

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

92**LAS ROZAS DE MADRID****URBANISMO**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de 11 de junio de 2025, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito P. R. V-1 “Európolis” y Área de Cabo Rufino Lázaro, así como del artículo 4.2.6 de las Normas Urbanísticas (definición del uso industrial), publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 145, de 19 de ese mismo mes y año, por medio de la presente, conforme lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del contenido normativo del plan, incluyendo la Ficha del Área Homogénea “Industrial V-1 Európolis”, que incorpora el condicionado del Informe Ambiental Estratégico emitido por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circulares con fecha 12 de agosto de 2024, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 204 de fecha 27 de agosto de 2024, conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Los documentos que se publican son los siguientes

- Artículos de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana: 4.2.6 "Definición del uso industrial", 10.0.5 "Áreas de Ordenanza de Planeamiento Remitido" y 10.8.14 "Ordenanza Zonal 5 P.R. Industrial, en Áreas de Planeamiento Remitido".
- Ficha del Área Homogénea "Industrial V-1 Európolis".

Epígrafe 3. Uso Industrial y Almacenamiento

Art. 4.2.6. Definición

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, reciclaje, almacenaje, distribución de productos, industria digital, logística y servicios de información, comunicación, intercambio y procesamiento de datos, y generación de energía, según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) *Producción industrial.*
- b) *Almacenaje industrial, distribución y exposición industrial.*
- c) *Reparación y tratamiento de productos incluidos los de consumo doméstico, incluida su venta al público.*
- d) *Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público.*
- e) *Taller de servicios, reparación, exposición, venta e industria auxiliar de vehículos.*
- f) *Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea su naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados*
- g) *Industria medioambiental (incluidos viveros)*
- h) *Telecomunicaciones y radiodifusión*
- i) *Producción tecnológica*
- j) *Robótica*
- k) *Biotecnología*
- l) *Investigación con posibilidad de inclusión de laboratorios*
- m) *Sector editorial con posibilidad de inclusión de imprentas, copistería, reprografía y similares*
- n) *Informática, Multimedia, Videojuego y Comunicación audiovisual*
- o) *Procesamiento, analítica y gestión de datos*
- p) *Industria digital*
- q) *Logística*

- r) *Mini almacenes*
- s) *Actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios tales como, fabricación de productos alimentarios, elaboración de comidas para su distribución a establecimientos de restauración o comercio de platos preparados y catering.*

Se incluyen como usos asociados al uso Industrial y Almacenamiento las oficinas y áreas de exposición industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construible sobre parcela neta de uso industrial considerada.

Art.4.2.7. Categorías. Los usos industriales se clasifican de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:

- **Categoría 1ª.** Compatible con uso residencial. Son aquellas actividades industriales que no se encuentran incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior.
- **Categoría 2ª.** Molestas para el uso residencial. Son todas aquellas actividades que incluidas en el apartado anterior superan los parámetros fijados, se encuentran definidas en la Relación de Actividades Exentas de Fiscalización por la Comisión Central de Saneamiento (artículo 7º del Decreto 840/1.966 de 24 de Marzo).
- **Categoría 3ª.** Incompatible con el uso residencia. Corresponde con el resto de las actividades industriales no incluidas en los apartados anteriores y definidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede en las categorías 1ª y 2ª anteriormente expuestas.

Artículo 10.0.5 Áreas de Ordenanza de Planeamiento Remitido.

Aparecen señaladas con las siglas P.R: en los planos de Calificación y Regulación del Suelo y son las siguientes:

- P.R. I: P.E.RI. Plaza de España.
- P.R. II: El Abajón.
- P.R.: Európolis.
- P.R. VI: Centro Comercial.
- P.R. VII: Parque Empresarial.

Artículo 10.8.14. ORDENANZA ZONAL 5E (INDUSTRIAL) EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO PR.VI + CABO RUFINO LÁZARO: "COMPLEJO INDUSTRIAL Y TERCARIO EURÓPOLIS".

