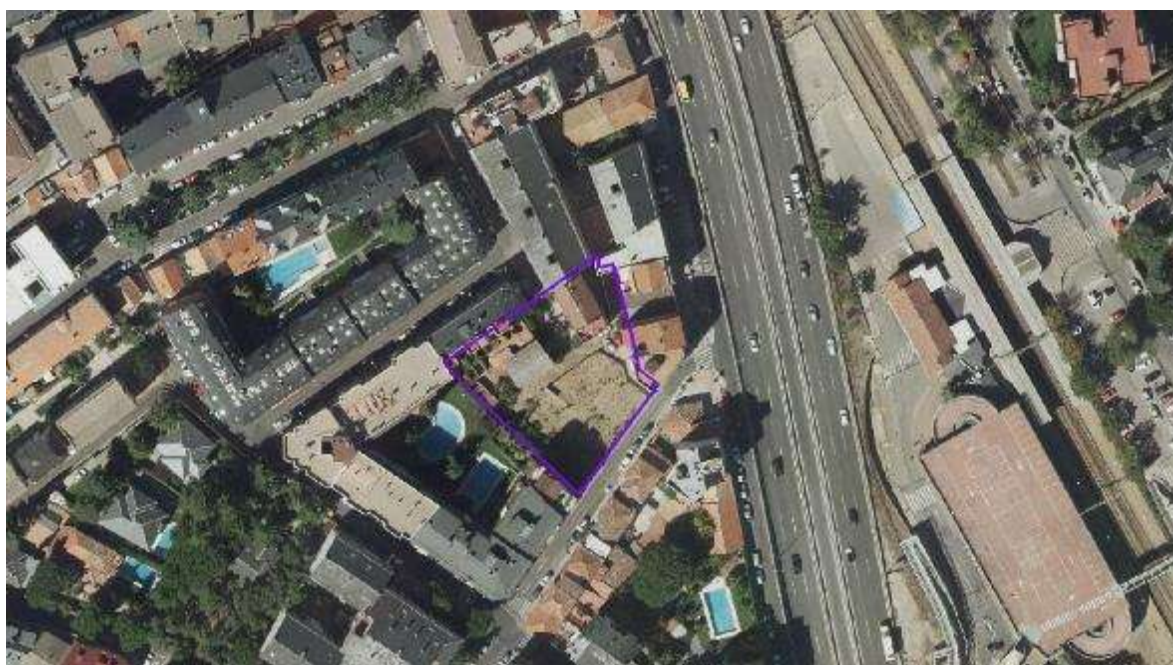


PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS | CONCHA ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA



VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

APROBACIÓN INICIAL

DICIEMBRE 2025

mod. ABRIL 2026

PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

**GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS |
CONCHA ESPINA**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

MEMORIA DE INFORMACIÓN

DICIEMBRE 2025
mod. ABRIL 2026

ÍNDICE

0	PRESENTACIÓN	1
1	OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	3
1.1	OBJETO	3
1.2	ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	3
2	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	5
2.1	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS RELEVANTES A EFECTOS DE LA COMPRESIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL	5
3	INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO	9
3.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	9
3.1.1	ENCUADRE GEOGRÁFICO	9
3.1.2	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS	9
3.1.3	SUPERFICIE Y LÍMITES	10
3.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	12
3.2.1	PARCELAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO	12
3.3	PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN SECTORIAL	13
3.3.1	PGOU DE LAS ROZAS DE MADRID	13
3.3.2	LEGISLACIÓN APLICABLE	15
3.4	AFECCIONES SECTORIALES	16
3.4.1	AFECCIONES AMBIENTALES	16
3.4.2	PROTECCIÓN DE CARRETERAS	18
3.4.3	OTRAS SERVIDUMBRES	18
3.4.4	AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS	18
3.4.5	AFECCIONES ACÚSTICAS	18
3.4.6	AFECCIONES ELÉCTRICAS	20
3.4.7	AFECCIONES FUTURAS POR PROYECTOS SECTORIALES EN CURSO	20
3.5	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO	21
3.5.1	TOPOGRAFÍA	21
3.5.2	GEOLOGÍA	21
3.5.3	HIDROGRAFÍA	23
3.5.4	CLIMA	24
3.5.5	USOS DEL SUELO	24
3.5.6	CALIDAD DEL AIRE	29
3.5.7	FAUNA	30
3.5.8	PAISAJE	30
3.5.9	ESPACIOS PROTEGIDOS	31
3.6	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	31
3.6.1	CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES	32

3.6.2	EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES	33
3.6.3	VIARIO	34
3.6.4	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	36
3.7	MOVILIDAD, APARCAMIENTO Y TRANSPORTE PÚBLICO	39
3.7.1	MOVILIDAD	39
3.7.2	DOTACIÓN DE APARCAMIENTO PÚBLICO	40
3.7.3	TRANSPORTE PÚBLICO	40
3.8	ELEMENTOS A PROTEGER Y CONSERVAR	42
4	PLANOS	43
4.1	PLANOS DE INFORMACIÓN	43

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **MEMORIA DE INFORMACIÓN** del ámbito objeto del Plan Especial, situado entre las **calles General Ibáñez, Cisneros y Concha Espina** de Las Rozas de Madrid.

El promotor del Plan Especial es **QUINTO UMBRAL, S.L.**, CIF B44923738, quien ha encargado los trabajos técnicos correspondientes al estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.**

Han participado en los trabajos las siguientes personas:

M^a Ángeles Vega González, arquitecta

Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto

Berta Gámez Fernández, arquitecta

Firma el presente documento el técnico responsable de su redacción, en representación de RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.

Madrid, abril de 2026

M^a Ángeles Vega González
Arquitecta

1 OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

1.1 OBJETO

El objeto del Plan Especial es la ordenación del ámbito formado por ocho parcelas de titularidad privada, además de un tramo de la calle Cisneros, situadas entre las calles Concha Espina y General Ibáñez.

El ámbito está situado al sur del núcleo urbano de las Rozas, junto a la autovía A-6 y la Estación de ferrocarril.

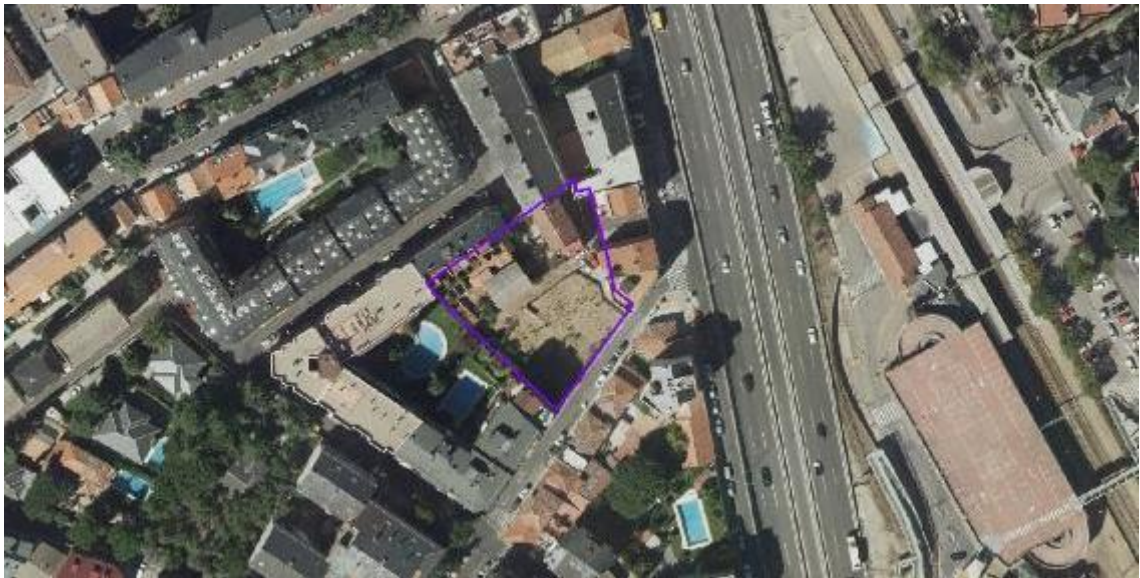


Figura 1: Situación.

1.2 ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

La iniciativa de la actuación corresponde a QUINTO UMBRAL, S.L., CIF B44923738, propietaria mayoritaria en el ámbito del presente Plan Especial, con un 78% del suelo privado que corresponde con el 62% del total del ámbito, conforme se detalla en el ANEXO "PROPIEDAD Y LEGITIMACIÓN PARA ACTUAR".

2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la aprobación del Plan Especial se concreta en las siguientes cuestiones:

1. Ejecución de las determinaciones del PGOU vigente.
2. Necesidad de eliminar un vacío muy degradado en el interior de la manzana actual.
3. Completar la actuación que afectaba a las parcelas 64314-20 y 24, la primera ya construida con licencia condicionada a la cesión y urbanización del viario con frente a la misma (parcela 24).
4. Creación de plazas de aparcamiento en una zona deficitaria.
5. Obtención de la titularidad de los bienes destinados a viario, así como la depuración jurídica de los mismos.
6. Obtención de una zona verde en una zona muy deficitaria.
7. Facilitar el acceso a la parte trasera de los edificios de la C/ Ctra. Coruña, 16-18-20-22.

Con el objetivo de dar una salida a las cuestiones señaladas, se considera que la figura del Plan Especial es la adecuada para el desarrollo del ámbito, conforme a lo dispuesto en el artículo 50 LSCM.

2.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS RELEVANTES A EFECTOS DE LA COMPRENSIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El origen de todas las parcelas objeto de la presente actuación, así como del vial que actualmente les da acceso, se encuentra en la licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid el 29 de marzo de 1958. Así se extrae del plano de la licencia de parcelación:



Figura 2: Plano de la licencia de parcelación de 1958.

Dicha estructura de la propiedad se mantuvo hasta el otorgamiento de la licencia de construcción, otorgada en 1987 (Expte. 11/87-01), para la parcela que se corresponde con la finca registral 4078 (aunque erróneamente en el registro de la propiedad consta que la edificación se encuentra en la finca

regstral 4079). Dicha licencia se otorgó según el Plano de alineaciones otorgado por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid:

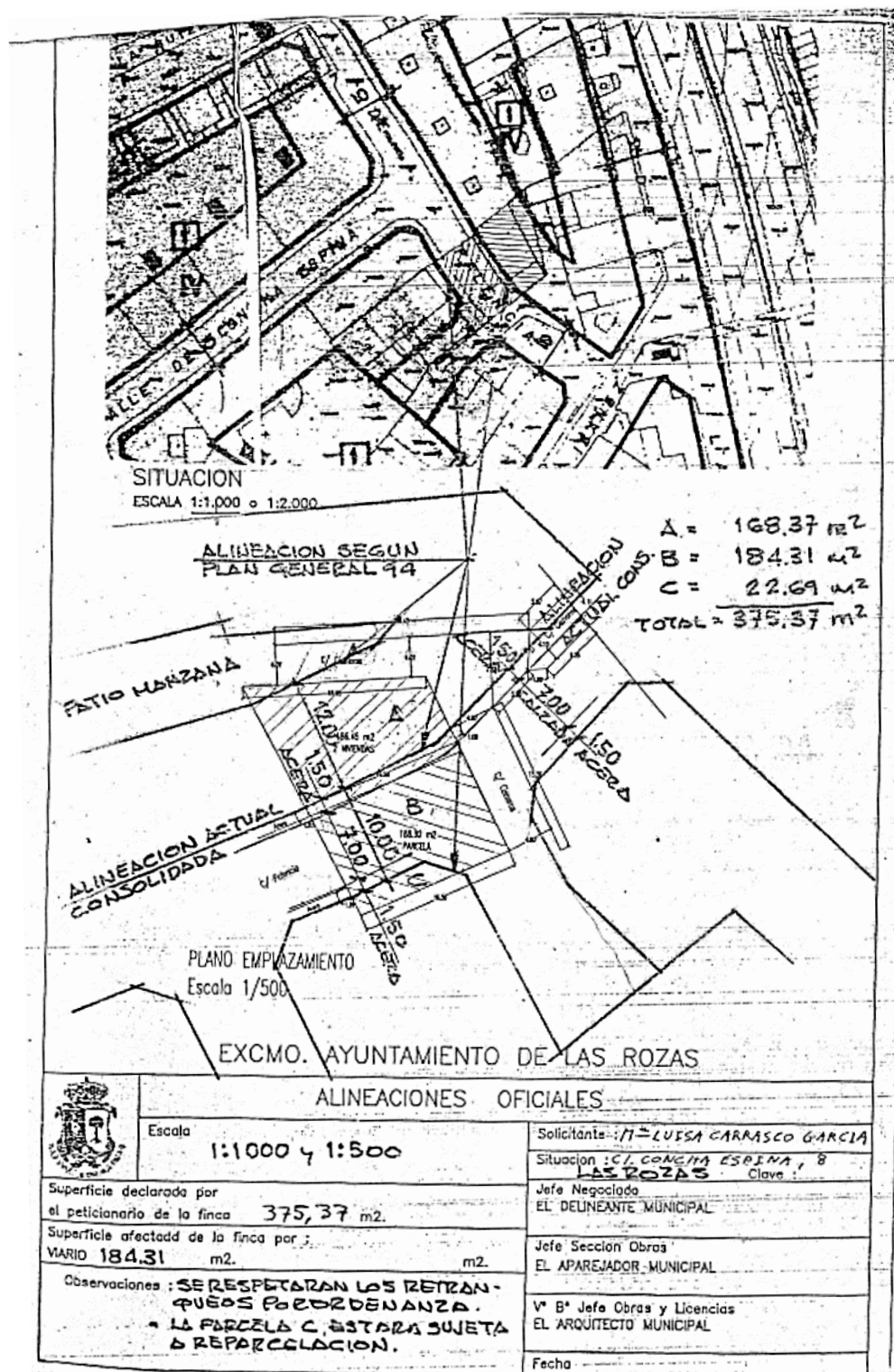


Figura 3: Plano de alineaciones oficiales para licencia de 1987.

