

**TEXTO REFUNDIDO: MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
LAS ROZAS, MADRID
ÁMBITO DE MODIFICACIÓN:
APR PR V-1 Y RESTO DE SUELO DE
EURÓPOLIS
TOMO 2**



RH ESTUDIO SLP

III. DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

III. DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

1. NORMATIVA VIGENTE AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL: NORMAS URBANÍSTICAS.
2. PLANOS VIGENTES AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL:

IV. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO MODIFICADO

1. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA
2. PLANOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL
3. PLANOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

V. A N E X O S

ANEXO V.1 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE EURÓPOLIS

ANEXO V.2 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO NORMATIVO DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

1. INTRODUCCIÓN
2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO
3. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIFOBIA Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL.
4. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

ANEXO V.3 ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

1. CUMPLIMIENTO DEL RDL 7/2015 PARA LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
 - 2.1 SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO
 - 2.2 VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA
 - 2.2.1 ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS PROPUESTAS
 - 2.2.2 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA EN LAS HACIENDAS LOCALES
 - 2.3 CONCLUSIÓN

ANEXO V.4 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1. INTRODUCCIÓN
2. SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. DOCUMENTO DE INICIO PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA.
 - A. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN
 - B. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO.
 - C. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA
 - D. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

- E. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES
- F. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.
- G. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.
- H. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
- I. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.
- J. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.
- K. OTRAS CONSIDERACIONES.

ANEXO V.5 ESTUDIOS PREVIOS DE MEJORA DE ENLACES CON LA CARRETERA M-505 EN LA MARGEN DERECHA DE LA CARRETERA M-505 (CARRETERA DEL ESCORIAL) ENTRE LOS P.K 1+800 Y P.K 2+660 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS ROZAS DE MADRID.

1. INTRODUCCIÓN
2. DESCRIPCIÓN
3. ESTIMACIÓN ECONÓMICA Y ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
4. INFORME DE LA SG DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DE CARRETERAS DE 30/01/2023
5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

ANEXO V.6 INFORMES DE ADMINISTRACIONES RECIBIDOS DURANTE EL SEGUNDO TRAMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

1. NORMATIVA VIGENTE AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL: NORMAS URBANÍSTICAS.

Los artículos que se plantean modificar de la normativa urbanística vigentes son los dos siguientes:

Artículo 4.2.6. Definición del Uso Industrial y de Almacenamiento. Se actualiza el texto de artículo con un mayor detalle de sus categorías y aclaración sobre usos vinculados o asociados al uso característico industrial.

Se copian las páginas completas de las Normas Urbanísticas que se pretenden sustituir con la nueva redacción propuesta.

.

4 8 6 9 7 4 0 6 7 7

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

galerías, ~~estancos y pasadizos~~, comerciales, sin limitación de superficie excepto en relación con la superficie dedicada a alimentación, que no superará los 2.500 m².

34. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie de venta.

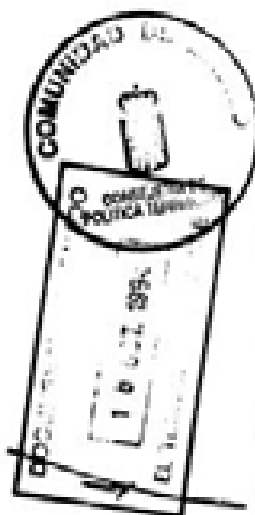
• Categoría 41. Hostalero y Hospedaje. Se incluyen los locales y edificios dedicados a alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso hoteles, hostales y edificios de uso análogos, con sus actividades complementarias de apoyo (restaurantes, tiendas, zonas deportivas, alimentación y juegos) en superficie inferior al 10% del uso específico de que se trata. Quedan expresamente excluidos los apartamentos turísticos y cualquier otro inmueble cuyo área de alojamiento sea susceptible de división horizontal. Se consideran los siguientes grados:

18. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 3.500 m² de superficie edificable.

19. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios y superficie comprendida entre 1.501 y 3.500 m².

20. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios y superficie comprendida entre los 501 y 1.500 m².

42. Establecimientos de hasta 25 dormitorios y superficie comprendida entre 201 y 500 m².



Epígrafe 3. De Uso Industrial y Almacenamiento.

Art. 4.3.4. Definición. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje

DOCUMENTO	PARA	APROBACION	DEFINITIVA	JULIO	1.994
-----------	------	------------	------------	-------	-------

DILIGENCIA PARA la aprobación de un proyecto de documento integral de expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las R. I. de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1964.

-IV.7-

EL SECRETARIO GENERAL
y distribución de productos según las precisiones
que se expresan a continuación:

- a) Producción Industrial.
- b) Almacenaje y comercio mayorista.
- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, incluida su venta al público.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público.
- e) Taller de servicios y reparación del automóvil.
- f) Oficinas y áreas de exposición.

Los usos de comercio mayorista, oficinas y áreas de exposición irán vinculadas a la producción industrial y su superficie no será superior al 20 por 100 de la superficie total construible sobre la parcela neta considerada.

Art. 407.7. 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 2414/1961 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 840/1966 de 24 de Marzo).

DOCUMENTO

PARA

APROBACION

DEFINITIVA

JULIO

1.964

4 8 6 3 7 1 7 5 7 8
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Previsoria del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de las Hozas de Madrid, aprobado en sesión celebrada el día 21 de Julio de 1994.

-IV.8-

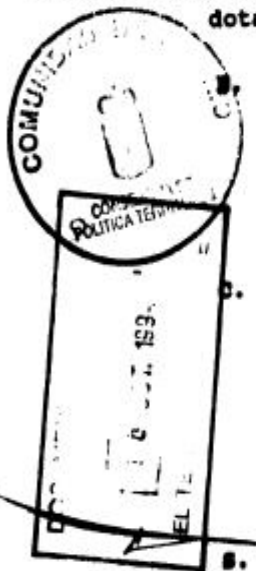
COMUNICADO A LOS INTERESADOS

El SECRETARIO GENERAL
Categoría 3ª. Incompatible con el uso residencial.
 Corresponde con el resto de las actividades industriales no incluidas en los apartados anteriores y definidas en el Reglamento de Actividades Nocivas, 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.

Epigrafe 4. De Uso Dotacional-Equipamiento.

Art. 4.2.8. Definición. El uso dotacional sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación y enriquecimiento cultural, así como a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, incluido garaje-aparcamiento.

Art. 4.2.9. Clases. Se distinguen las siguientes clases de dotaciones:



B. Educación: que comprende la formación de las personas mediante la enseñanza, colegios, guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

C. Cultural y ocio: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como el fomento del ocio y el recreo mediante las siguientes actividades: teatro, cinematógrafo, circo, zoológico, espectáculos deportivos, etc.

D. Sanitario y asistencial: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen ambulatorio u hospitalario y los servicios asistenciales

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA JULIO 1.994

- **Artículo 10.8.14. Ordenanza Zonal 5 P.R. Industrial, en Áreas de Planeamiento Remitido.**

Se sustituye en su totalidad por una nueva redacción que unifica las distintas condiciones de la zona que regula e introduce nuevos criterios de flexibilidad.

Se copia las páginas completas de las Normas Urbanísticas que se pretenden sustituir con la nueva redacción propuesta. Se aclara que la segunda página se corresponde con la ficha urbanística del ámbito de planeamiento remitido, que fue aprobada en la MP de 2003, incluyendo la condición impuesta por la DGU.

Para mayor claridad, al igual que se hizo en la MP de 2003, se incorpora copia de la parte de la ordenanza del Plan Parcial del sector IV-2b “Európolis”, en la que vienen recogidos los artículos a los que se remite el Plan General vigente, indicados en la ficha de condiciones de la Ordenanza Zona del ámbito de planeamiento remitido PR.V-1 “Eorópolis”.

-X.78-

COMUNIDAD DE MADRID

Art. 10.8.14. Ordenanza Sonal S P.R. Industria, en Areas de Planeamiento Remitido. Corresponde a los suelos destinados a instalar centros de producción industrial y de almacenaje. Su ámbito de aplicación se inscribe dentro del Area de Planeamiento Remitido P.R V-1 "Europolis" y queda reflejado en los planos n° 3 "Calificación y Regulación del Suelo" y 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes". Sus condiciones específicas, a las que hace referencia el artículo 10.8.3. son:



DELEGACION DE APROBACION: Para hacer constar que el presente documento es una copia de la Ordenanza Urbana n° 14 de 21 de Julio de 1994, aprobada en sesión celebrada el 1



SECRETARIO GENERAL

ORDENANZA ZONAL S.P.R. INDUSTRIAL EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO P.R.V-1							
CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN							
		GRADOS					
		1º		2º		3º	
TIPOLOGÍA		Edificio Barrido		Edificio-cuanto o parcelado		Edificio agrupado en lotes	
PARCELA MÍNIMA (m ²)		1.000		1.500		400	
RETRAQUEO (m)				Límites 3 Fondo 5			
A lindero y/o fondo	A alineación	1	2	3	4	5	6
Ocupación(%)		10		--		--	
ALTURA MÁXIMA							
en plantas	metros	--	25	--	25	--	--
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)		30		--		10	
COEFICIENTE (m ² /m ²)		0,10		0,75		1,3	

Otras condiciones: - Ceden se obligan cumplimiento las especificadas en los artículos 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41 y 47 del Plan Parcial del Sector IV-20.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS:

Regirán las mismas condiciones de uso que figuran en el planeamiento anterior de este Área al que se refiere el Artículo 10.0.3.b) de estas Normas.

No obstante, se admite la sustitución del uso principal por los siguientes usos alternativos:

- Terciario: Categoría 1ª: Oficinas en grados 1º, 2º y 3º de la ordenanza general
- Categoría 2ª: Comercial en grados 1º y 2º de la ordenanza general, a excepción de bares de copas y discotecas.
- Categoría 4ª: Hotelero en todos los grados de la ordenanza general.
- Equipamiento: Cultural y ocio
- Deportivo

Para el uso alternativo Terciario la dotación mínima de aparcamientos será de 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Dado el grado de consolidación del ámbito, las parcelas edificadas cuya superficie vacante no pueda acoger el estándar requerido ni sea factible la construcción de aparcamiento bajo rasante de la edificación, el cambio de uso estará condicionado a la ejecución de aparcamientos colectivos bajo rasante en otros suelos del ámbito delimitado, cuyo coste deben asumir las parcelas en esa situación.

3 9 4 6 3 9 0 0 1 0 2

FOLIO N.º 217

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA
COMUNIDAD DE MADRID, POR EL SEÑOR
PUNTO DE VISTA DE LA
INDUSTRIAL DE LA ZONA

19-5-03

El SECRETARIO GENERAL, DON
LA JUNTAS DE MADRID, DON
RECONOCIMIENTO DE LA
SECRETARIO
DON FERNANDO MARTA GARCIA

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

Aprobado inicialmente
en Sesión Plenaria de
fecha 29 MAYO 2001

El Secretario,

[Firma]

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha

El Secretario,



INDUSTRIA - GRADO 1º. INDUSTRIA EN NAVE MIDA

ARTICULO 30. DEFINICION.

Regula la construcción de edificaciones individuales
adossadas, sobre parcela de pequeño tamaño, en bloques
unitarias fraccionadas interiormente.

ARTICULO 31. AMBITO DE APLICACION.

El reflejado en los planes de ordenación, quedan señalados
con las siglas In.



ARTICULO 32. CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. Parcela mínima.- Será de 400 m² para edificación indi-
vidualizada y de 1.800 m² para edificaciones de
envolvente unitaria y fraccionadas interiormente.

En este segundo caso sólo se permiten divisiones
interiores que generen unidades industriales mayores
de 100 m².

Estas edificaciones divisibles interiormente sólo
podrán ubicarse en parcelas con fachada a calle,
de sección 16 m. ó menor.

2. Frente mínimo.- Será de 12 metros.

DOCUMENTO INFORMADO
MAR - 5 MAR 1960
El Secretario

DOCUMENTO INFORMADO
- 5 MAY 2003
COMUNIDAD DE MADRID

DISPONGO: Para hacer constar de el presente documento
Por la parte de los que integran el Plan Parcial de Ordenación
del Sector IV-36, aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de Septiembre de 1999.
Las Juntas de Madrid, a 1 de Octubre de 1.999.
El SECRETARIO,

Las Juntas de Madrid, a 1 de Mayo de 1.999.
El SECRETARIO,

0 8 4 6 3 9 0 0 1 0 3

Folio N.º 320

ENCUENTRO A DON SE AGENTE LA
ORDEN DEL COMANDO DE CIUDAD
POLICIA, MARITIMO Y
TRAFICANTES DE FARMACIA
14-5-83
21-5-83
FOLIO 14-5-83
O. TERCERAS OFICINAS (MADRID)
LA JOTA DEL COMANDO DE CIUDAD
RECONSTRUCCION Y RECONSTRUCCION
MADRID
14-5-83 (MADRID) 14-5-83
14-5-83 (MADRID) 14-5-83

Aprobado inicialmente
en Sesión Plenaria de
fecha 29 mayo 2001

El Secretario,

ARTICULO 33. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

1. Tipologicas.- Edificación adosada.

2. De posición.-

Retranqueos: Se prohíben los retranqueos a fachadas c
ción frontal y lateral.

El retranqueo al fondo de la parcela no debe ser me
no de 5 metros.

3. De volumen:

Superficie máxima de ocupación: Será del 70% de la
parcela neta. El espacio no edificado deber
marse a resolver aparcamientos interiores, estacion
de servicio o circulación interior.

Edificabilidad: Será de 0,9 m²/m² sobre la parcela
netas.

Altura máxima: La altura de las edificaciones
a fachada será obligatoriamente de 7 m. hasta
la a vista de coronación. Por encima de esta altura
solo se permitirán los elementos técnicos inherentes
al proceso productivo, y no habitables, justificando
en todos los casos la necesidad de los mismos
y su situación, que deberá procurarse en ámbitos
que no afecten a la fachada, y a ser posible sin
sobrepasar la altura permitida.

DOCUMENTO N.º 10
1001 - 1 MAR 1980
© Tecnificación

Señala para hacer constar que el presente documento
forma parte de los que integran el Plan Parcial de Ordena
ción del Sector IV-26, aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de Septiembre de 1979.
Las Rocas de Madrid, a 2 de Octubre de 1979.
El Secretario,

Los Rocas de Madrid, a 2 de Octubre de 1979.
El Secretario,

COMPROBANDO A QUIEN SE REFIERE LA
ORDEN DEL CONCEJO DE LAS
POLICIAS, SEÑALANDO Y
TRANSPORTES DE VEHICULO
14-5-83
23-3-83
El SECRETARIO GENERAL TURNADO
LA JOTA DEL CONCEJO DE LAS POLICIAS
RECONOCIMIENTO TRANSPORTADO
MONTAÑANO
P.D. Desplazado 2000, 2001, 2002

0 8 4 5 5 9 0 0 1 0 4

Folio 12 321

Aprobado inicialmente
en Sesión Plenaria de
Fecha 29 MAYO 2001
El Secretario.



ARTICULO 34. CONDICIONES DE USO.

1. Principal..- Industria y almacenamiento. Las pre-
visiones del apartado 5.3.2. A) del P.G.O.U. El
almacenaje y comercio mayorista se permite exclusiva-
mente en las parcelas que conforman las plazas
(cruces de calles), previstas en la ordenación.
(Ver Ordenanza Complementaria de edificaciones
en esquina).

2. Compatibles..-
Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
El Secretario,



- Dotacionales (Equipamiento, apartado 5.3.4. del Plan
General de Ordenación):
- 5.6. Servicios Urbanos.
- 5.1. Servicios Infraestructurales.
- Transportes y comunicaciones.
- Espacios libres y verdes.

- Aparcamiento.- Se preverá una plaza de aparcamiento
por cada 100 m2 de superficie útil. (Art. 11.3 Regla-
mento de Planeamiento). La reserva de suelo para es-
ta dotación en el interior de la parcela será de 50%
de las exigidas y, como mínimo, de 2 plazas por indus-
tria.



RECEPCIÓN: Excmo. Sr. Alcalde
las condiciones impuestas por la Comisión de Política
Territorial. Aprobado en Sesión Plena de 13-1-83.
San Sebastián de los Reyes, 22 de mayo de 1983.
El SECRETARIO,



DOCUMENTO INCLUIDO
en - 4 MAR 1990
CÓDIGO 1000

0 9 4 6 5 9 0 0 1 0 5

Folio No. **322**

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA
SESION DEL COMITÉ DE OBRAS
PÚBLICAS, DEBEMOS Y
VIGILANCIA DE FIEN

49-5-28
28-5-03
NÚMERO
EL SECRETARIO GENERAL, DIFUNDO
UNIVERSAL DE VENTA DE INSTRUCCIONES
CON VENTAJA Y DESVENTAJA
NÚMERO 00
NO HAYAMOS 1870, 0000 5000

Aprobado íntegramente
en Sesión Plenaria de
Fecha 29 MAYO 2001



El Secretario,

- Residenciales.- Se permitirá un
y reposo del servicio de vigilancia

3. Prohibidos. - El resto no citado.

Aprobado provisionalmente
Sesión Plenaria de
29 OCT. 2001



El Secretario,

ARTICULO 35. OTRAS CONDICIONES DE ADJACIA

1. Las edificaciones en parcelas en esquina, prevendrá un
cierre lateral hasta el total de su fondo con
el mismo carácter y calidad constructiva que la
fachada. No se permiten por tanto cierres laterales
de las parcelas citadas que permitan vistas interior-
res. La altura de este cerramiento lateral será
de 2.5 m.



2. Será obligatoria la redacción de proyecto unitario
para la edificación de las parcelas comprendidas
en tramos de calle de longitud inferior a 60 m.

3. El tratamiento de fachadas, cubiertas, carpintería
exterior y demás elementos que configuran la imagen
del Polígono Industrial, 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.

Para tener en cuenta que el presente documento
forma parte de los que integran el Plan Parcial de Ordena-
ción del Sector 19-20, aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de Septiembre de 1993.
Las Rozas de Madrid, a 2 de Octubre de 1999.
EL SECRETARIO,



DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA
SESION DEL COMITÉ DE OBRAS
PÚBLICAS, DEBEMOS Y
VIGILANCIA DE FIEN

EL SECRETARIO,

5 MAY 2001

DOCUMENTO INFORMADO
Fecha: 9 MAR 1990
El Técnico Informante

Aprobado inicialmente
en Sesión Plenaria de

Sección Plenaria de

29 NATO 2000

Classes de vehículos a motor: E Secretario,

strongly believe in protection.

GOVERNADO E DOE O. NITENS LA
EDUCACAO DO COMANDO DO BARRIO
MILITAR, SUGERINDO Y
RELAZANDO DE TEMA

[illegible]

5. No se permiten zonas de almacenamiento de productos o restos de producción a la vista.

5. No se permiten medianerías vistas, por tanto las edificaciones deberán tratar concretamente todos sus cerramientos, abriendo huecos con las mismas calidades constructivas y estéticas que la fachada principal.

7. El acceso a edificios que formalizan planes se realizará como mínimo a 8 m. de la esquina.

GRADO 2º.- INDUSTRIA EN EDIFICACION PARADA.

ARTICULO 36. DEFINICION.

Industria de tamaño medio con ocupación principal del sector
en edificación aislada o dispersa

3 MAR 1992

Figure 1. The effect of the concentration of the polymer on the gelation time.

ARTICULO 37. AMBITO DE APLICACION.

El reflejado en los planos de Ordenación, y señalado

Los Focos de Control, a 7 de julio de 1994.

is required.

POLISOMCO: Para hacer constar que el presente documento forma parte de los que integran el Plan Parcial de Ordenación del Sector IV-2a, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de Septiembre de 1989.

Las Rozas de Madrid, a 2 de Octubre de 1.989.
El SECRETARIO.

47-5-83
22-5-83
E. J. JACOBSON, JR., 1000 N. 10TH ST., SUITE 100, DENVER, CO 80202
L. J. JACOBSON, JR., 1000 N. 10TH ST., SUITE 100, DENVER, CO 80202
JACOBSON, L. J. & J. J. JACOBSON, JR.
JACOBSON, L. J. & J. J. JACOBSON, JR.
1000 N. 10TH ST., SUITE 100, DENVER, CO 80202

Aprobado inicialmente
en Sesión Presidencial
fecha 29 MAYO 2001

Elaboración: **Elaboración: Elab.**

ARTÍCULO 38. CONDICIONES DE LA PARCELA

1. Parcela nina.- 1,200 m²

2. Frente mínimo.- Será de 18 metros

Se permiten subdivisiones interiores para crear una
de industriales múltiples en edificios que cumplen
de las siguientes condiciones:

- Que la unidad mínima sea de 100 m² en planta única.
- Que la parcela tenga fachada a calle o vía pública.
- 18 m. ó menor.

Aprobado Provisionalmente
en Sesión Plenaria de
Fecha 29 OCT. 2001

Summary

ARTÍCULO 39. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Tecnologías.- Edificación sostenible

2. De posición:—

Retranqueos. - Al lladern de fachada, 8 metros excepto
(las edificaciones en plazas (cruces de calles)).

A los linderos laterales 3 metros en caso de edificación aislada.

En caso de edificaciones pareadas se podrá edificar sobre el lindero comdo, con acuerdo notarial previo entre copropietarios.

Al linderero de fondo 5 metros como mínimo.

3. De Volwassenen..

Superfície máxima de ocupação.- Será de 100 m²

de la parcela neta. El espacio no edificado deberá

debeñares a resolver aparcamientos interiores,
espacios de servicios, circulación interior, así
como al establecimiento de zonas ajardinadas y
arboladas.

El Sr. MIGUEL FERRA haize euzkoak, que el presente documento es una copia de los que integran el Plan Parcial de Urbanización del Sector IV-26, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pasaio en sesión de 8 de Septiembre de 1976.

Let. Sanas de Madrid, 1 de Octubre de 1976.

RS. SERRANO DE

The Journal of Law, Economics, & Organization, V16 N1
Spring 2000, pp. 1-78
© Society for Law and Social Sciences
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise, without prior written permission from Oxford University Press.

11. 4. 1988, 11.30.

DOCUMENTO INFORMATIVO
MAR - 3 MAR 1990
B. Fagnano

3.3. Aprobado provisionalmente

en Sesión Plenaria de

fecha 29 OCT. 2001

El Secretario,

Folio N.º 363

Aprobado inicialmente

en Sesión Plenaria de

fecha 29 MAYO 2001

El Secretario,

Edificio. Será de $0,75 \text{ m}^2$.

Altura máxima.- La altura de la edificación no podrá sobrepasar los 9,50 metros, hasta la arista de coronación. Por encima de esta altura solo se permitirán los elementos técnicos inherentes al proceso productivo y no habitables, siempre de forma justificada y en las condiciones establecidas en el Artículo 30.3.

ARTICULO 40. CONDICIONES DE USO.

1. Principal: Industria y almacen en todas sus categorías según las precisiones del apartado 5.3.2.A) del P.D.G.U. con excepción de las clasificadas como "Peligrosas" en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

El almacenaje y comercio mayorista se permite exclusivamente en las parcelas que conforman las plazas (cruces de calles) previstas en la ordenación. La superficie máxima de comercial permitida es de 600 m^2 y solo en planta baja.

2. Complementarias:

DILIGENCIA: Se declara cumplido con las condiciones establecidas por la Corporación de Fomento de la Producción, aprobada en Sesión Plenaria de 12-1-1990. Las Actas de Fomento de la Producción de 1-1-1990. El Secretario.

DOCUMENTO INFORMADO
Mód. - 3 MAR 1990
El Registrador

El Secretario,

References.

● 2009 年 10 月 1 日

- Aparcamiento.- Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil. Se resolverán al menos un 50% en el interior de la parcela. Si dicha cotación se realiza en sótanos o semisótanos no computarán a efectos de la edificabilidad permitida hasta el número de plazas exigidas, para la parcela.

1. Proibição.- É nulo no estado

ARTÍCULO 41. OTRAS CONDICIONES DE ACTUACIÓN.

1. En edificaciones es requisito no se permitan retranqueos a fachada en una longitud de la viga de 8 m. a partir de la arista que formaliza la plaza o cruce de calles.

El retroceso al lindero que dá a la calle lateral podrá ser de 1,5 m. mínimo a partir de la distancia referida en el párrafo anterior.

DOCUMENTO REFORMADO
1982 - 3 MAR, 1990
B. T. ...

Las Flores de ...
El ...

3 Aprobado por el Ayuntamiento
en Sesión Plenaria de
fecha

Aprobado inicialmente
en Sesión Plenaria de
fecha 29 MAYO 2001

El Secretario,

2. Será obligatorio la redacción de un proyecto unitario
en el caso de edificaciones pareadas.

ACORDADO A QUE SE RECONOCE
GRAN VALOR COMUNITARIO DE CANTOS
REDONDEADOS, PÉDREGOS Y
TRAMPAS DE PIEDRA.

41-5-03
23-5-03
El Sr. Secretario, Sr. D. J. J. J.
MAYOR DEL SECTOR DE FOMENTO
Y OBRAS PÚBLICAS
D. J. J. J.
PS. Secretario, Sr. D. J. J. J.

3. El tratamiento de fachadas, cubiertas, carpintería
exterior y demás elementos que configuran la imagen
del Polígono Industrial, 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 con-
diciones estéticas y constructivas adicionales que
permitan la consecución de este fin.

4. Los accesos a parcela serán libres si bien no
podrán realizarse a menos de 8 metros de las plazas
previstas en la Ordenación y deberán ir, en lo posible,
pareados.

- 5 MAY 2001

CONVENIENTE

5. Los edificios no edificados deberán ser urbanizados
completamente reservando al menos un 10% de la super-
ficie total de la parcela para zonas ajardinadas
y plantación de arbolado.

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

DOCUMENTO INFORMADO
Med. - 9 MAR 1999
El Sr. Secretario

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento
forma parte de los que integran el Plan Parcial de Ordena-
ción del Sector 74-75, aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de Septiembre de 1999.
Las Rozas de Madrid, a 1 de Octubre de 1999.
EL SECRETARIO,

Las Rozas de Madrid, a 1 de Mayo de 2001.
EL SECRETARIO,

2 0 5 3 7 0 0 1 1 1

Aprobado inicialmente
en Sesión Plenaria de
fecha 29 MAYO 2001
El Secretario,



44-5383-03
2113-03
El Ayuntamiento de Madrid
El Secretario

No se permiten medianeras y las
edificaciones deberán tratar convenientemente todos
sus cerramientos, abriendo huecos con las mismas
calidades constructivas y estéticas que la fachada
principal.

