
18 OCT. 1994

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

- Otorgar la máxima prioridad a la conservación de los valores ambientales.
- Mitigar los grandes desequilibrios entre residencia y empleo.
- Mejorar la accesibilidad de la zona al Centro Metropolitano.
- Controlar, en niveles adecuados, la expansión residencial.
- Mejorar la integración y vertebración de la zona.

Este documento, redactado en 1.989, prevé la realización de un paquete de actuaciones públicas para alcanzar dichos objetivos. Las localizadas en Las Rozas, ya en grado de realización muy avanzado, son:

- En transporte ferroviario, la conexión de la línea Príncipe Pío-Pinar de Las Rozas con la estación de Chamartín mediante un "arco ferroviario". Esta actuación ya está realizada y en funcionamiento junto con una nueva estación, "El Tejar", de trasbordos.

- En carreteras, el Eje Pinar de Las Rozas-Aravaca que enlaza la CN-VI desde la Estación de Pinar con la Carretera de Castilla pasando por Majadahonda y Pozuelo. Esta actuación de mejora de la articulación de la zona, está, como ya se ha dicho, realizada y en funcionamiento en el tramo del Municipio de Las Rozas.

- En suelo para servicios, el Parque Empresarial, de iniciativa pública, con una capacidad d 400.000 m² de edificación, está ya urbanizado y en proceso de edificación.

- En protección y potenciación de espacios libres, el documento de estrategias delimita un área para crear un parque regional, el "Parque del Guadarrama", en el que se incluye, en el término de Las Rozas, el cauce

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

y márgenes del río y los encinares de la franja Norte por encima de las urbanizaciones del Club de Golf y Molino de La Hoz.

II.2.- Diagnóstico

II.2.1. Posición de Partida.

Las características diferenciadoras de los municipios de la Zona Oeste Metropolitana de Madrid (urbanización extensiva del suelo, áreas habitadas de baja densidad y espacios naturales de alta calidad ambiental) se manifiestan de forma muy acentuada en Las Rozas: población de 40.167 habitantes ocupando un espacio urbanizado de 2.639 Ha (lo que representa una densidad de población de 15 habitantes, ó de 4,17 viviendas, por hectárea). Este espacio urbanizado es casi la mitad del territorio municipal. Del suelo no urbanizable (2.872 Ha, el 49% del total municipal) 2.223 Ha (el 77%) pertenecian a la Categoría de Especialmente Protegidos, por sus valores ambientales, naturalísticos y paisajísticos, que debe ser protegidos del impacto urbanizador, potenciando sus cualidades naturales.

En este marco físico, la población de Las Rozas tiene unas espectativas de crecimiento muy altas, como lo demuestran su tasa de crecimiento medio anual (del 8,95% en el período 1981-91, la más alta de toda la Comunidad de Madrid), debido principalmente a su oferta residencial en áreas urbanas de buena calidad y a los valores de sus espacios naturales. Estas espectativas han aumentado sustancialmente con la urbanización e incipiente construcción de suelo para actividades económicas cuya capacidad de edificación es superior al millón de metros cuadrados y a más de 60.000 empleos.

El Plan General se debe diseñar partiendo de una realidad

EL TECNICO INFORMANTE
JULIO 1.99

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

EL SECRETARIO GENERAL

urbana que se pretende mejorar. No se trata de cambiar de modelo de ciudad, sino de equilibrar sus desajustes, eliminar sus deficiencias y, en definitiva, contribuir a hacerla más habitable, atractiva y funcional en lo social y en lo ambiental, aceptando el Plan como las reglas urbanísticas que regirán durante un período de ocho años.

Al revisar el planeamiento de Las Rozas nos encontramos con dos condicionantes de primerísimo orden. En primer lugar un sistema urbano incompleto, paralizado por la crisis económica en el arranque de su carrera hacia una nueva meta: transformarse en un centro de actividad económica de rango supramunicipal. Y en segundo lugar la propia crisis económica que congela las iniciativas surgidas del Plan General de 1.988, particularmente las de edificación industrial y de servicios, y dificulta la planificación por la incertidumbre que crea.

Esto no quiere decir que, porque la revisión del planeamiento se realice en época de crisis económica, tengamos que hacer un plan para la crisis sino para salir de ella. Tampoco debemos caer en el error de creer que el planeamiento urbanístico es un instrumento capaz por si sólo de propiciar la recuperación ó la transformación de la actividad económica de una ciudad. A sabiendas de las limitaciones del planeamiento, del alcance real de sus propuestas, y de los diferentes resultados que se pueden obtener según quien y como las aplique, lo que procede es que definamos unos objetivos a alcanzar mediante y a través del Plan General, desde la realidad del momento y las espectativas de cambio que se vislumbren en el horizonte próximo, entendiendo el Planeamiento como parte del sistema amplio, complejo, ambiguo e incierto que conforma la ciudad, ciudad cuya imagen extraída del análisis de su configuración urbanística y demás factores que inciden en ella, se sintetiza en los siguientes epígrafes.