Conforme a la determinación de dicha alineación se concluye que prácticamente toda la finca registral 4079 (parcela B del plano), en una superficie de 184,31 m² según consta en la leyenda, debía cederse al Ayuntamiento para poder edificar la finca 4078 (parcela A del plano).

En noviembre de 1988, la propiedad aportó al Ayuntamiento un Proyecto de Urbanización para ejecutar la calle, el “Proyecto de Urbanización de la prolongación de la calle de nueva apertura en una longitud de 9,80 m. sito en el barrio de La Suiza en Las Rozas de Madrid”, redactado por D. Juan Pedro Capote, en cuya Memoria se decía lo siguiente:

“El solar en el que se está construyendo un bloque con dos viviendas amparada por la Licencia Municipal expediente 11/87-01, se pretende realizar el proyecto de una parte de la calle continuación de la existente y según la alineación marcada por el Plan Parcial de Ordenación Urbana, casco Urbano y primer ensanche de Las Rozas.

Para lo cual, se ha realizado el Proyecto de Urbanización al que da fachada el solar en cuestión.”

El trazado del Proyecto de Urbanización llegaba sólo hasta el eje de la calle de cesión obligatoria, por lo que entendemos que la cesión obligatoria era hasta este límite. Esto es lógico, porque la parcela mayormente afectada conserva al otro lado de la alineación una superficie que, aunque pequeña, era edificable.

Sin embargo, a fecha de hoy, la calle no ha sido cedida ni material ni jurídicamente por el propietario y la parcela ha sido edificada con licencia e, incluso, tiene licencia de primera ocupación. La cesión afecta a las parcelas del Plan Especial en los siguientes términos:



Figura 4: Delimitaciones del Proyecto de Urbanización de 1988.

Registral	Referencia Catastral	Localización	Titular	Superficie m²s	Superficie cesión m²s	Superficie neta m²s
4079	6431424VK2863S0001DW	C/ Concha Espina, 6 (Ctra. Coruña)	Propietario 4	191,00	72,10	118,90
4078*	6431420VK2863S0001MW	C/ Concha Espina, 8	Propietario 4	184,00	12,37	171,63

*Nota: La parcela 4078 tenía obligación de ceder 12,37 m² en dos partes de 11,14 m² y 1,23 m²

Junto a esta cesión obligatoria no materializada existe un viario (en la C/ Cisneros) que, si bien es accesible, esto es, existe una cesión de hecho; no está urbanizado —carece de asfaltado, encintado de aceras, alcantarillado, electricidad y agua—. Además, se encuentra inscrito a nombre de varios propietarios particulares como finca registral núm. 1.686 del Registro de la Propiedad núm. 1 de Las Rozas de Madrid.

Por último, desde el 12 de julio de 2023 hay solicitada una licencia de obras para la construcción de dos edificios para 37 viviendas, 37 trasteros en bajocubierta y garaje para 40 plazas de aparcamiento bajo

rasante, en la C/ Cisneros, 1, C/ General Ibáñez, c/v C/ Cisneros c/v C/ Palencia de Las Rozas de Madrid, que aún no ha sido resuelta (Expt. 93/23-01).

No hay duda de que todas las referidas cuestiones han de resolverse en el procedimiento de reparcelación que se tramite tras la aprobación del Plan Especial.

3 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO ¹

3.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

3.1.1 ENCUADRE GEOGRÁFICO

El ámbito de actuación se encuentra en el municipio de Las Rozas de Madrid, en el área metropolitana de Madrid.

El término municipal se extiende sobre una superficie de 58,83 km², a una altitud media sobre el nivel del mar de 875 metros, contando con una población de 98 590 habitantes en 2024. Limita con los términos municipales de Torrelodones, Madrid, Majadahonda, Villanueva del Pardillo y Galapagar.



Figura 5: Localización de Las Rozas de Madrid en el entorno.

La mayor parte de los asentamientos urbanos se localizan al oeste de la autovía A-6, localizándose en su extremo sur el núcleo tradicional de Las Rozas. Al este de dicha carretera destaca por su tamaño la urbanización Los Peñascales.

3.1.2 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

El ámbito objeto de este Plan Especial está situado al sur del municipio, en el núcleo urbano tradicional de Las Rozas, cercano a la A-6 y a la estación de ferrocarril.

¹ Fuentes: Sistema de información territorial de la Comunidad de Madrid, IDEM, Sede electrónica del catastro, web Ayuntamiento de Las Rozas, documentación del PGOU vigente y del Plan en tramitación (Omicron-Amepro), PMUS de 2022, Instituto geográfico nacional, Google, otros y elaboración propia.



Figura 6: Localización en la ciudad. Fuente: PNOA.



Figura 7: Localización. Fuente: Google Earth.

Este ámbito está clasificado como Suelo Urbano Consolidado por el PGOU de Las Rozas para uso residencial.

3.1.3 **SUPERFICIE Y LÍMITES**

Con una superficie de 1.859 m², el ámbito del Plan Especial está formado por ocho parcelas privadas y viario. Queda limitado por:

- Calle Concha Espina al noroeste;
- Dos parcelas residenciales con frente a la calle de Madrid al suroeste;
- La calle General Ibáñez al sureste;
- La manzana configurada por las calles Concha Espina, Palencia, General Ibáñez y avenida de la Coruña-

El Plano de Información I-2 recoge la delimitación precisa del ámbito sobre el levantamiento topográfico realizado. Se trata de una línea poligonal en la que se identifican los vértices más significativos mediante una numeración correlativa representada en el plano, correspondiéndose con las coordenadas UTM del Datum ETRS-89, recogidas en la siguiente tabla:

COORDENADAS					
1	X=426345.3458	Y=4482989.9329	12	X=426331.3650	Y=4482934.6255
2	X=426346.1290	Y=4482986.5490	13	X=426328.5607	Y=4482937.3039
3	X=426350.0502	Y=4482987.6607	14	X=426322.5355	Y=4482942.4315
4	X=426353.3291	Y=4482973.1848	15	X=426317.4765	Y=4482947.1175
5	X=426356.6080	Y=4482958.7090	16	X=426304.4465	Y=4482961.0275
6	X=426361.3790	Y=4482955.1790	17	X=426312.5906	Y=4482967.0314
7	X=426357.7620	Y=4482950.0190	18	X=426316.4080	Y=4482969.7510
8	X=426351.2910	Y=4482941.1375	19	X=426324.7632	Y=4482975.6367
9	X=426346.2960	Y=4482934.2890	20	X=426327.6600	Y=4482977.4940
10	X=426340.1660	Y=4482925.9680	21	X=426333.2880	Y=4482981.6170
11	X=426335.6728	Y=4482930.3591	22	X=426336.6081	Y=4482983.9619

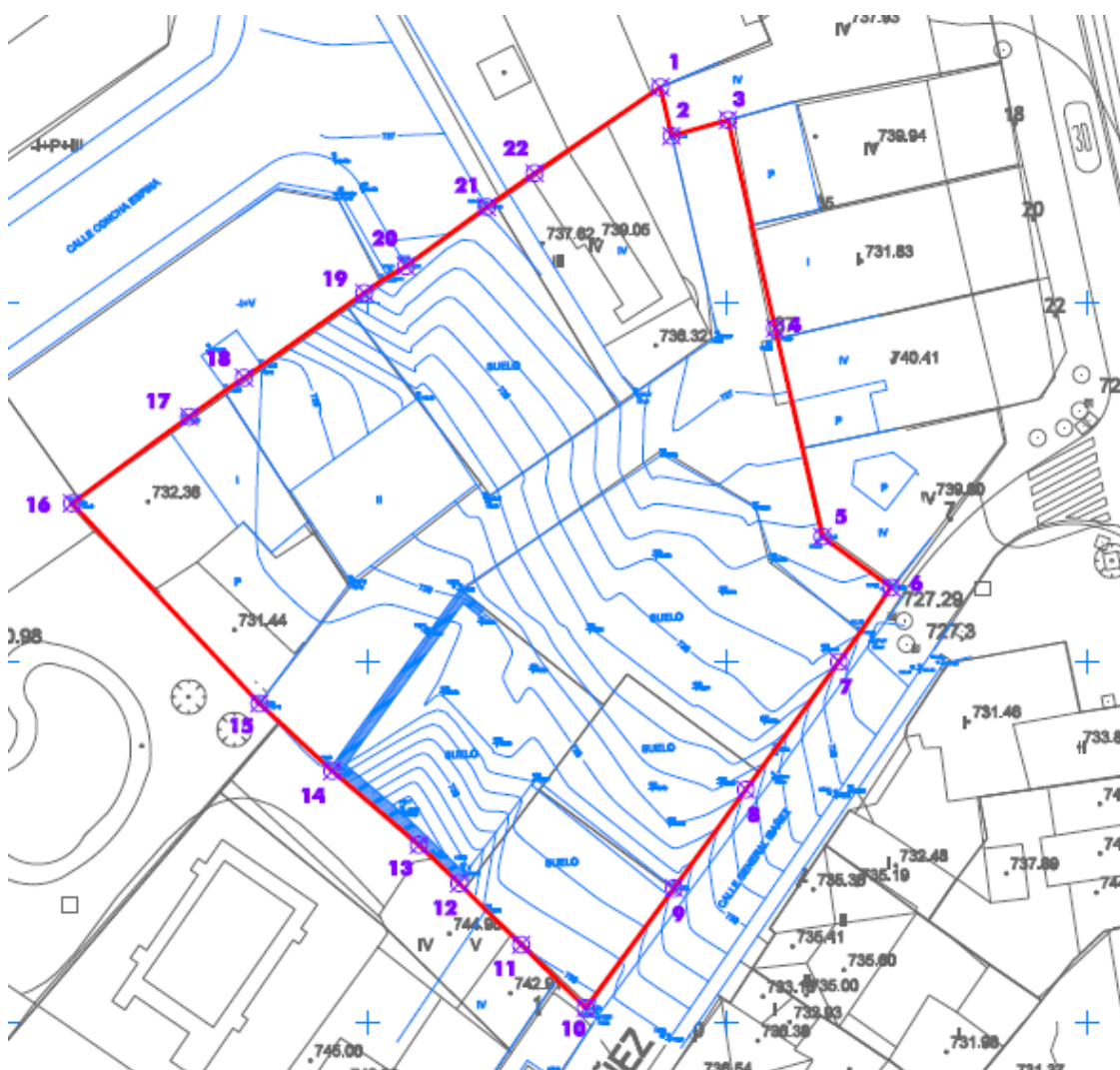


Figura 8: Delimitación sobre levantamiento topográfico. Fuente: Elaboración propia.

3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

3.2.1 PARCELAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO

El ámbito del Plan Especial engloba las siguientes parcelas de titularidad privada:

Finca Registral	Catastro	Dirección	Propiedad	Superficie Catastro	Superficie real	Superficie construida
4076*	6431409VK2863S0001QW	C/ Cisneros, 1	Propietario 1	308,00	307,06	
1109*	6431410VK2863S0001YW	C/ General Ibáñez, 5	Propietario 1	116,00	112,49	
39962*	6431413VK2863S0001PW	C/ General Ibáñez, 3	Propietario 2	109,00	119,00	
4077*	6431423VK2863S0001RW	C/ Cisneros, 3 (Ctra. Coruña)	Propietario 3	194,00	192,48	
4081*	6431417VK2863S0001MW	C/ Cisneros, 4	Propietario 1	201,00	203,37	45,00
4080*	6431419VK2863S0001KW	C/ Cisneros, 2	Propietario 1	172,00	169,54	260,00
4079**	6431424VK2863S0001DW	C/ Concha Espina, 6 (Ctra. Coruña)	Propietario 4	191,00	213,90	
4078	6431420VK2863S0001MW	C/ Concha Espina, 8	Propietario 4	184,00	165,36	428,00
1686	Viario(S/Ref.)	Varios existentes	Propietario 5	384	375,80	
*Representados por QUINTO UMBRAL, S.L.				1.859,00	1.859,00	733,00
** De esta finca 95,5 m ² son de cesión obligatoria						

Por LOPD no se incluye el nominal de los “propietarios” del ámbito en el presente documento, por su carácter público. Así, se incluye Anexo en la documentación del Plan Especial con los datos de identificación de todos los propietarios, además de las notas simples de cada una de las parcelas.