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plenaria de
fecha 29 OCT. 2001
El Secretario,



DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento
forma parte de los que integran el Plan de Ordenación
del Sector IV-26, aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión de 9 de Septiembre de 1997.
Las Rozas de Madrid, a 2 de Octubre de 1999.
EL SECRETARIO,

CON
COMPROMISO



DOCUMENTO INFORMADO
FECH: 9 MAR 1990
El Secretario

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA
LEY DE ENJUICIAMIENTO DE LOS
RECURSOS DE RECURSO DE CASACIÓN
DE 19-5-83-83
EL TRIBUNAL GENERAL
DE LA JERARQUÍA DE LA
ADMINISTRACIÓN
RECURSO
170 JUNIO DE 1983

GRADO 3º.- INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN AISLADA.

Aprobado inicialmente
en Sesión Plenaria de
fecha 29 MAYO 2001

El Secretario,

ARTÍCULO 42. DEFINICIÓN.

Industria de tamaño medio-grande, en edificio individual

aislado y con ocupación parcial de la parcela.

Aprobado provisionalmente

en Sesión Plenaria de

ARTÍCULO 43. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El reflejado en los planos de ordenación y señalado
con las siglas Ia.

El Secretario,

ARTÍCULO 44. CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. Parcela mínima: 3.000 m²
2. Frente mínimo: 30 m.

ARTÍCULO 45. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Tipológica.- Edificación aislada.
2. De posición.-

Retranqueos: Serán como mínimo de 8 metros a fachada
y 5 a los restantes linderos.

DOCUMENTO REGISTRADO
MAY - 9 MAR 1980
El Técnico Registrador

DOY FE EN ESTE LUGAR
en el día 19 de mayo de 1980
En el Ayuntamiento de Madrid
El Secretario

DISPOSICIÓN
Para hacer constar que el presente documento
forma parte de los que integran el Plan Parcial de Ordenación
del Sector IV-24, aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de Septiembre de 1980.
Las Rozas de Madrid, a 2 de Octubre de 1980.
EL SECRETARIO.

Aprobado provisionalmente

en Sesión Plenaria de

fecha

El Secretario,

Aprobado inicialmente

en Sesión Plenaria de

fecha 29 MAYO 2001

El Secretario.

COMPROBADO A DUEÑO DE LA
GRUPO DEL CONDOMINIO DE LAS
SOLUCIONES, ENDOSADO Y
RESPONSABLE DE FIRMAR

14-5-03
25-5-03
EN SEDE DEL CONDOMINIO DE LAS
SOLUCIONES, ENDOSADO Y
RESPONSABLE DE FIRMAR
BOICARD
P.D. Residencia 1000, 1000 Madrid

- Dotacionales. (Equipamiento), (Apartado 5.3.4
del Plan General de Ordenación, los siguientes:

- S.I. Servicios Infraestructurales.
- S. Sanitarios, exclusivamente los propios.
- S.U. Servicios Urbanos.

Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m² construidos.

Se resolverán al menos el 50% de las plazas necesari-
as en el interior de la parcela. Si dicha dotación
se realice en sótanos o semisótanos, no computarán
a efectos de la edificabilidad permitida hasta
el número de plazas exigidas para la parcela.

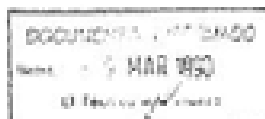
Residencial: Se permite una vivienda por parcela
o industria para residencia del vigilante.

3. Prohibidas. - El resto no citado.

DILIGENCIA: Documento rectificado cumpliendo
las condiciones impuestas por la Comandancia de Policía
Territorial, expedido en Sesión Plenaria de 11-1-80.

Las Palmas de Madrid, 22 de mayo de 1999.

G. SEGURA.



DOCUMENTO A FIRMAR DE LA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Y PLANEACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE
MADRID, EN EL MARCO DEL PLAN
PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL
SECTOR 19-25.
49-5-83-3
23-3-83
LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Y PLANEACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE
MADRID, EN EL MARCO DEL PLAN
PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL
SECTOR 19-25.
49-5-83-3
23-3-83

Aprobado provisionalmente
en Sesión Plena de
29 MAYO 2001

ARTICULO 47. OTRAS CONDICIONES DE ACTUACIÓN.

1. Los accesos a parcelas serán libres.
drán realizarse a menos de 8 m. de las plazas
(curvas de calles) previstas en la ordenación provisionalmente
y deberán ir, en lo posible, parados
Aprobado provisionalmente
en Sesión Plena de
29 OCT. 2001
El Secretario,
- 2. Los espacios no edificados deberán ser mantenidos
completamente, reservando al menos
superficie total de la parcela para zonas ajardinadas
y plantación de arbolado.
- 3. No se permiten edificaciones auxiliares, anejas
o aisladas dentro de la parcela, que no formen
parte del proyecto de conjunto de la instalación
o que resulten disonantes con las condiciones
constructivas o estéticas previstas en el proyecto.
- 4. No se permiten medianeras vistas, por tanto las
edificaciones deberán tratar convenientemente
todas sus cerramientos, abriendo huecos con las
mismas calidades constructivas y estéticas que
la fachada principal.

DECLARACIÓN: Hacer constar que el presente documento
forma parte de los que integran el Plan Parcial de Ordenación
del Sector 19-25, aprobado provisionalmente por el
Ayuntamiento Pleno en sesión de 9 de Septiembre de 1995.
Las Rozas de Madrid, a 2 de Octubre de 1999.
EL SECRETARIO,

La Dirección de Urbanismo y Planeación del Ayuntamiento de Madrid
El Secretario,

[Handwritten signatures and stamps]

CONF. COM. URB. PLANET

DOCUMENTO INFORMADO
Fecha: 7 MAR 1999
El Secretario (informante)

- **Artículo 10.0.5** que señala las Áreas de Ordenanza de Planeamiento Remitido, actualizando la denominación del P.R.V-1 Európolis con la denominación: P.R. Európolis.

Se copia la página completa de las Normas Urbanísticas que se pretende sustituir con la nueva redacción propuesta.

4 2 5 3 7 2 1 2 5 2
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento integra el expediente de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid, se ha expedido, en la forma que se indica, el día 21 de Julio de 1994.

de Ordenación:

PLAN GENERAL

- a) **Áreas de Ordenanza General** en las que, con la regulación contenida en estas Normas, puede culminarse el proceso urbanístico.
- b) **Áreas de Planeamiento Remitido** en las que la Ordenanza reguladora es parte de un planeamiento anterior mediante el que se ordenó y desarrolló ese área actualmente consolidada. El Plan General incorpora ese planeamiento y a él se remite para establecer las zonas de ordenanza del área en cuestión.
- c) **Unidades de Ejecución.** Áreas en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de ordenación o gestión para su total desarrollo. En ellas son también de aplicación las Ordenanzas Generales con las restricciones o variaciones que se especifican en la ficha correspondiente.

Art. 10.0.4. Áreas de Ordenanza General. Son las siguientes:

- Zona 1: Manzana Cerrada.
- Zona 2: Bloque Abierto.
- Zona 3: Vivienda Unifamiliar.
- Zona 4: Terciario.
- Zona 5: Industrial.
- Zona 6: Equipamiento.
- Zona 7: Espacios Libres.

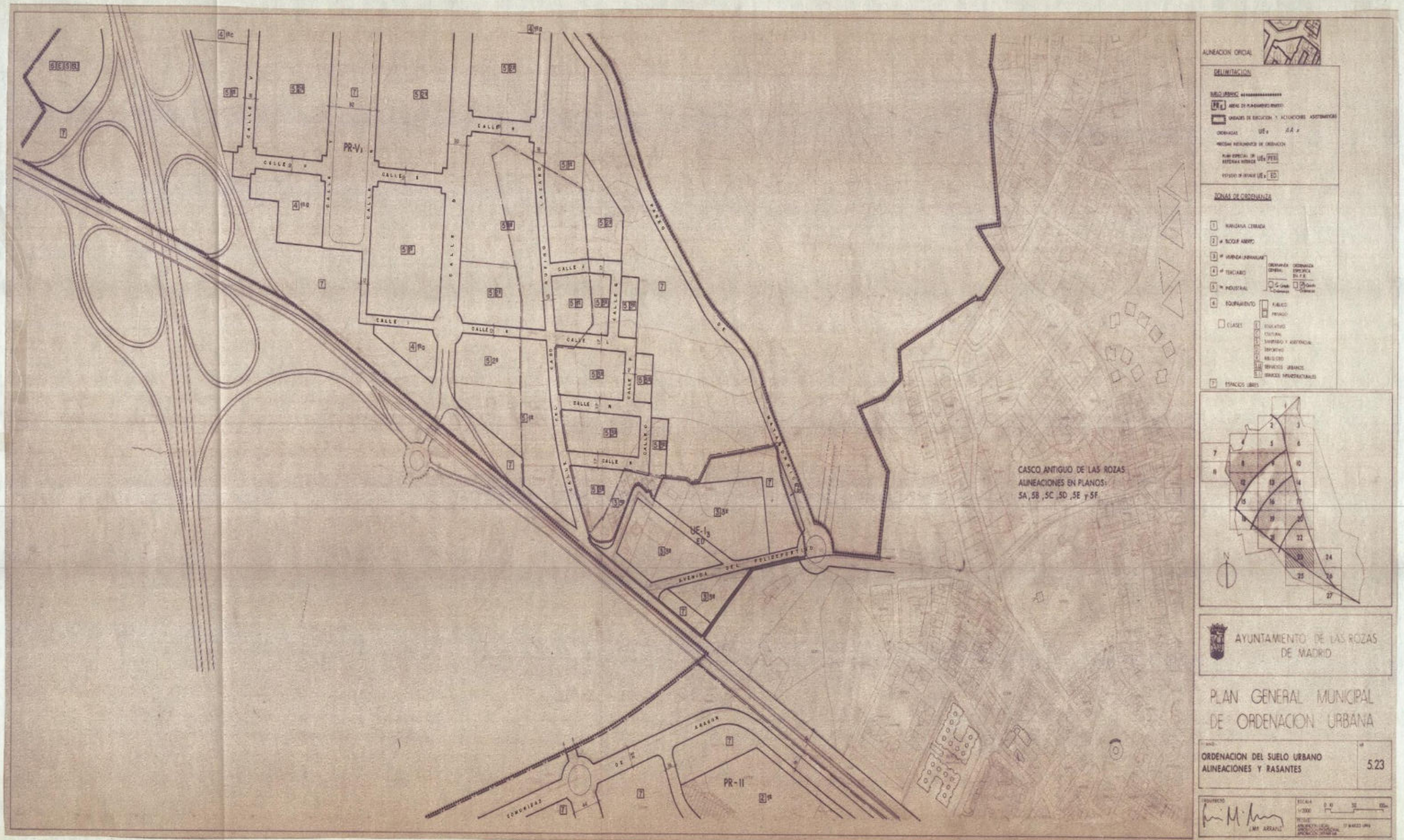
Art. 10.0.5. Áreas de Ordenanza de Planeamiento Remitido. Aparecen señaladas con las siglas "P.R." en los planos de Calificación y Regulación del Suelo y son las siguientes:

- P.R. I : P.E.R.I. Plaza de España.
- P.R. II : El Abajón.
- P.R. V-1 : Európolis.
- P.R. VI : Centro Comercial.
- P.R. VII : Parque Empresarial.

DOCUMENTO FAMA APROBACION DEFINITIVA JULIO 1.994

2. PLANOS VIGENTES AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL:

- Planos 5.22 y 5.23 de la serie 5 “Ordenación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes”.



IV. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO MODIFICADO

1. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

Se modifica lo siguiente:

Artículos de las Normas Generales:

Artículo 4.2.6. relativo a la definición del Uso Industrial y Almacenamiento del Título IV de las Normas de vigente Plan General, actualizando los tipos de usos industriales contemplados y aclaración sobre usos vinculados o asociados al uso característico industrial, con alcance en el conjunto del suelo industrial del municipio. (sustitución de las páginas 6,7 y 8 del Título IV).

Artículo 10.0.5 que señala las Áreas de Ordenanza de Planeamiento Remitido, sustituyendo la denominación del P.R.V-1 Európolis por: P.R. Európolis (sustitución de la página 2 del Título X).

Artículos de ordenanza pormenorizada zonal:

Artículo 10.8.14. relativo a las Condiciones Específicas de la Ordenanza Zonal 5PR en el Área de Planeamiento Remitido de Európolis, en el que se incluyen las nuevas ordenanzas zonales siguientes:

ORDENANZA ZONAL- 5E (INDUSTRIAL) EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO PR.VI + CABO RUFINO LÁZARO: “COMPLEJO INDUSTRIAL Y TERCIARIO EURÓPOLIS”.

ORDENANZA ZONAL 7E. ESPACIOS LIBRES EURÓPOLIS Y 7E* ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN CON INFRAESTRUCTURAS EURÓPOLIS

Se detallan a continuación, incluyendo las páginas completas que sustituyen a las vigentes (páginas 78 y 79 del Título X).

galerías, centros y complejos comerciales, sin limitación de superficie, excepto en relación con la superficie dedicada a alimentación, que no superará los 2.500 m².

3º Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie de venta.

. Categoría 4ª. Hostelero y Hospedaje. Se incluyen los locales y edificios dedicados a alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso hoteles, hostales y edificios de uso análogos, con sus actividades complementarias de apoyo (restaurantes, tiendas, zonas deportivas, alimentación y juegos) en superficie inferior al 10% del uso específico de que se trata. Quedan expresamente excluidos los apartamentos turísticos y cualquier otro inmueble cuyo área de alojamiento sea susceptible de división horizontal. Se consideran los siguientes grados:

1º. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 3.500 m² de superficie edificable.

2º. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios y superficie comprendida entre 1.501 y 3.500 m².

3º. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios y superficie comprendida entre los 501 y 1.500 m².

4º. Establecimientos de hasta 25 dormitorios y superficie comprendida entre 201 y 500 m².

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 eliminan 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.

Epígrafe 4. De Uso Dotacional-Equipamiento.

Art.4.2.8. Definición. El uso dotacional sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación y enriquecimiento cultural, así como a proporcionar los servicios propios de la vida en la Ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, incluido garaje-aparcamiento.

Art.4.2.9. Clases. Se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- E. Educación:** que comprende la formación de las personas mediante la enseñanza, colegios, guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- C. Cultural y ocio:** que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como el fomento del ocio y el recreo mediante las siguientes actividades: teatro, cinematógrafo, circo, zoológico, espectáculos deportivos, etc.
- S. Sanitario y asistencial:** que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen ambulatorio u hospitalario y los servicios asistenciales

de ordenación:

- a) Áreas de Ordenanza General en las que, con la regulación contenida en estas Normas, puede culminarse el proceso urbanístico.
- b) Áreas de Planeamiento Remitido en las que la Ordenanza reguladora es parte de un planeamiento anterior mediante el que se ordenó y desarrolló ese área actualmente consolidada. El Plan General incorporará ese planeamiento y a él se remite para establecer las zonas de ordenanza del área en cuestión.
- c) Unidades de Ejecución. Áreas en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento de ordenación ó gestión para su total desarrollo. En ellas son también de aplicación las Ordenanzas Generales con las restricciones ó variaciones que se especifican en la ficha correspondiente.

Art. 10.0.4. Áreas de Ordenanza General. Son las siguientes:

- Zona 1: Manzana Cerrada.
- Zona 2: Bloque Abierto.
- Zona 3: Vivienda Unifamiliar.
- Zona 4: Terciario.
- Zona 5: Industrial.
- Zona 6: Equipamiento.
- Zona 7: Espacios Libres.

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 TERCIARIO 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	400 m ² s/ 1.800m 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 m2, limitado a una unidad cada 200 m2 de edificabilidad consumida	100 m2, limitado a una unidad cada 200 m2 de edificabilidad consumida	100 m2, limitado a una unidad cada 150 m2 de edificabilidad consumida	100 m2, limitado a una unidad cada 150 m2 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:

- I. 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 1ª 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.1ª 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.

2. PLANOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL

A continuación, se presentan los planos modificados del vigente Plan General:

- **Planos modificados 5.22 y 5.23 de la serie 5 “Ordenación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes”.** Además de las modificaciones relacionadas con las propuestas de la presente Modificación, se aprovecha para subsanar errores gráficos de delimitación de normas zonales de dicho plano.



CASCO ANTIGUO DE LAS ROZAS
AUNEACIONES EN PLANOS:
5A, 5B, 5C, 5D, 5E y 5F

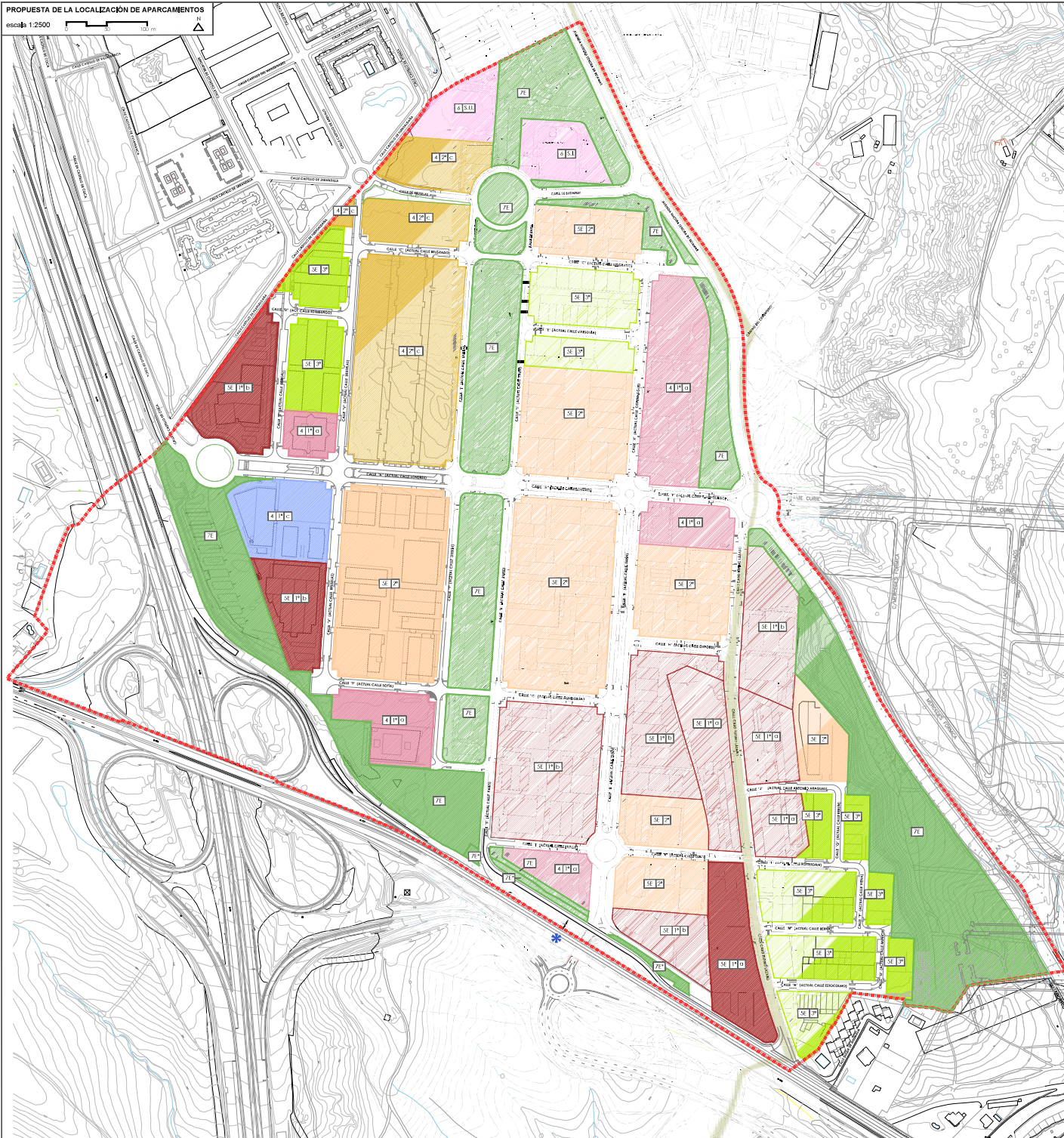
3. PLANOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Para la definición gráfica de la propuesta, se añaden dos planos nuevos:

- **P1.** Plano de Ordenación del Suelo Urbano con las Nuevas Ordenanzas Zonales 5E y 7E
- **P2.** Plano de la Estrategia de dotación de aparcamientos, que incluye:
 - las propuestas del Proyecto de Ejecución existente de Rehabilitación del Polígono Európolis
 - la propuesta de reordenación del Bulevar Central
 - las propuestas de delimitación no vinculante de Áreas de Regeneración y Reforma Interior de Aparcamientos
 - la creación de nuevos parkings sobre las Áreas de zonas verdes NZ 7E
 - la propuesta de nuevo viario de enlace con la M-505

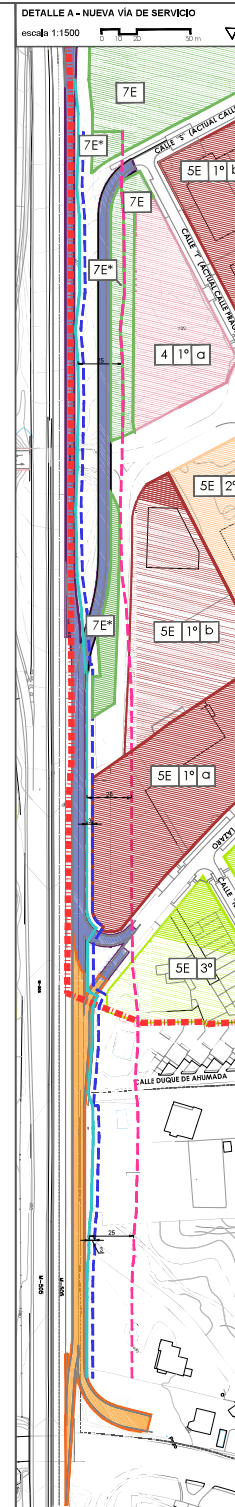
PROPUESTA DE LA LOCALIZACIÓN DE APARCAMENTOS

escala 1:2500



DETALLE A - NUEVA VÍA DE SERVICIO

escala 1:1500



SIGNOS CONVENCIONALES	
	Limite de la Modificación
	Trazado de vía pecuaria "Cordel de Valdeastillo"
	Red de Infraestructuras de Comunicaciones (N-505)
	Árbita exterior de la explanación
	Línea de Dominio Público y Zona de Protección (N-505)
Nº TERCIARIO / Nº COMPLEJO INDUSTRIAL Y TERCIARIO "EUROPOIS"	
	ESPACIOS LIBRES EUROPOIS
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN CON INFRAESTRUCTURAS
EQUIPAMIENTO	
	EUROPOIS
	EUROPOIS

ZONAS DE ORDENANZA	
	Nº TERCIARIO
	1º a
	1º c
	2º
	Nº COMPLEJO INDUSTRIAL Y TERCIARIO "EUROPOIS"
	SE 1º a / SE 1º b
	SE 1º c
	SE 2º
EQUIPAMIENTO	
	S.U. SERVICIOS URBANOS
	S.I. SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
	ESPACIOS LIBRES EUROPOIS
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN CON INFRAESTRUCTURAS



FASES DE EJECUCIÓN NUEVO ENLACE

- FASE-1 (no forma parte de la MPG)
- FASE-2

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LAS ROZAS EN EL ÁMBITO DEL P. E.V.-1 EUROPOIS Y ÁREA DEL CABO RUINO LÁZARO

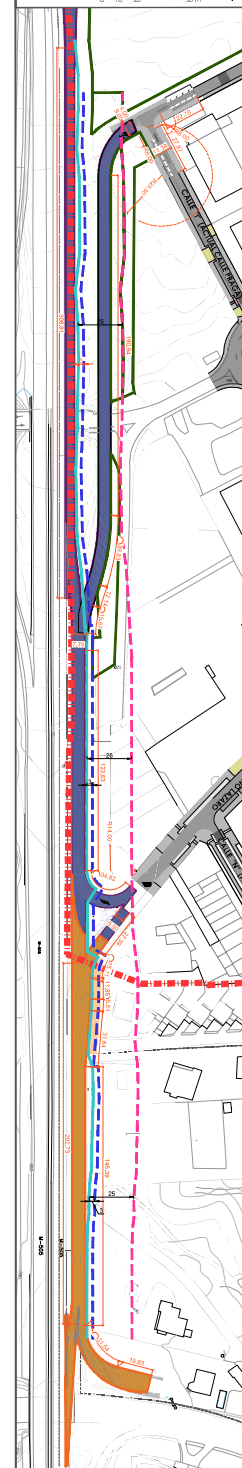
	PLANO:
P1	ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA: VARIAS
FECHA: NOVIEMBRE 2020

escala 1:2500



escala 1:1500



----- Limite de la Modificación Plan General de Las Rozas

	Propuesta Indicativa no vinculante de Zonas de Reordenación del Bulevar Central del Proyecto de Ejecución de Rehabilitación del Polígono Európolis.
---	---

 Državna agencija za istrage i zaštitu – Uprava policije **Posrednik u posredovanju – Posrednik u posredovanju**

	Propuesta indicadora no vinculante de Áreas de Regeneración y Reforma Integral de Aparcamiento

	Propuesta indicativa no vinculante de ubicación de aparcamientos-jardín en áreas de ordenanza 7E

Norma Zonal ZE, Espacios Libres Europa's (ZE) / Espacios Libres de Transición con infraestructuras (ZE*)

	Arista exterior de la explanación
	Línea de Dominio Público (3m desde arista exterior de la explanación)
	Zona de Protección (25m desde arista exterior de la explanación)

Árula exterior de la explanación

Ukrainian Orthodoxy: Orthodox Church of Ukraine

	Linea de Domingo Puelco (3m desde dista exterior de la expansion)



FASE-1 (no forma parte de la MPG)

FASE-2

FASE-1 (no forma parte de la MPG)

 Orange
 Purple

FASE-2

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LAS ROZAS EN EL ÁMBITO DEL P.R.V-1 EURÓPOLIS Y ÁREA DEL CABO RUFINO LÁZARO"

 P2	PLANO: PROPUESTA DE LA LOCALIZACIÓN DE APARCAMIENTOS Y NUEVA VÍA DE SERVICIO
---	--

ESCALA: VARIAS
FECHA: NOVIEMBRE 2023

ESCALA: VARIAS
FECHA: NOVIEMBRE 2023

V. A N E X O S

ANEXO V.1 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE EURÓPOLIS

- ANEXO V.1A DOCUMENTO “ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA ORDENANZA ZONAL 5 PR, INDUSTRIAL EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDOS PR V-1” REDACTADO POR EL AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID EN 2012.
- ANEXO V.1B DOCUMENTO “ANÁLISIS ESTRATÉGICO DE INTERVENCIÓN ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO PR V-1” REDACTADO POR BUNCH ARQUITECTURA Y DIRIGIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID EN 2014.