Su ámbito de aplicación se inscribe dentro del Área de Planeamiento Remitido P.R. V-1+ Cabo Rufino Lázaro: "Complejo Industrial y Terciario Európolis" y queda reflejado en los planos nº 3 Calificación y Regulación del Suelo y nº 5 Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes. Sus condiciones específicas, a las que hace referencia el artículo 10.8.3., son:

1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5E. INDUSTRIAL CIT. EURÓPOLIS

Art. 10.8.14.1. Ámbito de aplicación.

Corresponde a la tipología de edificación exenta o agrupada. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos nº. 3 "Calificación y Regulación del Suelo", y nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifica con el código 5E y sus correspondientes grados.

Art. 10.8.14.2. División en grados y niveles.

Las condiciones de parcela y edificación, y las condiciones de uso, se regulan mediante la división de la zona en tres grados, (1º, 2º, 3º) y en dos niveles (a parcelas entorno a la calle Cabo Rufino Lázaro, y b, Sector Európolis del PGOU del 88).

El grado 1º corresponde a la tipología de edificio exento. El grado 2º a la tipología de edificio exento o pareado. Y el grado 3º a la tipología de edificio agrupado en hilera.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela

Art. 10.8.14.3. Tamaño de parcela y frente de parcela. La superficie de parcela mínima edificable y el frente de parcela se regulan para cada grado en la siguiente tabla:

GRADO	1º		2º	3º
NIVEL	a	b		
PARCELA MÍNIMA	2.000 m ² s	3.000 m ² s	1.200 m ² s	400m ² s/ 1.800 m ² s *
FRENTE DE PARCELA	20 m	30 m	18 m	12 m

* En el grado 5.3º la parcela mínima será de 400 m²s para edificación individualizada y de 1.800 m²s para edificaciones de envolvente unitaria y fraccionadas interiormente.

Art. 10.8.14.4. División interior de naves

A los efectos de aplicación del presente artículo se consideran las siguientes definiciones:

1.- EDIFICIO INDUSTRIAL: Edificación compuesta por una nave o conjunto de naves, con envolvente edificatoria unitaria y conjunta, con espacios exteriores adscritos.

2.- NAVE INDUSTRIAL O DIVISION INTERIOR: Unidad de nave, como elemento funcional independiente, que puede constituir en si misma un edificio industrial o bien formar parte de un conjunto.

3.- ESTABLECIMIENTO O SUBDIVISION: Unidad industrial en la que se puede subdividir la nave industrial.

Las divisiones interiores de los edificios industriales se permiten con las siguientes condiciones:

La división interior resultante tendrá el carácter de agrupación de elementos, en régimen de división horizontal de la propiedad, no suponiendo en ningún caso la segregación del terreno al que está adscrita la edificación.

Estas divisiones no podrán presuponer actos de parcelación alguno, debiendo compartir los establecimientos resultantes, zonas y elementos comunes tales como vestíbulos, accesos, patios, etc...

Cada establecimiento resultante precisará, de manera independiente, estar dotado de plazas de aparcamiento que le corresponda en función del uso.

La división de edificios industriales en naves se ajustará a las siguientes determinaciones mínimas:

GRADO	1º		2º	3º
NIVEL	a	b		
TIPOLOGÍA	Edificio exento		Edificio exento o pareado	Nave nido
DIVISIÓN INTERIOR MÍNIMA	100 m ² , limitado a una unidad cada 200 m ² de edificabilidad consumida	100 m ² , limitado a una unidad cada 200 m ² de edificabilidad consumida	100 m ² , limitado a una unidad cada 150 m ² de edificabilidad consumida	100 m ² , limitado a una unidad cada 150 m ² de edificabilidad consumida

Para divisiones interiores o naves, el frente de fachada (a calle pública o vial interior) de unidad de nave será como mínimo de 6m en el grado 5E.3º Nave Nido y de 7m en los grados 5E.1º y 5E.2º Naves Pareadas y Aisladas.

En ordenanza 5E3º, se permiten subdivisiones de naves, si bien en cualquier caso se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el cuadro anterior para las divisiones interiores.