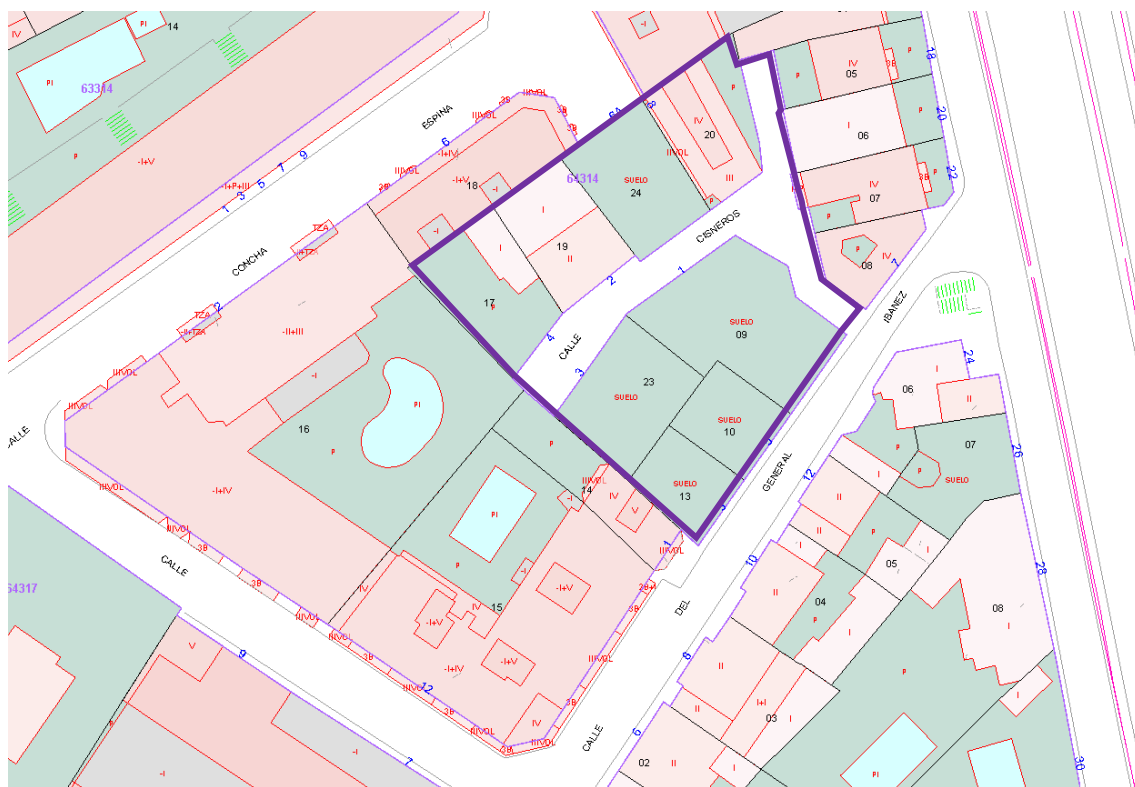


Figura 9: Delimitación sobre catastro.

PROPIEDAD ²	SUPERFICIE REAL	% SOBRE SUELO PRIVADO	% SOBRE TOTAL ÁMBITO
Propietarios 1, 2 y 3	1.103,94	83,77%	65,18%
Propietario 4	213,90	16,23%	12,63%
Suelo público	375,80		22,19%
TOTAL	1.693,64		100,00%

Como hemos visto arriba, aunque el viario denominado C/ Cisneros permite el acceso a los inmuebles, no está correctamente urbanizado y, además, se encuentra parcialmente inscrito a nombre de propietarios particulares, algunos de los cuales son propietarios de parcelas y otros no. En cualquier caso, deberán ser tenidos en consideración a efectos de su notificación durante la tramitación del planeamiento, al tener la condición de interesados.

3.3 PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN SECTORIAL

3.3.1 PGOU DE LAS ROZAS DE MADRID

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid el 1 de diciembre de 1994 (BOCM nº de 21 de diciembre de 1994). En la actualidad está en revisión, no habiendo alcanzado la aprobación definitiva.

La zona objeto del Plan Especial se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado e incluida en la “Ordenanza zonal 1: Edificación en manzana cerrada”, que corresponde a la tipología de edificación entre medianerías con patio de manzana y alineación exterior fija.

Esta zona incluye el núcleo original de Las Rozas, con una estructura que, si bien en algunas zonas ha sido muy modificada, en el ámbito de actuación y su entorno más inmediato corresponde a trazados tradicionales de núcleo de origen rural. El uso predominante es el residencial colectivo, existiendo aún algunas parcelas con edificaciones tradicionales unifamiliares.

La ordenación pormenorizada recogida en el *Plano de ordenación del casco 5d* establece las alineaciones de la calle Cisneros en su integridad, así como las condiciones de ocupación y altura en las parcelas residenciales.

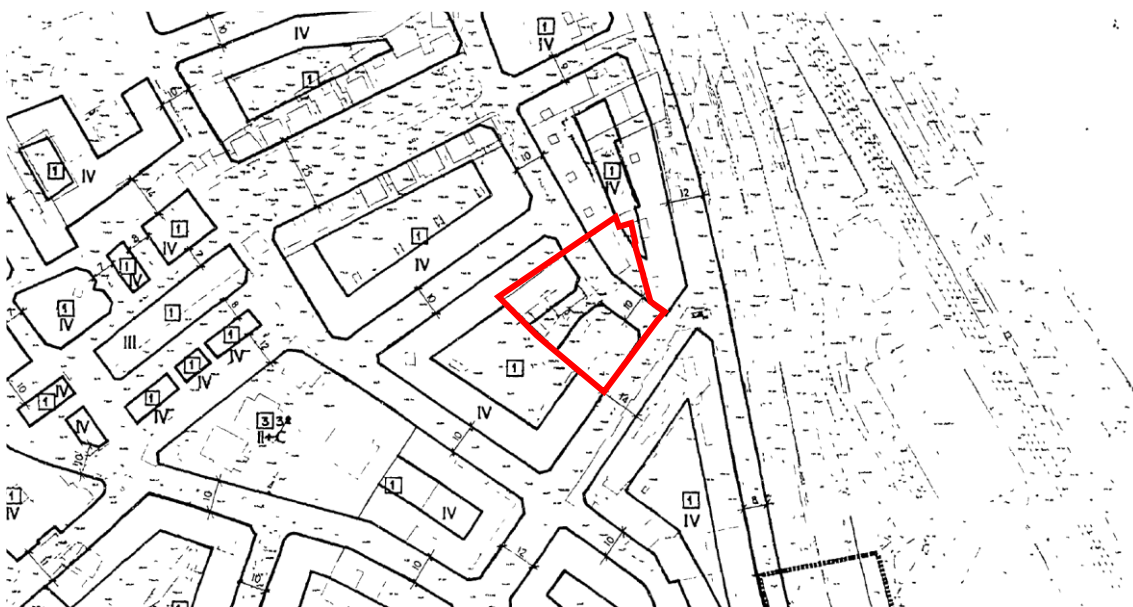


Figura 10: PGOU de Las Rozas de Madrid. Plano de ordenación del casco 5d.

² Por LOPD no se incluye el nominal de los “propietarios” del ámbito en el presente documento, de carácter público, adjuntándose su identificación en documento aparte.

Las condiciones establecidas para la **ORDENANZA ZONAL 1** son:

1. Condiciones de la parcela

- a. Tamaño de parcela: 100 m².
- b. Frente de parcela: 6 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones, o el catastral existente menor que aquel.
- c. Fondo de parcela: 16 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones, o el catastral existente menor que aquel.

2. Condiciones de volumen.

- a. Retranqueos: Sólo se permiten retranqueos de la edificación al fondo de la parcela y serán, como mínimo, de 4 metros. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar, a través de un Estudio de Detalle, el retranqueo de la alineación oficial que cumpla las siguientes condiciones:
 - Que la parcela tenga su alineación a calle de más de 10 metros de anchura.
 - Que no queden medianerías al descubierto en las parcelas colindantes.
 - Que el espacio entre la vía pública y la nueva alineación se ceda gratuitamente al Ayuntamiento.
- b. Fondo edificable: 12 metros.
- c. Edificabilidad: La resultante de la aplicación de los parámetros de fondo edificable, frente y número de plantas de la edificación.
- d. Altura de la edificación para obras de nueva planta o ampliación de:
 - 4 plantas (baja+3) con un máximo de 13,30 m, en calles con anchura igual o mayor de 10 m.
 - 3 plantas (baja+2) con un máximo de 10 m, en calles con anchura entre 8 y 10 m.
 - 2 plantas (baja+1) con un máximo de 6,70 m, en calles con anchura menor de 8 m, permitiéndose piezas habitables bajo cubierta.

3. Condiciones de uso.

- a. Uso Característico: Uso residencial en todas sus categorías.

Toda promoción de más de tres viviendas deberá garantizar dentro de la parcela, un mínimo de plazas de aparcamiento equivalente al número total de viviendas y locales comerciales.
- b. Usos Compatibles (Máximo 30%)
 - Uso Terciario. Permitido en todas sus categorías en un máximo del 30% de la edificación.
 - Uso Dotacional. Permitido en todas sus categorías.
 - Uso Industrial. Permitido en pequeñas industrias compatibles con usos residenciales.
 - Uso de Servicios Urbanos, categoría a): garaje aparcamiento de acceso público. Permitido sólo en sótano en la totalidad de la parcela. El espacio no ocupado por la edificación sobre rasante deberá ajardinarse.

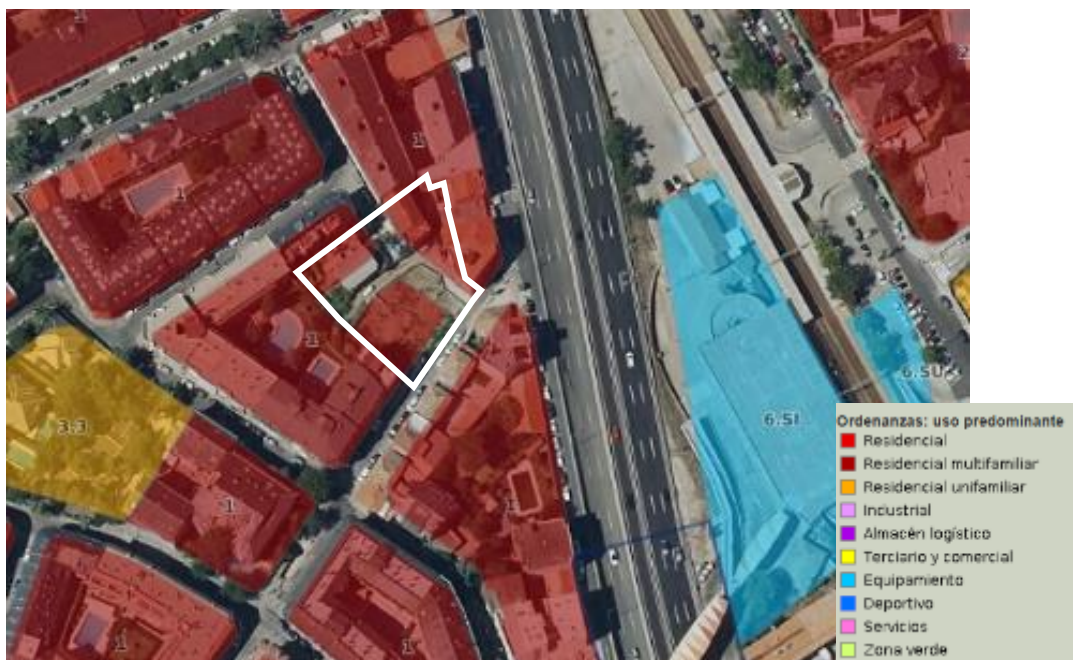


Figura 11: PGOU de Las Rozas de Madrid – Ordenanzas - Uso predominante. Visor de la comunidad de Madrid.

3.3.2 LEGISLACIÓN APLICABLE

I. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

El marco normativo en el que ha de encuadrarse la actuación está definido por la legislación urbanística en la Comunidad de Madrid, integrada por la **Ley 9/2001**, de 17 de julio, **del Suelo de la Comunidad de Madrid**, así como por el **Reglamento de Planeamiento**, (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), que establece con mayor precisión cuál es el contenido técnico documental del Plan. Igualmente, se tendrán en cuenta las exigencias documentales establecidas por **el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre y 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.