DOCUMENTO INFORMADO
1 8 OCT 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobacion Provisional del Plan General de Ordenacion Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesion celebrada el dia 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

II.2.2.- Ciudad Expandida.

Los asentamientos urbanos con que se ha poblado Las Rozas han seguido un modelo de ocupación espacial discontinua y extensiva configurando un territorio en "piel de leopardo" (*) donde los núcleos residenciales dispersos dejan entre sí amplias áreas de suelo rústico que van rellenándose posteriormente con grandes actuaciones urbanísticas generalmente residenciales aunque en los últimos tiempos han sido más importantes las destinadas a la creación de empleo y actividad económica (sectores industriales y terciarios). Este territorio urbano se apoya preferentemente en las infraestructuras viarias metropolitanas que discurren por el municipio, principalmente la carretera CN-VI, formando a ambos márgenes de la misma el último tramo de lo que se viene llamando el "corredor de servicios del Noroeste Metropolitano". Esta ciudad expandida ha sido fruto de una actuación urbanizadora basada en dos formas de ocupación del suelo:

a) Ampliación del núcleo histórico y creación de nuevos núcleos urbanos de segundo orden por concentración de población, empleo y servicios en unos puntos muy significativos del municipio.

b) Colonización del suelo rústico con las ya explicadas ocupaciones extensivas de suelo para urbanizaciones residenciales de alta calidad.

El desarrollo del Plan General de 1.988 en su primer cuatrienio ha transformado la fisonomía de Las Rozas y ha supuesto un nuevo gran crecimiento del suelo urbano, consolidando el modelo de ciudad expandida. El Plan General clasificaba como suelo urbano 1.939 Ha.

(*) Curiosa expresión utilizada en el documento "Estrategia Territorial Zona Oeste Metropolitana" de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO INFORMADO
JUL 1994
EL TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO

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

Actualmente han alcanzado esta clasificación 2.609,46 Ha de suelo (ver epígrafe II.1.3 "El Espacio Urbano" -Usos del Suelo-) bien por estar clasificadas por el Plan, bien por haberse urbanizado a través de Planes Parciales (*).

El Suelo Urbano representa actualmente el 14,4% del total del municipio, su densidad es de 15,27 habitantes por hectárea lo que equivale a 4,17 viviendas por hectárea.

II.2.3.- Tres Núcleos Urbanos.

La ciudad resultante se sustenta en tres núcleos urbanos: el casco histórico de Las Rozas, al Sur; el núcleo residencial de Las Matas, al Norte; y el más reciente de Monte Rozas, actualmente en proceso de consolidación, al Oeste.

El casco histórico con sus ensanches es el que concentra la mayor población (23.039 hab en 1.981) y la mayoría de los servicios, públicos y privados. Ejerce la función de centro urbano comercial y administrativo.

El núcleo de Las Matas se ha formado apoyado en la estación del ferrocarril. Al pasar los chalets de vacaciones a ser viviendas permanentes se ha ido dotando de servicios, equipamientos, comercio, etc, a la vez que se vá incrementando su densidad de viviendas.

El núcleo de Monte Rozas se ha formado en la década de los 80 y se ha consolidado como tal en los últimos cinco años. Engloba un conglomerado de urbanizaciones de viviendas unifamiliares de todos los tamaños, aunque

(*) En estas cifras se incluyen las superficies de los Sistemas Generales de la Dehesa de Navalcarbón (100,86 Ha) y las de infraestructuras del transporte CN-VI, N-505 y ferrocarril (129,30 Ha). Todas ellas están integradas en el continuo urbano y merecen tal clasificación.

JULIO 1994
DOCUMENTO APROBADO
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARIA
DOCUMENTO DE UN ORIGINAL

EL SECRETARIO GENERAL

domina la de parcela de 125 m² especialmente al Sur del Paseo de Corinto. Estas viviendas, de primera residencia, se han acompañado de los correspondientes equipamientos más otras dotaciones (comerciales, educativas, deportivas) que consolidan la zona como área de centralidad.

II.2.4.- Ciudad Residencial y Centro de Actividad Económica relevante en el Area Metropolitana.

La aspiración de Las Rozas de Madrid a ampliar su protagonismo dentro del noroeste metropolitano se está llevando a efecto mediante su consolidación como núcleo residencial y su inclusión entre los municipios con alto potencial de suelo susceptible de generar empleo.

La oferta residencial sigue siendo en su mayoría la tradicional de vivienda unifamiliar con algunas correcciones de tipología y uso:

- La vivienda que se construye en Las Rozas actualmente ya no es segunda residencia, sino vivienda permanente.
- Los tamaños de las parcelas se han reducido sustancialmente ante la fuerte subida de los precios del suelo bruto.