Con respecto a los accesos rodados:

- En los grados 5E.1º Y 5E.2º, previo estudio razonado y justificativo de incidencia de la propuesta en la movilidad, aparcamiento y accesibilidad del viario público, se podrá autorizar más de un acceso rodado.
- En el grado 5E.3º se podrá contar con tantos accesos rodados como naves en origen.
-

Art. 10.8.14.5. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes".

Epígrafe 2. Condiciones de la edificación.

Art. 10.8.14.6. Retranqueos, ocupación de la parcela, altura de la edificación y edificabilidad.

Son las condiciones definidas en la siguiente tabla:

GRADO		1º		2º	3º
NIVEL		a	b		
RETRANQUEOS	A alineación	7	8	8	0
	A linderos	5	5	3	0
	A fondo (linderos testero)	5	5	5	5
OCUPACIÓN %		40	50	60	70
ALTURA MÁXIMA	Nº de plantas	3	3	3	2
	metros	15	15	15	9
EDIFICABILIDAD m2/m2		1	0,55	0,75	1,5

En los espacios interiores de parcela, siempre que se cumplan las plazas de aparcamiento, se permitirá la instalación de construcciones auxiliares, depósitos de combustible, elementos de evacuación vertical, maquinaria de ventilación, climatización o acondicionamiento de aire, todas ellas auxiliares y siempre que sean necesarias para el funcionamiento de la actividad, no visibles desde la vía pública, con una altura máxima de 2,5 metros, sin que en ningún caso se admita su cubrición, y siempre y cuando cumplan las correspondientes condiciones ambientales, técnicas, etc. Dichas instalaciones no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad.

Art.10.8.14.7. Altura libre de pisos.

La altura libre de pisos será, con carácter general, de 3 metros.

El régimen de altura libre no es aplicable a zonas con instalaciones o elementos singulares de los edificios, que por razones funcionales deban modificar las alturas mínimas establecidas con carácter general, sin que nunca pueda ser inferior a 2,50 metros.

Para los usos alternativos y compatibles la altura libre de la edificación no podrá ser inferior a 3 metros. Salvo en los supuestos de edificaciones existentes, en las que no sea posible realizar obras de reforma y adecuación a dicha altura, debiendo contar no obstante con una altura mínima de 2,50 metros.

Art.10.8.14.8. Cómputo de edificabilidad

En desarrollo de lo establecido en el artículo 5.5.3. de la Normas del Plan General, en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza zonal 5E, han de excluirse del cómputo de la superficie edificada por planta, todas aquellas instalaciones o elementos que resulten obligatorios, entre otros, los siguientes elementos:

- Los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio. De esta forma, con carácter general, han de excluirse del cómputo de la superficie edificada por planta todas aquellas instalaciones o elementos que resulten obligatorios.

- II. Los aseos y vestuarios de personal que se encuentren dentro de las instalaciones y los locales, obligatorios por la normativa de seguridad y salud en los centros de trabajo.
- III. La zona de almacenaje situada en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad cuando: (i) se cumplan las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, y de higiene, salud y protección del medio ambiente exigibles por el Código Técnico de la Edificación; y (ii) se garantice el cumplimiento de las condiciones mínimas exigibles por la normativa sectorial y específica de aplicación.
- IV. Aquellas zonas destinadas al almacenaje de productos ubicadas en altillos de planta baja que no puedan ser considerados técnicamente entreplanta en los términos definidos en el art. 5.6.8 de las Normas Urbanísticas, por no contar con forjado al utilizarse una estructura metálica como soporte del altillo, debiéndose cumplir en todo caso con las alturas libres de piso que resulten aplicables, sin que pueda modificarse a estos efectos, en ningún caso, la envolvente existente.