ANEXO V.2 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO NORMATIVO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

1. IMPACTO DE GÉNERO
2. IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIfobia Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL.
3. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.
4. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL DÉCIMA DE LA LEY DE LA COMUNIDAD DE MADRID 8/1993, DE 22 DE JUNIO, DE PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

ANEXO V.3 ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

ANEXO V.4 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ANEXO V.5 ESTUDIOS PREVIOS DE MEJORA DE ENLACES CON LA CARRETERA M-505 EN LA MARGEN DERECHA DE LA CARRETERA M-505 (CARRETERA DEL ESCORIAL) ENTRE LOS P.K 1+800 Y P.K 2+660 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS ROZAS DE MADRID

ANEXO V.6 INFORMES DE ADMINISTRACIONES RECIBIDOS DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

ANEXO V.1 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE EURÓPOLIS

En el apartado VI.1 se incluyen como anexos los dos documentos en formato digital (.pdf) que se han utilizado para el diagnóstico de los problemas del ámbito:

- **DOCUMENTO ANEXO V.1.A “ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA ORDENANZA ZONAL 5 PR, INDUSTRIAL EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDOS PR V-1”**

redactado por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en 2012

- **DOCUMENTO ANEXO V.1.B “ANÁLISIS ESTRATÉGICO DE INTERVENCIÓN ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO PR V-1”**

redactado por Bunch Arquitectura y dirigido por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en 2014

ANEXO V.2 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO NORMATIVO DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

Siguiendo las instrucciones dictadas por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid derivadas de la nueva legislación estatal y de la Comunidad de Madrid, en su circular 1/2017, de 17 de octubre, remitida a los Ayuntamientos:

Los expedientes de planeamiento general deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid,

- *un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres;*
- *la identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual, y que la nueva ordenación fomente la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI;*
- *el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia;*
- *y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa que acompaña al Plan garantiza la accesibilidad, y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.*

Así, resulta necesario incluir en la Memoria de la Modificación Puntual del Plan General de Las Rozas un análisis específico del impacto de Género; del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual; del impacto en la infancia, la adolescencia y la familia; y un informe relativo a la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En este sentido, respecto al cumplimiento de la legislación estatal y autonómica de carácter transversal, se indica lo siguiente.

2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

En el ámbito de la Comunidad de Madrid es necesario el informe de impacto de Género en la aprobación del planeamiento urbanístico, no porque así lo exija la normativa de la Comunidad de Madrid, sino porque, ante la ausencia de normativa propia, debe ser aplicada con carácter supletorio el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que establece en su punto 3:

“El centro directivo competente elaborará con carácter preceptivo una Memoria del Análisis de Impacto Normativo, que debe contener los siguientes apartados...f) Impacto por razón de género, que analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación de la norma desde la perspectiva de la eliminación de las desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto”.

El objeto y alcance de la presente Modificación Puntual consiste en adecuar algunas de las condiciones de la normativa pormenorizada del ámbito a la evolución experimentada en cuanto al tipo de actividades, a la convivencia entre usos terciarios, industriales y dotacionales y a la flexibilidad de cara a la incorporación de futuros usos, cuya implantación se considerada beneficiosa para el mantenimiento de la actividad y el empleo.

De esta forma, teniendo en cuenta que la Modificación Puntual consiste en una actuación de escala local que únicamente altera algunas de las condiciones particulares de aplicación al suelo urbanizado, sin modificación de la clase de suelo, ni incidiendo en aspectos poblacionales, no procede realizar análisis de situación de partida ni previsión de resultados. No obstante, las modificaciones propuestas sí que inciden en la mejora de las condiciones del espacio urbano en materia de igualdad de género ya que tienen como consecuencia el aumento de la actividad vinculada a la calle, la mejora del espacio público y la mayor visibilidad de los espacios de aparcamiento tanto públicos como privados, con reposicionamiento en espacios centrales.

Por tanto, se puede concluir, en términos globales, que el impacto en materia de igualdad de género es **positivo**.

Cabe señalar que la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, en su artículo 21.2 establece que *“las entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de las Administraciones Públicas”*.

3. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBIfobia Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL.

Se procede a la evaluación del impacto de la ordenación propuesta por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y protección integral contra la LGTBIfobia, al objeto de dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBI y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Respecto al impacto en los aspectos citados, y al fomento de la igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, como se ha expuesto en el apartado A, la presente modificación Puntual afecta a condiciones normativas y de mejora de la movilidad, como forma de revitalización urbana, pero sin intervención directa sobre aspectos poblacionales. Por lo anteriormente citado, se considera que el impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual es **neutro**.

4. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

En este anexo de impacto normativo se incluye el impacto que la nueva ordenación puede tener en la infancia, la adolescencia y la familia, con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, y en la Disposición Adicional Décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

Como se ha citado anteriormente, las modificaciones normativas de la presente modificación puntual revitalizan las actividades del ámbito, mejorando los servicios al entorno próximo residencial y la seguridad del espacio público, por lo que el impacto en la infancia, la adolescencia y la familia resultaría **positivo**.

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL DÉCIMA DE LA LEY DE LA COMUNIDAD DE MADRID 8/1993, DE 22 DE JUNIO, DE PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

A este asunto le es aplicable la Ley de la Comunidad de Madrid 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, cuya disposición adicional décima, en su punto 1, establece:

“Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes”.

Si bien no es objeto de la presente Modificación Puntual la introducción de normativa relativa a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, esta modificación establece una serie de medidas para la mejora de la movilidad. Además, este documento incluye las propuestas del Proyecto de Ejecución de Rehabilitación del Polígono Európolis en Las Rozas de Madrid redactado teniendo en cuenta el actual marco de obligado cumplimiento en materia de accesibilidad universal y supresión de barreras.

ANEXO V.3 ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD y VIABILIDAD ECONÓMICA

1. CUMPLIMIENTO DEL RDL 7/2015 PARA LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano* del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSU y RU) señala:

Art.22.4. *La documentación de los instrumentos de ordenación de las **actuaciones de transformación urbanística** deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*¹

La exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las **actuaciones de transformación urbanística**, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

Art.7.1. *A efectos de esta ley, se entiende por **actuaciones de transformación urbanística**:*

1) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

a) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

*b) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*²

Considerando que la presente Modificación de Plan General no transforma la situación del suelo, ni incluye actuaciones de renovación de la urbanización según el artículo del TRLSRU, ni se generan nuevas parcelas, ni se aumentan aprovechamientos, no resulta necesario dicho informe de Sostenibilidad Económica.

¹ Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

² Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En el citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana señala, en el artículo 22 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*, en su apartado 5:

Art.22.5. *La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.*

Conforme a lo señalado en dicho artículo 22.5 se plantea el siguiente apartado para justificar la viabilidad económica de la modificación del Plan General.

Además, considerando que las modificaciones de planeamiento deberán redactarse de la misma manera y aportando la misma documentación que el Plan que modifican, se ha elaborado el siguiente Estudio de Viabilidad Económica. El marco jurídico que rige los Estudios de Viabilidad es el reflejado en el artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que señala el contenido documental de los Planes Generales:

Artículo 43. Documentación.

Los Planes Generales formalizarán su contenido en los documentos necesarios para alcanzar la máxima operatividad de sus determinaciones y en función de la complejidad urbanística del territorio. En todo caso, entre los documentos necesarios se contarán, al menos, los siguientes:

- a) *Memoria.*
- b) ***Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.***³
- c) *Informe de análisis ambiental*
- d) *Planos.*
- e) *Normas urbanísticas.*

Se valora el impacto de la actuación urbanizadora prevista por la MPG en la Hacienda pública, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de las alteraciones propuestas. Asimismo, el art. 22.4 incluye como objetivo del Informe o memoria de sostenibilidad económica la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Dada la naturaleza de la MPG cuyo alcance se circunscribe a ajustes normativos puntuales para flexibilizar y mejorar las condiciones de regulación de la actividad de Európolis, no procede la justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, (al margen de que opera sobre suelos destinados íntegramente a este fin).

³ Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

2.1 Sostenibilidad del modelo de utilización del territorio

Se consideran varios aspectos en este punto, que se relacionan a continuación:

- a) Por lo que respecta al medio físico y su capacidad de acogida, como se pone de manifiesto en el documento de Estrategia Ambiental que forma parte de la presente Modificación, el territorio en que se actúa, globalmente considerado, permite acoger las nuevas propuestas, así como los usos planteados.
- b) En cuanto al marco de la viabilidad territorial del Plan General, los aspectos cualitativos relativos a las comunicaciones, los equipamientos al servicio de la población y las infraestructuras que darán servicio a la actuación, la mejora puntual viaria proyectada garantiza la mejora de la movilidad de la zona y de la conexión del casco urbano con la M-505, garantizándose la viabilidad del modelo urbano.

2.2 Viabilidad económica y financiera

La MPG afecta a un suelo urbano consolidado, cuyos procesos de gestión y ejecución se encuentran finalizados, sin obligaciones pendientes.

Las únicas acciones propuestas por la MPG con repercusión económica son:

- la mejora de accesos y de conexión desde la M-505
- las adecuaciones de los aparcamientos jardín en las Zonas de la nueva Ordenanza 7E.
- la reordenación de aparcamientos en las Áreas de Regeneración y Reforma Interior de aparcamiento.

2.2.1 ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS PROPUESTAS

IMPLANTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Se estima la repercusión económica de las intervenciones públicas necesarias para llevar a cabo las propuestas de la modificación de Plan General, a cargo todas del presupuesto municipal:

- a) Para la mejora de accesos y conexión desde la M-505, su valoración supondría:

TÍTULO	MEDICIÓN (m2)	PRECIO (Euro/m2)	IMPORTE
FASE 2 VÍA DE SERVICIO	5.342	120	641.040,00
MURO PARCELA II	220	110	24.200,00
AMPLIACIÓN ESTRUCTURAS-PASO INFERIOR	170	600	102.000,00
PEM TOTAL			767.240,00
13% GASTOS GENERALES			99.741,20
6% BENEFICIO INDUSTRIAL			46.024,40
PEC TOTAL			913.015,60
21% IVA			191.733,27
IMPORTE TOTAL CON IVA			1.104.748,87

Al total del coste de construcción del acceso de 767.240 € en ejecución material, supondría, 913.015,60 € en ejecución por contrata sin IVA.

b) Para el cómputo del **coste de las áreas de reordenación de aparcamientos**, se ha estimado un coste total de construcción de 1.200€/plaza de aparcamiento (planteando plazas de aparcamiento de 5,00 m x 2,40m, con una superficie total 12 m2 a 100 €/m2 supondrían 1.200 €/plaza aparcamiento):

- En las Áreas de Regeneración y Reforma Interior de aparcamientos, con la generación de 472 nuevas plazas, supone un coste total de **512.400 €**.
- Las zonas de aparcamiento jardín en las zonas de la Nueva Ordenanza 7E:
 - En la zona del bulevar central, con la generación de 734 plazas nuevas de aparcamiento, con un coste de **880.800€**
 - En las zonas laterales de Európolis, con la generación de 977 plazas nuevas de aparcamiento, con un coste de **1.172.400€**

CONCEPTO	IMPORTE (€)
URBANIZACIÓN NUEVO VIARIO INTERIOR DE CONEXIÓN	730.660 €
APARCAMIENTOS DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR	512.400 €
APARCAMIENTOS DEL BULEVAR CENTRAL	880.800 €
APARCAMIENTOS JARDIN	1.172.400 €
TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN VIARIO Y APARCAMIENTOS	3.296.260 € en ejecución por contrata sin IVA

MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS

En esta etapa se incluirán los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización, su conservación, así como su la prestación de los servicios mínimos imprescindibles para la habitabilidad del ámbito objeto de la Modificación del Plan General, en base a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

2.2.2 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA EN LAS HACIENDAS LOCALES

ANÁLISIS DE INVERSIONES

Para la creación y puesta en marcha de las propuestas de la presente Modificación, no se prevé la puesta en marcha de nuevos servicios específicos por parte del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, o de cualquier otra Administración Pública.

Tan sólo será necesaria la ampliación de las prestaciones de servicios ya existentes para atender los nuevos usos y espacios públicos previstos.

Teniendo en cuenta el presupuesto contratado para el año en curso en concepto de mantenimiento y conservación de vías públicas, servicios urbanos servicios, zonas verdes y espacios libres, y recogida

de basuras, que supone un coste aproximado de 15.000.000 €, así como la extensión del suelo urbano, se calcula un coste añadido para el ámbito de actuación de aproximadamente 1.500 €.

A este importe habrá que añadir los Gastos Corrientes que se generan con la puesta en marcha de la actuación programada en la Modificación Puntual.

Los Gastos u Obligaciones Reconocidas a tener en cuenta en cuenta para proceder a una estimación de las Obligaciones Reconocidas, además de la propia ejecución de las actuaciones, corresponden a los Gastos siguientes:

- Gastos de Personal
- Gastos en Bienes y Servicios
- Transferencias Corrientes

ANÁLISIS DE INGRESOS

Los ingresos que conllevan las propuestas de la presente modificación serán los correspondientes a las fases de construcción de nuevas edificaciones aun pendientes de materializar, por impulso de las acciones de regeneración, siendo ingresos puntuales, y las correspondientes a la fase en que estén todas las edificaciones construidas y ocupadas, con unos ingresos en esta fase básicamente permanentes.

Se considera adecuado valorar los ingresos correspondientes a las partidas siguientes:

- IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES
- IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA
- IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS
- TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS
- PARTICIPACIÓN EN LOS TRIBUTOS DEL ESTADO

PROYECCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS

Considerando tres escenarios posibles de desarrollo:

- Escenario alto: se considera que un 60% del total se ejecutará en los 2 cuatrienios.
- Escenario medio: Se considera que un 45% del total se ejecutará en los 2 cuatrienios
- Escenario bajo: Se considera que un 30% del total se ejecutará en los 2 cuatrienios.

se concluye considerando que incluso en el escenario bajo se podría conseguir un saldo positivo, contando con un superávit de ingresos.

2.3 Conclusión

Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados de la ejecución de las obras señaladas y su mantenimiento. Tanto el mantenimiento y limpieza de viales, alumbrado público,

espacios libres (y mobiliario urbano) así como los gastos de los servicios municipales, no sufren alteración significativa.

Por todo ello, las alteraciones previstas deberán formar parte del presupuesto municipal, según la siguiente programación:

- Programación de las obras.
- Repercusión en el presupuesto municipal por años.

Todo ello sin perjuicio de la regulación de obligaciones que se establezcan mediante el correspondiente Convenio o Convenios Urbanísticos de Ejecución para las Áreas de Regeneración y Reforma Interior.

ANEXO V.4 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo general del análisis ambiental es dar cumplimiento a las exigencias que en esta materia establece la legislación de suelo y de evaluación ambiental tanto a nivel regional como estatal para el caso concreto del planeamiento urbanístico.

La Disposición Transitoria Primera -Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental- de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, establece en su apartado 1 lo siguiente:

“En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid”.

A fecha del presente Estudio Ambiental Estratégico, la Comunidad de Madrid no ha aprobado legislación propia en materia de evaluación ambiental. Por tanto, la evaluación ambiental estratégica de la presente Modificación Puntual se tramita conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, complementada con el régimen descrito en la referida Ley 4/2014.

El procedimiento tiene la finalidad de evaluar los efectos ambientales de los planes sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural y el paisaje. Asimismo, tiene por objeto proponer medidas para prevenir, reducir o compensar posibles impactos, además de garantizar la integración de criterios de desarrollo sostenible como principios rectores de la ordenación urbana.

2. SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La elaboración de este *Documento Ambiental Estratégico* es coherente con la decisión de someter la presente Modificación Puntual del Plan General al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, que se justifica en lo recogido en el epígrafe 2 de la Disposición Transitoria Primera -Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental- de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas que, textualmente, recoge lo siguiente:

“Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley”.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, a la presente modificación le es de aplicación un *procedimiento de evaluación ambiental simplificada*.

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.**
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.**
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

La modificación Puntual del Plan General de las Rozas, es una modificación menor de la figura de planeamiento general actualmente vigente en el municipio. Así queda justificada, tanto la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada, como el Documento Ambiental Estratégico en cumplimiento del artículo 29.1 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Además, dado que la modificación sólo tiene efectos sobre condiciones normativas puntuales no existen sobre el medio ambiente efectos adicionales a los ya existentes y previstos en el referido Plan General y en los documentos que lo desarrollaron.

3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. DOCUMENTO DE INICIO PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA.

El artículo 29.1 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental indica:

“Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

En cumplimiento del citado artículo se presenta el siguiente documento que contiene la información anteriormente señalada.

La presente modificación puntual consiste en una revitalización urbana a escala local que únicamente altera algunas de las condiciones particulares de aplicación al suelo urbanizado, y en concreto a la regulación normativa y mejora del aparcamiento dentro del ámbito Európolis, sin cambio en la clase de suelo ni en el uso residencial del mismo. No tiene afecciones reseñables sobre el medio ambiente.

A. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Los objetivos de la modificación de Plan General se pueden resumir en la **regeneración urbana de la totalidad del ámbito de Európolis**, mediante las siguientes adecuaciones:

- i. **NORMATIVAS:** mejorar las condiciones de movilidad y conectividad del sector, de seguridad rodada y peatonal, y de los conflictos de circulación existentes.
- ii. **NORMATIVAS:** unificar la normativa y adecuarla a la convivencia flexible entre usos terciarios, industriales y dotacionales.
- iii. **RELACIÓN CON EL ENTORNO:** mejorar la convivencia con los usos residenciales y dotacionales colindantes, posibilitando y proporcionando los servicios necesarios a los residentes.
- iv. **DE APARCAMIENTOS:** regular y mejorar la dotación de aparcamientos, tanto en viario como en interior de las parcelas.

Y junto con ello la corrección de errores puntuales del planeamiento detectados en el ámbito de la modificación

B. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO.

En concreto se plantea:

- La modificación del artículo 4.2.6 para la actualización de las categorías del uso industrial y almacenamiento y el ajuste de los criterios de cómputo de edificabilidad en este uso.
- la sustitución de la *“Ordenanza Zonal 5. P.R. “Industrial en el área de planeamiento remitido P.R. V-1”,* por la *“Ordenanza Zonal 5E. Complejo Industrial y Terciario Európolis”,* distinguiendo grados particulares para recoger las nuevas condiciones de ordenación de cada ámbito, además de dos niveles (el nivel “a” sería el correspondiente a la normativa del Plan General para la Zona de Rufino Lázaro y el nivel “b” correspondería a las condiciones particulares del ámbito P.R.V-1).
- La creación de una nueva *“Norma Zonal 7E Espacios Libres Európolis”* que contempla la posibilidad de localización de aparcamientos jardín en zonas verdes.
- La creación de un nuevo viario de conexión con el bulevar central de Európolis

Las modificaciones normativas se recogen en los siguientes artículos:

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, distribución y exposición industrial

- c) Reparación y tratamiento de productos incluidos los de consumo doméstico, incluida su venta al público
- d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público.
- e) Taller de servicios, reparación e industria auxiliar de vehículos.
- f) Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea su naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados
- g) Industria medioambiental (incluidos viveros)
- h) Telecomunicaciones y radiodifusión
- i) Producción tecnológica
- j) Robótica
- k) Biotecnología
- l) Investigación con posibilidad de inclusión de laboratorios
- m) Sector editorial con posibilidad de inclusión de imprentas, copistería, reprografía y similares
- n) Informática, Multimedia, Videojuego y Comunicación audiovisual
- o) Procesamiento, analítica y gestión de datos
- p) Industria digital
- q) Logística
- r) Mini almacenes
- 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 de Almacenaje las oficinas y áreas de exposición industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construida sobre parcela neta de uso industrial considerada.

Artículo 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.R.I Plaza de España
- P.R. II: El Abajón
- P.R.: Európolis
- P.R.VI: Centro Comercial
- P.R.VII: Parque Empresarial
- P.R. VII-1: Kodak.
- P.R. VII-3: La Chopera.
- P.R. VIII-1: Pinar.
- P.R. VIII-2: Monte Rozas.
- P.R. VIII-3a: Avenida. de Mallorca.
- P.R. VIII-3b: Punta Galea.
- P.R. VIII-4 : El Cantón.- Monte Alto
- P.R. VIII-5: Los Barros.
- P.R. IX: Sector Terciario.
- R. X-1: Nuevo Club de Golf.
- P.R. X-2: Nuevo Club de Golf.
- P.R. XI: Molino de la Hoz.

- P.R. XII: Encinar de Las Matas.
- P.R. XIII-2: Encinar de Las Rozas.
- P.R. XIII-3: Los Jardines del César.
- P.R. XV: Las Encinas.

Artículo 10.8.14. ORDENANZA ZONAL 5E (INDUSTRIAL) EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO PR.VI+ CABO RUFINO LÁZARO: “COMPLEJO INDUSTRIAL Y TERCIARIO 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	400 m ² s/ 1.800m 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

Se permiten las siguientes divisiones interiores de las edificaciones:

GRADO	1º		2º	3º
NIVEL	a	b		
TIPOLOGÍA	Edificio exento		Edificio exento o pareado	Nave nido
DIVISIÓN INTERIOR MÍNIMA	100 m2, limitado a una unidad cada 200 m2 de edificabilidad consumida	100 m2, limitado a una unidad cada 200 m2 de edificabilidad consumida	100 m2, limitado a una unidad cada 150 m2 de edificabilidad consumida	100 m2, limitado a una unidad cada 150 m2 de edificabilidad consumida

Se permiten las divisiones interiores de las edificaciones con las siguientes condiciones:

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

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

Con objeto de la división interior, cada establecimiento resultante precisará, de manera independiente, estar dotado de plazas de aparcamiento cuando éstas estuvieran incluidas en la nave primitiva.

La viabilidad de estas actuaciones de división interior de naves quedará sometidas al cumplimiento de la normativa general de accesibilidad.

En el **grado 5E.3º Nave Nido** se podrá implantar en una misma nave varios usos y actividades, así como su división interior en fracciones mayores de 100m2 contruidos, siempre y cuando la nave se ejecute con proyecto unitario y se mantenga el carácter de nave individualizada con envolvente unitaria y conjunta. El frente mínimo de las divisiones interiores será de 6m.

Con respecto a los **accesos rodados**:

- En los **grados 5E.1º Y 5E.2º**, previo estudio razonado y justificativo de incidencia de la propuesta en la movilidad, aparcamiento y accesibilidad del viario público, se podrá autorizar más de un acceso rodado.
- En el **grado 5E.3º** se podrá contar con tantos accesos rodados como naves en origen. Estas divisiones no podrán presuponer actos de parcelación. Se autorizan también aquellos vados legales existentes a fecha de aprobación de la presente norma, sea cual sea su posición.

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

Para los usos alternativos y compatibles, así como para las instalaciones complementarias obligatorias al uso industrial, la altura libre de la edificación no podrá ser inferior a 2,5 metros.

Art.10.8.14.8. Cómputo de edificabilidad

En relación con lo establecido en el artículo 5.5.3. de estas Normas Urbanísticas, en uso industrial y terciario comercial han de excluirse del cómputo de la superficie edificada por planta, todas aquellas instalaciones o elementos que resulten obligatorios, entre otros, los siguientes elementos:

- V. 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.
- VI. 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.
- VII. La zona de almacenaje situada en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad y, por lo tanto, cuando: (i) se cumplan las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, y de higiene, salud y protección del medio ambiente exigibles por el Código Técnico de la Edificación; y (iii) se garantice el cumplimiento de las condiciones mínimas exigibles por la normativa sectorial y específica de aplicación.
- VIII. 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, y no rebasará la cuantía de la superficie edificable.
- iii. La altura libre mínima del espacio superior del altillo contará en todo punto con doscientos cincuenta (250) centímetros, dado que se destinará exclusivamente al uso de almacén, que el PGOU no establece altura libre mínima para este uso, y que el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, que en su Anexo I admite esta dimensión de altura para espacios de trabajo en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos.

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

Art. 10.8.14.10. Usos compatibles.

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

- Servicio Terciario en los siguientes grados:
 - Categoría 1ª: Oficinas, en todos sus grados.
 - Categoría 2ª: Salas de reunión, a excepción de bares de copas y discotecas.
 - Categoría 3ª: Comercial, en grado 1º Local Comercial y 2º Agrupación Comercial de la ordenanza general, a excepción de bares de copas y discotecas.
 - Categoría 4ª: Hostelero y Hospedaje, en todos sus grados.
- Dotacional - Equipamiento, Dotacional - Equipamiento, de las clases Cultural y ocio, Deporte y Servicio urbanos y Servicios infraestructurales.

- **Residencial.** Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación cuando la parcela sea mayor de 2.000 m²s.

Se podrá admitir como uso compatible de las actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios, la actividad de degustación o cata del producto sin contraprestación económica, si bien este deberá someterse a las siguientes condiciones:

- No se admite la contraprestación económica por consumo de comida en el local.
- La degustación de los productos elaborados en la nave industrial no podrá acompañarse del consumo de bebida alguna.
- No podrán disponer de ningún tipo de mobiliario para la estancia o consumo del público sentado, únicamente se admite la instalación de una barra para la estancia de pie.
- El local contará con servicios higiénicos para uso público con separación de sexos, siendo al menos uno accesible, independiente de la dotación de aseos obligatoria en función del uso industrial.