Esta nueva oferta tiene como destinatarios los grupos de población con nivel económico medio y medio-alto, grupos que son los actualmente mayoritarios en el municipio.

Desde hace tres años compite con esta oferta, y quizá la supere actualmente, la de vivienda en bloque plurifamiliar de mediano y pequeño tamaño debido a la nueva orientación de la demanda motivada tanto por la crisis económica como por el agotamiento del mercado de

EL TECNICO DEL CENTRO DE DOCUMENTACION
18 OCT 1994
FA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento [illegible] expediente de [illegible] General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

parcelas unifamiliares.

En cuanto al suelo generador de empleo, Las Rozas apostó muy fuerte en el P.G.O.U. de 1.988 por la terciarización con la creación de suelo para oficinas y servicios con un potencial edificable total de 1.130.671 m² más otros 272.860 m² de edificaciones industriales. En total tiene calificado suelo para actividades económicas con una capacidad total de 1.403.531 m² de construcción, sin contar los servicios de las zonas de ordenanza residencial.

Con ello está en condiciones de abandonar el grupo de las "ciudades dormitorio", dependientes y de integrarse en el de las que emplean población de otros municipios, lo que, evidentemente, es un atractivo más para aumentar su población y, con ello, su peso dentro del Area Metropolitana. En los datos contenidos en el epígrafe anterior "Síntesis y Conclusiones de la Información Urbanística", se observa:

- Que Las Rozas acumula la gran mayoría (el 78,63 %) del suelo de uso terciario de la zona.

- Que el suelo industrial ocupa el segundo lugar después de Boadilla del Monte con el 24 % del total vacante, si bien el Polígono Industrial de Las Rozas, está totalmente urbanizado y en avanzado proceso de edificación y uso mientras que la zona industrial de Boadilla está en proceso de redacción del Plan Parcial en su primer sector (45 ha).

- Que la superior capacidad de empleo y suelo para actividades económicas no está equilibrada con la capacidad de viviendas donde le corresponden el 16,04 % del suelo vacante y el 26,58 % de la capacidad total de la zona.

DOCUMENTO INFORMADO EL TECNICO
18 OCT. 1994

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento [illegible] de Ordenación Urbana del Expediente de A[illegible] del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

Este papel de centro de actividad económica se vé reforzado por su accesibilidad y buena comunicación con la capital y los municipios del área, especialmente por ferrocarril cuya infraestructura es la mejor de toda la zona pues se comunica con dos estaciones terminales de Madrid, Chamartín y Príncipe Pío. La accesibilidad por carretera está mejorando sustancialmente con las realizaciones recientes (Eje de Pinar entre CN-VI y M-505, desdoblamiento de la M-505) y las Obras y Proyectos en marcha (ampliación de la capacidad de la CN-VI y creación de vías de servicio en ambas márgenes, prolongación del Eje de Pinar hasta la M-40 y Pozuelo de Alarcón y Aravaca).

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

II.2.5.- Población en crecimiento.

La población de Las Rozas ha crecido de forma considerable en la última década, pasando de los 12.405 habitantes en 1.981 a los 40.167 en 1.992. Este crecimiento es progresivo. En el primer período de cinco años, desde 1981 hasta 1986, ha aumentado en un 55,3 %, y en el siguiente quinquenio, desde 1986 hasta 1991, en un 68,78 %.

Es evidente (ver los datos de población de la Información Urbanística) que el crecimiento de Las Rozas es el mayor del área Metropolitana en los últimos años y que tiene una clara relación con aportes inmigratorios.
Es aventurado ofrecer en este momento proyecciones de población, pues sería necesario analizar otros factores, no estrictamente demográficos, como son, entre otros, la oferta de "calidad de vida", principalmente calidad de vivienda y medioambiental, así como la de empleo y servicio, de nuestro municipio.

En cualquier caso, y con la prevención anterior, podemos

DOCUMENTO INFORMADO
JULIO 1994
EL TECNICO INFORMANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es expediente de Aprobación [illegible] Ordenación del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

adelantar unas cifras poblacionales como cálculos previos. Para ello vamos a utilizar el método de Malthus, cuya fórmula es la siguiente:

$$(1 + K)^t$$

siendo:

$P_x + t$ = población final del período considerado.
P_x = población al comienzo del período.
K = índice de crecimiento real.
t = longitud del período considerado.

Manteniendo un índice de crecimiento real igual al de la última década, es decir un 8,95 %, y tomando como referencia diez años, la población en al año 2.000, alcanzaría a los 94.654 habitantes.