Y que cumplan, además, con lo siguiente:

- i. Dicha estructura tendrá en su totalidad el área pisable de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja, y deberá:
 1. Tener justificada la seguridad estructural y funcional de sus elementos.
 2. Ser desmontable.
 3. Destinarse exclusivamente a uso almacenaje
- ii. La superficie útil no excederá el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita.
- iii. La altura libre mínima del espacio superior del altillo contará en todo punto con dos con cincuenta (2,50) metros, dado que se destinará exclusivamente al uso de almacén, que el PGOU no establece altura libre mínima para este uso, y que el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, que en su Anexo I admite esta dimensión de altura para espacios de trabajo en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos.

En cada local que se modifique para la instalación de altillos de planta baja deberá justificarse que el aumento de su superficie cumple con la dotación mínima de aseos correspondiente, según las reglas establecidas por el artículo 4.3.12.6 del PGOU.

En todo caso, en los centros comerciales y/o de ocio serán de aplicación las condiciones y determinaciones establecidas al respecto en la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Urbanismo.

Epígrafe 3. Condiciones de uso.

Art. 10.8.14.9. Uso característico. Industrial y almacenamiento.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, reciclaje, almacenaje, distribución de productos, industria digital, logística y servicios de información, comunicación, intercambio y procesamiento de datos, y generación de energía, según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) Producción industrial.
- b) Almacenaje industrial, distribución exposición industrial y, espacios de exposición y venta de mercaderías de gran tamaño.

- c) Reparación y tratamiento de productos incluidos los de consumo doméstico, incluida su venta al público
- d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público
- e) Taller de servicios, reparación, exposición, venta e industria auxiliar de vehículos.
- f) Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea su naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados
- g) Industria medioambiental (incluidos viveros)
- h) Telecomunicaciones y radiodifusión
- i) Producción tecnológica
- j) Robótica
- k) Biotecnología
- l) Investigación con posibilidad de inclusión de laboratorios
- m) Sector editorial con posibilidad de inclusión de imprentas, copistería, reprografía y similares.
- n) Informática, Multimedia, Videojuego y Comunicación audiovisual
- o) Procesamiento, analítica y gestión de datos
- p) Industria digital
- q) Logística
- r) Mini almacenes
- s) Actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios tales como, fabricación de productos alimentarios, elaboración de comidas para su distribución a establecimientos de restauración o comercio de platos preparados y catering.

Se incluyen como usos asociados al uso Industrial y Almacenamiento las oficinas y áreas de exposición industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20% de la superficie total edificable sobre parcela neta de uso industrial considerada.

Art. 10.8.14.10. Usos compatibles y alternativos.

Los usos compatibles pueden acompañar al uso característico industrial en proporción máxima del 45% de la edificabilidad consumida. Son los siguientes:

- Servicio Terciario en los siguientes grados:
 - Categoría 1ª: Oficinas, en todos sus grados.
 - Categoría 2ª: Salas de reunión, a excepción de bares de copas y discotecas.
 - Categoría 3ª: Comercial, en grado 1º Local Comercial, a excepción de bares de copas y discotecas.
- Dotacional - Equipamiento, de las clases Cultural y ocio, Deporte y Servicios urbanos y Servicios infraestructurales.
- Residencial. En el grado 1ªa y 1ªb se permite una vivienda para la guarda y custodia de la instalación en conjuntos industriales de más de 2.000 m2 construidos.

A efectos del cómputo del 45% de la superficie de usos compatibles, no computarán las oficinas asociadas y vinculadas al uso característico, siempre y cuando su superficie no supere el 20% de la superficie destinada a esta actividad industrial a la que sirven.

La implantación de los usos compatibles podrá llevarse a cabo de forma físicamente independiente del uso principal.

Para la aplicación del régimen de compatibilidad de usos se considerará la unidad de nave industrial.

Usos alternativos.

En los grados 5E.1ªa, 5E.1ªb, 5E.2º y 5E.3º se podrán implantar los siguientes usos alternativos:

- Servicio Terciario en los siguientes grados:
 - Categoría 1ª: Oficinas, en todos sus grados
 - Categoría 3ª: Comercial grado 1º Local Comercial y 2º Agrupación Comercial de la ordenanza general, incluyendo locales de hostelería y restauración, a excepción de bares de copas y discotecas.
 - Categoría 4ª: Hotelero en todos los grados
- Dotacional - Equipamiento de las clases Cultural y ocio, y Deporte.