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

La implantación de los usos compatibles podrá llevarse a cabo de forma independiente del uso principal. El porcentaje del 45% computará en una sola nave independientemente del resto de naves del conjunto de la parcela.

Usos alternativos.

En los grados 5E.1^ºa, 5E.1^ºb, 5E.2^º y 5E.3^º se podrán implantar los siguientes usos alternativos:

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

La implantación de los usos alternativos podrá llevarse a cabo en una sola nave independientemente del resto de naves del conjunto de la parcela.

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 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 el grado 5E 1ª, para el que se fija una dotación de una plaza por cada 50 metros cuadrados de edificabilidad consumida.

En el caso de ubicarse usos compatibles que supongan **afluencia de público**, como el uso Terciario Categoría 2ª Salas de reunión, y el uso Terciario Categoría 3ª Comercial, se deberá reservar 1 plaza de 50 m² de edificabilidad consumida en ese uso.

En el caso de realizar actividades que supongan concentración de personas, (p.e. uso Terciario Categoría 2ª Salas de reunión, a excepción de bares especiales de copas, y discotecas y salas de baile⁴), se aplicará el mayor de los siguientes:

- 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificabilidad consumida en ese uso.
- 1 plaza de aparcamiento por cada 4 personas de aforo.

Los usos que se implanten como alternativos se cumplirán la mayor dotación de aparcamientos que resulte de la aplicación de las condiciones de los párrafos anteriores, o de los siguientes estándares:

<i>Uso alternativo</i>	<i>Dotación plazas / m2 de edificabilidad consumida</i>
<i>Terciario Comercial en Agrupación Comercial</i>	<i>4/ 100 m2</i>
<i>Terciario Comercial no adscrito a las anteriores</i>	<i>2/100 m2</i>
<i>Resto de Terciario</i>	<i>1,5 / 100 m2</i>
<i>Equipamiento</i>	<i>1,5 / 100 m2</i>

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

La flexibilización de los usos compatibles/alternativos va a suponer un aumento de la exigencia del ratio de aparcamiento necesario y por lo tanto del número de plazas. Este incremento de plazas de aparcamiento a exigir en el futuro, derivado de estos cambios de uso, podrá ser absorbido de forma directa con las plazas que se van a aumentar en el polígono.

⁴ Según el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.

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

Son las áreas delimitadas en la documentación gráfica.

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

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 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.

C. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

La aplicación de las modificaciones de la normativa propuesta no afecta al desarrollo del plan, ya que operan sobre un suelo urbano consolidado con la gestión y la urbanización finalizadas y la edificabilidad materializada. Sus efectos alcanzan a las mejoras normativas y de movilidad para todo el ámbito de Európolis.

D. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

La Modificación Puntual del Plan General que se propone no introduce nuevos usos que pudieran provocar repercusiones ambientales, simplemente se unifica la regulación urbanística y se mejoran las condiciones de movilidad, tanto interna del ámbito (con la regularización del aparcamiento), como externa (con un nuevo enlace sobre la M-505).

E. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Los efectos ambientales que puedan llegarse a producir, se analizarán y anticiparán de forma individualizada para cada solicitud, en el trámite de autorización administrativa correspondiente para implantación de la actividad.

F. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

No se considera que haya ningún tipo de efecto ambiental en posibles planes sectoriales y/o territoriales concurrentes ya que no hay ni se prevén.

G. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en su artículo 6.2 determina que serán objeto de evaluación estratégica simplificada, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas.

Tal y como queda ampliamente explicado en el documento de Modificación, las variaciones que se introducen en el Plan General se consideran modificaciones menores. Se trata de determinaciones pormenorizadas, que sólo afectan a las regulaciones del uso terciario y de la regulación del aparcamiento en la zona.

H. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Para afrontar los objetivos propuestos por la modificación se han analizado diversas alternativas, siempre partiendo de la base de que opera sobre un suelo urbano consolidado con un muy alto porcentaje de edificación materializada.

Alternativa 0

Esta alternativa consideraría el manteniendo de la situación actual de Európolis, con el régimen de usos actuales.

Se descarta este planteamiento, debido a que, tras el diagnóstico realizado en el ámbito, existe una necesidad clara de regeneración urbana que solucione los problemas de accesibilidad, aparcamiento y flexibilización de usos y actividades.

Alternativa 1

Se valoró la opción de redactar y tramitar un Plan Especial de mejora que incluyera mecanismos de transferencia de edificabilidad, nueva redacción de ordenanzas y la reconsideración del reparto de suelo para red viaria y espacios libres públicos, siempre en cumplimiento de los estándares mínimos establecidos.

Se descarta esta alternativa tanto por el alcance real del instrumento de planeamiento para dar cobertura a los contenidos alterados como por los efectos prácticos sobre una futura gestión viable y eficaz.

Alternativa 2

Se considera la posibilidad de asignar por manzanas condiciones de adecuación a normativa y reconversión, como actuaciones de dotación que permitieran incrementos de edificabilidad compensados por cargas urbanísticas cuyo destino fuera la implementación de un plan de mejora de infraestructuras urbanas que recogiera las acciones de mejora de la movilidad.

Se descarta en estos momentos por la dificultad previsible para su implementación y la incertidumbre sobre su eficacia real en la solución de los problemas más urgentes.

Alternativa 3

Es la que recogen los documentos de la modificación y que se desarrolla en detalle en sus distintos apartados.

I. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Desde un punto de vista medioambiental lo pretendido con la Modificación Puntual propuesta es en sí una mejora sustancial del entorno en el que han de convivir y residir los ciudadanos, por lo que se entiende que de la aplicación de la misma no se deriva ningún efecto negativo, no contemplando por tanto medidas de prevención, reducción ni corrección.

La MPG opera sobre un suelo urbano consolidado y tiene como finalidad articular mejoras puntuales que impulsen una revitalización del ámbito de Európolis. Su alcance por tanto es limitado y en ningún caso asimilable a una intervención ex Novo en cuanto a sus efectos potenciales en la mitigación de los efectos del cambio climático.

Aclarado lo anterior, las intervenciones propuestas, en su escala, sí tienen una repercusión positiva y necesaria en esta materia, según lo siguiente:

- i. La MPG se encuadra dentro de uno de los objetivos estratégicos de la Guía Metodológica de “Medidas para la Mitigación y la Adaptación al Cambio Climático en el planeamiento urbanístico”, elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima en 2015:

*“Fomentar la regeneración del tejido urbano existente: mantener y mejorar la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes en los tejidos consolidados, **priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje en la ciudad consolidada.**”*

Este es el objetivo primero de la MPG, que dirige todas las acciones propuestas.

- ii. En relación a la movilidad, la MPG propone la mejora de las condiciones de conectividad exterior con la creación de un nuevo viario de conexión con el bulvar central.
- iii. A nivel normativo, la MPG propone medidas de flexibilización que permitan acoger nuevos usos productivos y la hibridación y complejidad de los ciclos de producción, exhibición y venta, en línea con otro de los objetivos estratégicos de la citada guía metodológica:

*“Fomentar modelos de usos mixtos, evitando la creación de entornos mono-funcionales (destinados a lugares ocio, empresas, etc.) o áreas funcionales homogéneas alejados del centro urbano, con altas necesidades de movilidad, vinculando los tejidos urbanos con las redes de transporte colectivo y no motorizado, y empleando tipologías edificatorias acordes con estos objetivos. Asociado a este objetivo, **el Ayuntamiento debe desarrollar proyectos de traslado de grandes espacios de actividad económica, comercial y de ocio a zonas integradas en el tejido urbano.**”*

Como se observa, el alineamiento de la MPG con estas estrategias de mitigación de los efectos del cambio climático es literal, ya que la revitalización del espacio productivo que se pretende vendrá a reforzar la presencia e influencia del mismo en el tejido urbano central de Las Rozas, facilitando la convivencia del espacio productivo con los usos limítrofes, fundamentalmente residencial, espacios libres y dotaciones.

J. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

El seguimiento ambiental de la Modificación Puntual se llevará a cabo por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, como órgano responsable de la inspección, vigilancia y control ambiental de aquellas actividades que se vayan a instalar y requieran evaluación ambiental de acuerdo con la Ley 21/2013.

K. OTRAS CONSIDERACIONES.

El Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid emitió informe con fecha 22 del 10 de 2019 en el que se requiere la identificación de las vías pecuarias que discurren por el ámbito de la modificación puntual y que, por tanto, pudieran verse afectadas por el plan.

Se redacta el presente apartado en cumplimiento de lo anterior.

En el ámbito espacial de la modificación se encuentra identificada la vía pecuaria “Colada de Valdeastillas”, cuyo trazado, según la información del visor cartográfico de la Comunidad de Madrid, es aproximadamente coincidente, en el ámbito de la modificación, con la calle Cabo Rufino Lázaro, vía urbana consolidada del municipio. Fuera del ámbito de la actuación, la colada cruza de manera sobrepuesta la M 505 y, finalmente, recorre unos 770m en suelos no desarrollados del municipio, para acabar sin continuidad contra la autovía de circunvalación.

Haciendo un análisis de documentación cartográfica se observa que el Camino o Pasada de Valdeastillas figura en el Catastro de 1945, cuyo trazado se corresponde con la citada calle:



Fig. 1 Plano de cartografía actual superpuesta al Catastro de 1945. Correspondencia del Camino de Valdeastillas con la actual calle Cabo Rufino Lázaro.

En las siguientes ortofotos del Nomenclator de la Comunidad de Madrid se aprecia que en el tramo 1961-1968 aparece el trazado, mientras que en la de 1975 ya está ejecutada la calle Rufino Lázaro, con la condición de suelo urbano, ya que daba servicio a distintas instalaciones y servicios del municipio, emplazadas junto a la carretera de El Escorial. A partir de esa fecha el proceso de consolidación de la calle como vía urbana, y de las actividades en sus márgenes, es progresivo y continuo:





Fig. 2 Secuencia de ortofotos del Nomenclator de la Comunidad de Madrid donde se aprecia la evolución en el tiempo de la calle Cabo Rufino Lázaro y su consolidación desde 1975 como suelo urbano de vía pública del Municipio.

En el planeamiento urbanístico, como se observa en la secuencia de ortofotos, estos suelos han tenido la condición de suelos urbanos con uso de vía pública incluso con anterioridad al Plan General de 1988, documento donde aparecen recogidos como tales.

En todo caso, la presente modificación no tiene efectos sobre el estado actual de la colada, ya que ni ésta, ni la mencionada calle Cabo Rufino Lázaro, son objeto de alteración por efecto de lo propuesto en el nuevo planeamiento.

Evidentemente, parece existir una incoherencia en materia de ordenamiento al concurrir sobre el mismo espacio público, por una parte, el trazado de la colada y, por otra, una calle del municipio, plenamente funcional, con calzada, aceras y servicios en el subsuelo, que es, además, una conexión principal del ámbito con la red viaria municipal y con la M 505, identificada como tal en el Plan General de 1988.

Sin embargo, no es objeto de la presente modificación dar solución a este conflicto ni, como se puede observar en el conjunto del documento, sus contenidos tienen alcance alguno sobre la misma. Se indica de forma resumida a continuación.

La modificación opera sobre un suelo urbano consolidado -no ordena ni altera físicamente el ámbito de Európolis-; las modificaciones normativas propuestas afectan en exclusiva a la regulación de usos y ordenanzas zonales de parcelas lucrativas, excepción hecha de una aclaración incluida en la norma zonal reguladora de las zonas verdes. Como se ve, ninguna de estas cuestiones tiene incidencia sobre la colada ni sobre la calle Cabo Rufino Lázaro.



Fig.3 Trazado de la Colada de Valdeastillas según cartografía de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de Európolis

Junto a ello, la modificación incluye la propuesta de mejora de las conexiones con la M 505, para solventar los importantes problemas de seguridad vial y congestión existentes. Para ello se prevé la ejecución de una vía de servicio en el margen izquierdo de esta carretera y la ampliación del radio de giro del entronque desde la calle Cabo Rufino Lázaro.

Es en este punto de entronque donde se produciría en la actualidad el cruce teórico de la Colada de Valdeastillas sobre la M 505, siendo la situación fáctica que no existe ninguna señalización ni posibilidad de cruce. Recordemos que la M 505 es una red supramunicipal de infraestructuras, de titularidad de la Comunidad. Es decir, que en ese punto parece existir un conflicto entre intereses públicos autonómicos, entre los trazados de la M 505 y la Colada de Valdeastillas, que excede el objeto de este expediente.

Como se observa en las siguientes imágenes, la intervención de mejora de accesos propuesta en la modificación no afecta al trazado teórico de la colada, pues la superposición de trazados entre carretera y colada es la misma antes y después de la actuación.



Fig. 4 Imagen del estado actual de la calle Cabo Rufino Lázaro y su superposición con el trazado de la Colada de Valdeastilla según la información de la Comunidad de Madrid.



Fig. 5 Imagen del estado proyectado de la calle Cabo Rufino Lázaro y su superposición con el trazado de la Colada de Valdeastilla según la información de la Comunidad de Madrid.

Tampoco es objeto de esta modificación, sin poner en cuestión su pertinencia mediante otros procedimientos, recoger la posible calificación del trazado de colada para su tratamiento como red supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre protegido, en detrimento de la situación de la calle Cabo Rufino Lázaro sobre la que se superpone. Todo ello independientemente de los conflictos de alcance imprevisible que tal actuación pudiera generar -incluso la inviabilidad de la actividad productiva existente y de los empleos asociados, al impedir el acceso al ámbito-, al incidir sobre una red pública plenamente funcional, cuya ordenación proviene de un de un plan general de 1988.

Por otra parte, señala el informe que, al afectar la modificación a los contenidos de la definición normativa del uso industrial, para una mejor precisión de su alcance y tipos, y dado que éste es parte de la norma que afecta al conjunto del municipio, debe valorarse también el efecto sobre las vías pecuarias en aquellos otros ámbitos y suelos industriales del término municipal.

Sin entrar a valorar la validez de esta premisa, se indica a efectos informativos que los otros únicos suelos existentes con uso industrial en el municipio son la UE-15.7 "Talgo" y un solar en la carretera de El Escorial, en su encuentro con la A-6. Estos suelos no se encuentran afectados por ninguna vía pecuaria.

En conclusión, los contenidos de la modificación no tienen efectos sobre el estado actual de la colada.

Los conflictos detectados, una vez analizados y documentados, deben ser objeto de consideración en todo caso en un expediente de mayor alcance territorial como, por ejemplo, la Revisión del Planeamiento General que está en curso.

Analizado lo aquí expuesto, el Área de Vías Pecuarias emitió con fecha 20 de mayo de 2021 informe favorable, solicitando la incorporación de las prescripciones que en dicho informe se detallan. Se adjunta dicho informe como parte de la documentación de la modificación, para que consten las consideraciones como parte de la misma.

ANEXO V.5 ESTUDIOS PREVIOS DE MEJORA DE ENLACES CON LA CARRETERA M-505 EN LA MARGEN DERECHA DE LA CARRETERA M-505 (CARRETERA DEL ESCORIAL) ENTRE LOS P.K 1+800 Y P.K 2+660 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS ROZAS DE MADRID.

1. INTRODUCCIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan General de Las Rozas tiene por objeto la **regeneración urbana de la totalidad del ámbito de Európolis**, mediante las siguientes estrategias:

- La definición de criterios para la mejora de las condiciones de acceso y movilidad urbana, con el objeto de subsanar los problemas detectados que dificultan la funcionalidad del ámbito.
- La adecuación de normativa urbanística para conseguir una flexibilización de usos y actividades, adecuándolos a las necesidades funcionales actuales.
- La regularización, en los casos que sea pertinente, de la edificación y actividades existentes que presentan desajustes normativos.
- La mejora y reordenación de la dotación de aparcamientos dentro del ámbito.

Como se observa, la primera de las acciones de la modificación es la referente a la mejora de las condiciones de acceso y movilidad, en el área de influencia del polígono de Európolis. Este objetivo se define en función de la problemática diagnosticada sobre la situación existente, descrita de la siguiente forma en la memoria:

“Mejora de las condiciones de conexión con la M 505:

Aunque rodeado en su borde suroeste por redes viarias de gran capacidad, M-505 y M-50, el polígono carece de una conectividad adecuada y segura. Este es uno de los principales problemas para garantizar la fortaleza y vigencia del polígono como espacio de actividad económica. Los problemas de conexión de Európolis están detalladamente descritos en los documentos de análisis y diagnóstico que acompañan a la presente modificación.

En la MPG no se propone la creación de nuevos enlaces sino la intervención puntual sobre los existentes, para mejorar su capacidad y funcionalidad y, sobre todo, para mejorar las condiciones de seguridad, muy comprometidas en la actual salida y posterior trenzado que conecta la calle Rufino Lázaro con la M-505.”

En respuesta a la necesidad detectada, la MPG incluye, además de las determinaciones explicitadas en el resto del documento, la documentación del presente anexo, descriptivo del estudio previo de implantación y condiciones urbanísticas de la propuesta de mejora de enlaces con la carretera en su margen derecha.

La modificación, además de ordenar el suelo necesario para acoger las acciones de mejora aquí descritas, presenta la solución propuesta con el grado de detalle que es propio de su alcance como documento de planeamiento, y define las condiciones y obligaciones de organización y gestión de su ejecución, necesarios para la final materialización de las soluciones.

Todo ello en cumplimiento también del informe inicial de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras Área de Planificación CONSEJERÍA DE TRANSPORTES MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS, en sus tres primeros puntos:

“1. Las actuaciones que se proponen en la modificación puntual en los accesos a la carretera M-505 actúan directamente sobre su dominio público, y suponen una modificación sustancial de las condiciones de trazado de dicha carretera. Sin embargo, en la documentación no se aportan planos suficientemente detallados para poder informar sobre la idoneidad de la solución propuesta. Por otro lado, el documento “Anteproyecto de trazado de nueva vía de servicio en la margen derecha de la carretera M-505 entre los p.k. 1+800 y 2+660 en el término municipal de Las Rozas de Madrid”, que consta como antecedente, sí que recoge una propuesta detallada de la remodelación de accesos. Dicha propuesta afecta a otro ámbito diferente al PR V-1. Por lo tanto, la tramitación de la presente modificación puntual está condicionada a las conclusiones sobre el citado anteproyecto. La modificación puntual deberá integrar toda la documentación que se desarrolle durante la tramitación del anteproyecto.

2. La modificación puntual deberá establecer los mecanismos de gestión necesarios donde se incorpore una programación de las fases de ejecución de la actuación aprobada en coordinación con el ámbito U.E. I-3.

3. En lo que se refiere a la ordenación propuesta en la modificación puntual, se informa que la zona de protección de la carretera M-505 no puede estar calificada como “Espacios Libres”.

2. DESCRIPCIÓN

Por la realidad física del área de intervención la solución ha de coordinar, necesariamente, su influencia y efectos tanto en el suelo urbano consolidado del polígono Európolis, como en la colindante UE-I.3. “Avenida del Polideportivo – calle Pocito de San Roque”, con la clasificación de suelo urbano no consolidado.

Se requiere por tanto de una propuesta que dé solución integrada a dos ámbitos distintos y en diferentes estados de consolidación. La presente modificación opera suelo urbano consolidado del municipio, como intervención de regeneración urbana de revitalización de un área de actividad económica estratégica para el municipio. Por su parte, la UE-I.3. es un ámbito de suelo urbano no consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado y que requiere para la finalización de la aprobación del proyecto de urbanización de la solución adecuada de su conexión con la M 505.

Como se ha indicado, ambas situaciones, si bien responden a necesidades distintas, han de ser resueltas con una visión de conjunto que garantice la adecuada integración de las nuevas acciones en el conjunto de la estructura urbana.

Para ello, partiendo de una solución única de intervención, se definen dos fases de la misma, correspondientes cada una a su final destino funcional y que, en conjunto, tienen un impacto mayor que su suma en la mejora de las condiciones de movilidad y seguridad del tramo afectado.

Esta solución conjunta, elaborada por la consultora IYCMA, analiza y propone resolver los accesos en la margen derecha de la carretera M505, entre los p.k 1+800 y p.k 2+660 de forma que permita dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

1. Mejorar la seguridad vial en el tramo a reordenar de la M505 mediante la creación de una vía de servicio que vaya recogiendo los diferentes accesos existentes.
2. Mejorar la capacidad de la M505 al diferenciar los tráficos de carácter local, que se articulan a través de la nueva vía de servicio, de los tráficos de largo recorrido, que continúan empleando el tronco de la M505.
3. Plantear la actuación en una única fase que permita el desarrollo de las dos unidades de planeamiento implicadas (la UE-I.3 que se encuentra en fase de tramitación del proyecto de urbanización, con aprobación inicial del mismo y la Modificación puntual de Európolis que está aprobada inicialmente, y que una vez aprobada definitivamente y recogida en la misma la solución planteada en el presente anteproyecto permitirá la futura reserva de suelos necesarios para el desarrollo de la actuación).
4. Dar cumplimiento al informe emitido por la D.G de Carreteras de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de Diciembre de 2012, así como al posterior informe de fecha 20 de diciembre de 2019.

Así mismo, se han tendido en cuenta las recomendaciones y prescripciones indicadas en el informe de auditoría de seguridad viaria redactado con fecha 7 de enero de 2020 por parte del equipo auditor.

Propuesta de trazado de vía de servicio

Actualmente existe un problema de seguridad vial en el tramo analizado como consecuencia de la presencia de un total de 6 accesos y salidas a tronco directas en menos de 900 m, siendo la IMD del tronco de la carretera en el año 2017 de 49.113 veh/día, en ambos sentidos y el porcentaje de pesados del 2,08%.

La carretera del Escorial M505 en este tramo se corresponde con una Carretera multicarril, C-80 (Grupo 3).

En la Norma 3.1 IC Trazado de la Instrucción de Carreteras, del Ministerio de Fomento, en su artículo 9.2.2.1 se indica lo siguiente *“En los proyectos de reordenación de conexiones y accesos de autovías y carreteras multicarril, el organismo titular de la carretera podrá admitir como excepciones las conexiones directas de la vía de servicio a tronco, cuando se den las siguientes circunstancias:La solución propuesta mejore la situación anterior desde el punto de vista de la seguridad vial,*

reduciéndose el número de conexiones al mínimo de las compatibles con la función de la vía de servicio".

Por lo tanto, se plantea la ejecución de una vía de servicio en la margen derecha de la carretera M505 en el tramo comprendido entre los p.k 1+800 y el p.k 2+660 que permita ordenar los accesos al tronco de dicha carretera y mejorar la seguridad vial en el tramo, con incorporación directa al tronco.

A continuación, se describen las actuaciones:

- Un primer tramo comprende desde el inicio de la vía de servicio (p.k 1+800) hasta la calle Cabo Rufino Lázaro (p.k 2+150), cubriendo el frente de la urbanización UE-I.3. Longitud tramo vía de servicio: 292.46 m

Se inicia con una cuña de salida directa de 65 m de longitud que genera el carril izquierdo de la vía de servicio, siendo generado el carril derecho por el acceso retranqueado de la Avenida de Pino Redondo.

En este tramo se mejoran las distancias de trenzado entre la avenida de pino redondo y el acceso a la calle Cabo Rufino Lázaro, así como cerrar el acceso a la calle Duque de Ahumada que actualmente se hace de manera directa y que ahora pasa a resolverse mediante los viarios urbanos interiores del sector.

Se mejora así mismo el radio de giro hasta R:15 m, del acceso de la calle Cabo Rufino Lázaro, regulando el acceso mediante un STOP, lo que hará que en caso de generarse retención en este acceso la misma no afecte a la vía de servicio, sino que se almacenará en el viario urbano.

- Un segundo tramo comprende desde la incorporación de la calle cabo Rufino Lázaro a la vía de servicio (p.k 2+150) hasta el nudo de la M50 (p.k 2+700). Longitud tramo vía de servicio: 661.32 m

Se da continuidad a la vía de servicio desde la calle Rufino Lázaro permitiendo ordenar los accesos desde el p.k 2+150 al p.k 2+660 a través de la vía de servicio, así como mejorar sensiblemente el radio de giro de la incorporación de la calle Rufino Lázaro a la vía de servicio.

Desde el acceso de la calle Rufino Lázaro, se prolongan los dos carriles de la vía de servicio en una distancia de trenzado de 167,59 m. lo que va a permitir realizar las maniobras de incorporación al tronco.

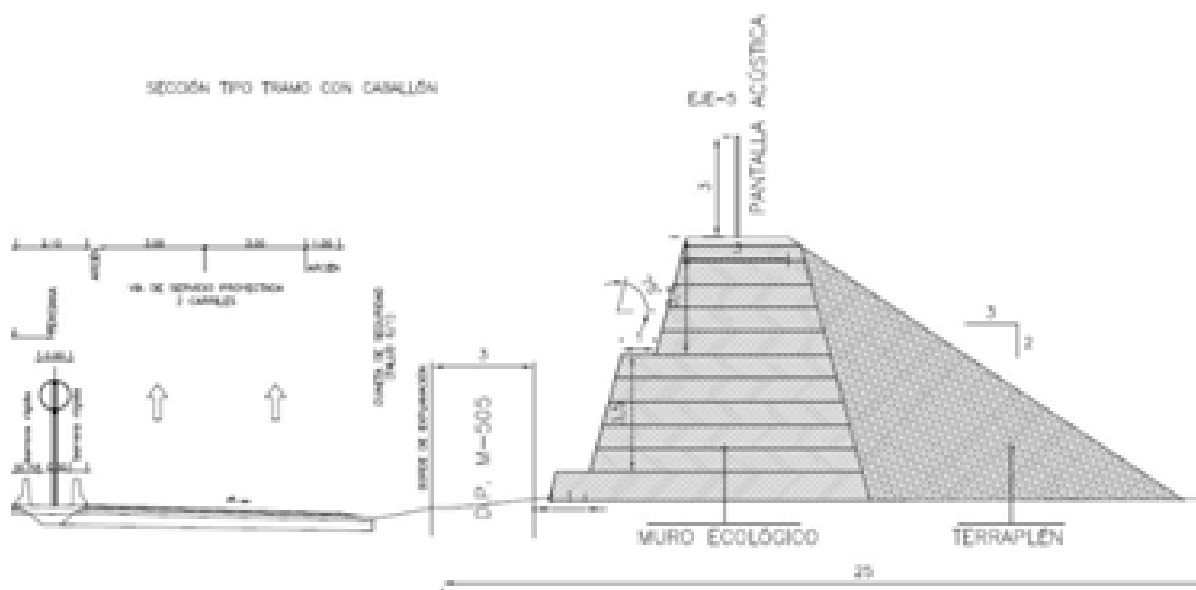
Llegado a este punto de entronque, la vía de servicio va a continuar con un solo carril, se prolonga 270 m. hasta finalizar en la conexión con Európolis en la Calle París que permite descargar de tráfico de la calle Turín. Esto implica la necesidad de ampliar la estructura existente sobre la Calle Turín.