Complementariamente debe mencionarse también el Documento de “Recomendaciones para la elaboración documental, formalización y presentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid”, de fecha 10/03/2025, en la medida en que condiciona el contenido formal de los documentos de planeamiento.

II. LEGISLACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

1. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
2. Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, que en su Disposición Transitoria Primera establece el “Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental”.

III. LEGISLACIÓN SECTORIAL

- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Ley 7/2021, de 7 de mayo, de Cambio climático y transición energética.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.
- Decreto de accesibilidad 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

3.4 AFECCIONES SECTORIALES

3.4.1 AFECCIONES AMBIENTALES

En relación con las características ambientales del ámbito de actuación, cabe señalar los siguientes aspectos:

1. No existen Espacios Naturales Protegidos que exijan medidas de protección específicas en el interior del ámbito de estudio.
2. Tampoco existe ningún hábitat de interés en el sector ni sus inmediaciones que pueda verse afectado.
3. No existe ninguna otra zona de interés ambiental catalogada como montes de Utilidad Pública.
4. Las vías pecuarias existentes son exteriores al ámbito.
5. No hay ningún cauce que discurra por el ámbito.

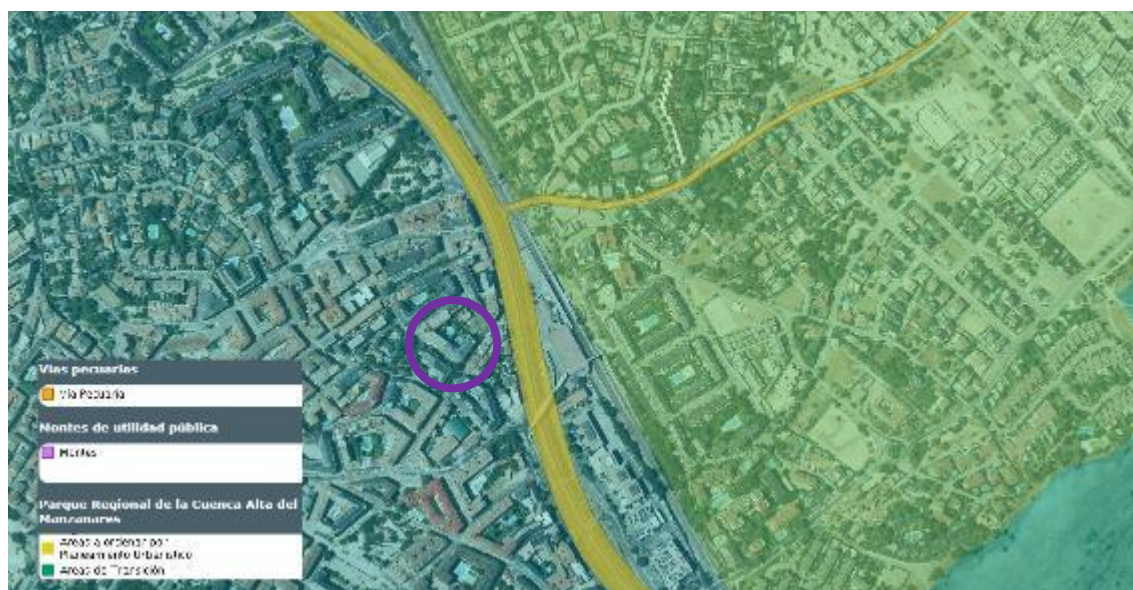


Figura 12: Afecciones ambientales. Visor cartográfico de la comunidad de Madrid.

Como se puede observar en el esquema adjunto, las únicas afecciones cercanas son:

- Vía pecuaria, que coincide con la Autovía A-6.
- La propia Autovía A-6, que se describe en el punto 3.4.2.
- LIC – ZEC Cuenca del río Manzanares, al otro lado de la autovía, no encontrándose cauces ni otros elementos del territorio con relevancia.

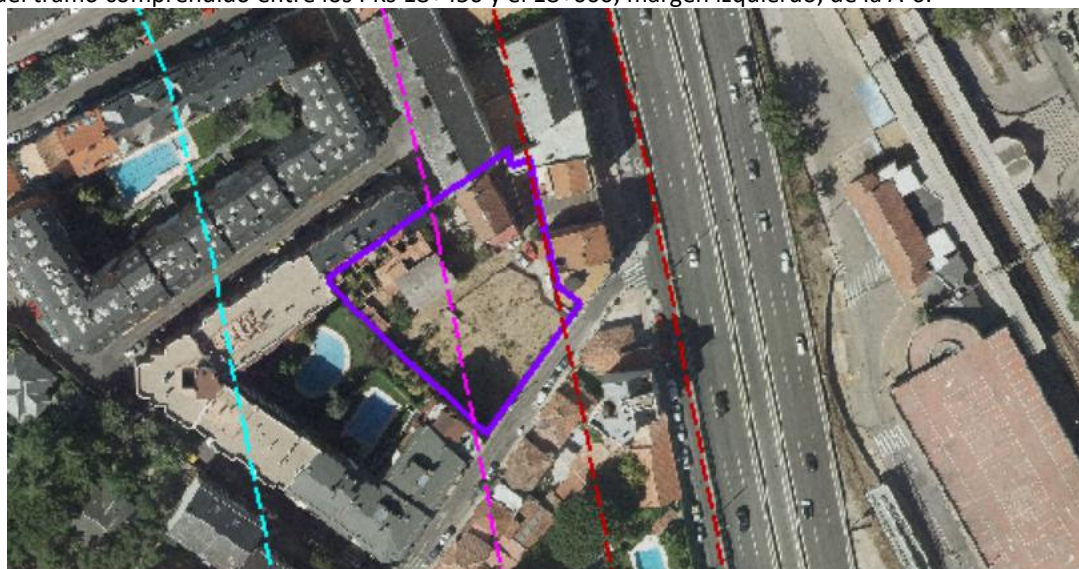


Figura 13: Afecciones sectoriales. Visor cartográfico de la comunidad de Madrid.

3.4.2 **PROTECCIÓN DE CARRETERAS**

El ámbito del Plan Especial, si bien se encuentra en una segunda línea, se encuentra afectado por la Autovía A-6, en concreto por las distancias genéricas de las zonas de servidumbre y afección, además de la línea de edificación.

Al tratarse de Suelo Urbano se incluye en el Plan un Estudio de la línea límite edificación en Suelo Urbano del tramo comprendido entre los PKs 18+450 y el 18+600, margen izquierdo, de la A-6.



- Línea de servidumbre (25 m desde AEE)
- Línea de afección (100 m desde AEE)
- Línea de edificación (50 m desde AEC)

Figura 14: Franjas de protección de la A-6 según legislación. Elaboración propia.

3.4.3 **OTRAS SERVIDUMBRES**

No existe ninguna otra servidumbre que afecte a los terrenos que conforman el ámbito.

3.4.4 **AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS**

Examinado el Estudio Arqueológico integrado en la documentación del vigente Plan General se comprueba que el ámbito no se encuentra afectado por Bien de Interés Cultural ni yacimiento o hallazgo arqueológico alguno.

3.4.5 **AFECCIONES ACÚSTICAS**

Conforme al Estudio Acústico del PGOU en redacción los datos para el ámbito son:

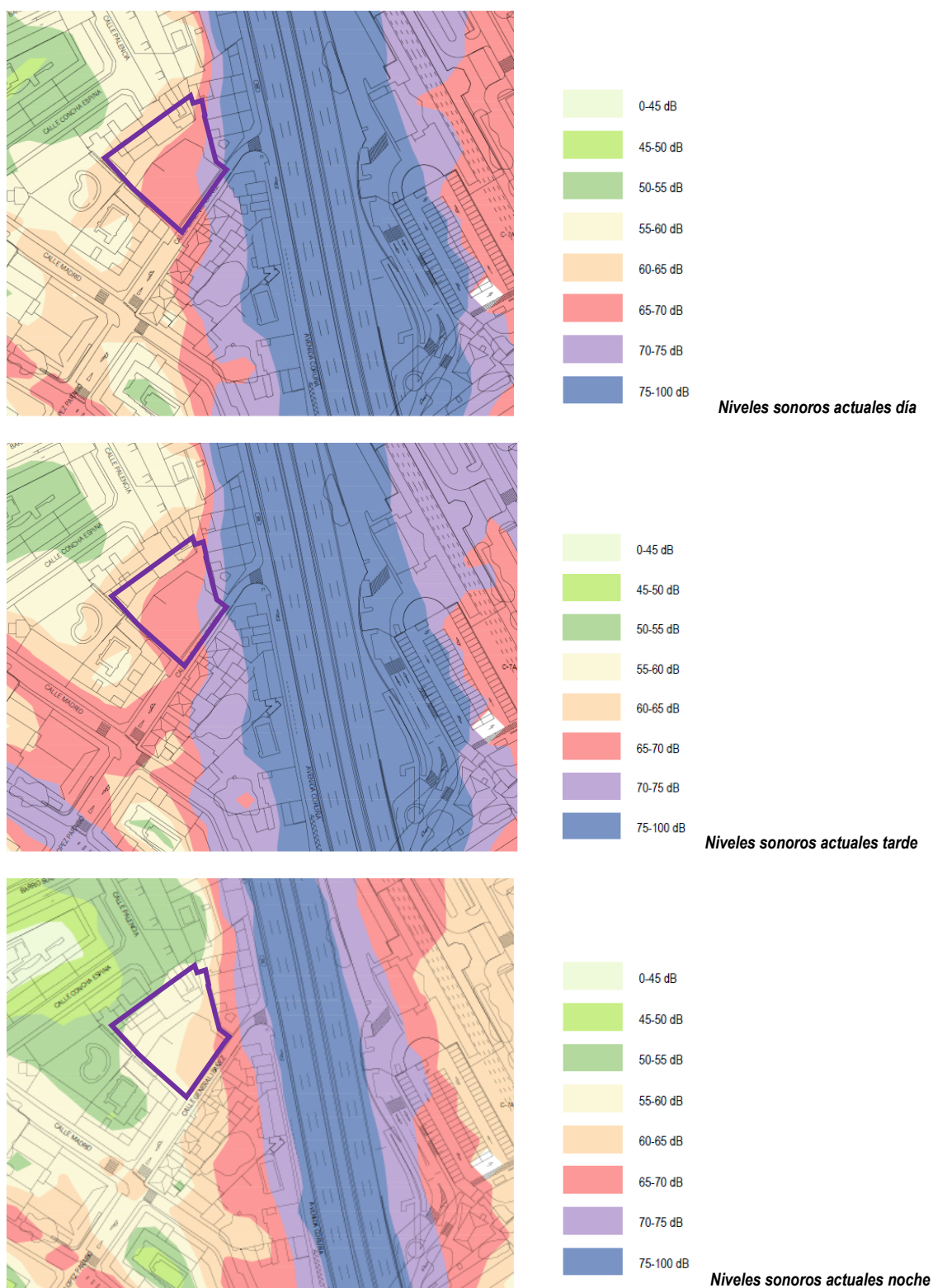


Figura 15: Estudio acústico del PGOU 2025 en tramitación. Omicrón Amepro. Datos para el ámbito.

No se modifican las condiciones de uso y edificabilidad del ámbito respecto al planeamiento vigente, siendo en la actualidad residencial. Así, para las zonas urbanas consolidadas los niveles máximos de emisión exterior son los establecidos en la tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007, recogidos en la siguiente tabla, expresados en dB (A):

Tipo de área acústica		Niveles máximos de ruido		
		Ld	Lt	Ln
a	Uso residencial	65	65	55

En los periodos de mañana y tarde el borde norte del ámbito se encuentra en una franja de 60-65 dB, mientras que la zona sur entre 65-70 dB. Para la noche, son de 55-60 dB para casi toda la superficie, llegando en el extremo sureste a 60-65 dB.

Dada la imposibilidad de cumplir con los objetivos de calidad acústica con elementos exteriores (pantallas, barreras vegetales, etc.), se deberán tener en cuenta medidas correctoras en la propia edificación.

3.4.6 AFECCIONES ELÉCTRICAS

No existe ninguna línea aérea de importancia que deba ser desviada o soterrada. Únicamente hay algún caleado entre edificios a valorar.

3.4.7 AFECCIONES FUTURAS POR PROYECTOS SECTORIALES EN CURSO

No se han detectado proyectos en curso cuya definición puede afectar a la actuación.

3.5 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO

3.5.1 TOPOGRAFÍA

El ámbito presenta un ligero desnivel, menor del 3%. En dirección norte-sur con una cota de 726,90 m en la calle Concha Espina frente a los 727,29 m en General Ibáñez. Es más pronunciado en dirección oeste – este, con 731,44 frente a 726,87 en el borde del callejón que entra en la manzana limítrofe por el este.