La implantación de los usos alternativos podrá llevarse en una unidad de nave industrial, independientemente del resto de naves del conjunto de la parcela a la que pueda pertenecer.

Los usos alternativos mantendrán las condiciones de edificabilidad, parcelación y condiciones de la edificación de la presente ordenanza, y se remiten a la regulación del plan general para el resto de las condiciones propias del uso.

A los usos alternativos no se les aplicará el régimen de usos compatibles.

Art. 10.8.14.11. Aparcamientos

Con carácter general, la dotación de plazas de aparcamiento será de un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad consumida, a excepción del uso de Taller de Reparación y Servicios de vehículos en los grados 5E.1ªa y b, para el que se fija una dotación de una plaza por cada 50 metros cuadrados de edificabilidad consumida.

Para la implantación de usos alternativos se cumplirá la mayor dotación de aparcamientos que resulte de la aplicación de las condiciones de los párrafos anteriores, o de los siguientes estándares:

<i>Uso alternativo</i>	<i>Dotación plazas / m2 edificabilidad consumida</i>
<i>Terciario Comercial en Agrupación Comercial</i>	<i>4/ 100 m2</i>
<i>Resto de Terciario</i>	<i>2 / 100 m2</i>
<i>Equipamiento</i>	<i>1,5 / 100 m2</i>

Cuando sobre una misma parcela o nave concurren establecimientos con usos distintos, el cálculo de las nuevas plazas a proporcionar se realizará redondeando al alza la suma de las dotaciones parciales resultantes de los distintos establecimientos.

Art.10.8.14.12. Áreas de Regeneración y Reforma Interior de Aparcamientos.

Son las áreas delimitadas en la documentación gráfica, y aquellas otras que el Ayuntamiento pueda considerar.

Comprenden espacios libres interiores privados de manzanas. Tienen por objeto:

1. Ordenar los espacios libres interiores de las manzanas mejorando sus prestaciones y la imagen urbana del conjunto.
2. Habilitar nuevas conexiones con la red viaria exterior que favorezcan la movilidad no motorizada.
3. Mejorar las condiciones de seguridad de los espacios interiores.
4. Incrementar, mediante la reordenación, la dotación de espacios de aparcamiento en el interior de las parcelas.

La ordenación se llevará a cabo mediante la elaboración y tramitación de Estudios de Detalle de iniciativa municipal o a propuesta de los interesados abarcando manzanas completas o ámbitos homogéneos de intervención.

Las parcelas urbanísticas existentes permanecerán inalteradas si bien el fragmento de ellas que forme parte de los espacios libres interiores, a excepción de las plazas de aparcamiento, tendrá la condición de espacio libre común interpuesto, de titularidad privada y uso público. Las plazas resultantes serán asignadas a los titulares de solares de forma proporcional a su superficie edificable techo. El número de plazas resultantes deberá justificar, en conjunto con otras que puedan estar localizadas en otros suelos o subsuelos de la manzana, la dotación mínima de aparcamiento.

Para la tramitación del expediente se requerirá un Informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que se supervise el cumplimiento de las condiciones de seguridad y accesibilidad del Código Técnico, y demás legislación sectorial de aplicación.

Su gestión se llevará a cabo mediante la formulación de Convenios urbanísticos de ejecución en los cuales se regularán las condiciones y los términos de la gestión y ejecución y, de conservación.

Art. 10.8.14.13. Otras condiciones.

El tratamiento de fachadas, cubiertas, carpintería exterior y demás elementos que configuran la imagen del Complejo Industrial y Terciario Európolis, deberá preverse dentro de parámetros estéticos y constructivos de calidad, y serán controlados por el Ayuntamiento de Las Rozas. En este sentido el Ayuntamiento podrá proponer condiciones estéticas y constructivas adicionales que permitan la consecución de este fin.