La solución planteada permite lograr 300 m de carril de trenzado en la incorporación al tronco de la Carretera M-505.

Secciones tipo

SECCIÓN EXISTENTE:

Se dispondrá además por ello una franja de 3 m. como mínimo de ancho, paralelo a la arista de explanación, como zona de dominio público de carreteras.



La solución que se propone, que desarrolla la propuesta del Estudio Acústico incluido dentro de la documentación de la Modificación Puntual de la UE-I.3, informado favorablemente por la DG de Medio Ambiente, consiste en un caballón elevado 7 metros respecto a las cotas de rasante de los viarios colindantes proyectados consistente en un muro ecológico.

El Muro Ecológico propuesto va a tener un talud de 75°, coronado por un sendero con un ancho de 3,00 metros con pendiente transversal hacia el interior de la parcela.

El muro ecológico no va a ser simétrico, ya que en su margen izquierda vamos a establecer bermas horizontales de 1 metros de ancho cada 3.5 metros de incremento de altura.

La formación de estos terraplenes se establece, según recomendaciones de construcción, en tongadas de 70 cm. de espesor, por lo tanto, habrá una berma horizontal cada 5 tongadas.

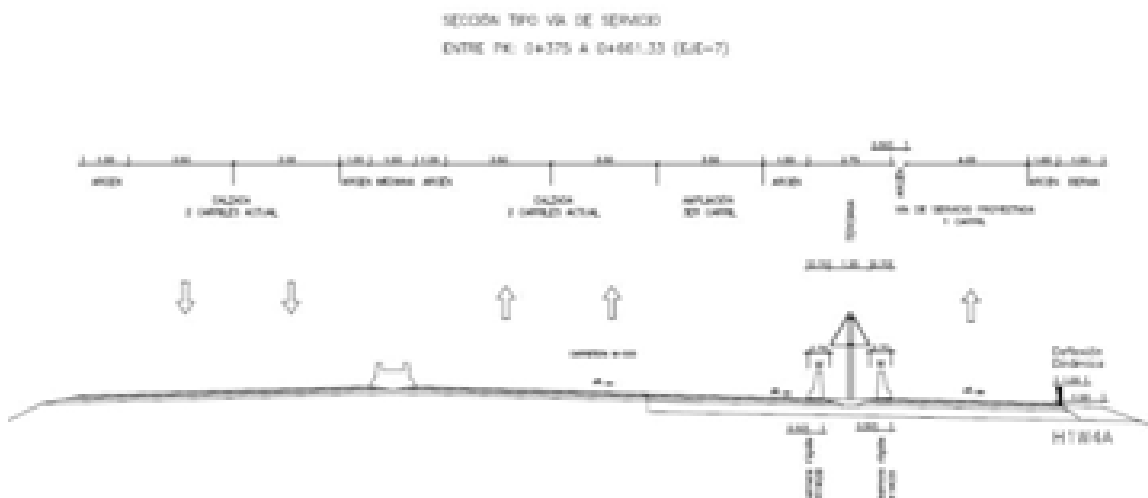
En la margen derecha, se formará un terraplén de tierras con un talud 3H:2V

En el siguiente tramo, en el cual la vía de servicio se desprende de un carril la disposición va a ser la siguiente:

- CALZADA DERECHA TRONCO M505: arcén interior de 1,00 m, tres carriles de 3.50 m, arcén exterior de 1.50 m

TERCIANA: De separación entre el tronco de la M505 y la vía de servicio, con un ancho de 2,75 m, delimitadas interior y exteriormente por sendas barreras rígidas de hormigón.

- CALZADA VÍA DE SERVICIO: Arcén interior de 0,50 m, un carril de 4,00 m y arcén exterior de 1,00 m.



Mejora de las condiciones de seguridad vial

Las condiciones de seguridad vial de la solución propuesta, respecto a la situación actual mejorarán por los siguientes motivos:

- Al reducirse el número de entradas y salidas a la M-505, aumentará la velocidad de los vehículos que se mantienen en la M-505, lo que se traducirá en una menor densidad y una mejora de la fluidez del tráfico con menores retenciones en horas punta y por tanto un menor riesgo de accidentes por alcances.
- Adicionalmente, se reduce el tráfico en la M-505, al canalizar la vía de servicio el tráfico que se dirige a Európolis.
- El tramo de la M-505 paralelo a la vía de servicio hasta la conexión con la Calle Cabo Rufino Lázaro incrementará su velocidad de operación en 1,9 km/h tanto en la punta de la mañana como en la tarde.
- El nivel del servicio del tramo de trenzado existente entre la entrada de la Calle Cabo Rufino Lázaro y la salida a Európolis, en la hora punta de la tarde, mejora del E en la configuración actual al D con la actuación proyectada.
- Se crea un nuevo carril de trenzado entre la entrada de la Vía de servicio después del acceso a Rufino Lázaro y la salida de la M-50. La longitud de trenzado es suficiente, para que la velocidad de los vehículos que trenzan y de los que no trenzan no se vea disminuida de forma brusca, por lo que disminuirá el riesgo potencial de accidentes por alcance.
- Entre la entrada de la vía de servicio y la M-50 el nivel de servicio mejora con la actuación proyectada pasando del C al B en la hora punta de la mañana y del E al C en la hora punta de la tarde aumentando

la velocidad de operación en 13,8 km/h en la hora punta de la mañana y el 14,8 km/h en la hora punta de la tarde.

- Se producirá una mejora en la seguridad vial de los vehículos que circulan por la vía de servicio, ya que al estar limitada la velocidad disminuirá el riesgo de accidentes y la gravedad de los mismos.

Adicionalmente, la solución propuesta supone una mejora de la seguridad vial, respecto a la solución actual, por los siguientes motivos:

- Se elimina el acceso directo de la Avenida de Pino Redondo al carril de salida de la M-505. Esta configuración supone un riesgo potencial, debido a que los conductores que están saliendo de la M-505 no esperan que se produzca un acceso directo en el carril de salida.
- El trenzado entre los tráfico que entran por la Avenida de Pino Redondo y la salida por la Calle de Rufino Lázaro se traslada a la vía de servicio, realizándose con una velocidad de operación menor (al estar limitada la velocidad en la vía de servicio) y sin que se puedan ver implicados los vehículos que circulan por el tronco de la M-505 y adicionalmente, sin que los vehículos que entran por la Avda. de Pino Redondo y siguen por la calle Rufino Lázaro tengan que entrar el tronco de la M-505.
- Se mejora la intersección con la Calle de Rufino Lázaro, eliminando el giro a la izquierda para acceder a la Calle Duque de Ahumada y dotándola de un radio de 15 m, lo que facilita el giro de los autobuses y vehículos pesados.

Todo ello se recoge en la documentación gráfica que acompaña al presente anexo.

Fases

Se definen dos fases de implantación de la solución descrita.

La **fase 1** corresponde al primer tramo descrito, desde el inicio de la vía de servicio (p.k 1+800) hasta la calle Cabo Rufino Lázaro (p.k 2+150), cubriendo el frente de la urbanización UE-I.3. Longitud tramo vía de servicio: 292.46 m. Su ordenación y ejecución se encuentra administrativamente vinculada al proceso de desarrollo de la UE-I.3.

La **fase 2** corresponde al segundo tramo descrito, desde la incorporación de la calle Cabo Rufino Lázaro a la vía de servicio (p.k 2+150) hasta el nudo de la M50 (p.k 2+700). Longitud tramo vía de servicio: 661.32 m.

Esta fase 2 es la que compete a la presente modificación y para la cual propone la reordenación de los suelos necesarios para su implantación, alterando el planeamiento vigente y actuando sobre el suelo urbano consolidado.

Todo ello de acuerdo con el informe de la Auditoría de Seguridad Viaria, el cual valora las alternativas de ejecución de las obras en una fase y en dos fases, concluyendo, en el punto 8 Declaración Final, lo siguiente:

“Se manifiesta, que, si bien la solución propuesta en el Anteproyecto desarrolla la actuación en una única fase, si por motivos de programación debido al retraso en la aprobación de la modificación puntual de Európolis, se optara por realizar las actuaciones contempladas en la primera fase de la alternativa por fases, se lograría una mejora sustancial de las condiciones de seguridad vial respecto a la situación actual.”

Estas fases o etapas quedarán finalmente definidas con precisión en el proyecto de construcción que a tal fin se redacte y tramite.

Uso y defensa de la carretera

La intervención de mejora de enlaces de la M 505 a su paso por el ámbito de Európolis se produce sobre un suelo urbano consolidado, con la edificación materializada.

Si bien las alineaciones del planeamiento se encuentran por tanto ya fijadas, en cumplimiento de la legislación de carreteras se delimita el dominio público en una franja de tres metros desde la arista exterior de explanación, y se recoge de esta forma en la documentación gráfica.

La zona de protección se delimita en cumplimiento de la Ley 3/91 de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid en una franja de 25m a partir de la arista exterior de la explanación.

3. ESTIMACIÓN ECONÓMICA Y ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La modificación establece determinaciones, obligaciones y garantías en relación con la fase dos descrita, siendo la fase 1 una carga de los titulares del suelo de la UE I.3.

Estimación económica de la intervención

El importe estimado de las obras a ejecutar para la fase 2 es el siguiente:

TÍTULO	MEDICIÓN (m2)	PRECIO (Euro/m2)	IMPORTE
FASE 2 VÍA DE SERVICIO	5.342	120	641.040,00
MURO PARCELA II	220	110	24.200,00
AMPLIACIÓN ESTRUCTURAS-PASO INFERIOR	170	600	102.000,00
PEM TOTAL			767.240,00
13% GASTOS GENERALES			99.741,20
6% BENEFICIO INDUSTRIAL			46.024,40
PEC TOTAL			913.015,60
21% IVA			191.733,27
IMPORTE TOTAL CON IVA			1.104.748,87

Por lo que el presupuesto base de licitación incluido IVA de la obra asciende a la cantidad de UN MILLÓN CIENTO CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS.

Parcelas afectadas

La vía de servicio será un dominio público de titularidad municipal, formando parte de la red viaria. Su límite marca el de expropiación de parcelas privadas existentes, dado el carácter de suelo urbano consolidado de área de intervención.

La forma de obtención de la mayor parte de los suelos proviene de reordenación de suelos de titularidad pública existentes. No obstante, como se ha indicado, existen pequeñas superficies de suelo de parcelas de titularidad privada que serán objeto de expropiación mediante la tramitación del pertinente instrumento expropiatorio y cuyo coste formará parte del conjunto de la inversión, siendo la gestión municipal, así como los costes de obtención de los suelos del ámbito Európolis; los costes de obtención de los suelos del ámbito UE I.3 es una carga de sus titulares. Son las siguientes:

Referencia catastral	Dirección	Titular	Calificación	Sup estimada de afección m2
1 4835209VK2843S0001QJ	C/ Cabo Rufino Lázaro 22	MARKET DREAMS, S.L.	Industrial OZ.5.1º	477
2 4934707VK2843S0001DJ	C/ Duque de Ahumada 1	Propietarios Duque de Ahumada	Residencial Unifamiliar OZ.3.3º	447
3 5133907VK2853S0001QZ	C/ Cabo Rufino Lázaro 25	TOMBADOR, S.L.	Industrial OZ.5.3ºPR.V-1	7
TOTAL				1001

Actos previos a la ejecución

Los actos previos a la ejecución del planeamiento están constituidos por todos los proyectos, los estudios, la gestiones y los actos administrativos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos, o de otra índole para proceder a la expropiación y gestión de los terrenos incluidos en el ámbito.

Comprende la indemnización de las obras, plantaciones, edificaciones y otros derechos que queden afectados por los trazados de las redes de infraestructuras, incompatibles con esta previsión, así como la demolición de las mismas.

Los actos administrativos necesarios para el desarrollo y ejecución del ámbito son los siguientes:

- a. Aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan General.
- b. Aprobación del Proyecto de Expropiación.
- c. Aprobación definitiva del Proyecto de Trazado y Construcción.

Ejecución de las obras

Comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del planeamiento, destinándolo a los usos previstos conforme la ordenación pormenorizada y conforme la modalidad de gestión urbanística e instrumentos de ejecución material definidos. Le corresponden los siguientes deberes:

- a. La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
- b. La realización de las obras necesarias para la materialización de las previsiones de planeamiento y proyectos.
- c. La conservación de las obras de urbanización.

Sistema de actuación y naturaleza de las obligaciones

Los suelos incluidos en el ámbito espacial de la MPG tienen la condición de solares, habiendo concluido el proceso de gestión y urbanización, y estando la edificación materializada prácticamente en su totalidad.

La presente MPG contempla como acciones de ejecución las de mejora de las conexiones existentes con la M 505 con la consideración de obras públicas ordinarias con cargo al Ayuntamiento de Las Rozas y ajenas a cualquier proceso de gestión.

Programación de la actuación

Con todo lo anterior, para la ejecución de las obras descritas se prevé la siguiente programación, cuyos plazos están indicados tomando como referencia de inicio la publicación de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntal.

ACCIÓN	PLAZO
EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN + APROBACIÓN DE LA RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS	12 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntal
PROYECTO CONSTRUCTIVO Y LICITACIÓN DE OBRAS DE SEGUNDA FASE Y AUTORIZACIÓN DE LAS MISMAS POR LA D.G DE CARRETERAS	12 meses desde la habilitación de la efectiva ocupación de los suelos afectados.
EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE SEGUNDA FASE	12 meses desde la adjudicación de la licitación y la obtención de la autorización.

4. INFORME DE LA SG DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DE CARRETERAS DE 30/01/2023

En enero de 2023 la SG de Planificación, Proyectos y Construcciones de Carreteras de la CAM emitió nuevo informe que, en lo relativo a la propuesta de ordenación que le fue remitida, señala las siguientes cuestiones:

- i. Que no procede la reducción de la zona de protección hasta hacerla coincidir con el dominio público de la carretera.
- ii. Que es necesario incorporar a la documentación un plano específico de carreteras en el que se reflejen y acoten las franjas de terreno correspondientes al dominio público y a la zona de protección, identificando con claridad la arista exterior de explanación.
- iii. Que no deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- iv. Finalmente, se recuerda la normativa de aplicación para la actuación en carreteras

En cumplimiento de lo informado, se ha modificado la implantación de la zona de protección, como así se recoge en los planos.

P1-Ordenación propuesta

P2-Propuesta de la localización de aparcamientos y nueva vía de servicio

5.22 Ordenación del suelo urbano. Alineaciones y Rasantes

5.23 Ordenación del suelo urbano. Alineaciones y Rasantes

Y en los planos de este Anexo V - Anteproyecto de vía de servicio en la carretera M-505 entre los P.K.:1+800 y 2+660 T.M. de Las Rozas de Madrid.

3.1 - Planta de trazado sobre ordenación (Hoja 1 de 4)

3.1 - Planta de trazado sobre ordenación (Hoja 2 de 4)

3.1 - Planta de trazado sobre ordenación (Hoja 3 de 4)

3.1 - Planta de trazado sobre ordenación (Hoja 4 de 4)

Estos últimos son planos específicos de carreteras que recogen la propuesta de mejora de las conexiones con la M 505 trabajada con la SG de Planificación, Proyectos y Construcciones de Carreteras de la CAM para dar la mejor solución a los conflictos descritos en los documentos de esta Modificación.

Por otra parte, en cumplimiento del informe, la alteración de la calificación y clasificación de suelo que conlleva se ha trasladado también a memorias.

En relación con la disposición de zonas verdes o espacios libres en la franja de la zona de protección se aclara que la modificación no alcanza a intervenir en estos suelos, los cuales son en la actualidad suelos urbanos de espacios libres, como se observa en la siguiente imagen:



Planeamiento vigente; se señala con un punto el suelo urbano consolidado calificado, y obtenido a favor del municipio, como zona verde / espacios libres

No es objeto de este expediente la calificación de estos suelos colindantes con la carretera, más allá de la obligada redelimitación de los suelos públicos afectados por la nueva línea de dominio público y la zona de protección.

Por el contrario, los suelos de Espacios Libres y Red Viaria adyacentes a la carretera son, como se ha dicho, suelos urbanos existentes y, dado que todo el ámbito de la Modificación resulta igualmente ser un suelo ordenado, gestionado, ejecutado y edificado, no existe el margen de ajustes en su configuración espacial que es propio de los nuevos desarrollos.

Y, por otra parte, se ha de estar al cumplimiento de los artículos 67 y 69 de la LS 01, particularmente en lo siguiente:

“Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.

2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que desafecte el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida.”

Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.

2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares en relación con el área homogénea, en el caso de las redes locales, o con el conjunto de término municipal, en el caso de las redes generales y supramunicipales, con el fin de mantener el adecuado estándar de calidad de vida urbana.

Por su parte, la otra ley concurrente, Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, establece los fines de la zona de protección de la carretera en el artículo 31:

Artículo 31.

Con el fin de garantizar la seguridad vial, asegurar la disponibilidad de los terrenos necesarios para la realización de obras de mantenimiento de las carreteras e instalaciones de sus servicios complementarios, así como proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establecerá una zona de protección a ambas márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una

distancia de 50 metros en autopistas y autovías, 25 metros en las carreteras integradas en la red principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de la explanación.

En los tramos de carreteras que discurran por suelo que el planeamiento urbanístico clasifique como urbano, dicho planeamiento podrá establecer los límites de la zona de protección que, como mínimo, será coincidente con la zona de dominio público.

Sin perjuicio de las situaciones consolidadas, en la zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, sustitución o reedificación, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad.

No obstante, se podrán efectuar en la zona de protección, previa autorización de la Consejería de Política Territorial, pequeñas obras de reparación y conservación de las existentes que no supongan en ningún caso incremento de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera. En estas zonas, los propietarios de los terrenos podrán libremente sembrar y plantar sin más restricciones que las referentes a los cerramientos de sus fincas. Las plantaciones de arbolado estarán sujetas a autorización.

Es decir, dado que el suelo sobre el que se proyecta la zona de protección es urbano, su límite puede quedar restringido al dominio público. La condición de urbano o urbanizado de este suelo es una situación fáctica en aplicación del TRLSRU 2015 en su artículo 21 “Situaciones básicas del suelo”:

- *“Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*

...

Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.”

Como conclusión de lo anterior, en cumplimiento de los objetivos del Informe de enero de 2023, para facilitar futuras actuaciones de ampliación de la infraestructura de carretera sin alterar la estabilidad del planeamiento y, al mismo tiempo, mantener la calificación de los espacios libres y viarios existentes, se asigna a los suelos afectados por la zona de protección una ordenanza particular dentro de la de 7E “Espacios Libres Európolis”, denominada “7E* Espacios Libres de Transición con Infraestructuras”, remitiendo específicamente la misma al cumplimiento del artículo 31 de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Y dado que el balance de la Modificación resulta con un exceso de Espacios Libres respecto a la ordenación del planeamiento antecedente, los espacios libres afectados por la zona de protección, 2.158,50m²s, en su condición de Espacios Libres de Transición con Infraestructuras, no se computan como incremento del estándar del ámbito, el cual se mantiene inalterado en relación al planeamiento que se modifica, pudiendo ser ocupados a futuro si existiera una necesidad de ampliación de la red viaria autonómica en este tramo sin necesidad de compensación.

En tanto esto no se produzca, los suelos mantendrán su estado actual y para cualquier acción sobre los mismos quedan sometidos a las prescripciones de la zona de protección de carreteras.

Finalmente, aun siendo de obligada aplicación, se recoge en el siguiente apartado la normativa específica de aplicación.

5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

En relación con la actuación sobre la carretera es de aplicación 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.

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 esta Dirección General 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 mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente

por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal (artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid).

Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será 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.

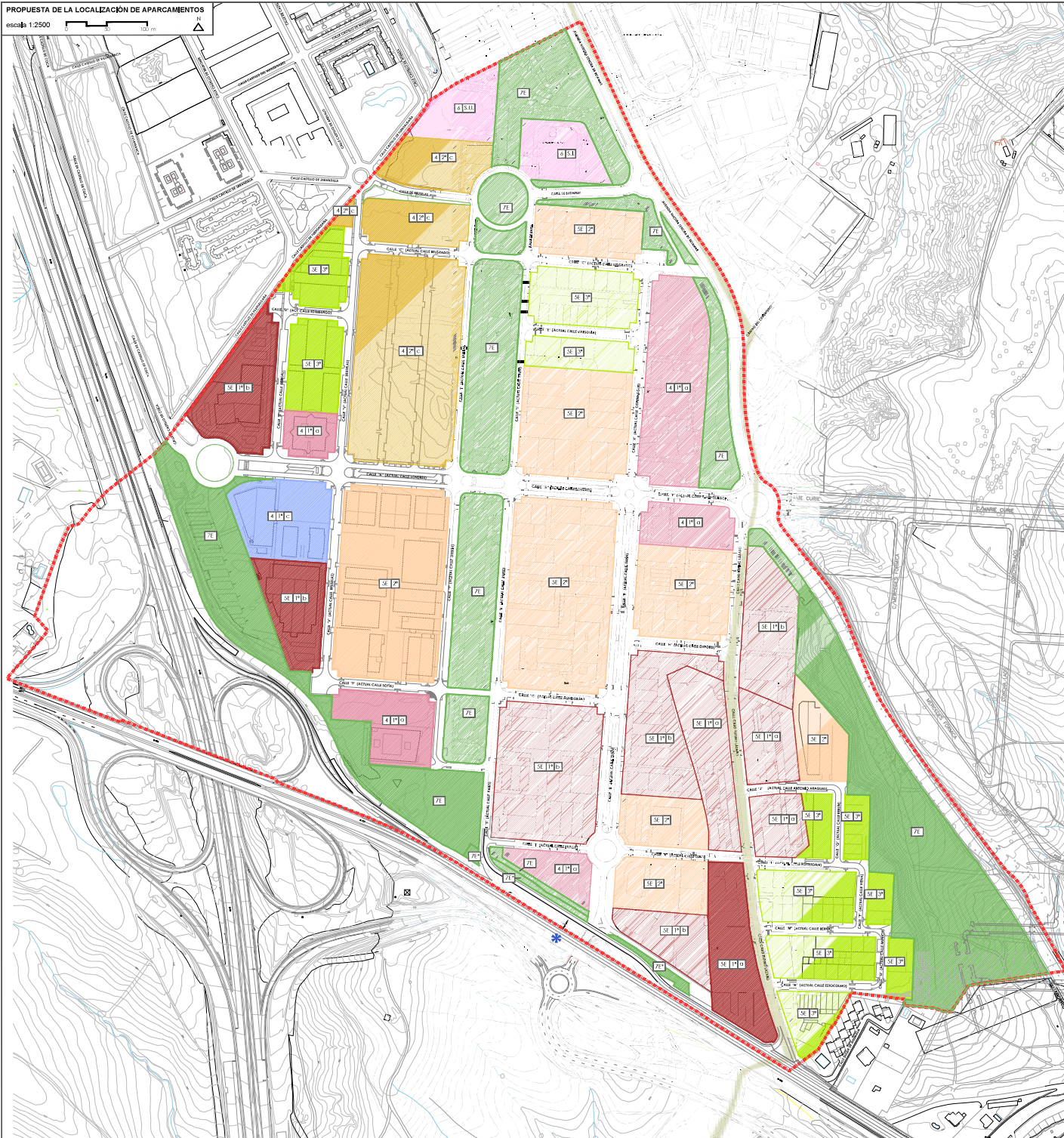
Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a esta Dirección General.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

- **Planta de trazado sobre ordenación (4 planos)
con indicación de fases**

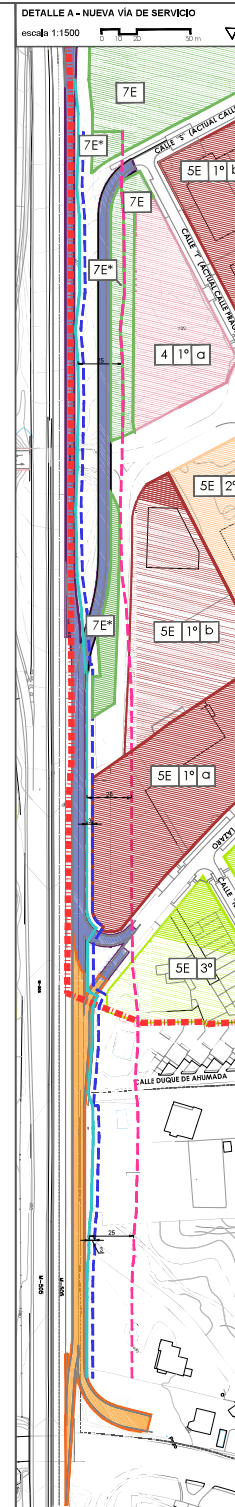
PROPUESTA DE LA LOCALIZACIÓN DE APARCAMENTOS

escala 1:2500



DETALLE A - NUEVA VÍA DE SERVICIO

escala 1:1500



SIGNOS CONVENCIONALES	
	Limite de la Modificación
	Trazado de vía pecuaria "Cordel de Valdeastillo"
	Red de Infraestructuras de Comunicaciones (N-505)
	Árbita exterior de la explanación
	Línea de Dominio Público y Zona de Protección (N-505)
Nº TERCIARIO / Nº COMPLEJO INDUSTRIAL Y TERCIARIO "EUROPOIS"	
	ESPACIOS LIBRES EUROPOIS
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN CON INFRAESTRUCTURAS
EQUIPAMIENTO	
	EUROPOIS
	EUROPOIS

ZONAS DE ORDENANZA	
	Nº TERCIARIO
	1º a
	1º c
	2º
	Nº COMPLEJO INDUSTRIAL Y TERCIARIO "EUROPOIS"
	5E 1º a
	5E 1º b
	5E 2º
	5E 3º
EQUIPAMIENTO	
	S.U. SERVICIOS URBANOS
	S.I. SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
	ESPACIOS LIBRES EUROPOIS
	ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN CON INFRAESTRUCTURAS