La anterior cifra, parte de una hipótesis maximalista. Siguiendo un razonamiento como el del P.G.O.U. anterior, calculamos el crecimiento en el primer quinquenio barajando un índice de crecimiento real menor, el 70 % del real, para el período 1981-1986, es decir, de un 6,27 %. Sobre la población así obtenida para el año 1.997, proyectaremos la población para el año 2.001, asignándole en este cuatrienio la mitad de la tasa alcanzada entre 1992 y 1997, es decir un 3,14 %. Los resultados serían los siguientes:

AÑO	T.C.M.A.	POBLACION ALCANZADA
1992	-----	40.167
1997	6,27	54.627
2001	3,14	61.818

Otros métodos para el cálculo de poblaciones futuras nos dán unas cifras similares a las anteriores. Así el método

DOCUMENTO INFORMADO
18 OCT 1994
EL TÉCNICO

DILIGENCIA: Para hacer constar [illegible] documento inicial de [illegible] expediente de Aprobación [illegible] de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

de crecimiento natural nos da una cifra para el año 2.001 de 61.617 habitantes; el método de Cohorte - Supervivencia nos dá una población de 60.941 para el mismo año. (Ver documento de Información Urbanística. Estudio Socio-económico). Los resultados de los tres cálculos están los siguientes:

PROYECCIONES DE POBLACION FUTURA

METODO	POBLACION PROYECTADA	AÑO
Malthus rectificado	61.818	2.001
Crecimiento natural	61.617	2.001
Cohorte-Supervivencia	60.941	2.001

Las diferencias entre las cifras y los años proyectados son mínimas. Hay que considerar que en los dos métodos de crecimiento natural y de Cohorte-Supervivencia se parte de los datos del censo de 1.991 inferiores a la cifra del Padrón de 1.992.

II.2.6.- Importante Demanda de Viviendas.

Adoptamos como población posible en el año 2.001 la cifra de 61.617 habitantes, considerando un índice de ocupantes por vivienda de 3,50 (un 4% menor que el existente en 1.991) y como porcentajes de utilización del parque de viviendas los del censo de 1.991 rectificados con una estimación optimista e hipotética según la cual el parque de viviendas desocupadas descendería 2 puntos respecto de su porcentaje actual (16,68%) absorbiendose la diferencia

EL TECNICO INFORMANTE
16 OCT. 1994
DOCUMENTO INFORMADO

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

en viviendas principales, obtenemos los siguientes resultados:

- Viviendas necesarias (año 2.001):
  - Principal (72,56%) 17.605
  - Secundaria (12,76%) 3.096
  - Desocupada (14,68%) 3.562

TOTAL 24.263

- Necesidades de nuevo suelo para viviendas:
  - Viviendas necesarias 24.263
  - Capacidad P.G. Vigente 21.125
    (Según la estrategia C.A.M)

DIFERENCIA 3.138

  - Estimando un 20% de realizaciones fallidas estaríamos en la cifra 3.923 viviendas

En estas previsiones no incluimos las necesidades de vivienda para el crecimiento de población que produzca la abundante oferta de empleo previsible. En el epígrafe V.8.1 se plantea una hipótesis sobre este posible crecimiento basada en previsiones discretas. La necesidad de viviendas por razón de empleo será, según esa hipótesis de 2.833 unidades, con lo que el Plan General debe prever suelo para un total de 6.756 NUEVAS VIVIENDAS.

DOCUMENTO CONFORME ORIGINAL
16 OCT. 1994

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente [illegible] expediente de Aprobación [illegible] del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid [illegible] sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

II.2.7.- Alta capacidad de empleo en el futuro inmediato.

Refiriéndonos al P.G.O.U. vigente y su capacidad de creación de empleo, según suelo clasificado y edificabilidad, y fijando estándares de edificación por tipo de empleo, obtenemos la cantidad de 61.413 puestos, 56.839 en el sector terciario y 4.547 en el sector industrial. En el cuadro siguiente "Suelo Calificado para Actividades Económicas" se especifican los datos de suelo, edificabilidad y nº de empleos posibles.

SUELO CALIFICADO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS

1 TERCIARIO AREAS (S.U)	S.U.P SUELO (Ha)	EDIFICABILIDAD (m2)	Nº DE EMPLEOS (*)
UA I.2a	1,31	10.464	523
UA I 2b	1,21	9.696	485
UA III 1a	1,51	12.997	650
UA III 1b	1,56	13.087	654
UA III 2	3,20	25.185	1.259
UA X.1	1,23	9.800	490
UA XIII 4a	1,40	7.000	350
UA XV.10	0,12	960	48
UA XV.16	0,44	3.520	176
UA XVII	2,90	3.600	180
UA XVIII	29,10	41.262	2.063
AR II	2,12	21.200	1.060
AR VIII3a	21,09	170.090	8.555
AR VIII3b	3,93	29.500	1.475
AR VIII4a	3,16	31.600	1.580
AR X1	2,07	20.700	1.035
Resto S.U.	16,23	129.877	6.494
SUBTOTAL S.U	92,58	541.538	27.075
SECTORES SUP)			
V Parque empresarial)	157,90	400.000	19.775
IX	56,82	157.400	7.870
IV 2b	10,27	42.333	2.117
SUBTOTAL S.U.P	224,99	599.733	29.762
TOTAL TERCIARIO	317,57	1.141.271	56.839
2 INDUSTRIAL IV-2b (S.U.P) Suelo Urbano	41,09 14,60	214.460 58.400	3.574 972
TOTAL INDUSTRIAL	55,69	272.860	4.547
TOTAL	373,26	1.414.131	61.413