No se permitirán edificaciones auxiliares, adosadas o aisladas dentro de la parcela que no formen parte del conjunto de la instalación o que resulten disonantes con las condiciones constructivas o estéticas previstas en el proyecto.

No se permiten medianeras vistas.

Las edificaciones deberán tratar convenientemente todas sus fachadas, incluso las laterales o traseras, abriendo huecos con los mismo ritmos o calidades constructivas y estéticas que la fachada principal.

Los espacios no edificados deberán ser urbanizados o ajardinados completamente.

La publicidad en el ámbito objeto de la presente modificación quedará regulado por la Ordenanza Municipal de Actividades Publicitarias en el ámbito urbano del Ayuntamiento de Las Rozas, a la espera de la redacción de una ordenanza específica para Európolis.

2.- CONDICIONES PARTICULARES ORDENANZA ZONAL 7E. ESPACIOS LIBRES EURÓPOLIS Y 7E* ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN CON INFRAESTRUCTURAS EURÓPOLIS

En esta zona serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo 4.3.23, y en ellas regirán las mismas condiciones que para su homóloga general, Ordenanza Zonal 7, con excepción de la siguiente condición específica:

Se tolerarán aparcamientos tratados con pavimentación de coexistencia, integrados en las zonas verdes, como aparcamiento. Jardín, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

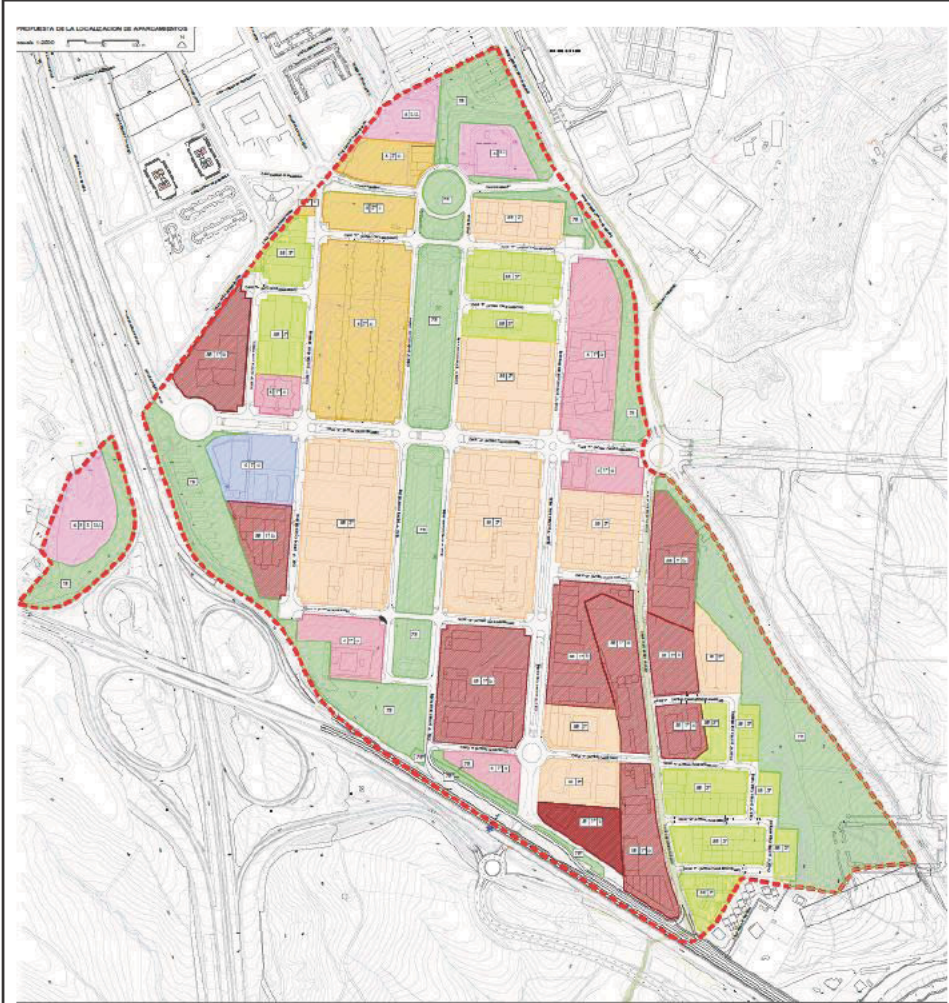
- Que supongan una ocupación inferior al 50% de la superficie total de los espacios libres del ámbito. Al contabilizar la ocupación de los aparcamientos no se incluirá la superficie destinada a viales de acceso o zonas de maniobra.
- Que se sitúen colindantes con alguna vía de la red principal.
- Que por cada plaza de aparcamiento se plante un árbol en la zona verde restante, cercana al mismo.