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LAS ROZAS EN EL ÁMBITO DEL P. E.V.-1 EUROPOIS Y ÁREA DEL CABO RUFO LÁZARO

	PLANO:
P1	ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA: VARIAS
FECHA: NOVIEMBRE 2020

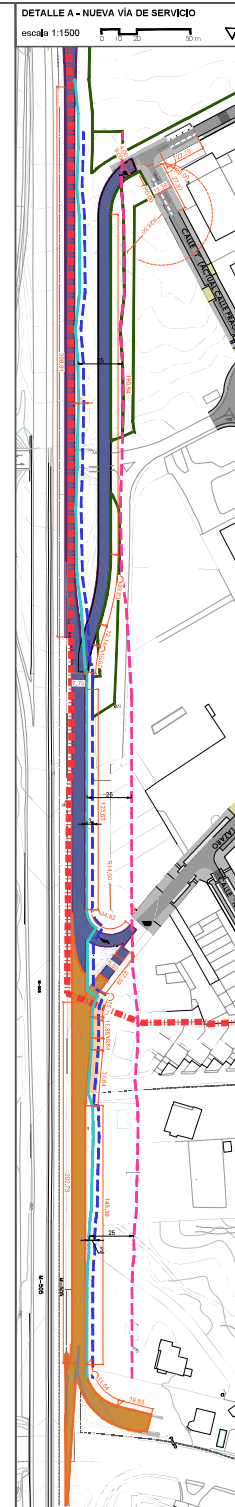
PROPUESTA DE LA LOCALIZACIÓN DE APARCAMENTOS

escala 1:2500



DETALLE A - NUEVA VÍA DE SERVICIO

escala 1:1500



SIGNOS CONVENCIONALES

— Límite de la Modificación Plan General de Las Rozas

ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

- Propuesta indicativa no vinculante de Zonas de Reordenación del Bulevar Central del Proyecto de Ejecución de Rehabilitación del Polígono Euroópolis.
- Propuesta indicativa no vinculante de Área de Regeneración y Reforma Interior de Aparcamiento.
- Propuesta indicativa no vinculante de ubicación de aparcamientos-están en áreas de ordenanza PE.
- Norma Local PE. Espacios Libres Euroópolis (PE) / Espacios Libres de Transición con Infraestructuras (PE)

AFECCIONES M-505

- Árbita exterior de la explanación
- Línea de Dominio Público (3m desde árbita exterior de la explanación)
- Zona de Protección (25m desde árbita exterior de la explanación)

FASES DE EJECUCIÓN NUEVO ENLACE

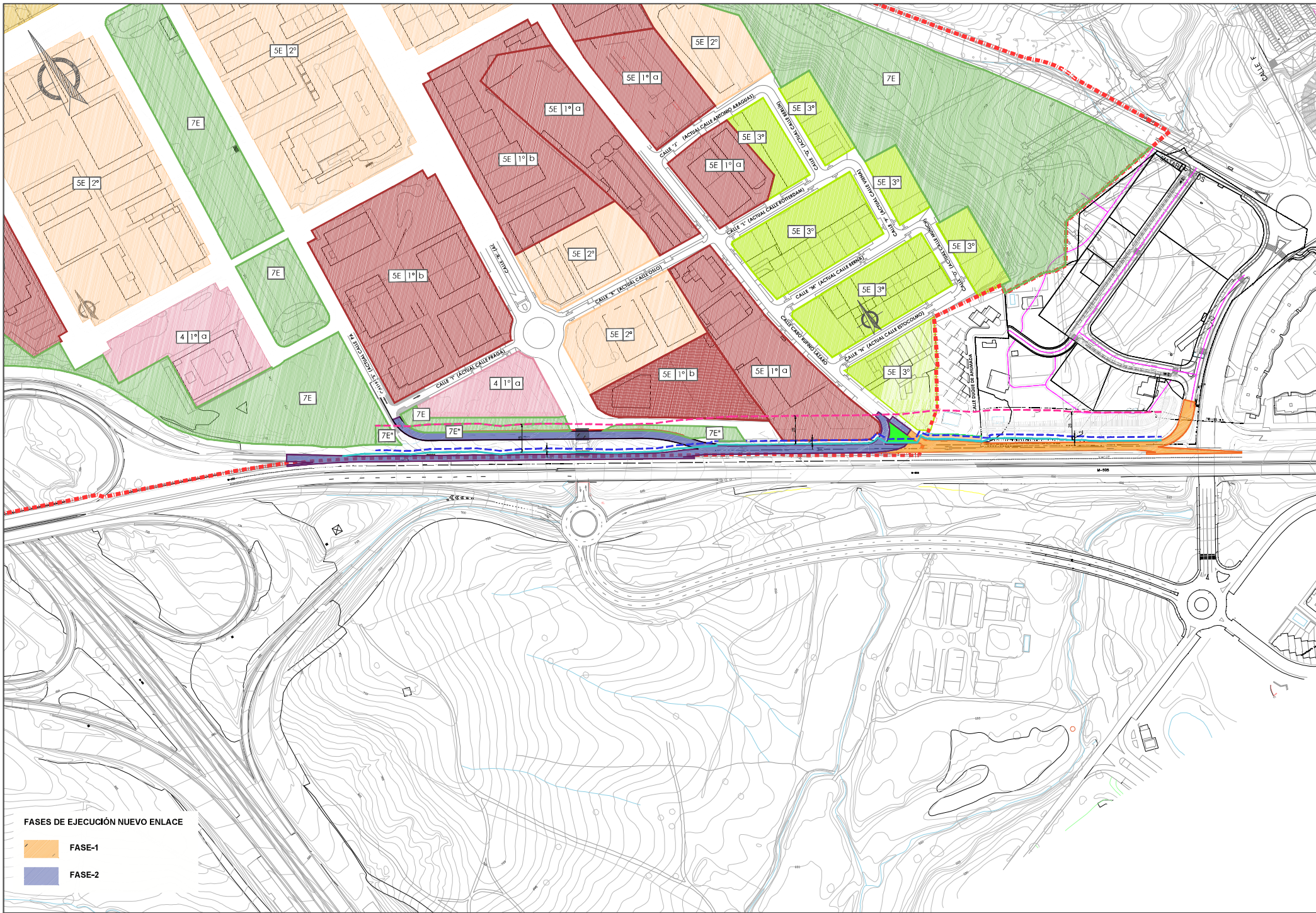
- FASE-1 (no forma parte de la MPG)
- FASE-2

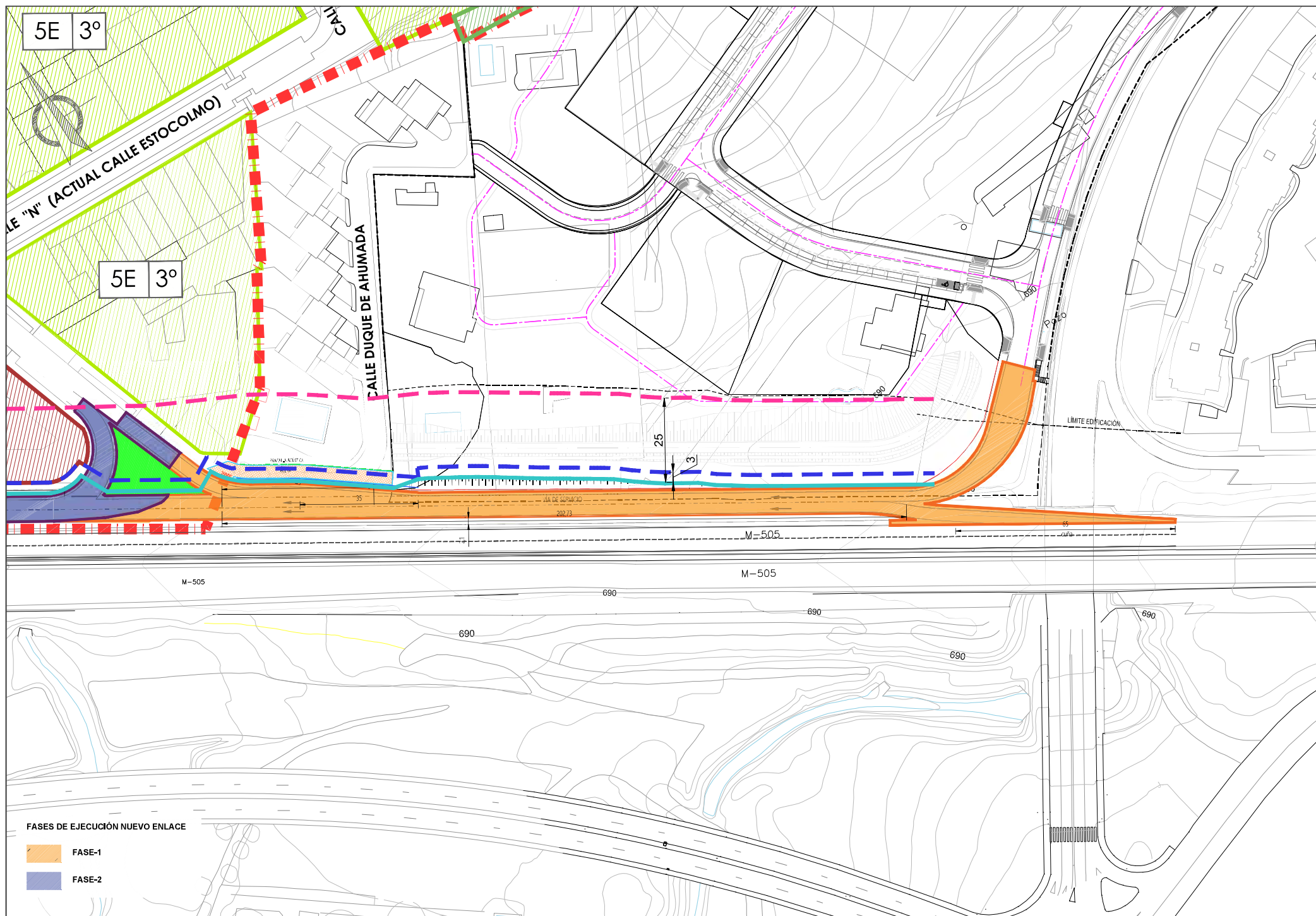
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LAS ROZAS EN EL ÁMBITO DEL P.E.V-1 EUROÓPOLIS Y ÁREA DEL CABO RUFINO LÁZARO

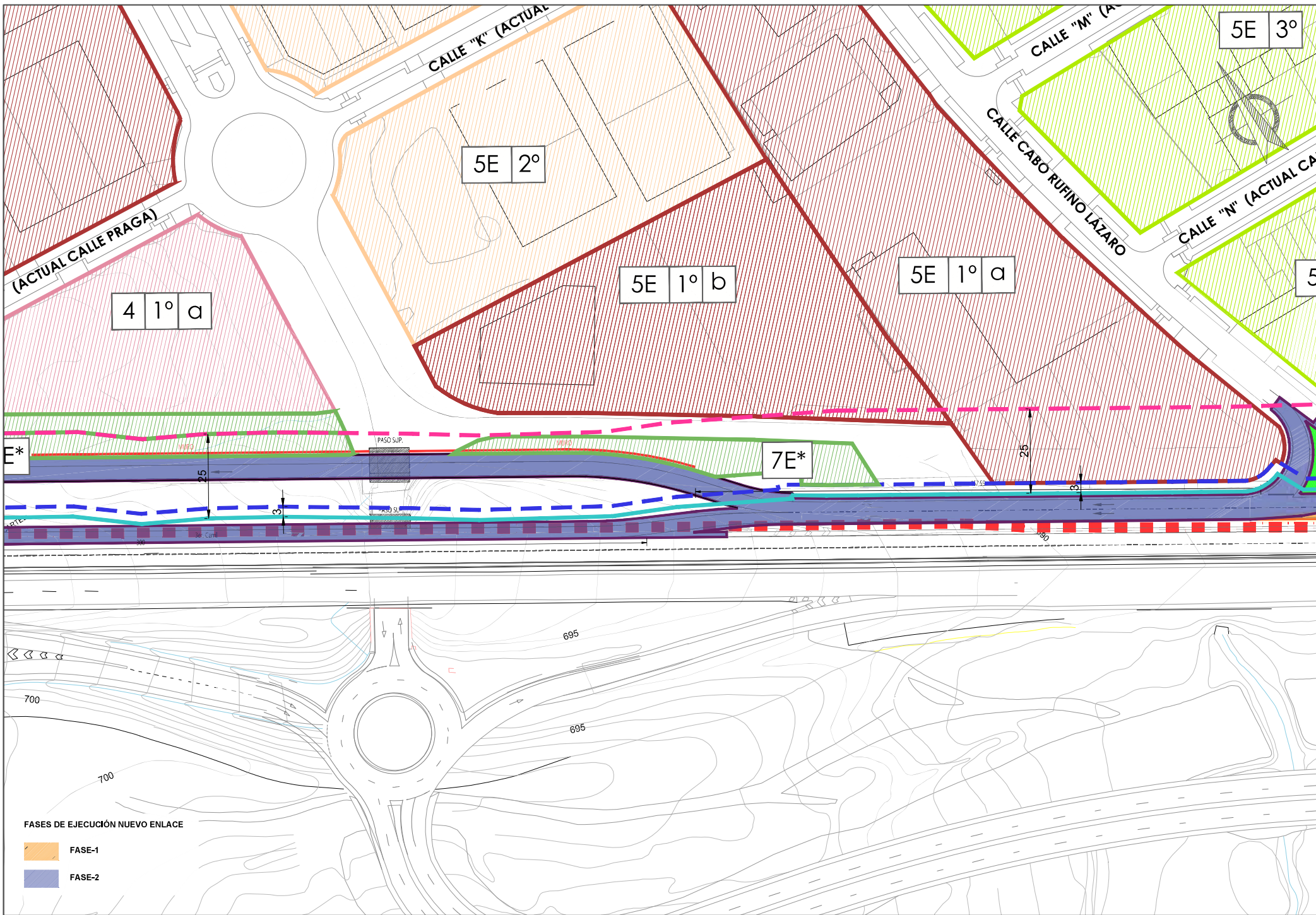


PLANO:
PROPUESTA DE LA LOCALIZACIÓN DE
APARCAMENTOS Y NUEVA VÍA DE
SERVICIO

ESCALA: VARIAS
FECHA: NOVIEMBRE 2020

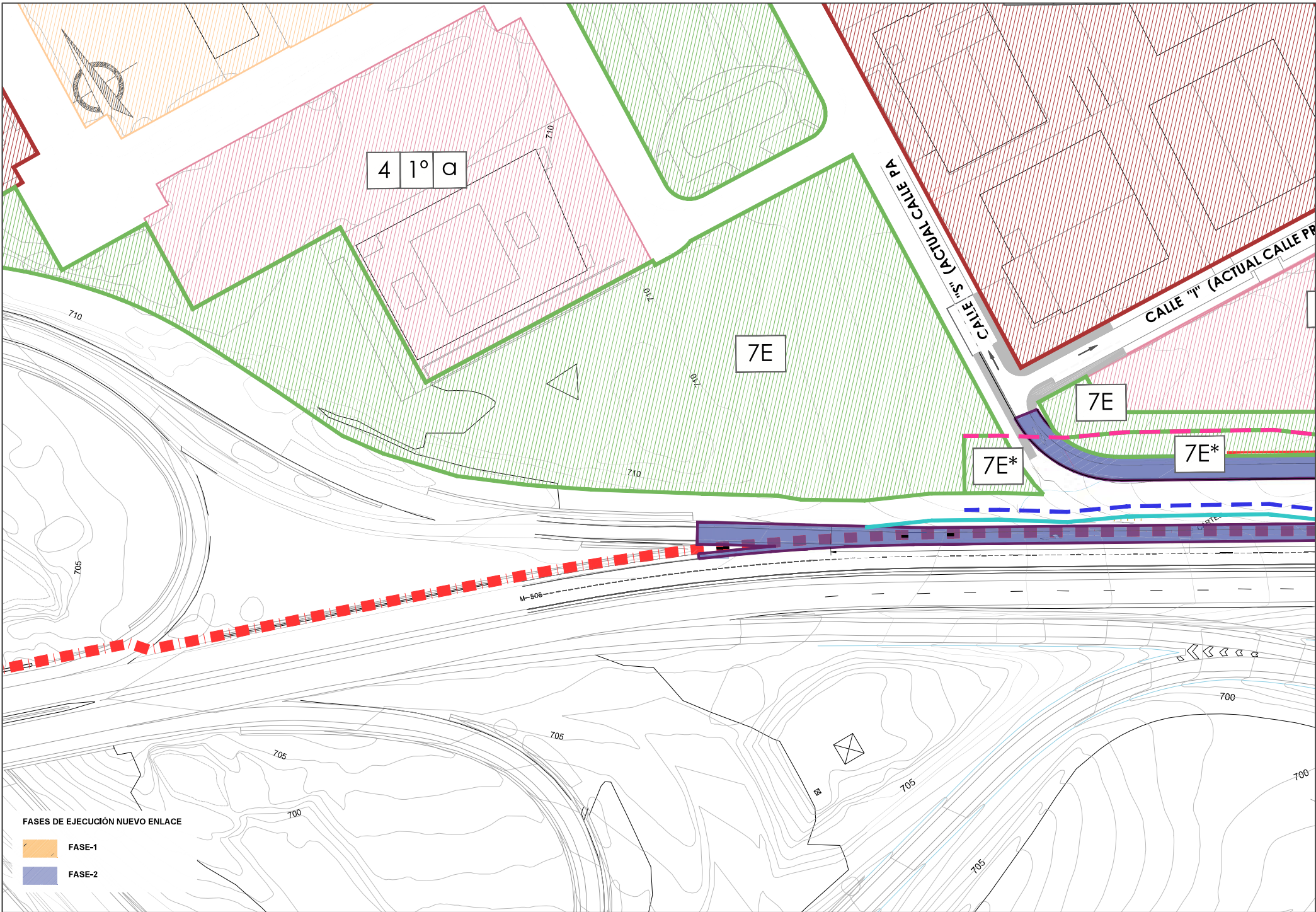






FASES DE EJECUCIÓN NUEVO ENLACE

- FASE-1
- FASE-2



FASES DE EJECUCIÓN NUEVO ENLACE

- FASE-1
- FASE-2

ANEXO V.6 INFORMES DE ADMINISTRACIONES RECIBIDOS DURANTE EL SEGUNDO TRAMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

I. COMUNIDAD DE MADRID

D) Anuncios

Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

30 *RESOLUCIÓN de 14 de agosto de 2024, de la Directora General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, por la que se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Las Rozas de Madrid en el ámbito del PR. V-1 y resto de suelo de Európolis, y del artículo 4.2.6 de las Normas del Plan General, del término municipal de Las Rozas de Madrid, promovido por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid. (Expediente: 26-1/82-00070.8/2024, SIA 24070).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de las Rozas de Madrid en el ámbito del PR. V-1 y resto de suelo de Európolis, y del artículo 4.2.6 de las Normas del Plan General, del término municipal de Las Rozas de Madrid, promovido por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid. El texto del citado informe podrá consultarse en el portal institucional en la ruta http://gestiona.comunidad.madrid/rlna_web.

Madrid, a 14 de agosto de 2024.—La Directora General de Transición Energética y Economía Circular, P. D. F. (Resolución de 8 de julio de 2023), el Subdirector General de Estrategia y Calidad del Aire, Mariano Oliveros Herrera.

(03/13.431/24)





Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

Excmo. Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid

26-UR02-00070.8/2024
24/07/24

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 03/376300.9/24, de 5 de abril de 2024 por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual del Plan General de las Rozas de Madrid en el ámbito del PR. V-1 y Resto de suelo de Európolis, y del artículo 4.2.6. de las Normas del Plan General y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

1.1.1 Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de P.R. V-1 "EUROPOLIS" y área de Cabo Rufino Lázaro (SIA 18/ 229)

Con fecha 26 de noviembre de 2018 y referenciado con el número 10/360588.9 tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en relación con la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de P.R. V-1 "EUROPOLIS" y área de Cabo Rufino Lázaro.

Con fecha 24 de febrero de 2020 la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emitió Informe Ambiental Estratégico.

Dicho Informe Ambiental Estratégico se hizo público mediante publicación en el BOCM número 62 de fecha 13 de marzo de 2020.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, dicha resolución ha perdido su vigencia, cesando en la producción de los efectos que le son propios, ya que han transcurrido cuatro años desde la publicación en el BOCM.

1.1.2 Modificación Puntual del Plan General de las Rozas de Madrid en el ámbito del PR.V-1 y Resto de suelo de Európolis, y del artículo 4.2.6. de las Normas del plan General (SIA 24/ 070)

Con fecha 5 de abril de 2024 y referenciado con el número 03/376300.9/24 tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, oficio solicitando que se proceda de nuevo al inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada de la "Modificación Puntual del Plan General de las Rozas de Madrid en el ámbito del PR.V-1 y Resto de suelo de Európolis, y del artículo 4.2.6. de las Normas del plan General".

Con fecha 9 de abril de 2024 y número de referencia 10/311185.9/24 tuvo entrada, mediante formulario, en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid en relación con la Modificación Puntual del Plan General de las Rozas de Madrid en el ámbito del PR. V-1 y Resto de suelo de Európolis, y del artículo 4.2.6. de las Normas del Plan General. Adjunta el expediente administrativo tramitado hasta la fecha y el documento técnico de la Modificación Puntual que fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 15 de febrero de 2024 y remitido a la Dirección General de Urbanismo en fecha 21 de marzo de 2024.

Con fecha 24 de abril de 2024 y referencia 26/025412.2/24, se comunica al Ayuntamiento el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con número 26/044534.8/24 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 29 de julio de 2024 se remite al Ayuntamiento una solicitud del resultado del trámite de información pública.

Con número 10/669945.9/24 y fecha de registro de entrada 30 de julio de 2024 el Ayuntamiento contesta al requerimiento anterior, remitiendo la siguiente documentación:

- Certificado del Ayuntamiento Pleno de fecha 25 de octubre de 2018. Aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de las Rozas de Madrid en el ámbito de P.R. V-1 "Europolis" y Área de Rufino Lázaro.
- Anuncio BOCM del martes 27 de noviembre de 2018 número 283.
- Anuncio del periódico La Razón del día 9 de noviembre de 2018.
- Certificado de fecha 27 de diciembre de 2023 del Director de Apoyo a la Oficina de la Junta de Gobierno Local relativo a las alegaciones presentadas en el periodo de Información Pública.
- Certificado del Ayuntamiento Pleno de fecha 15 de febrero de 2024 relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de las Rozas de Madrid en el ámbito de P.R. V-1 "Europolis" y Área De Rufino Lázaro.

1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 25 de abril de 2024 se realizan consultas previas por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Área de Vías Pecuarias.
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Servicio de Instalaciones eléctricas.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Carreteras

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Dirección General de Urbanismo, recibido el 13 de mayo de 2024. Emite informe técnico en el que las sugerencias que se expresan lo son sobre los aspectos señalados en el artículo 5 de la LEA sin entrar a valorar la totalidad del contenido de la documentación técnica.
- Dirección General de Carreteras, recibido el 30 de mayo de 2024. Emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica.

Se adjunta copia.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

La Modificación puntual se aprobó inicialmente por acuerdo de 5 de octubre de 2018 según publicación en el BOCM de 27 de noviembre de 2018. Según certificado municipal de la exposición pública se han recibido dos alegaciones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar a través de la web <https://sede.sede.sede.gob.es> introduciendo el código de verificación: 1264251974-1604-549695-18

Según consta en el certificado de fecha 27 de diciembre de 2023 del Director de Apoyo a la Oficina de la Junta de Gobierno Local en el periodo comprendido entre el 28 de noviembre de 2018 y el 22 de diciembre de 2022 han sido presentadas un total de 8 alegaciones, 6 de ellas en el periodo comprendido entre el 19 de diciembre de 2019 y el 23 de marzo de 2023, y por tanto fuera de plazo.

De las dos alegaciones recibidas en plazo cabe destacar:

Los propietarios de una nave del PI Europolis proponen la inclusión de la elaboración, almacenaje y distribución de productos alimenticios y bebidas incluida su venta al público y que se elimine toda vinculación de los usos terciarios de comercio, oficinas y áreas de exposición al uso industrial quedando redactado el art 4.2.6 del PGOU de la siguiente manera:

Los usos de comercio, oficinas y áreas de exposición tendrán una superficie que no será superior al 45 por 100 de la superficie total construíble sobre la parcela neta considerada, salvo que la normativa específica de zona permita otra superior.

Otros titulares de diversas propiedades de Europolis consideran las medidas propuestas altamente insuficientes para dar respuesta a los problemas existentes a la hora de solicitar una licencia de actividad, formulando diversas propuestas tales como:

Destigar los usos permitidos del concepto de edificación envolvente unitaria para las parcelas permitiendo que las subdivisiones autorizadas por normativa puedan acogerse indistintamente al uso característico o al alternativo.

Ampliar el grado de compatibilidad del uso terciario cuando el característico es el industrial del 45% al 70%.

Proponen cómo debe ser el cálculo de la dotación de aparcamiento para cada parcela, como debe ser el texto que regule la contribución económica en la creación de plazas públicas y sugieren asociar la limitación de accesos rodados a los metros lineales de lindero con vía pública de cada parcela contemplando excepciones.

La Modificación puntual se aprobó provisionalmente por acuerdo del Pleno de 15 de febrero de 2024, según certificado del Secretario de Las Rozas. Según consta en la documentación remitida el 30 de julio de 2024 el documento elaborado para su aprobación definitiva ha tenido en cuenta, estimando total o parcialmente, las alegaciones recibidas.

No han sido detectadas otras personas interesadas distintas a las que se han manifestado mediante la presentación de alegaciones durante el periodo de información pública.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN



ORTOFOTO

El ámbito de la modificación está situado dentro del término municipal de Las Rozas de Madrid, al noroeste del caso urbano y limita:



Al norte con la calle Castillo de Fuensaldaña, que separa el polígono de la zona residencial colindante.

Al este con la Avenida de Nuestra Señora de Retamar.

Al oeste con la M-50. (Existen unas parcelas calificadas de Zona Verde y Equipamiento Público del P.R. V-1 en el margen oeste de la M-50 que no se ven afectadas por la presente modificación).