(*) Se utilizan como módulos de superficie edificada los siguientes:
- En terciario un empleo por cada 20 m² de edificación (el mismo utilizado en el Plan Parcial Sector V - Parque Empresarial de la Comunidad de Madrid).
- En industria un empleo cada 60 m² de edificación.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

EL TECNICO INFORMANTE

JULIO 1994

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

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

II.2.8.- Equipamientos Sociales.

Espacios Libres Públicos.

La Ley del Suelo impone a los Planes Generales la reserva de suelo para zonas verdes de Sistemas Generales en una superficie superior a 5 m² por habitante. Fijándonos en las proyecciones de población para el año 2.001, antes reseñadas, tal superficie de espacios libres mínima obligatoria ascendería a 280.325 m², muy inferior a la que ya tiene esta calificación, que se estima en 343 Ha, de las que 338 son ya de titularidad municipal.

Escuelas.

Pendientes aún de información puntual de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, por posibles cambios debidos a la aplicación de la Ley de Reforma, podemos adelantar que las dotaciones escolares en el Municipio están cubiertas, excepto en F.P., donde se produce un claro déficit. En cualquier caso, en los niveles de F.P., BUP y COU, se pueden analizar las necesidades dentro de un marco más amplio que el municipal.

En la actualidad se está construyendo en el municipio (carretera M-505, Km 6) un centro de la Universidad Nacional de Educación a Distancia, que dará servicio a esta zona del Area Metropolitana de Madrid y contribuirá a aumentar el protagonismo de Las Rozas en ella.

En el cuadro siguiente se señalan las necesidades de dotación escolar para todo el término municipal según la proyección de población para el año 2001 y los deficitis que la revisión del Plan General debe enjugar:

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
18 OCT. 1994
EL TÉCNICO INFORMANTE

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

EL SECRETARIO GENERAL

	Suelo Necesario	Suelo Calificado	Diferencias
Preescolar	16.450 m2	10.320 m2	6.130 m2
EGB	126.816 m2	197.486 m2	- 70.670 m2
BUP y COU	44.145 m2	36.580 m2	7.565 m2
FP	35.300 m2	16.000 m2	19.300 m2

Actividades Culturales.

Las dotaciones culturales del municipio están en la actualidad suficientemente dotadas, y desarrollan una amplia actividad.

Deporte.

Considerando que además de las instalaciones públicas y de instituciones muchas de las urbanizaciones aportan otras dotaciones deportivas, como piscinas, pistas de tenis, paddel, etc., podemos concluir que el municipio está bien dotado de instalaciones deportivas.

Sanidad.

Las necesidades sanitarias del municipio están actualmente cubiertas, y según los responsables municipales, con la puesta en marcha del nuevo Ambulatorio y de las consultas de especialidades que se pondrán en el Ambulatorio de Majadahonda para ambos municipio, estarán también cubiertas en el futuro.

Asistencia Social.

Las necesidades de guarderías, residencias de ancianos y clubs de pensionistas están cubiertas, aunque muchos de los centros privados no cumplen con los módulos fijados en este tipo de instalaciones.

DOCUMENTO INFORMADO
18 OCT. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

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

II.2.9.- Ciudad bien comunicada

Las Rozas es un municipio situado en un punto estratégico del área metropolitana de Madrid en lo que a comunicaciones se refiere. Es la puerta noroeste de la región y en su territorio se bifurcan y multiplican los accesos a Madrid, tanto por carretera como por ferrocarril.

Del conjunto de viajes que se realizan en la zona, los desplazamientos más importantes tienen como origen o destino Madrid-capital, con el 60% del total. Por otro lado la situación del Municipio, en las márgenes de la N-VI, provoca que tengan mucha importancia los viajes generados o atraídos en las distintas poblaciones del corredor. Esta importancia no sólo deriva en los desplazamientos diarios sino también en los viajes generados por las residencias de temporada y las actividades de ocio y recreo que proporciona el entorno de la Sierra de Guadarrama.

El transporte por carretera es el gran protagonista de las comunicaciones de Las Rozas según datos del Consorcio de Transportes de Madrid más del 45% de las familias de Las Rozas poseen dos ó mas automóviles.