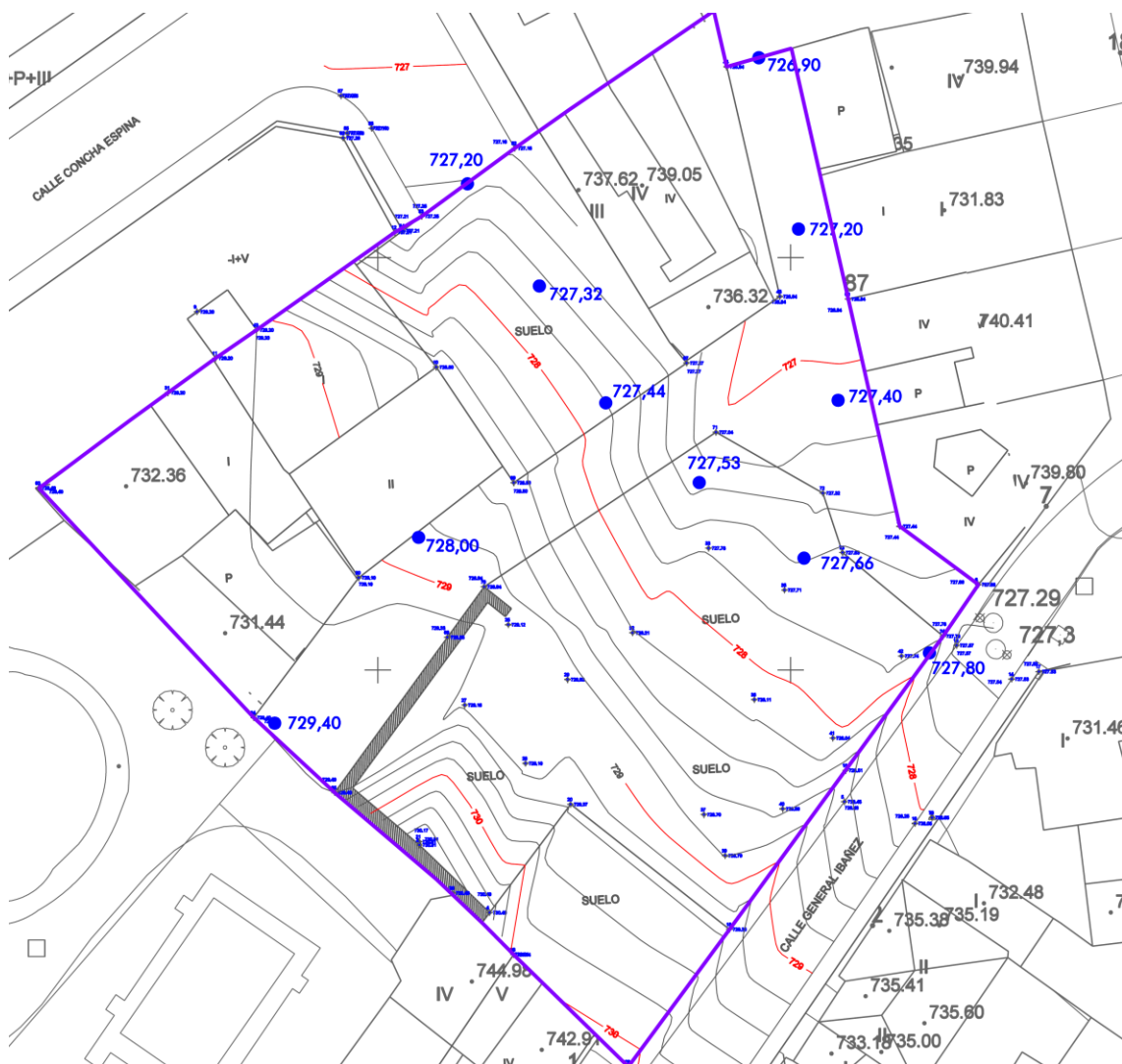


Figura 16: Delimitación sobre cartografía municipal y puntos topográficos.

3.5.2 GEOLOGÍA

I. FISIOGRAFÍA

La zona forma parte de la unidad fisiográfica de la cuenca de Madrid, situada en borde septentrional de la Fosa del Tajo, conforme al inventario del Proyecto de Cartografía de Paisaje de la Comunidad de Madrid, recogido por el PGOU 2025 en tramitación.

Elemento	Zona
Vertientes -Glacis	Cuenca o meseta



Figura 17: Fisiografía. Visor cartográfico de la comunidad de Madrid.

II. ESTRATIGRAFÍA

El término municipal está constituido en su mayor parte por arcosas y conglomerados del Mioceno originalmente depositados en abanicos aluviales procedentes de los relieves de la Sierra, con una composición fundamentalmente de feldespato, cuarzo y mica. Sus características son:

- Arcosas ocreas claras
- Clase: Sedimentos terciarios neogenos (Sedimentos detriticos)
- Permeabilidad: Sedimentos detriticos de permeabilidad baja a media (Arcosas, arcillas, arenas arcillosas, etc.)

III. DATOS SÍSMICOS

Según los criterios de la norma sismorresistente (NC SE-02), la zona objeto del estudio presenta un valor de aceleración sísmica básica $< 0,04$ por lo que no es obligatorio la aplicación de la norma al carecer de peligrosidad sísmica.

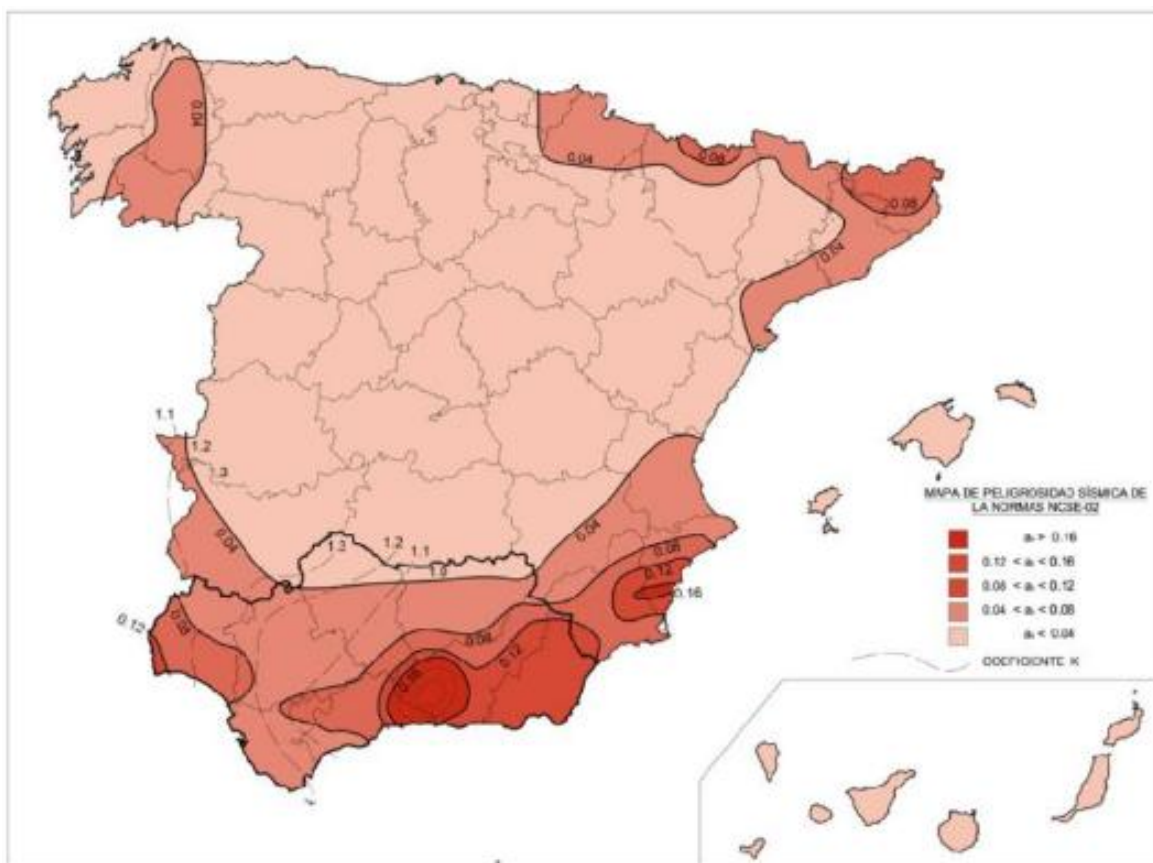


Figura 18: Mapa Sísmico de la Norma NC SE-2

IV. PUNTOS DE INTERÉS GEOLÓGICO

Conforme los datos disponibles en la web del Instituto Geológico y Minero de España, no existe en el ámbito ningún Punto de Interés Geológico recogido en el Inventario Nacional.



Figura 19: Lugares de interés geológico.

3.5.3 HIDROGRAFÍA

No existen cursos superficiales de agua en la zona, teniendo el entorno un carácter netamente urbano y no habiéndose descrito problemas debido a la escorrentía superficial.

3.5.4 CLIMA

El clima de la zona es continental con influencia mediterránea, de fuertes contrastes entre invierno y verano. Su proximidad a la Sierra hace que el clima sea distinto a las llanuras del sur de la Comunidad de Madrid. Sus características principales son:

- Otoño, invierno y primavera con precipitaciones, incluso nevadas.
- Veranos secos y calurosos.

El clima del municipio es Templado Tipo C, común a la mayor extensión de la Península Ibérica.

La estación termo-pluviométrica de Pozuelo de Alarcón es la que aporta los datos más completos sobre la zona:

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DIC	Media anual
T	5,8	7,3	9,8	11,7	15,6	21,0	24,5	24,2	20,8	14,5	9,3	6,4	14,2
TM	10,7	12,3	16,1	17,7	22,0	28,1	32,5	32,1	28,3	20,6	14,5	10,9	20,5
TMA	16,2	18,5	23,3	25,3	29,3	34,8	37,7	37,2	34,1	27,8	21,4	16,6	26,9
Tm	0,8	2,3	3,5	5,7	9,1	13,8	15,5	16,2	13,3	8,5	4,0	1,9	8,0
Tma	-4,7	-3,9	-2,4	-0,1	3,5	8,2	11,9	11,3	7,4	2,1	-2,8	-4,1	2,2
Tmáx	19,5	23,0	26,2	29,4	33,5	39,0	39,6	38,8	40	30,5	24,4	19,4	
Tmín	-9,2	-9,4	-4,5	-1,6	1,0	4,0	8,0	8,2	2,4	-2,5	-6,0	-6,2	
Tm 8h	1,13	2,9	5,0	8,0	11,5	16,9	19,9	19,0	15,8	9,8	4,9	2,6	9,8
Días t ≤ -5°	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3
Días t ≤ 0°	15	8	6	1	0	0	0	0	0	0	6	13	49
Días t ≥ 20°	0	0	0	0	0	0	4	2	0	0	0	0	6
Días t ≥ 30°	0	0	0	0	2	12	25	25	12	0	0	0	76

T = temperatura media (°C)

TM = temperatura media de las máximas (°C)

TMA = temperatura media de las máximas absolutas (°C)

Tm = temperatura media de las mínimas (°C)

tma = temperatura media de las mínimas absolutas (°C)

Tmax = temperatura máxima absoluta (°C)

Tmin = temperatura mínima absoluta (°C)

Tm 8h = temperatura media a las 8 horas (°C)

Días t ≤ -5° = días con temperatura media de mínimas -5°C

Días t ≤ 0° = días con temperatura media de mínimas 0°C

Días t ≥ 20° = días con temperatura media de mínimas 20°C

Días t ≥ 30° = días con temperatura media de máximas 30°C

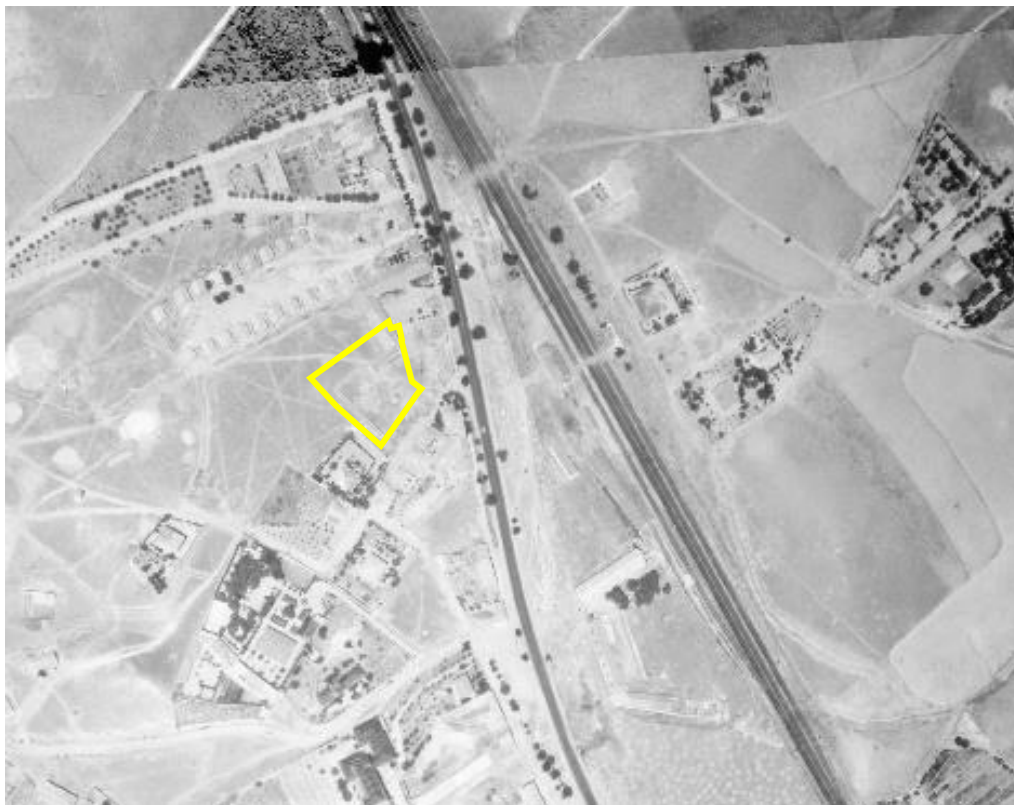
Se señalan los valores extremos y las medias anuales en negrita. El clima de la zona es fresco/frío en invierno con los mínimos entre los meses de enero y febrero, mientras que el mes más caluroso es julio.