Al sur con la carretera de Madrid a El Escorial, M-505.

Los suelos, con una extensión de 79,60 hectáreas, están clasificados como Suelo Urbano Consolidado cuyos usos característicos son el terciario y el industrial y están regulados mediante dos ámbitos distintos de ordenación:

-Área de Planeamiento Remitido PR V-1 "Európolis" que supone la mayor parte del ámbito espacial de la modificación, 74,96 hectáreas.

-Norma Zonal 5.1 Industrial en un fragmento menor de suelos de 4,63 hectáreas correspondiente a la zona entorno a las calles Cabo Rufino Lázaro, Antonio Araguás y Rotterdam.

El uso industrial viene definido, con carácter general, en el artículo 4.2.6 de la Normas del Plan General.

Las modificaciones de pormenorización de tipos de actividades en uso industrial y de clarificación de criterios de cómputo de edificabilidad afectan también al suelo industrial de la UE-15.7 "Taígo" y un solar en la carretera de El Escorial, en su encuentro con la A-6.



SUELOS AFECTADOS POR LA REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL

El propósito de la modificación es la creación de las condiciones urbanísticas necesarias para llevar a cabo una regeneración en el ámbito de Európolis, sin incremento de edificabilidad, aprovechamiento, ni reducción de espacios libres respecto a los existentes en las parcelas afectadas. Se mantienen los usos característicos y las cesiones obligatorias.

Son objetivos de la modificación:

- Impulsar la regeneración y reconversión de un espacio central de ciudad transformando su carácter industrial tradicional hacia un modelo más complejo de actividad productiva y de servicios a la población, adecuando aquellas condiciones normativas del planeamiento que faciliten este fin.
- Mejorar las condiciones de acceso y movilidad urbana
- La adecuación de normativa urbanística para conseguir una flexibilización de usos y actividades, entre usos terciarios, industriales y dotacionales.

- La regularización, en los casos que sea pertinente, de la edificación y actividades existentes que presentan desajustes normativos.
- La corrección de errores en la delimitación de zonas de ordenanza de los planos de ordenación del planeamiento vigente, especialmente de la Ordenanza 7 Espacios Libres.
- Requerir y mejorar la dotación de aparcamientos, tanto en viario como en interior de las parcelas.

AL CANCE DE LA MODIFICACIÓN

1 MODIFICACIONES DE NORMATIVA

1.1 ALTERACIONES DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL CON APLICACIÓN EN TODO EL MUNICIPIO EN RELACIÓN AL USO INDUSTRIAL:

Se propone ampliar el listado de categorías de usos industriales modificando el artículo 4. 2. 6 del vigente Plan General para dar cobertura a nuevas actividades productivas no previstas en origen.

Se propone la modificación del artículo 4, 2. 6. del vigente Plan General de tal forma que se permita a las ordenanzas específicas de zona con uso industrial la modulación del porcentaje de los usos compatibles de comercio, oficinas y áreas de exposición, sin vinculación a la producción industrial, por encima del 20 por ciento fijado en la actualidad, en función de sus necesidades y objetivos urbanos.

Artículo 4.2.6. Definición del Uso Industrial y de Almacenamiento

PG	MP
"Los usos de comercio mayorista, oficinas y áreas de exposición, están vinculados a la producción industrial y su superficie no será superior al 20% de la superficie total construable sobre parcela neta considerada."	"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 construida sobre parcela neta de uso industrial considerada."

Se propone la modificación del artículo 10.0.5 que señala las Áreas de Ordenanza de Planeamiento Remitido, actualizando la denominación del P.R.V-1 Europolis con la denominación P.R. Europolis.

1.2. ALTERACIÓN DE LA ORDENANZA DE REGULACIÓN DE APLICACIÓN ÚNICAMENTE EN EL ÁMBITO ESPACIAL DE LA MP:

Se plantea el refundido de las diversas normativas en una ordenanza única, Ordenanza Zonal 5E. Complejo Industrial y Terciario Europolis que sustituye a la Ordenanza Zonal 5. P.R. "Industrial en el área de planeamiento remitido P.R. V-1", distinguiendo grados particulares además de dos niveles: el nivel "a" correspondiente a la Zona de Rufino Lázaro, y el nivel "b" al ámbito P.R. V-1.

Se propone para la Ordenanza Zonal 5E, establecer una proporción mínima de uso característico del 55% de la edificabilidad de la parcela y, en consecuencia, un margen del 45% para los usos complementarios de comercio, oficinas y áreas de exposición.

Esta nueva Ordenanza Zonal 5E, al incluir la regulación de la zona de Rufino Lázaro, amplía el régimen de usos compatibles que el PGOU le asignaba mediante la Ordenanza Zonal 5 Industrial. Además, se propone la aplicación del uso alternativo terciario, actualmente vigente en la zona de Euroópolis, también en la zona de Rufino Lázaro.

Se clarifican las situaciones de indeterminación normativa detectadas en relación con el criterio de cómputo de edificabilidad en el uso industrial

Se propone en la nueva Ordenanza Zonal SE la alteración de la actual ordenanza particular N25 en relación a las divisiones interiores en el uso industrial, definiendo nuevas condiciones en función de las tipologías industriales y de la realidad de la actividad implantada en el polígono.

En relación al estándar de dotaciones de plazas de aparcamientos, se modula en función de las necesidades de la actividad específica que se pretenda implantar.

Se propone la incorporación de una nueva "Norma Zonal de Espacios Libres 7E Európolis", que regulará el aparcamiento-jardín con un máximo del 50% de la superficie destinada a aparcamiento en relación con la totalidad de la superficie de la zona verde y la inclusión de la Clave 7E* de regulación específica de los espacios libres afectados por la zona de protección de la M-505 en su nueva configuración.



2 MODIFICACIONES EN LA RED VIARIA

2.1. MEJORA DE ACCESO DESDE LA M-505 incluyendo una acción puntual de ampliación del radio de giro del entronque entre la calle Rufino Lázaro y la M-505 y la implantación de una vía de servicio, para eliminar un problema de visibilidad y seguridad vial.

2.2 MEJORA DE LA INCORPORACIÓN DESDE LA M-505 mediante la nueva vía de servicio y desplazando el actual acceso por la calle Turín a la calle París, eliminando el violento trenzado existente entre los movimientos de salida e incorporación a Európolis desde la M-505 y liberando un movimiento al enlace de bajo la M-505 desde la calle Turín, mejorando el comportamiento de las glorietas de regulación de entradas y salidas muy exigidas en la actualidad por ser el único enlace que permite la conexión con la M-50 y la salida por la M-505 en dirección sureste.

2.3 AMPLIAR LA CAPACIDAD DEL ENLACE BAJO LA M-505 reforzando la infraestructura existente en el margen sur de la vía rápida para una mejor regulación de los movimientos desde la M-50.

3 MEJORA DE LA MOVILIDAD. APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO

Se propone la ubicación de cuatro zonas de aparcamiento en los bordes este del polígono, en donde se sumarían un total de 950 plazas de aparcamiento:

Plaza del 8 de marzo.
Entorno del enlace con la M-50.
Entorno de la calle Rufino Lázaro.
En la Avenida Nuestra Señora de Retamar.

Además, se propone la reordenación del aparcamiento del Bulevar central aportando 734 plazas de aparcamiento. En total en espacio público se podrían incorporar 1.684 plazas de aparcamiento.

4 MEJORA DE LA MOVILIDAD. APARCAMIENTO EN ESPACIO PRIVADO

Se propone la reordenación de espacios libres interiores de varias manzanas de uso industrial, definiendo calles y espacios de aparcamiento que refuerzan la red viaria pública, a través de la delimitación de "Áreas de Regeneración y Reforma Interior de Aparcamientos". Esta propuesta se recoge en el Plano 2 de las "Propuestas de Localización de Aparcamientos y Áreas de Regeneración Interior". La delimitación de estos ámbitos podrá ser ajustada por el Ayuntamiento de Las Rozas, de oficio o a propuesta de los interesados, en el momento de la aprobación de la intervención. Las actuaciones deberán llevarse a cabo por manzanas completas.

Esta propuesta de regularización de espacios internos de manzana ha identificado una posible reserva de aparcamiento de hasta 472 plazas de aparcamiento.

Para la ordenación de estos espacios libres privados se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle por manzanas completas, de iniciativa pública o privada.

Las propuestas de aparcamiento en el espacio público y en el privado supondría un total de un incremento de 2.183 plazas de aparcamiento para el ámbito de Europolis.

5 RECTIFICACIÓN DE ERRORES GRÁFICOS DETECTADOS

Afectan a los planos de la serie 5 del Plan General, denominados "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y rasantes", en los que viene determinada la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.

Algunos son errores de rotulación o de ausencia de delimitaciones. Otros tienen por causa la falta de actualización de los planos originales que dieron lugar a la ejecución del ámbito en relación con la realidad de la urbanización ejecutada, lo que conlleva que existan pequeños desencuentros o distorsiones entre realidad y documentación gráfica.

En primer lugar, existe un error en la delimitación de parcelas de la ordenanza 7 en su colindancia con la M-505 y sus ramales de conexión. En concreto se encuentra omitida por error la delimitación entre espacios libres e infraestructura viaria.

Además de corregir lo indicado, se refleja la nueva infraestructura viaria planteada, como mejora de accesos.

Se reflejan en el plano 5.22 del Plan General las alineaciones reales y las calificaciones procedentes, y se recogen las alineaciones actuales de la calle Bruselas y de la intersección con la calle Belgrado, que afectan a la parcela sita en Belgrado 26.

Se propone la corrección de la calificación de parte de la parcela del conjunto de naves situadas en la calle Bruselas 11, que en el PG vigente se califica como Terciario, diferente a la consolidada según las licencias concedidas.



La seguridad de este documento se garantiza mediante la firma electrónica. El código de verificación es: 129620507121542542180191

Efecto de las modificaciones en su ámbito de actuación

[illegible]

Planeamiento alterado por la modificación:

Artículos de Normas Generales:

Artículo 4.2.6 de la definición del Uso Industrial y Almacenamiento del Título IV de las Normas del vigente Plan General, actualizando los tipos de usos industriales contemplados, con alcance en el conjunto del suelo industrial del municipio con un mayor detalle de sus categorías.

Artículo 10.0.5 que señala las Áreas de Ordenanza de Planeamiento. Remitido, actualizando la denominación del P.R.V-1 Európolis con la denominación: P.R. Európolis.

Artículos de ordenanza pormenorizada zonal:

Artículo 10.8.14. de las Condiciones Particulares del Uso Industrial para el área de Planeamiento Remitido de Európolis, comprensivo de la nueva ordenanza Zonal, 5E: Complejo Industrial y Terciario Európolis. Se sustituye en su totalidad por una nueva redacción que define las Condiciones Particulares de la nueva Ordenanza Zonal 7E de Espacios Libres para el área de Planeamiento Remitido de Európolis.

Planos:

Planos 5.22 y 5.23 de la serie 5 "Ordenación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes"

Posibles afecciones:

Vías pecuarias

Por el ámbito Európolis discurre la vía pecuaria Colada de Valdeastillas.

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, "el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas". Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de "Antecedentes".

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos y las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues no presenta características naturales especiales, no afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a ninguno de los espacios propuestos para su inclusión en la Red Ecológica Europea Natura 2000 (ZEPA o LIC). Puesto que se trata de Suelo Urbano Consolidado en el que se pretende llevar a cabo una regeneración, esta Dirección General no aprecia que la Modificación Puntual pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de

los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación puntual
Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1 Cumplimiento del Decreto 170/1998, 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.

4.1.2 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.

4.1.3 Protección del Dominio Público Pecuario

Según consta en la documentación remitida, el Área de Vías Pecuarias emitió con fecha 20 de mayo de 2021 un segundo informe al expediente, sustituyendo al emitido el 22 de octubre de 2019. El informe, del que el Ayuntamiento incluye una copia en la documentación remitida, es favorable siempre que se incorporen y atiendan todas las prescripciones en él establecidas y, subsidiariamente, las vertidas en el informe de fecha 22 de octubre de 2019.

Se hacen las siguientes consideraciones:

En lo relativo a la superposición del trazado de la "Colada de Valdeastillas" y la Calle Cabo Rufino Lázaro.

Es preciso abordar 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 8/1990, 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 segmento 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:

- Las vías pecuarias, desde el punto de vista urbanístico, se calificarán como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, con independencia de la clasificación del suelo que las circunda.

- La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido será incluida en los documentos de Memoria, Normativa, Fichas y Cartografía de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico.

- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

En lo relativo a las alteraciones de la normativa del Plan General, con aplicación a todo el municipio, en relación al uso industrial:

No existe inconveniente para la ampliación del listado de categorías de usos industriales siempre que los mencionados usos no afecten directa o indirectamente a terrenos del dominio público pecuario.

En lo relativo a la propuesta de mejora de las conexiones con la M-505:

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 afectaciones 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.

Finalmente el informe concluye que

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 a esta Unidad Administrativa 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 "Calleja de Valdeastillas", ya que el dominio público pecuario no puede ser objeto de asfaltado o cualquier procedimiento semejante que devierta su naturaleza (artículo 43 e) de la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

4.1.4 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.

4.1.5 Infraestructuras viarias

Vista la documentación remitida y según el informe de la Dirección General de Carreteras de 20 de mayo de 2024:

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 afectan 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.

4.1.6 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.

4.1.7 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.

4.1.8 Medidas de protección ambiental

En cuanto a las medidas de protección ambiental, en el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a "Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente" donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas y las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.9 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.

4.2 Respecto a las condiciones incluidas en este informe

El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo en la formulación de la Modificación Puntual donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

4.3 Vigencia y posibilidad de recurso.

En aplicación del artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma
La directora general de
Transición Energética y
Economía Circular

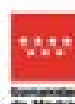
Firmado digitalmente por: CRISTINA APARICIO
MAGDIN + 554617914
Fecha: 2024.08.12 10:40

Fdo.: Cristina Aparicio Maestu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



DIRECCION GENERAL DE URBANISMO.
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR



REFERENCIA: 36/025416.6/24
FECHA REGISTRO: 25/04/2024
REUR: 103928
REMITENTE: Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
MUNICIPIO: Las Rozas de Madrid

ASUNTO: Consulta Ley 21/2013. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito de P.R. V-1 "EUROPOLIS" y Área de Rufino Lázaro y del artículo 4.2.6 de las Normas Urbanísticas. Definición del uso industrial.

SIA: 24/070

CONSULTA

Con fecha 25 de abril de 2024 se recibe en esta Dirección General de Urbanismo escrito del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, en relación con la tramitación ambiental estratégica de la Modificación de Plan General de referencia, en el que se indica:

Con fecha 23 de marzo de 2024, y número de registro nº 03/276300.9/24 se recibió el documento denominado Modificación Puntual en el ámbito del PR.V-1 y resto de suelo de Europolis, y del artículo 4.2.6. de las Normas del Plan General, en el término municipal de Las Rozas de Madrid.

Le informamos que la Dirección General de Urbanismo ya fue consultada sobre el mismo ámbito en la tramitación del expediente SIA 16/229 denominado Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de P.R. V-1 "EUROPOLIS" y Área de Cabo Rufino Lázaro sobre el que la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emitió Informe Ambiental Estratégico con fecha 24 de febrero de 2020. De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, dicha resolución ha perdido su vigencia, y es por lo que se inicia un nuevo expediente.

Considerando lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica del presente expediente es necesario realizar consultas previas en los términos establecidos en la citada Ley, para la elaboración del informe ambiental estratégico o, en el caso de concluir que el plan tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico.

En consecuencia y para dar cumplimiento a la mencionada Ley, se les comunica dicha iniciativa y se pone a su disposición tanto en la página web (ruta / vínculo a pie de página), como en las dependencias del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas (Calle Alcalá, 16, 3ª planta - 28014 Madrid) la documentación recibida para que, en un plazo de veinte días hábiles, formulen las sugerencias que estimen oportunas.

El resultado de tales consultas será tenido en cuenta conforme a las normas de referencia en la resolución correspondiente.

La que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Esta solicitud tiene entrada para su informe en este Área de Planeamiento 1 con fecha 7 de mayo de 2024.

Consulta Ley 21/2013. MPG Las Rozas de Madrid en el ámbito de P.R. V-1 "EUROPOLIS" y Área de Rufino Lázaro y del artículo 4.2.6 de las Normas Urbanísticas. Definición del uso industrial. Nº1 24650.

Pág. 1 de 0



La autenticidad de este documento se puede verificar a través del código QR. Para más información consulte el siguiente enlace: <https://www.madrid.es/verificacion>. Ref: SIA 24/070 (24/04/2024)

CONTESTACIÓN A LA CONSULTA

De acuerdo con las competencias, especialización y ámbito de actuación del Área de Planeamiento 1 de la Dirección General de Urbanismo se examina el documento descargado desde el enlace facilitado en el escrito de solicitud e incorporado a la base de datos Gestión Documental de Urbanismo (GDUR) con nº de REUR 103878. Esta documentación está formada por los tomos 1 y 2 de la «Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Las Rozas, Madrid en el ámbito APR PR V-1, resto de suelo de Európolis, y artículo 4.2.6 de las Normas Urbanísticas» (los cuales incluyen Memoria, Resumen ejecutivo, Documentos de planeamientos vigentes afectados por la Modificación, Documentación modificada y Anexos, dedicándose el V.4 al Documento ambiental estratégico).

A efectos informativos y con objeto de describir la propuesta, sin que presuponga ningún tipo de análisis urbanístico ni valoración al respecto, se enumeran de forma sintética las características fundamentales de la Modificación en los siguientes apartados y se formulan las consideraciones y/o sugerencias como contestación a la consulta efectuada:

1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

1.1 ÁMBITO DE MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

Según se describe en el apartado 1.1 de la Memoria justificativa e informativa la Modificación se plantea sobre un ámbito que comprende el sector P.R. V-1 "Európolis", con una superficie de 74,96 hectáreas, y un fragmento de 4,63 hectáreas de suelo urbano adyacente comprendido entre las calles Rufino Lázaro, calle Antonio Araguan y calle Rotterdam, a la cual la Modificación se refiere como "área de Rufino Lázaro".

1.2 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

De acuerdo con el apartado A del Anexo V.5 "Documento ambiental estratégico los objetivos de la Modificación "se pueden resumir en la regeneración urbana de la totalidad del ámbito de Eutecópolis, mediante las siguientes adecuaciones:

- i. **NORMATIVAS:** mejorar las condiciones de movilidad y conectividad del sector, de seguridad rodada y peatonal, y de los conflictos de circulación existentes.
- ii. **NORMATIVAS:** unificar la normativa y adaptarla a la convivencia flexible entre usos terciarios, industriales y dotacionales.
- iii. **RELACIÓN CON EL ENTORNO:** mejorar la convivencia con los usos residenciales y dotacionales colindantes, posibilitando y proporcionando los servicios necesarios a los residentes.
- iv. **DE APARCAMIENTOS:** regular y mejorar la dotación de aparcamientos, tanto en viano como en interior de las parcelas.
- Y junto con ello la corrección de errores puntuales del planeamiento detectados en el ámbito de la Modificación".

Para lo cual se propone desarrollar las siguientes actuaciones, según el apartado B del Anexo V.5:

- La modificación del artículo 4.2.6 para la actualización de las categorías del uso industrial y almacenamiento y el ajuste de los criterios de cómputo de edificabilidad en este uso.

Consulta Ley 21/2013, MPO Las Rozas de Madrid en el ámbito de P.R. V-1 "EUROPOLIS" y Área de Rufino Lázaro y del artículo 4.2.6 de las Normas Urbanísticas. Definición del uso industrial. NPI 24030.

Figure 2 (continued)



La serie continua da una discussione in grado, coinvolgendo un nuovo pubblico, inglese, e un'analisi di alcune delle sue implicazioni. Per informazioni e biglietti, visitate il sito www.bbc.com/culture.

- la sustitución de la "Ordenanza Zonal S. P.R. "Industrial en el área de planeamiento remitida P.R. V-1", por la "Ordenanza Zonal SE. Complejo Industrial y Terciario Európolis", distinguiendo grados particulares para recoger las nuevas condiciones de ordenación de cada ámbito, además de dos niveles (el nivel "a" sería el correspondiente a la normativa del Plan General para la Zona de Rufino Lázaro y el nivel "b" correspondería a las condiciones particulares del ámbito P.R.V-1).
- La creación de una nueva "Norma Zonal 7E Espacios Libres Európolis" que contempla la posibilidad de localización de aparcamientos jardín en zonas verdes.
- La creación de un nuevo viario de conexión con el bulvar central de Európolis.

1.3 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

Con fecha 22 de diciembre de 2022 se publica en el BOCM la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid. Esta Ley, en su disposición transitoria tercera relativa a la "Conservación de instrumentos urbanísticos" señala que:

Aquellas modificaciones de instrumentos de planeamiento general no adaptados a esta Ley, que, a su entrada en vigor, estuvieran aprobadas inicialmente, continuarán la tramitación conforme a la legislación vigente en el momento de dicha aprobación inicial.

Esta MPG fue aprobada inicialmente el 5 de octubre de 2018 (BOCM nº 283 de 27/11/2018); por lo que, en aplicación de la citada disposición transitoria tercera, se tramita conforme a las determinaciones establecidas por la LSCM anteriores a la Ley de Medidas Urgentes.

Asimismo, resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU).

1.4 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Consultados los antecedentes en la base de datos GOUR y según se indica en el apartado 1.2.1 de la Memoria justificativa e informativa que forma parte del Documento técnico de la Modificación, constan los siguientes antecedentes urbanísticos:

- Con fecha 7 de diciembre de 1988, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprueba la rectificación de errores materiales de la «Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid» (BOCM de 22/12/1988). Previamente se había suspendido la aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de 29 de junio de 1988, declarándose subsanadas por Orden del Consejero de Política Territorial de 4 de agosto de 1988.
- Con fecha 3 de abril de 1990 por Orden del Consejero de Política Territorial se dan por cumplimentadas las condiciones, considerándose aprobado definitivamente el «Plan Parcial de Ordenación del sector IV-2b del término municipal de Las Rozas de Madrid» (BOCM de 12/04/1990). Previamente, con fecha 19 de diciembre de 1989, la Comisión de Urbanismo de Madrid había acordado suspender la aprobación definitiva del Plan Parcial hasta el cumplimiento de las condiciones referidas en dicho acuerdo.
- Con fecha 1 de diciembre de 1994 el Consejo de Gobierno aprueba

Consulta Ley 21/2013, MPG Las Rozas de Madrid en el ámbito de P.R. V-1 "EURÓPOLIS" y Área de Rufino Lázaro y del artículo 4.2.6 de las Normas Urbanísticas. Definición del uso industrial. API 24050.

Pág. 3 de 8

definitivamente la «Revisión del Plan General de las Rozas de Madrid», la cual se publica en el BOCM nº 302 de 21/12/1994 (en adelante, PG94).

- Con fecha 15 de octubre de 1998 el Consejo de Gobierno acuerda la aprobación definitiva de la «Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito del Sector SUP V-5 "Industrial" promovido por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid» (BOCM nº 278 de 23/11/1998). Como consecuencia, el área "Európolis" queda rodeada por zona de uso predominantemente residencial, las cuales son el sector V.2, el Montecillo, la Dehesa de Navalcarbón y el casco urbano de Las Rozas.
- Con fecha 19 de mayo de 2003 el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes acuerda la aprobación definitiva de la «Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito de Planeamiento Remitido PR V-1 Industrial, "Európolis"» (BOCM nº 136 de 10/06/2003). Con esta Modificación se incorpora el uso terciario como alternativo al uso industrial.

1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE Y RÉGIMEN DEL SUELO

Como ya se ha señalado, el planeamiento vigente en el término municipal es la Revisión del Plan General de Las Rozas de Madrid de 1994, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno con fecha 1 de diciembre de 1994 (Acuerdo 491/94) y publicada en el BOCM nº 302 de 21/12/1994 (PG94).

En cuanto al régimen del suelo en el ámbito de la Modificación, de acuerdo con la hoja 5-23 del plano de "Ordenación del suelo urbano. Alineaciones y rasantes" del PG94, el suelo que forma parte del ámbito está clasificado como suelo urbano, siendo de aplicación las ordenanzas zonales "4: terciario", "5: industrial" y "7: espacios libres", reguladas respectivamente en las secciones 4, 5 y 7 del título X "Normas particulares en el suelo urbano" de las NNUU del PG94.

Según el artículo 10.05 de las NNUU, el sector "Európolis" constituye el Área de planeamiento remitido P.R. V-1 "Európolis". En las áreas de planeamiento remitido, de acuerdo con el artículo 10.0.3.b) de las NNUU, "la Ordenanza reguladora es parte de un planeamiento anterior mediante el que se ordenó y desarrolló esa área actualmente consolidada. El Plan General incorpora ese planeamiento y a él se remite para establecer las zonas de ordenanza del área en cuestión". Además, el Área de planeamiento remitido P.R. V-1 "Európolis" está regulada en el artículo 10.8.14 de las NNUU del PG94, en el que se incluyen las condiciones específicas relativas a la edificación y los usos.

Por su parte, el "uso industrial y almacenamiento" está definido en el artículo 4.2.6 de las NNUU.

2 TRAMITACIÓN AMBIENTAL. OBJETO DE LA CONSULTA

2.1 PROCEDIMIENTO

El presente informe técnico se emite a los efectos de lo dispuesto en el artículo 30 de la LEA, para realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas. En este marco legal, desde las competencias que tiene asignadas este Área de Planeamiento 1, las sugerencias que se expresan lo son sobre los aspectos señalados en el artículo 5 de la LEA sin entrar a valorar la totalidad del contenido de la documentación técnica.

Consulta Ley 21/2013, MPO Las Rozas de Madrid en el ámbito de P.R. V-1 "EURÓPOLIS" y Área de Rufino Lizaso y del artículo 4.2.6 de las Normas Urbanísticas. Definición del uso industrial. AP1 34030.

Pág. 4 de 8

La presente es una copia no controlada de un documento original. Para más información, consulte el original en el registro de la Dirección General de Urbanismo. Ref: 34030-40-1000-00-1000-00

documento técnico cuyo contenido puede haberse visto alterado con respecto al aprobado inicialmente como consecuencia de los condicionantes, en su caso, impuestos por los organismos sectoriales.