El transporte por ferrocarril, del que Las Rozas está excelentemente dotado, está tomando gran auge sobre todo en los desplazamientos diarios a Madrid por motivo de empleo.

La mejora de las comunicaciones por carretera con las obras que actualmente se realizan (aumento de carriles en la N-VI, desdoblamiento de la M-505 en todo su trazado por el municipio, nuevo tramo del Eje de Pinar, desde la M-505 a Majadahonda y Pozuelo) favorecen la consolidación de Las Rozas como un centro de actividad económica

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE EL TECNICO
18 OCT. 1994

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

EL SECRETARIO GENERAL

importante y como intercambiador de modo de transporte (carretera - ferrocarril). Esto último exije medidas complementarias de incrementar los aparcamientos disuasorios.

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID (Madrid) SECRETARIA

COMUNIDAD DE MADRID

5.5.10.- Deficiente Conectividad Interna.

El tipo de urbanización extensiva, de baja densidad y rodeada de amplios espacios abiertos, genera un gran número de redes locales que sólo sirven de acceso al domicilio y no vertebran el territorio de una forma jerarquizada. Su funcionamiento depende excesivamente de la M-505 y de la vía de servicio de la N-VI, constituyendo estas dos carreteras los principales ejes de comunicación local, pese a tener un marcado carácter metropolitano e intermunicipal, con la consiguiente perdida de niveles de servicio de unos y de otros.

A partir de la observación de la red se han detectado una serie de deficiencias, localizadas en puntos concretos, que generan retenciones y alteraciones en los flujos de tráfico que se deben intentar subsanar. Los principales puntos de conflicto se localizan en:

- Casco urbano de Las Rozas: Congestiones de tráfico en las horas punta de mañana y tarde. Existen dos áreas concretas donde se concentran los mayores problemas: en los alrededores de Calle Real, debido a que en ella o en sus proximidades se localizan la mayor parte de los servicios del municipio, paradas de transporte público, mercados y comercios y servicios administrativos municipales, y en la Plaza de Madrid y la Avenida de La Coruña, donde confluyen los tráficos procedentes de la vía de Servicio de la N-VI y del casco urbano que se dirigen hacia el centro metropolitano o hacia la zona de Santa Ana y la

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 1 6 OCT. 1994 EL TECNICO INFORMANTE

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

estación de FE SECRETARIO GENERAL

- Intersección Calle Real - Carretera de El Escorial: En este lugar confluyen las vías de acceso al casco urbano desde la N-VI y desde Majadahonda, la Avenida de La Coruña, con tráfico que proviene de la zona de "Santa Ana", y la salida hacia El Escorial desde la Calle Real.

- Puente sobre la CN-VI: Es un punto especialmente conflictivo. Conecta dos núcleos de población a través de un puente que también sirve como cambio de sentido. Esta circulación se complica todavía más cuando se establece el cuarto carril de entrada en Madrid en la CN VI.

- Puente sobre el ferrocarril en "Santa Ana": Se trata de la única vía de salida a través del Camino del Tomillarón, de esta barriada en cualquier dirección.

- Salida de las urbanizaciones a la M-505: Casi todas las urbanizaciones que tienen su acceso por esta vía lo hacen sin intersecciones convenientemente reguladas. No se trata en este caso de congestiones de tráfico, sino de deficiencias relacionadas con la seguridad de la circulación.

- Intersección del paso inferior de Las Matas: donde confluyen en la actualidad el tráfico de entrada y salida a Las Matas con el que va hacia Torrelodones por la vía de servicio Oeste de la CN-VI creándose un cruce de flujos que suele derivar en congestiones. Las estructuras que pasan bajo la N-VI y la que cruza sobre las vías del ferrocarril no tienen unas dimensiones adecuadas y, en especial, el puente sobre las vías del ferrocarril esta situado de tal forma que da lugar a unos giros de radio muy reducido.

EL TECNICO INFORMANTE
18 OCT. 1994
DOCUMENTO INFORMADO

D I L I G E N C I A : Para hacer constar que el presente documen
expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenac
del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebra
21 de Julio de 1994.
EL SECRETARIO GENERAL

II.2.11.- Espacios Naturales Protegidos.

Las Rozas cuenta con unas áreas de gran valor ecológico, forestal y paisajístico que son su mejor credencial de municipio con buena calidad de vida.
La acción urbanizadora ha producido daños irreversibles en algunas de ellas especialmente en los Montes del norte y noroeste (Colonia de Las Matas, Urbanizaciones "Molino de la Hoz", "El Encinar", "Los Jardines del César", etc). Pero todavía quedan abundantes espacios naturales dignos de ser protegidos, lo que ya se planteó como objetivo en el Plan General Vigente.