El régimen de precipitaciones es el habitual en un clima continental - mediterráneo, concentrándose en los meses de otoño, principalmente en diciembre en el entorno de los 75 mm, y primavera, registrando abril, con 60 mm, los máximos de la estación. Julio es el mes de menores precipitaciones, con un promedio de 17 mm. En primavera y verano las lluvias suelen darse en forma de tormentas de formación rápida y descarga intensa. Entre noviembre y marzo pueden darse heladas, si bien no se producen todos los años.

3.5.5 USOS DEL SUELO

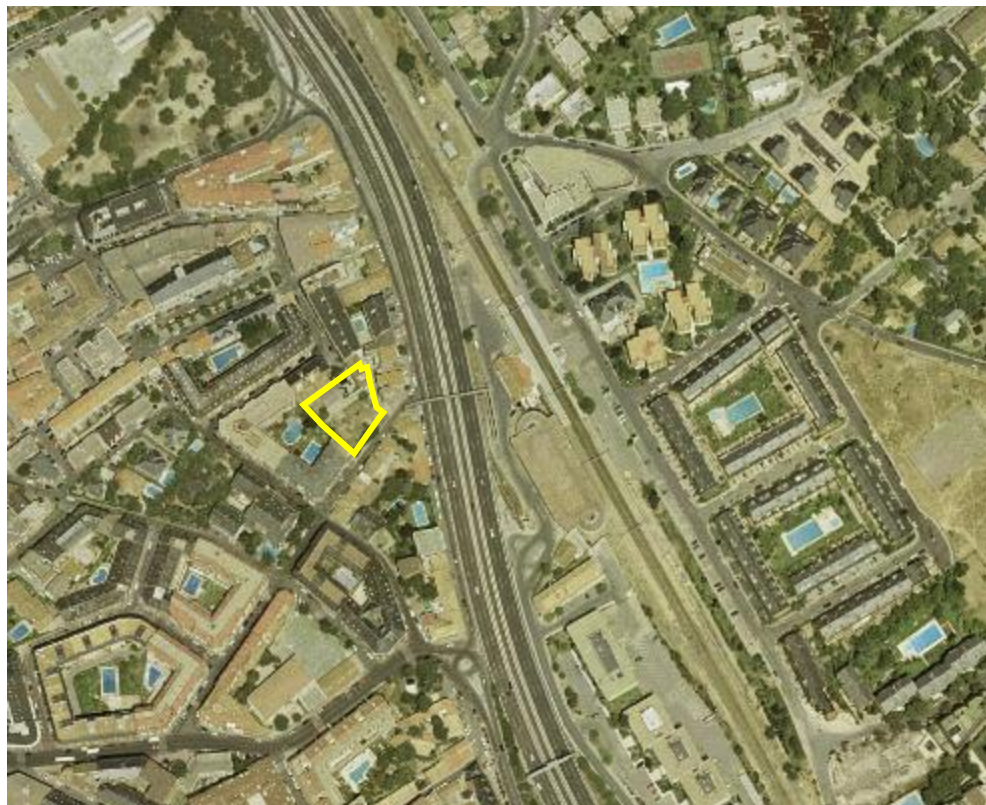
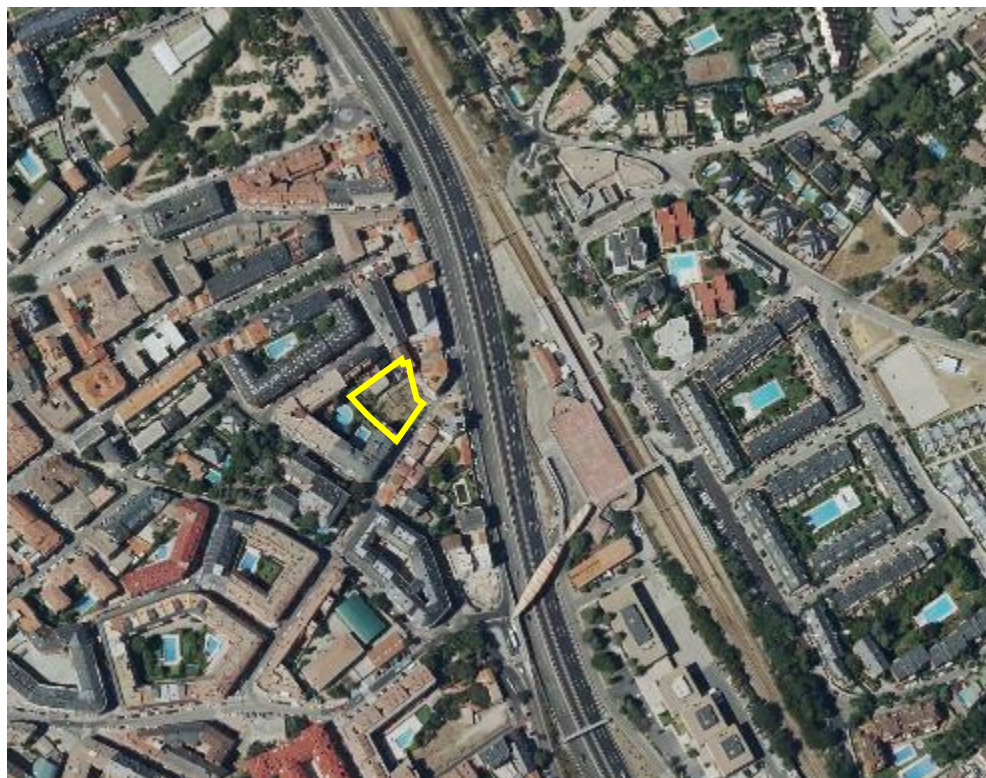
El ámbito del Plan Especial se encuentra dentro del suelo urbano. Actualmente, existen algunos edificios en el ámbito y una parte de calle urbanizada.

Las parcelas afectadas por el Plan Especial no han estado sujetas a usos industriales o agropecuarios desde que se tiene registro como evidencia el registro de ortofotos históricas.

I. ORTOFOTO 1940-49**II. ORTOFOTO 1950-59**

III. ORTOFOTO 1960-69**IV. ORTOFOTO 1970-79**

V. ORTOFOTO 1980-89**VI. ORTOFOTO 1990-99**

VII. ORTOFOTO 2000-09**VIII. ORTOFOTO 2023**

3.5.6 CALIDAD DEL AIRE

El municipio está ubicado dentro de la Zona 4 “Urbana Noroeste” de la zonificación establecida por el documento Revisión de la Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid, 2013-2020 (Plan Azul+), en el que se analizan las características y calidad del aire.

La fuente de contaminación de mayor importancia en el municipio es el tráfico rodado, destacando el producido por la autovía A-6, próxima al ámbito objeto del presente Plan Especial.

El índice de calidad del aire (ICA) en Las Rozas de Madrid es de 67, considerado como “Moderado”.

I. DIÓXIDO DE NITRÓGENO (NO₂)

En el caso del dióxido de nitrógeno (NO₂), esta norma establece un valor límite anual para la protección de la salud de 400 µg/m³ de NO₂ y un valor límite horario para la protección de la salud de 200 µg/m³ de NO₂, que no podrá superarse en más de 18 ocasiones por año.

Los últimos valores registrados son:

MES	04/2024	05/2024	06/2024	07/2024	08/2024	09/2024	10/2024	11/2024	12/2024	01/2025	02/2025	03/2025	04/2025
NO ₂ - µg/m ³	15	11	10	13	12	15	15	21	29	25	28	14	18

Fuente: Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid.

II. OZONO TROPOSFÉRICO (O₃)

En el caso del ozono (O₃), el Real Decreto 102/2011 establece un nivel de 120 µg/m³ como valor máximo diario de las medias móviles octohorarias, que no deberá superarse en más de 25 días por cada año civil de promedio en un periodo de 3 años (valor objetivo para la protección de la salud), y un promedio de 18,000 µg/m³·h en un periodo de 5 años de AOT40 (valor objetivo para la protección de la vegetación).

En el último año los valores registrados son:

MES	04/2024	05/2024	06/2024	07/2024	08/2024	09/2024	10/2024	11/2024	12/2024	01/2025	02/2025	03/2025	04/2025
O ₃ - µg/m ³	57	65	63	77	96	75	52	40	35	44	44	63	64

Fuente: Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid.

El aumento puntual de niveles de ozono troposférico en el municipio se produce, entre otros factores, por:

- Incremento de tráfico de vehículos,
- Industrias pequeñas como las imprentas, tintorerías, etc., y las gasolineras,
- Productos de consumo tales como pinturas y productos de limpieza,
- Emisiones de motores de aviones, equipos de construcción, segadoras, y equipo de jardinería,

Los efectos se ven agravados en situaciones de mucho calor, o /y cuando el grado de insolación es elevado y no hay viento. Así, el valor más alto registrado en el último año es el del mes de agosto, que registró las temperaturas más altas.

El riesgo que entraña la presencia de altas concentraciones de este contaminante es que la inhalación de ozono puede afectar el funcionamiento pulmonar y empeorar los ataques de asma. Asimismo, puede aumentar la susceptibilidad de los pulmones a infecciones, a los alérgenos, y a otros contaminantes del aire.

III. PARTÍCULAS EN SUSPENSIÓN (PM₁₀)

El Real Decreto 102/2011, en el caso de las partículas (PM₁₀), establece como objetivo para la protección de la salud un valor medio anual de 40 µg/m³, mientras que en la *Estrategia de Calidad del Aire y Cambio*

Climático se define un objetivo más exigente de 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ de media anual, Así mismo, esta estrategia marca un objetivo de superaciones máximas del valor medio diario de 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 20 ocasiones frente a 35 ocasiones que establece la normativa como valor límite para la protección de la salud.

Los niveles de PM₁₀ y PM_{2,5} pueden verse incrementados por fenómenos extraordinarios puntuales como, por ejemplo, la calima, definida como entrada de vientos saharianos con gran cantidad de arena en suspensión.

En el último año los valores registrados son:

MES	04/2024	05/2024	06/2024	07/2024	08/2024	09/2024	10/2024	11/2024	12/2024	01/2025	02/2025	03/2025	04/2025
PM ₁₀ - $\mu\text{g}/\text{m}^3$	11	7	12	15	18	10	17	14	12	9	11	7	12

Fuente: Red de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid.

IV. CONCLUSIONES

A la vista de los datos analizados puede establecerse que la calidad del aire cumple con los objetivos marcados en la Estrategia regional, estando en niveles aceptables/buenos.

3.5.7 FAUNA

Dado el carácter urbano de la parcela y su entorno, la fauna es un factor ambiental de escasa importancia. A partir de la información existente, se concluye que el medio no constituye un espacio de especial interés para especies amenazadas o protegidas.

3.5.8 PAISAJE

El paisaje del ámbito del Plan Especial es netamente urbano, no destacando ningún elemento paisajístico.

La tipificación del paisaje consiste en la agrupación de los elementos del medio en función de sus características visuales, ya que a través de los valores escénicos perceptibles es posible descomponer la zona en unidades homogéneas, La estructura interna y la respuesta frente a las actuaciones exteriores de cada una de estas unidades es común, independientemente del lugar en el que se localicen,

Estos elementos del medio pueden agruparse en tres grandes bloques:

1. **Físicos:** Principalmente geomorfológicos, son de gran importancia tanto las pendientes, como la presencia de cursos y láminas de agua.
2. **Bióticos:** Formaciones vegetales, tanto espontáneas como cultivadas; y fauna, siempre que sean apreciables visualmente.
3. **Actuaciones humanas:** Estructuras de cualquier tipo creadas por el hombre.