Los suelos con la clave 7E* comprenden los espacios libres incluidos en las zonas de protección de la carretera M-505, franjas que se entienden como espacios libres de transición, los cuales estarán sujetos a las autorizaciones y determinaciones establecidas en la legislación de carreteras y, en particular a la aplicación del artículo 31 de la Ley de Carreteras 1999 de la Comunidad de Madrid.

Estos suelos, en su condición de espacios de transición, podrán ser ocupados a futuro por ampliaciones de la carretera, si fuera necesario y a instancias de la Comunidad de Madrid, sin que ello suponga detrimento del equilibrio de las redes del ámbito a los efectos de los artículos 65 y 69 de la LS 01.

FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA	"INDUSTRIAL V-1 EURÓPOLIS"
CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Superficie del Área Homogénea (m²s)	749.627
Uso global / Uso pormenorizado mayoritario	Industrial / Industrial
Clase / categoría de suelo	Suelo Urbano Consolidado
Ámbitos de Actuación en SUNC	

LOCALIZACIÓN EN EL MUNICIPIO (REPRESENTACIÓN GRÁFICA)	
Coordenadas georreferenciadas (UTM ETRS89 Zona 30N)	424.585 4.483.752



USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS		
USO PORMENORIZADO	ORDENANZA DE APLICACIÓN	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Terciario	4.1º	1,79

Terciario	4.2°	1,68
Industrial	5.1°	1,05
Industrial	5.2°	1,00
Industrial	5.3°	0,89

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA

El Área Homogénea "Industrial V-1 Európolis" se corresponde con el denominado Polígono Industrial Európolis, delimitado por la M-50, la M-505 y el nudo de confluencia de estas vías supramunicipales zona residencial del casco urbano, la avenida Nuestra Señora del Retamar y el límite del sector V-2, actualmente suelo urbanizado, denominado barrio de los Castillos de carácter residencial.

Formado por el conjunto de los terrenos del Sector IV-2b del Plan General de Ordenación Urbana anterior, aprobado en el año 1988, y los industriales enclavados en este, entorno de la calle Cabo Rufino Lázaro, desde los años 70.

Esta área homogénea conforma una unidad tipológica y funcional del territorio municipal, y se delimita por su entidad propia como centro económico y productivo de Las Rozas, por su especificidad tipológica, así como por su configuración funcional, con un tejido propio e independiente del resto del suelo urbano.

El uso global del área homogénea es el industrial, si bien convive con usos terciario.

DATOS

Superficie edificada (actual) (m ² c)		343.902
Superficie edificable(m ² c)		362.825
Superficie edificable homogeneizada(m ² cH)		423.931
Coeficiente de edificabilidad(m ² c/m ² s)		0,48
Coeficiente de edificabilidad homogeneizada(m ² cH/m ² s)		0,56
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES (m ² s)		---
REDES PÚBLICAS GENERALES (m ² s)	Espacios libres y zonas verdes	125.400
	Equipamiento	34.000
	TOTAL	159.400
REDES PÚBLICAS LOCALES (m ² s)	Equipamiento	15.800
	Espacios libres y zonas verdes	36.331,34
	TOTAL	52.131,34
Est. Red Local Ley 9/2001 0,00	Est. Red. Locales (m ² s/100m ² c)	14,37

CONDICIONANTES AMBIENTALES (Informe Ambiental Estratégico publicado en el BOCM número 204, de fecha de 27 de agosto de 2024).