La Estrategia Territorial de la Zona Oeste Metropolitana redactada por la Comunidad de Madrid se plantea este mismo objetivo y propone unas acciones singulares entre las que señalamos la creación del "Parque Regional del Guadarrama" por ser la que afecta a nuestro municipio.

El Suelo no urbanizable tiene hoy día mayor presión de usos que antaño, más si cabe por la terciarización del municipio, constituyendo uno de los principales recursos del término. Por ello es conveniente profundizar en los mecanismos de conservación y actuación municipal de modo que se garantice una correcta actuación no basada sólo en disposiciones restrictivas.
La Ley Especial de la Cuenca Alta del Manzanares de la Comunidad de Madrid es un eficaz elemento protector del territorio que abarca.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

II.2.12.- Plan Cumplido.

En el apartado II.1.- "Síntesis y Conclusiones de la Información Urbanística" de este documento hemos analizado el grado de realización del Plan General de 1.988. De los datos contenidos en él podemos insistir en

DOCUMENTO INFORMADO
JULIO 1994
EL TECNICO INFORMANTE

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

EL SECRETARIO GENERAL

lo dicho entonces: El Plan General de Las Rozas de 1.988 alcanza al finalizar su primer cuatrienio un grado de ejecución más que satisfactorio, si bien las realizaciones en Suelo Urbanizable son las que realmente se han cumplido casi en su totalidad en tanto que en el Suelo Urbano los logros han sido menores.

Comparando las previsiones del Plan General con el nivel de realización alcanzado extraemos las siguientes conclusiones:

Suelo Urbanizable Programado.

- Los tres sectores programados para el primer cuatrienio (V, IV-2b y IX) se ejecutaron en su totalidad en los plazos previstos; actualmente se encuentran en proceso de edificación con toda la obra urbanizadora finalizada y recepcionada por el Ayuntamiento.

- La calidad de la urbanización (trazado y dimensiones de la red viaria, redes de servicios, aparcamientos, areas ajardinadas, etc) se puede considerar buena en los tres sectores. La tipología y tamaño de las parcelas permiten asegurar un orden en la futura edificación en los tres casos. En consecuencia no es arriesgado aventurar que las tres actuaciones culminen en sendos conjuntos urbanos de calidad ambiental aceptable.

Del cuadro "Actuaciones en S.U.P. ejecutadas" que figura en el epígrafe II.1.7. (pág.38) de este documento se deduce:

- Que el S.U.P. está agotado.
- Que los Sistemas Generales del primer cuatrienio están obtenidos al 100 %.
- Que si la población activa de Las Rozas es de 16.505 personas en 1.991 (el 41,09 % del

EL TECNICO INFORMANTE
18 OCT. 1994
DOCUMENTO INFORMADO

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

total), el potencial de empleos capaces en el nuevo suelo desborda las necesidades del municipio y daría empleo a una población triple de la actual si toda ella trabajase en Las Rozas, cuestión por otra parte ajena a cualquier previsión.

- De los sectores programados para el segundo cuatrienio, el XV-18 está también ejecutado y representa el 70,24 % del suelo y el 58 % de la capacidad de viviendas de todo el cuatrienio. El segundo (Sector IV) está en proceso de ejecución.

Suelo Urbano.

En el suelo urbano el Plan General tuvo un desarrollo mucho menor que en el Urbanizable. La actividad se centró principalmente en edificar en los solares de los cascos y en consolidar el planeamiento heredado (planes que desarrollaban el P.G.O.U. del Area Metropolitana) enmarcado en Areas de Planeamiento Remitido. De los datos que figuran en el documento de Información Urbanística se deduce que, de las licencias de edificación de viviendas otorgadas por el Ayuntamiento desde 1.998, el 22% se han dado en estas Areas, el 17% en las Unidades de Actuación y el 61% restante en solares aislados de los cascos urbanos.

Sistemas Generales e Infraestructuras.

Ya se ha dicho que los Sistemas Generales adscritos a Sectores del Suelo Urbanizable Programado (1º cuatrienio) se ejecutaron en su totalidad, lo que ha supuesto la captación de suelo público en las cantidades siguientes:

- Espacios Libres ..... 121,04 Ha.
- Equipamientos ..... 12,68 Ha.
- Red viaria e infraestructuras ..... 19,55 Ha.

TOTAL 153,27 Ha.

EL TECNICO INFORMANTE
16 OCT. 1994
DOCUMENTO

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

EL SECRETARIO GENERAL

Esto significa que se dispone el 24,29 % del Suelo de Sistemas Generales adscrito a todo el Urbanizable Programado (362,55 Ha).

En cuanto a la ejecución de infraestructuras se superaron las previsiones del Plan particularmente en red viaria por las actuaciones de la Comunidad de Madrid (Eje de Pinar y desdoblamiento de la M-505).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE ORDENACION TERRITORIAL

II.2.13.- Problemas y Desajustes del Planeamiento.