Cada una de las unidades de paisaje en las que se divide el territorio presenta estas características fisiográficas, bióticas y de intervención humana particulares, que las hacen paisajísticamente homogéneas y distintas del resto desde el punto de vista perceptual, En el ámbito de actuación cabría distinguir, únicamente, una unidad de paisaje que se corresponde con el paisaje antropizado ya que, tanto en el ámbito como en su entorno inmediato, se aprecia un alto grado de intervención humana.

El paisaje del casco tradicional residencial de Las Rozas está constituido principalmente por edificios de altura media entre 3 y 5 plantas, con alguna vivienda unifamiliar y edificios singulares aislados. La autovía A-6 y el ferrocarril son los elementos determinantes para la visión del entorno, completamente distintos a ambos lados de estas infraestructuras. Así, al este se encuentran áreas de mayor valor que mantienen amplias zonas rústicas, mientras que el tejido urbano se extiende hacia el oeste.



Fuente: Google Earth

3.5.9 ESPACIOS PROTEGIDOS

Las actuaciones sobre el ámbito objeto del Plan Especial no afectan a espacios naturales protegidos por la Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid, ni ninguna otra figura de protección ambiental.

3.6 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El ámbito objeto del Plan Especial incluye las siguientes edificaciones, según datos de catastro.

- Edificio sin uso en parcela 17;
- Edificio residencial en parcela 19;
- Edificio residencial en parcela 20

En lo relativo a infraestructuras y servicios urbanos, puesto que se trata de unos suelos localizados dentro de una trama urbana consolidada, cuenta con todos los necesarios.

Se describen estos aspectos en los apartados siguientes.

3.6.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones existentes se localizan en las parcelas 17, 19 y 20, con las siguientes características, según datos catastrales:

Parcela 17		
SUPERFICIE PARCELA (m²)	201	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	45	
Nº VIVIENDAS	0	
ALTURA	1 planta	
CARACTERÍSTICAS		
Edificio en ruinas que data de 1955.		
Fuente imagen: Visor del catastro		

Parcela 19	
SUPERFICIE PARCELA (m²)	172
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	260
Nº VIVIENDAS	1
ALTURA	2 plantas
CARACTERÍSTICAS	
Edificio de 1979 con vivienda, garaje y almacén.	



Fuente imagen: Visor del catastro

Parcela 20	
SUPERFICIE PARCELA (m²)	184
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	428
Nº VIVIENDAS	5
ALTURA	3 plantas +ático
CARACTERÍSTICAS	
Edificio de viviendas construido en 1990.	
Fuente imagen: Google Earth	



3.6.2 **EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES**

I. EQUIPAMIENTOS

En el entorno más próximo del ámbito se encuentran los siguientes equipamientos públicos:

- **Educativos:**
 - CEIP Vicente Aleixandre, en la Cuesta de San Francisco 19, a 150 metros.
 - CEIP San Miguel, en el Paseo Pinar 2, a 210 metros.
 - Colegio público Siglo XXI, en la calle Tiétar / Avda. de La Coruña, a unos 550 metros.
 - Escuela infantil municipal La Marazuela, en la calle de San Juan Bautista, a unos 800 metros y con acceso a través de la pasarela sobre la A-6 y el FFCC.
 - Instituto Rozas I, en la calle Real, a unos 550 metros.
 - CEPA Las Rozas, en la avenida del Doctor Toledo, a 200 metros.
- **Administrativo y Cultural:**
 - Ayuntamiento, a unos 530 metros.
 - Casa de la Juventud, en la avenida del Doctor Toledo 46, a 200 metros.
 - Centro de Mayores El Baile en la calle de la Iglesia, a 400 metros.
 - Biblioteca Municipal de Las Rozas, en la calle Rafael Alberti, a unos 550 metros.
 - Centro Cultural Pérez de la Riva – Casa de Cultura, en la calle Principado de Asturias, a 1.000 m.
 - Centro multiuso El Montecillo,
- **Deportivo:**
 - Pabellón Martín Dones, en la calle Real, a unos 550 metros.
 - Pista Deportiva Retamar, a unos 550 metros.
 - Pista Deportiva El Tomillarón, en la calle Arenalón, a unos 500 metros y con acceso a través de la pasarela sobre la A-6 y el FFCC.
- **Sanitario:**
 - Consultorio de La Marazuela, en la calle Acanto, a unos 1.100 metros y con acceso a través de la pasarela sobre la A-6 y el FFCC.
 - Centro de Salud El Abajón, en la calle Principado de Asturias, a 1.100 metros

Además, la iglesia de San Miguel se encuentra a unos 600 metros.

II. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Y los siguientes espacios libres y zonas verdes:

- Parque San Miguel, a 210 metros.
- Parque Las Javerianas, a 400 metros.
- Parque Siete Picos, a 500 metros.
- Parque Cerro Cascabel, a unos 540 metros.
- Parque infantil La Marazuela, en la calle Amapolas, a unos 1.000 metros y con acceso a través de la pasarela sobre la A-6 y el FFCC.

- Parque Forestal de La Marazuela, en la calle Jazmín, a unos 1.000 metros y con acceso a través de la pasarela sobre la A-6 y el FFCC.

La zona cuenta con suficientes dotaciones, a una escala y distancia adecuada para las necesidades que pudieran derivar del desarrollo del Plan Especial.



Figura 20: Dotaciones. Elaboración propia.

3.6.3 VIARIO

El ámbito se encuentra delimitado por las calles Concha Espina y General Ibáñez en sus bordes norte y sur, estando completamente urbanizadas, y con la calle Palencia que llega al límite del ámbito desde el norte. En el interior está iniciado el trazado de la calle Cisneros, debiéndose conectar con el resto de las vías del entorno.

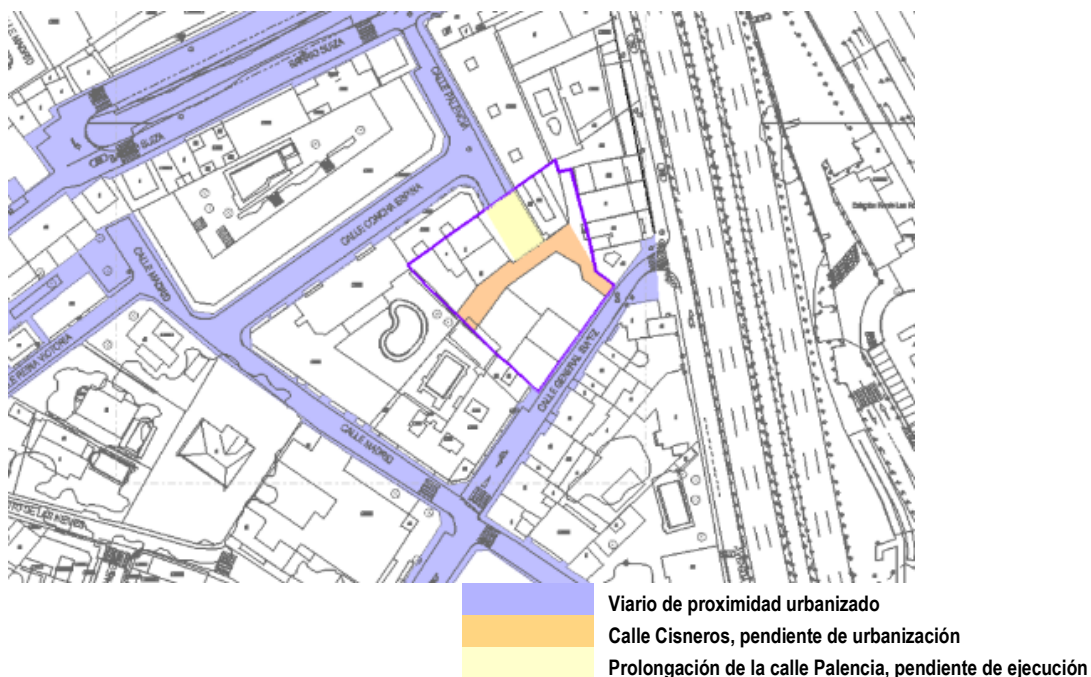


Figura 21: Viario perimetral. Elaboración propia.



Calle Concha Espina



Calle Palencia



Calle General Ibáñez
Fuente: Google Earth



Calle Cisneros

En un entorno más alejado, son de importancia las siguientes vías.

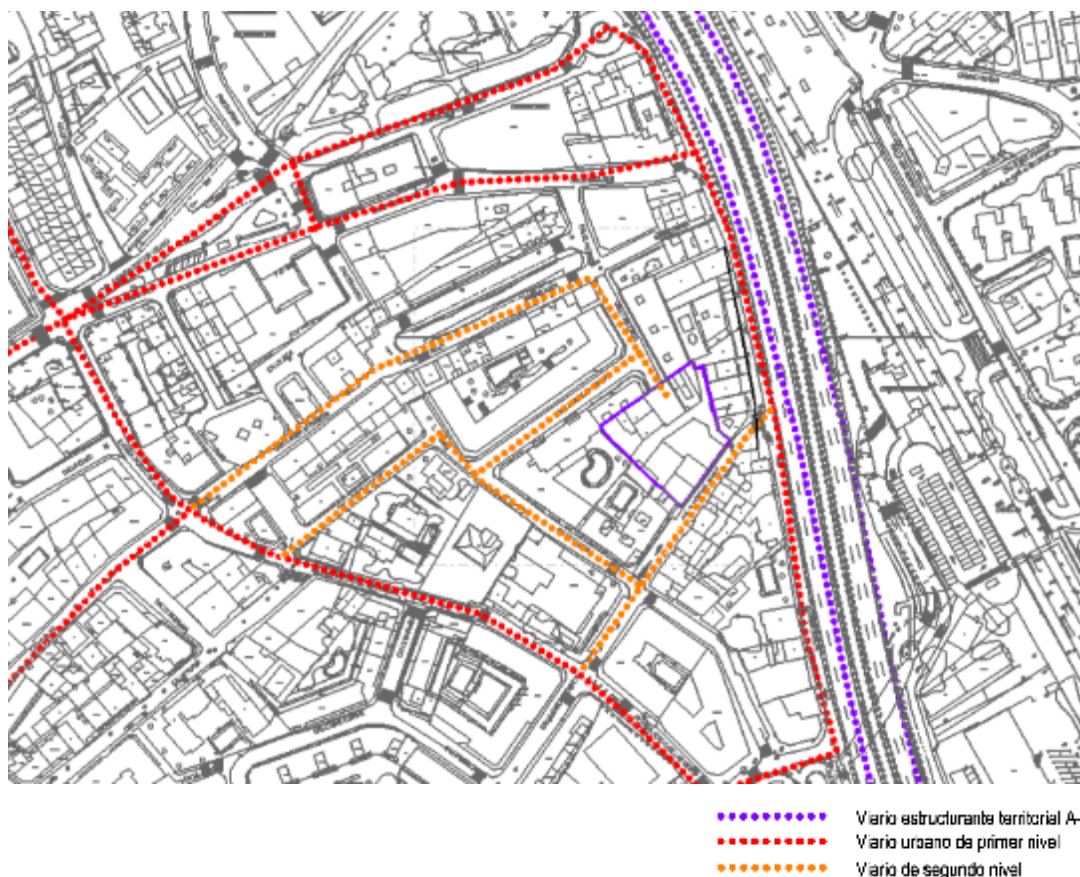


Figura 22: Esquema viario del entorno. Elaboración propia.

3.6.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

I. RED DE ABASTECIMIENTO

El Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid y el Canal de Isabel II firmaron con fecha 6 de junio de 2012 convenio de gestión integral del servicio de distribución de agua de consumo humano, siendo desde entonces el Canal de Isabel II el responsable de las infraestructuras y el suministro.

En la tramitación del Plan Especial se deberá remitir Canal de Isabel II el mismo, para informe sobre los requisitos de desarrollo, conexiones y capacidad de servicio.

Las dos calles que flanquean el ámbito cuentan con red de abastecimiento de agua de carácter urbano, discurriendo por la Avenida de la Coruña una canalización de carácter general y alcance municipal.