Dentro de las competencias que tiene atribuidas esta Dirección General de Urbanismo, el análisis y valoración necesario para realizar el correspondiente control de legalidad del expediente en base al contenido de las propuestas realizadas por la Modificación versará, como mínimo, sobre las cuestiones legales que se detallan a continuación teniendo en cuenta que, a las determinaciones que ya se contemplan en la documentación técnica aportada, se añadirán aquellas otras que no hayan sido incorporadas y, asimismo, se verificará que todas ellas contienen las exigencias legalmente requeridas en cuanto a:

3.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

- 3.1.1 El PG94 de Las Rozas de Madrid no está adaptado a la LSCM dado que su aprobación definitiva se realizó en 1994, esto es, con anterioridad a 2001, fecha de entrada en vigor de dicha Ley. De conformidad con lo señalado en la disposición transitoria tercera de la LSCM, las modificaciones de planeamiento general que se tramitan con posterioridad a la entrada en vigor de la LSCM deben estar adaptadas a los contenidos y determinaciones de la Ley, así como los conceptos y terminología, tanto en la documentación de carácter general como en la de ordenación pormenorizada, en su caso.

3.2 DOCUMENTACIÓN

- 3.2.1 Las modificaciones de planeamiento general deben formalizar su contenido en los documentos necesarios para alcanzar la máxima operatividad de sus determinaciones y en función de la complejidad urbanística del territorio. En todo caso, la documentación que, como mínimo, deben contener se establece en los artículos 43 de la LSCM.
- 3.2.2 De acuerdo con el artículo 67.3 de la LSCM debe presentarse un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación y que deberá conformar un documento técnico único y definitivo que se proponga para la aprobación definitiva.

Para elaboración del documento que, en su caso, va a ser objeto de aprobación provisional y definitiva resulta conveniente consultar el documento elaborado por la Dirección General de Urbanismo con fecha 3 de abril de 2018 "Recomendaciones de documentación técnica mínima de los Instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable de Protección, en la Comunidad de Madrid", elaboradas por esta Dirección General de Urbanismo y que pueden consultarse en el Portal de Transparencia a través del siguiente enlace:

<https://www.comunidad.madrid/transparencia/normativa/recomendaciones-documentacion-tecnica-minima-algunos-instrumentos-planeamiento>

Estas Recomendaciones proponen una sistematización de la documentación mínima que componen los diferentes instrumentos de planeamiento, enumera la documentación necesaria y la estructura recomendada que, aunque no es de carácter obligatorio, constituye una herramienta de apoyo complementaria con la finalidad de conseguir agilizar la tramitación, en beneficio de las administraciones y los administrados.

- 3.2.3 Por otra parte, resulta conveniente, que en el contenido de la Modificación se

Consulta Ley 21/2013, MPO Las Rozas de Madrid en el ámbito de P.R. V-1 "TURBOPOLIS" y Área de Rufino Lizaso y del artículo 4.2.6 de las Normas Urbanísticas. Definición del uso Industrial. API 34850.

Pág. 6 de 8



La autenticidad de este documento se puede comprobar a través de la siguiente URL: <https://www.comunidad.madrid/transparencia/normativa/recomendaciones-documentacion-tecnica-minima-algunos-instrumentos-planeamiento>

incluya entre la documentación del expediente el articulado y planos vigentes antes de la modificación prevista, a fin de poder justificar correctamente el alcance de los cambios propuestos.

- 3.2.4 Se señale la existencia de una errata al incorporar el contenido del artículo 10.0.5 "Áreas de planeamiento remitido" de las NNJJ a su versión modificada, de tal forma que no se han incorporado a la lista completa de las áreas, faltando desde la P.R.VII-1 a la P.R.XV, las cuales figuran en la página X.3 de las NNJJ del PG94.

3.3 CONTENIDO DEL DOCUMENTO TÉCNICO Y ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Ámbito de la Modificación

- 3.3.1 Debido a que la Modificación prevé alterar a la regulación general del uso industrial (se propone la modificación del artículo 4.2.6 de las NNUU del PGS4) es necesario que, al definir su ámbito de aplicación en el apartado que corresponda de la Memoria, la Modificación incluya la totalidad de los suelos afectados por esta disposición y analice su incidencia en los mismos.

Adecuación al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

- 3.3.2 Debe incluirse en la Memoria la descripción y análisis de la situación fáctica de los terrenos a los efectos señalados en el artículo 21 del TRLSRU. Justificación de la situación básica del suelo con objeto de determinar los deberes vinculados a los propietarios del suelo, de conformidad con los artículos 10 y 21 del citado Texto refundido.
- 3.3.3 Debe incluirse en la Memoria la descripción y justificación del tipo de actuación de transformación urbanística con arreglo a las definiciones y criterios previstos en el artículo 7 del TRLSRU. En el caso de no corresponder con ninguna de ellas, se hará constar en la Memoria justificativa.

Adecuación a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

- 3.2.4 Teniendo en cuenta lo sintetizado en el punto 1.2 del presente informe sobre el objeto y alcance de la Modificación, de acuerdo con la información disponible no se deduce que el conjunto de actuaciones previstas afecten a las determinaciones estructurantes vinculadas al área homogénea, por lo que resulta conveniente revisar el contenido de la Modificación en relación con este aspecto, a la vista de los artículos 15 y 17 de la LSCM.

7.4 OTRAS CONSIDERACIONES

- 3.4.1 Asimismo, debe incorporarse al expediente lo dispuesto en la Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio.

4. CONCLUSION

En atención a lo expuesto en los puntos anteriores, se examina la consulta presentada en el marco de la evaluación ambiental desde el punto de vista de las funciones de esta

Consulta Ley 22/2013, MPO Las Rozas de Madrid en el ámbito de P.R. Y-1 "EUROPOLIS" y Área de Refino Láser y del artículo 4.3.6 de las Normas Urbanísticas. Definición del uso industrial. AFI 34655.

2001, 7, 10, 11



...and the ...



Área de Planeamiento 1 de la Dirección General de Urbanismo, con el objeto de aportar información del planeamiento general vigente y realizar las observaciones que se han estimado convenientes en relación con la incidencia en el medio ambiente que podrían tener los factores señalados.

Se realiza la presente contestación a la consulta sin perjuicio de la valoración de otros organismos o centros directivos afectados en función sus competencias y de la valoración de la adecuación al planeamiento vigente, que es competencia municipal. En base a lo señalado, corresponde a la administración municipal la valoración del cumplimiento de la legislación urbanística aplicable en este expediente, la cual se describe en el punto 1.3 de la presente contestación, 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.

Como conclusión, procede dar traslado del contenido del presente informe a la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética en contestación a la consulta realizada, como administración pública afectada, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 30 de la LEA.

En Madrid, a la fecha de la firma,

LA TÉCNICO DE APOYO

Firmado digitalmente por FERNÁNDEZ CARRÓN ANDREA
Fecha: 2024.01.10 11:48

VºBº

LA JEFE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO 1

Firmado digitalmente por ARAGÓN MARTÍN SUSANA
Fecha: 2024.01.10 11:50



**ÁREA DE PLANIFICACIÓN DE LA SG DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y
CONSTRUCCIÓN DE CARRETERAS.**
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS



Área de Planificación
Subdirección General de Planificación,
Proyectos y Construcción de Carreteras
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
CONSEJERÍA DE VIVIENDA,
TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS

ASUNTO: CONSULTA DE LA LEY 21/2013 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID EN EL ÁMBITO DEL P.R.V.-1 EUROPOLIS Y ÁREA DE CABO RUFINO LAZARO

REMITENTE: Dirección General de Transición Energética y Economía Circular. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

Descripción:

La Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de medio ambiente, agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid solicita el 26 de abril 2024, de conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que por parte de esta Dirección General se emita informe relativo al documento Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de P.R. V-1 "EUROPOLIS" y área de Cabo Rufino Lázaro (Ref: 26/025415.5/24)

En la documentación remitida se adjunta el enlace:

<http://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/documentos-base-consultas-evaluacion-ambiental-estrategica>

El documento aportado se divide en los siguientes apartados:

TOMO 1

I.- MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORMATIVA
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
3. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
4. CONCLUSIONES

II.- RESUMEN EJECUTIVO

TOMO 2

III.- DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
2. PLANOS VIGENTES AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

IV.- DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO MODIFICADO

1. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA
2. PLANOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL VIGENTE
3. PLANOS DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

V.- ANEXOS

Consulta de la Ley 21/2013 de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito del P.R.V.-1 Europolis y área de Cabo Rufino Lázaro.

Página 1 de 10



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/ma mediante el código único de verificación: 004-04-00007-2014001-201-1-1

ANEXO V.1 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE EURÓPOLIS
ANEXO V.2 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO NORMATIVO DE LA
PROPUESTA DE LA
MODIFICACIÓN
ANEXO V.3 ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA
ANEXO V.4 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
ANEXO V.5 ESTUDIOS PREVIOS DE MEJORA DE ENLACES CON LA CARRETERA
M-505
ANEXO V.6 INFORMES DE ADMINISTRACIONES RECIBIDOS DURANTE EL
PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Según se recoge en la documentación remitida:

La presente Modificación del Plan General de Las Rozas de Madrid de 1994, en adelante "MPGOU 2019", se plantea como una operación de regeneración del espacio urbano del Polígono Európolis. El ámbito sobre el que opera comprende el sector P.R. V-1 "Európolis", con una superficie de 74,96 hectáreas, y un fragmento de 4,63 hectáreas de suelo urbano adyacente comprendido entre las calles Rufino Lázaro, calle Antonio Araguás y calle Rotterdam, en adelante "área de Rufino Lázaro". Son todos suelos urbanos consolidados de actividad mixta, industrial y terciaria, que conforman una unidad funcional localizada al noroeste del centro urbano del término municipal. La Modificación tiene por objeto la regeneración urbana de la totalidad del ámbito de Európolis y Rufino Lázaro...

Conexión exterior

La principal conexión exterior del polígono se localiza en el tramo de la M-505 que linda por el sur. Presenta problemas importantes: por una parte, el enlace de la calle Cabo Rufino Lázaro con la M 505 no tiene las condiciones de una incorporación segura en sentido norte. Junto a ello, esta salida se encuentra muy próxima al acceso desde ese mismo tramo a la calle Turín del polígono, lo que da lugar a un trenzado de tráfico en muy corto espacio, generando graves problemas de circulación, congestión y seguridad. El otro enlace de la calle Turín, bajo la M-505, también presenta problemas de congestión, ya que es la única posibilidad de acceso desde el norte y desde la M-50. Las conexiones con la M-50 hacia el norte son también deficientes.

Se sintetizan a continuación las acciones de mejora de conexión con la M 505, cuyo desarrollo detallado se contiene en el Anexo V.5.

A. Mejora de acceso desde la M 505

La Modificación incluye una acción puntual de ampliación del radio de giro del entronque entre la calle Rufino Lázaro y la M-505, y la mejora de la incorporación al tronco mediante la implantación de una vía de servicio, para eliminar un problema de visibilidad y seguridad vial.





Comunidad
de Madrid

Área de Planificación
Subdirección General de Planificación,
Proyectos y Construcción de Carreteras
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
CONSEJERÍA DE VIVIENDA,
TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS

B. Mejora de la incorporación desde la M-505

Mediante la nueva vía de servicio y desplazando el actual acceso por la calle Turín a la calle París, calle que define el eje central del ámbito, eliminando de esta forma el violento trenzado existente entre los movimientos de salida e incorporación a Európolis desde la M-505 y liberando un movimiento al enlace de bajo la M-505 desde la calle Turín, mejorando el comportamiento de las glorietas de regulación de entradas y salidas, muy exigidas en la actualidad por ser el único enlace que permite la conexión con la M-50 y la salida por la M-505 en dirección sureste.

C. Ampliar la capacidad del enlace bajo la M-505

Reforzando la infraestructura existente en el margen sur de la vía rápida para una mejor regulación de los movimientos desde la M-50.

En la MPG no se propone la creación de nuevos enlaces sino la intervención puntual sobre los existentes, para mejorar su capacidad y funcionalidad y, sobre todo, para mejorar las condiciones de seguridad, muy comprometidas en la actual salida y posterior trenzado que conecta la calle Rufino Lázaro con la M-505.

Para ello, se proyecta la ejecución de una vía de servicio en la margen derecha de la carretera M505 en el tramo comprendido entre los p.k. 1+800 y el p.k. 2+660 que permita ordenar los accesos al tronco de dicha carretera y mejorar la seguridad vial en el tramo, con incorporación directa al tronco, de forma coordinada con las necesidades de la colindante UE-L3, "Avenida del Polideportivo – calle Pocito de San Roque". Consta de las siguientes actuaciones:

i. La mejora de la salida desde la Calle Rufino Lázaro a la M-505, ampliando el radio de giro, con incorporación mediante vía de servicio al tronco central. Esto permitirá dar solución a uno de los puntos negros de la red viaria en el Municipio.

ii. La mejora en la incorporación desde la M-505, en dirección oeste, al polígono, a través de la vía de servicio, de dos carriles que permiten una distancia de trenzado aproximada de 167 metros, para facilitar las maniobras de incorporación al tronco. Desde este punto la vía de servicio continua con un solo carril, sustituyendo el actual acceso a la calle Turín por su desplazamiento hasta la calle París, que es la que define el eje central del ámbito.

Esta propuesta tiene un doble efecto. Por una parte, elimina el violento trenzado existente entre los movimientos de salida e incorporación a Európolis desde la M-505, dando margen para movimientos más fáciles y seguros. Por otra, libera de un movimiento de fuerte intensidad al enlace de bajo la M-505 desde la calle Turín, mejorando el comportamiento de las glorietas de regulación de entradas y salidas, muy exigidas en la actualidad por ser el único enlace que permite la conexión con la M-50 y la salida por la M-505 en dirección sureste.

iii. Ampliación de la capacidad del enlace bajo la M-505 a la calle Turín, reforzando la infraestructura existente en el margen sur de la vía rápida, para una mejor regulación de los movimientos desde la M-50.





La definición gráfica de la propuesta se detalla en el apartado IV, en el bloque de Planos de la Propuesta de la Presente Modificación, concretamente en el Plano 2 y particularmente en el anexo V.5.

La intervención de mejora de los ramales de enlace descritos implica una concreción de la calificación del suelo por el que transcurre el nuevo trazado.

Por otra parte, el trazado de la nueva vía de servicio afecta puntualmente a espacios libres y viarios existentes de borde con un doble efecto; en primer lugar, el establecimiento del nuevo dominio público de carreteras regulariza la configuración de los suelos destinados a espacios libres y viario colindantes; y, por otro, por la inclusión de parte de los suelos de estos suelos dentro de la zona de protección de carreteras.

Ambos suelos, los modificados por el nuevo posicionamiento del dominio público y los que se mantienen, pero con una ordenanza particular (7E*) que los vincula y subordina a las necesidades de la infraestructura al estar afectados por la zona de protección, suponen unas superficies de 4.673,91m² y de 2.138,50m².

A efectos comprobatorios se ha llevado a cabo la medición de la superficie del sistema de espacios libres del ámbito, que en el nuevo planeamiento define el servicio a la población, resultante de la concreción de la configuración de los mismo, la cual asciende a 161.731,34m², superficie muy superior a la que figura cuantificada en el Plan General a 161.400m² (Sistema General: 125.400m² y Sistema Local: 36.000m²), que por tanto cumple por exceso la asignación del Plan General vigente para el PRV-1.

En cuanto a los espacios libres existentes en el Polígono Europolis, concretados en este documento, cabe indicar que la propuesta de calificación no supone una regresión en la calificación de los espacios libres del ámbito, manteniéndose en cualquier caso la cantidad y calidad de estos.

En cuanto a los espacios con ordenanza 7E*, de titularidad municipal, situados en la zona de protección de carreteras, no se computan a efectos del estándar del ámbito de la Modificación.

La razón de la exclusión de estos espacios libres, afectados por la zona de protección, del establecimiento del estándar se encuentra en su funcionalidad, al servicio de la transición y protección de la infraestructura, y en posibilitar que, si en el futuro resulta necesario la ampliación de la carretera, pueda disponer de estos suelos sin necesidad de compensación de las superficies que quedan afectadas en particular en lo relativo a los artículos 65 y 69 de la LSI-01. Y todo ello en cumplimiento del informe de la DG de Carreteras de enero de 2023.

Por otra parte, el trazado de la nueva vía de servicio afecta puntualmente a espacios libres y viarios existentes de borde con un doble efecto; en primer lugar, el establecimiento del nuevo La presente MPG contempla las acciones de ejecución de mejora de las conexiones existentes con la M 505 con la consideración de obras públicas ordinarias con cargo al Ayuntamiento de Las Rozas y ajenas a cualquier proceso de gestión. Los suelos ocupados por la actuación, una vez ejecutada, serán cedidos a la Comunidad de Madrid, titular final de la infraestructura y responsable de su mantenimiento.





La intervención de mejora de enlaces de la M 505 a su paso por el ámbito de Európolis se produce sobre un suelo urbano consolidado, con la edificación materializada.

Si bien las alineaciones del planeamiento se encuentran por tanto ya fijadas, en cumplimiento de la legislación de carreteras se delimita el dominio público en una franja de tres metros desde la arista exterior de explanación, y se recoge de esta forma en la documentación gráfica.

La zona de protección se delimita en cumplimiento de la Ley 3/91 de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid en una franja de 25m a partir de la arista exterior de la explanación.

Para la ejecución de las obras descritas se prevé la siguiente programación, cuyos plazos están indicados tomando como referencia de inicio la publicación de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

ACCIONES ACTIVACIÓN SOBRE LA M 505	PLAZO
EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN + APROBACIÓN DE LA RELACION DE BIENES Y DEBERCHOS	12 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual
PROYECTO CONSTRUCTIVO Y LICITACIÓN DE OBRAS DE SEGUNDA FASE Y AUTORIZACIÓN DE LAS MISMAS POR LA D-G DE CARRETERAS	12 meses desde la sustitución de la efectiva ocupación de los suelos afectados.
EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE SEGUNDA FASE	12 meses desde la adjudicación de la licitación y la obtención de la autorización.

4.- INFORME DE LA SG DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DE CARRETERAS DE 30/01/2023

En enero de 2023 la SG de Planificación, Proyectos y Construcciones de Carreteras de la CAM emitió nuevo informe que, en lo relativo a la propuesta de ordenación que le fue remitida, señala las siguientes cuestiones:

- Que no procede la reducción de la zona de protección hasta hacerla coincidir con el dominio público de la carretera.
- Que es necesario incorporar a la documentación un plano específico de carreteras en el que se reflejen y acoten las franjas de terreno correspondientes al dominio público y a la zona de protección, identificando con claridad la arista exterior de explanación.
- Que no deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- Finalmente, se recuerda la normativa de aplicación para la actuación en carreteras.





Comunidad
de Madrid

Área de Planificación
Subdirección General de Planificación,
Proyectos y Construcción de Carreteras
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
CONSEJERÍA DE VIVIENDA,
TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS

En cumplimiento de lo informado, se ha modificado la implantación de la zona de protección, como así se recoge en los planos:

P1-Ordenación propuesta

P2-Propuesta de la localización de aparcamientos y nueva vía de servicio

3.22 Ordenación del suelo urbano. Alineaciones y Rasantes

3.23 Ordenación del suelo urbano. Alineaciones y Rasantes

Y en los planos de este Anexo V - Anteproyecto de vía de servicio en la carretera M-505 entre los P.K.:1+800 y 2+660 T.M. de Las Rozas de Madrid.

3.1 - Planta de trazado sobre ordenación (Hoja 1 de 4)

3.1 - Planta de trazado sobre ordenación (Hoja 2 de 4)

3.1 - Planta de trazado sobre ordenación (Hoja 3 de 4)

3.1 - Planta de trazado sobre ordenación (Hoja 4 de 4)

Estos últimos son planos específicos de carreteras que recogen la propuesta de mejora de las conexiones con la M 505 trabajada con la SG de Planificación, Proyectos y Construcciones de Carreteras de la CAM para dar la mejor solución a los conflictos descritos en los documentos de esta Modificación.

Por otra parte, en cumplimiento del informe, la alteración de la calificación y clasificación de suelo que conlleva se ha trasladado también a memorias.

En relación con la disposición de zonas verdes o espacios libres en la franja de la zona de protección se aclara que la modificación no alcanza a intervenir en estos suelos, los cuales son en la actualidad suelos urbanos de espacios libres, como se observa en la siguiente imagen:

No es objeto de este expediente la calificación de estos suelos colindantes con la carretera, más allá de la obligada redefinición de los suelos públicos afectados por la nueva línea de dominio público y la zona de protección.

Por el contrario, los suelos de Espacios Libres y Red Vial adyacentes a la carretera son, como se ha dicho, suelos urbanos existentes y, dado que todo el ámbito de la Modificación resulta igualmente ser un suelo ordenado, gestionado, ejecutado y edificado, no existe el margen de ajustes en su configuración espacial que es propio de los nuevos desarrollos

Carreteras afectadas por la Modificación Puntual:

- **M-505:**

Denominación: De A-6 (Las Rozas de Madrid) a límite de provincia con Ávila por El Escorial. Carretera perteneciente a la Red Principal competencia de la Comunidad de Madrid.

Del PK 1+800 a 3+000.

Esta carretera tiene una intensidad de tráfico en el año 2021, entre los enlaces de la A-6 y la M-50, en el P.K. 1+690 de 45.563 vehículos.

Se trata de una carretera multicarril.

Consulta de la Ley 21/2013 de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito del P.R.V.- 1 Eurozona y Área de Cabo Rulfo Lázaro.

Página 6 de 10



La autenticidad de este documento se puede verificar a través de la siguiente URL: <https://sede.ccamadrid.es/verificador>



Comunidad
de Madrid

Área de Planificación
Subdirección General de Planificación,
Proyectos y Construcción de Carreteras
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
CONSEJERÍA DE VIVIENDA,
TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS

Antecedentes:

1. El Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid remitió con fecha 4 de junio de 2018 (ref.: 06/134833.9/18) solicitud de informe sectorial a la aprobación inicial del proyecto de urbanización de la U.E. I-3 Avenida del Polideportivo-Pocito de San Roque.
2. Con fecha 8 de abril de 2019 (ref.: 06/076664.9/19), el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, remite el documento "Anteproyecto de trazado de nueva vía de servicio en la margen derecha de la carretera M-505 entre los p.k. 1+800 y 2+660 en el término municipal de Las Rozas de Madrid". En dicho documento se recogen soluciones para las conexiones con la carretera M-505, coordinadas para los ámbitos del proyecto de urbanización de la U.E. I-3 y de la modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Las Rozas de Madrid en ámbito P.R.V-1.
3. La Concejalía de Presidencia, Urbanismo y Portavocía de Gobierno del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid remite documentación de modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito del P.R.V-1 Europolis y área de Cabo Rufino Lázaro, a los efectos de emisión de informe de la Dirección General de Carreteras. Documentación remitida con fecha de entrada en la Dirección General el 27 de noviembre de 2018 (ref.: 06/277677.9/18).
4. Esta Dirección General emite informe relativo a la modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito del P.R.V-1 Europolis y área de Cabo Rufino Lázaro, con fecha 15 de noviembre de 2019 (ref.: 06/249900.9/19).
5. Esta Dirección General emite informe relativo al Anexo V.5. modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Las Rozas de Madrid "Anteproyecto de trazado de la nueva vía de servicio en la margen derecha de la M-505 entre los PP.KK. 1+800 al 2+660 de Las Rozas de Madrid", con fecha 19 de mayo de 2020 (ref.: 06/053456.9/20).
6. Esta Dirección General emite informe relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito del P.R.V-1 Europolis y Área de Cabo Rufino Lázaro con fecha 22 de mayo de 2020 (Ref. 06/054629.9/20).
7. Esta Dirección General emite informe relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito del P.R.V-1 Europolis y Área de Cabo Rufino Lázaro con fecha 30 de enero de 2023 (Ref. 06/015231.8/23).
8. Esta Dirección General emite informe relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito del P.R.V-1 Europolis y Área de Cabo Rufino Lázaro con fecha 15 de noviembre de 2023 (Ref. 06/320441.9/23).

Consulta de la Ley 21/2013 de la Modificación
puntual del Plan General de Ordenación Urbana
de Las Rozas de Madrid en el ámbito del P.R.V.-
1 Europolis y área de Cabo Rufino Lázaro.

Página 7 de 10



El uso no autorizado de este documento es estrictamente prohibido. Toda reproducción o uso no autorizado será sancionado. Para más información, consulte el sitio web de la Comunidad de Madrid.



Proyectos y Construcción de Carreteras
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
CONSEJERÍA DE VIVIENDA,
TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS

Informes

En relación con la documentación presentada, se emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1983, de 11 de marzo.

1. Con respecto al informe emitido por esta Dirección General en noviembre 2023 se comprueba que se ha mantenido la Zona de Protección conforme a lo establecido en la Ley de Carreteras, tal y como se explica en el punto 4 del Anexo V.5. de la documentación aportada. Así como los planos específicos de carreteras en los que quedan reflejadas y debidamente acotadas las franjas de terreno correspondientes al dominio público y zona de protección de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid. Se comprueba además que no existe suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
2. Se informa que 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 2010, 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.
3. 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 esta Dirección General 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. En concreto, 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 artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.
4. 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 esta Dirección General para su autorización y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.
5. Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras varias 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

Consulta de la Ley 21/2013 de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito del P.R.V. 1 Eurociudad y área de Cabo Rufojo-Lizaso.

Figure 11-24



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).

6. 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.

7. Se recuerda que este informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.
8. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.
9. Las condiciones de este informe se establecen con las directrices actuales de planificación de carreteras y con las características existentes de movilidad y accesibilidad de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, pudiendo modificarse en función de la evolución del desarrollo regional, lo que obligaría a una nueva evaluación de necesidades, consideraciones, diseño de accesibilidad, etc.
10. 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.

LA JEFA DE UD. TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN I

Firmado digitalmente por: ISIDORO PALACIOS AGUILAR
Fecha: 2024.07.26 13:08

LA JEFA DE ÁREA PLANIFICACIÓN

Firmado digitalmente por: MARTIN PEREZ MARCA EUGENIA
Fecha: 2024.07.26 13:08