La situación actual del suelo urbanizado de Las Rozas, desagregada en sectores temáticos, presenta los problemas siguientes:

Suelo.

El suelo urbano dispone de espacios vacíos con capacidad suficiente como para no necesitar aumentarlo en la revisión del Plan General.

En cambio el Suelo Urbanizable Programado, agotado en su totalidad, exige que la tarea principal de la Revisión será diseñar una nueva programación de suelo. Teniendo en cuenta que el Suelo Urbanizable No Programado no se ha desarrollado, principalmente por las drásticas condiciones impuestas por el Plan para su programación (que los sectores de S.U.P. estuvieran ejecutados y con el 80 % de su edificación construída), lo lógico es que en el nuevo Plan General sea este suelo el que se utilice para cubrir la mayor parte de las necesidades de suelo programado.

Vivienda.

Este sector presenta los problemas más complejos:

- La capacidad actual del suelo es insuficiente para

EL TECNICO INFORMANTE
JULIO 1994
DOCUMENTO INFORMADO

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

EL SECRETARIO GENERAL

cubrir las expectativas de crecimiento de población durante los próximos ocho años. Este déficit se ha cifrado en 4.756 viviendas en una estimación de crecimiento discreto.

- La relación vivienda-empleo (referida a suelos calificados para estos usos), tradicionalmente deficitaria del segundo en esta zona metropolitana, se ha invertido en Las Rozas en los últimos cuatro años. Este desajuste deberá equilibrarse en el nuevo Plan General.

- Las tipologías de vivienda disponibles no cubren la demanda de grupos sociales de capacidad económica media y baja ni de la población joven y familias de pocos miembros. La oferta actual, mayoritaria de viviendas unifamiliares, deberá diversificarse a las multifamiliares en cuanto a tipología y a las viviendas con ayuda financiera pública (VPO, VPT, promociones públicas) en cuanto a la categoría económica.

Actividad Económica.

La cifra de 1.403.531 m^2 potencialmente edificables para industria, comercio, oficinas, servicios y demás actividades económicas en un municipio con una población de 40.000 habitantes, con ser satisfactorias por las expectativas de riqueza que pueden generar, son igualmente claras en cuanto al desajuste que se puede producir en el binomio vivienda-empleo, si todo ese potencial, ó una gran parte, se realizase.

Las medidas a adoptar para paliar este desajuste, además de las señaladas para la vivienda, deberán suponer la reducción al mínimo de nuevo suelo calificado para esos usos, especialmente terciarios, e incluso, en algunos casos, el cambio de este último al de vivienda. El Suelo

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
EL TECNICO INFORMANTE
18 OCT. 1994
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE

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

Industrial, de dimensiones más ajustadas, podría seguir creciendo moderadamente.

Red Viaria y Transporte.

El estado de la red viaria municipal, así como su nivel de servicio, es en la actualidad aceptable dada la ocupación extensiva del territorio. Sin embargo, esta fuertemente condicionado por circunstancias del tráfico en la CN-VI. Además adolece de unas deficiencias puntuales que provocan retenciones y alteraciones en los flujos de tráfico que se deben intentar subsanar.

El transporte público intermunicipal tiene serios problemas en los trayectos a Madrid por autobús ya que discurren por la N-VI y sufren sus continuas congestiones. La prevista reserva de carriles-bus pueden paliar esta situación.

Tratamiento del Suelo No Urbanisable.

El Suelo No Urbanizable del Plan General Vigente está sometido a fuertes presiones de actuaciones urbanísticas que requieren grandes extensiones de suelo.

Areas recreativas-culturales-comerciales, clubs deportivos, grandes instituciones de enseñanza (universidades privadas), son potenciales usuarios del suelo rústico. Siendo muy conveniente su implantación en Las Rozas para su desarrollo y consolidación como municipio relevante dentro del área metropolitana madrileña, deberá garantizarse que no se hace a costa del suelo protegible por ser el recurso más valioso del territorio municipal no solo por sus propias cualidades sino también porque es el atractivo por el que esas y otras dotaciones urbanas de calidad se pueden instalar en Las Rozas con preferencia a otros municipios.

El nuevo Plan General debe mantener esta postura

protectora de las áreas naturales adoptando medidas adecuadas en aquellas masas forestales y zonas de calidad ambiental que queden integradas en el continuo urbano, medidas que pueden ser tanto de regulación (fijar normas obligatorias de ordenación y de uso) como de adquisición de la propiedad por las administraciones públicas competentes en la protección del medio ambiente.

D I L I G E N C I A : Para hacer constar que el presente documento in[illegible] expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID (Madrid) SECRETARIA

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE 18 OCT. 1994 EL TECNICO INFORMANTE