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales y medidas de protección ambiental.

Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Cualquier modificación sobre lo previsto que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan. El Ayuntamiento deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

Protección del Dominio Público Pecuario. Se hacen las siguientes consideraciones: En lo relativo a la superposición del trazado de la "Colada de Valdeastillas" y la Calle Cabo Rufino

Lázaro, en el plazo más breve posible las soluciones que, básicamente, se reducen a las dos siguientes posibilidades: a) Tramitar un expediente de Modificación de Trazado, en los términos previstos en los artículos 23 al 27 de la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como en el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. b) Presentar, un Proyecto de Acondicionamiento de la "Colada de Valdeastillas" en los términos plasmados en el Informe emitido con fecha 22 de octubre de 2019. La totalidad del segmentó de vía pecuaria que discurre por el ámbito Európolis se acondicionará con un pavimento diferenciado no asfáltico. No se podrán instalar bordillos, escalones o estructuras que por su altura y/o por sus características supongan un obstáculo para los usos prioritarios de las vías pecuarias. No se podrán habilitar espacios de aparcamiento de vehículos sobre terrenos de la vía pecuaria afectada. Se colocarán señales de vía pecuaria al principio y al final de cada tramo. Todo ello sin perjuicio de que se deba acometer paralelamente la corrección de la situación urbanística de ésta y las restantes vías pecuarias de este término municipal, con especial atención a las siguientes cuestiones.

El proyecto de mejora de las conexiones con la M-505 debe ser remitido a la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias para valorar las posibles afecciones a este dominio público y, en función de éstas, determinar si debe tramitarse de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (Cruce de las Vías pecuarias por una obra pública), y en los artículos 26 y 27 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. En cualquier caso, las actuaciones que se realicen en el marco de la presente Modificación Puntual, y que pudieran afectar al dominio público pecuario, deben ser remitidas el Area de Vías Pecuarias para ser informadas preceptivamente y, en su caso, proceder a su autorización, con especial hincapié en el proyecto de mejora de las conexiones de EURÓPOLIS con la M-505 para constatar que las obras no afectan a terrenos de la vía pecuaria "Colada de Valdeastillas", ya que el dominio público pecuario no puede ser objeto de asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza (artículo 43 e) de la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

Consideraciones de carácter urbanístico En relación con las observaciones de carácter urbanístico, se estará a lo señalado en el informe de la Dirección General de Urbanismo de 10 de mayo de 2024, que concluye: corresponde a la administración municipal la valoración del cumplimiento de la legislación urbanística aplicable en este expediente, así como la comprobación de la adecuación de la propuesta a los requisitos determinados por la legislación sectorial y a las prescripciones que señalen los informes emitidos por los diferentes organismos.

Infraestructuras viarias: Debe respetarse la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid. La Modificación Puntual, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo de la misma y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. El informe de esta Dirección General tiene que ser favorable y vinculante para la aprobación definitiva de los documentos del Plan General, Plan Parcial, Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo contemplados en el planeamiento general, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, así como las obras que afecten al dominio público y la zona de protección de éstas, deberán

definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su autorización y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente. Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas (Art. 51 del Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid). Respecto a la prevención de la contaminación acústica, actualmente es de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras. En este sentido, se recuerda que se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes. Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras.

Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica. Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático. En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

Integración de la Economía Circular. Deberá asegurarse el cumplimiento de las medidas relacionadas con la gestión de los residuos generados. Respecto de los suelos en los que se va a desarrollar la modificación puntual, deberá ponerse de manifiesto que no se han identificado indicios de posible contaminación de los suelos.

Vigilancia ambiental. Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan. A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos.

Las Rozas de Madrid, a 23 de junio de 2025.—El concejal de Urbanismo, P. D. (Decreto 4346 de fecha 17 de octubre 2023), Begoña Rodríguez López.

(03/10.301/25)