Las tuberías existentes en la actualidad tienen las siguientes características:

VIARIO	DIÁMETRO Y MATERIAL
Calle Palencia Concha Espina	Ø 150 FD
Avenida de Madrid	Ø 150 FD
Calle General Ibáñez	Ø 100 FD
Avenida de La Coruña	Ø 100 FD 300 FD

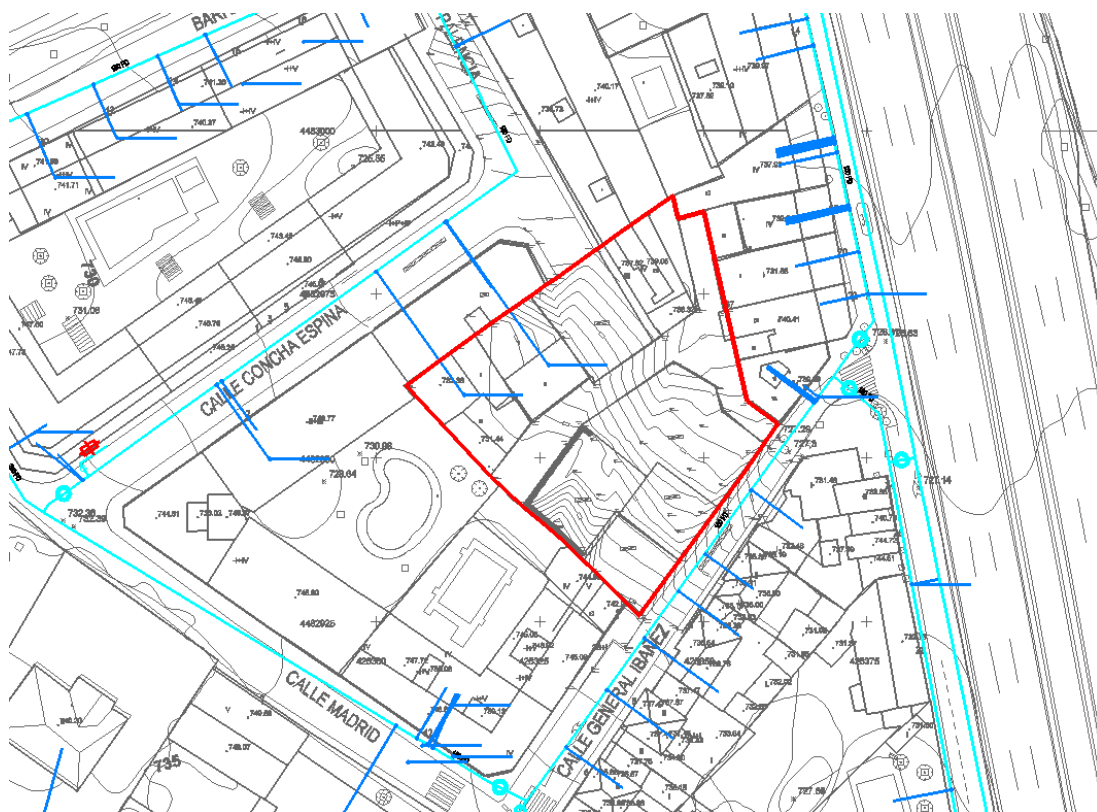


Figura 23: Red de abastecimiento de agua. Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales.

II. RED DE SANEAMIENTO

Además de para el abastecimiento de agua potable, también se firmó, con fecha 25 de enero de 2012, un convenio para la prestación del servicio de alcantarillado. En él se explicita que todas las gestiones y autorizaciones para nuevas infraestructuras y autorizaciones de vertido se deben solicitar directamente ante este organismo, por lo que, en el desarrollo del presente Plan Especial, se deberá remitir el mismo para informe sobre los requisitos de desarrollo del ámbito.

La red de saneamiento municipal existente en el entorno del ámbito discurre tanto por la Calle Concha Espina como por la General Ibáñez, siendo de carácter unitario. Según la normativa vigente, las nuevas redes deben ser separativas.

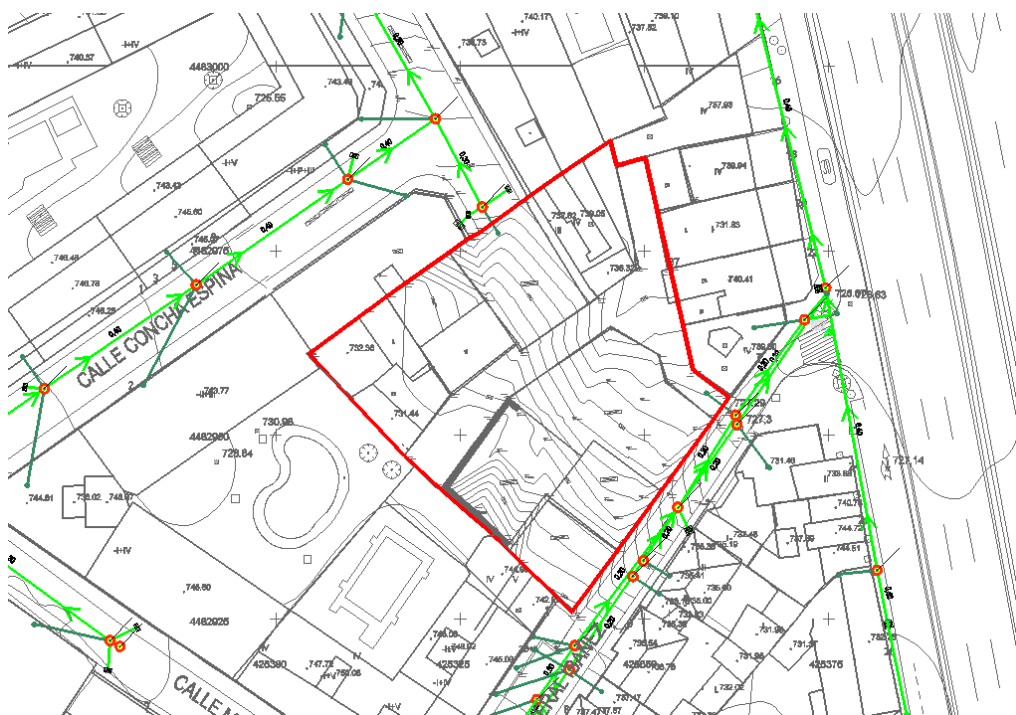


Figura 24: Red de saneamiento. Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales.

El colector que discurre por la Calle Concha Espina es de $\varnothing 40$, que discurre hacia la Calle Palencia, donde es de $\varnothing 30$. Por la Calle Ibáñez discurren dos tuberías de $\varnothing 20$ y $\varnothing 30$.

III. RED ELÉCTRICA Y RED DE GAS

En cuanto a la red eléctrica, existe posibilidad de conexión tanto desde la Calle Concha Espina como desde General Ibáñez, con red de baja tensión soterrada. La única línea aérea discurre al este del ferrocarril, no afectando al ámbito.

Será la compañía suministradora la que indique los elementos técnicos necesarios para el enganche.

También cuenta con red de gas en la calle de Madrid y en la calle Barrio de la Suiza, contiguas al ámbito de actuación.

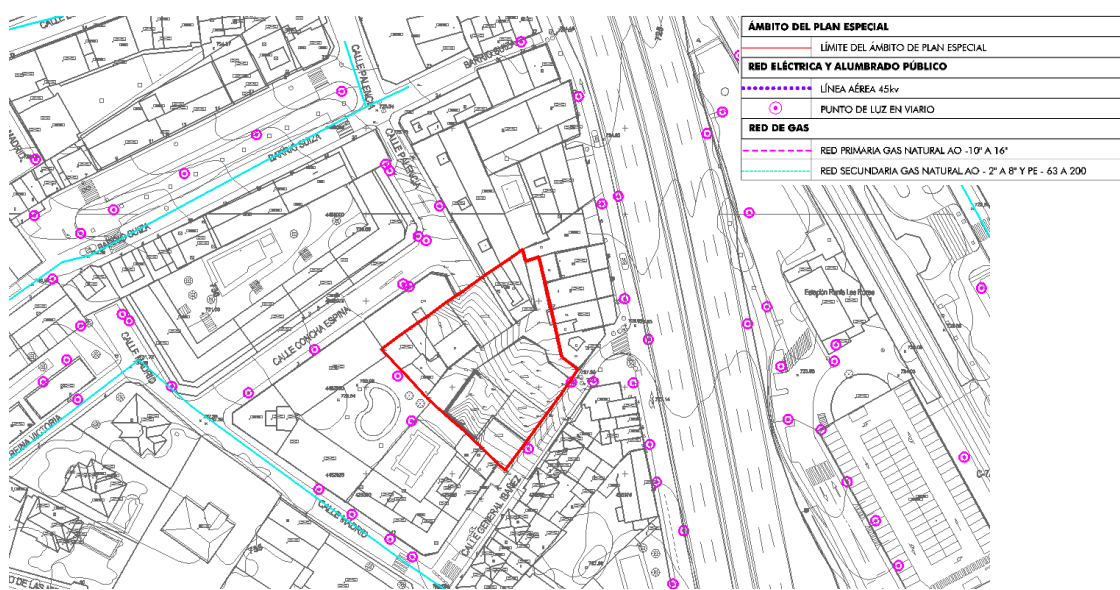


Figura 25: Red eléctrica y red de gas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cartográficos y del PGOU 2025.

IV. RED DE TELECOMUNICACIONES

Existe cobertura de telecomunicaciones en toda la zona.

3.7 MOVILIDAD, APARCAMIENTO Y TRANSPORTE PÚBLICO

El municipio cuenta con un PMUS de 2022 realizado por la empresa Innova Las Rozas SA, que actualiza el realizado en el 2009. En su memoria de diagnóstico fija como objetivo:

“...la realización de un análisis detallado de la movilidad tanto dentro del municipio como desde y hasta el mismo encaminado a proponer planes y acciones enfocadas a conseguir una movilidad más sostenible, conectada, multimodal segura, accesible y adaptada a necesidades del municipio de Las Rozas”.

A través de las siguientes acciones, que *“pretenden materializar y concretar los objetivos que el Ayuntamiento tiene marcados en materia de movilidad:*

- *Realizar acciones encaminadas a mejorar la movilidad y el transporte de los ciudadanos de Las Rozas.*
- *Fomentar un transporte público colectivo eficiente, así como colaborar en la mejora del mismo para conseguir un mejor servicio.*
- *Reducir el uso del vehículo particular, para conseguir una menor saturación del tráfico y preservar el medioambiente, incentivando el uso del transporte público y otras alternativas de movilidad sostenible.*
- *Favorecer el uso de los transportes no contaminantes, como la bicicleta.*
- *Apoyar la utilización de vehículos menos contaminantes, sistemas de propulsión eléctrica, disminuyendo así las emisiones de CO2.”*

3.7.1 MOVILIDAD

Conforme al PMUS 2022, los datos más significativos de movilidad motorizada en el municipio se pueden resumir de la siguiente forma:

“... El número de viajes totales en un día laborable medio cuyo origen o destino sea Las Rozas asciende a 331.253 viajes de los cuales el 39% son internos (se realizan dentro del municipio) y el 61% son externos (origen o destino fuera del municipio).

De los viajes externos (viajes con origen o destino el municipio) cabe destacar:

- *El 47% de estos viajes externos se desplaza a la ciudad de Madrid. Dentro de ella los distritos con más viajes son los de Moncloa-Aravaca, Fuencarral-El Pardo, Centro, Salamanca y Chamberí*
- *Del 53% restante los municipios donde más viajes externos se producen son Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, Torreldones y Boadilla del Monte*

Atendiendo al modo de transporte utilizado se observa que para aquellos viajes con origen o destino Las Rozas destaca el alto porcentaje de uso del vehículo privado, un 70% de los viajes, respecto al resto de los modos. Un 48% de los desplazamientos se deben a estudios o trabajo.

Si bien el municipio es atractor de viajes son los residentes los que más desplazamientos realizan con origen o destino el municipio, un 69% de los viajes totales. De estos desplazamientos realizados por los residentes el 54% de los mismos se realizan dentro del municipio.

Los viajes diarios de los no residentes cuyo origen o destino es el municipio de Las Rozas ascienden a 102.277; un 31% de los viajes totales con origen o destino el municipio.

De todos ellos el 62% se producen por trabajo o estudios (56% por motivo trabajo y 6% por motivo estudio) y el otro 38% a motivos de movilidad no obligada (ocio, compras, asuntos personales etc.)

En cuanto al modo prioritario de desplazamiento el vehículo privado es el modo mayoritariamente utilizado por los no residentes en sus desplazamientos con un 79% de los viajes realizados en este modo frente al 17% que supone el transporte público.

...”

En lo relativo a la movilidad ciclista, el PMUS de 2009 preveía 24 tramos, habiéndose ejecutado algo más del 50%, incorporando en estos años, además, otros no previstos, como puede ser la conexión con la estación de Pinar de Las Rozas desde la Avenida de Pablo Neruda o la conexión con el Centro Municipal del Cantizal. En la actualidad el municipio cuenta con una infraestructura ciclista de 27 kilómetros donde existen vías específicas para bicicletas y otras de coexistencia con el vehículo motorizado.

El área del Plan Especial está rodeada, en sus vías principales, por recorridos ciclistas, siendo las calles más próximas de escaso tamaño y tráfico, por lo que pueden coexistir distintos tipos de tráfico.

3.7.2 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO PÚBLICO

La zona objeto de la actuación se localiza en el casco urbano, con las siguientes dotaciones de aparcamiento público:

- A una distancia entre 400 y 500 metros:
 - Parking Siete Picos: con 203 plazas.
 - Parking Cañadilla: 102 plazas.
- Entre 500 y 1.000 metros:
 - Parking Constitución: 577 plazas.
 - Parking en superficie auditorio: 98 plazas.

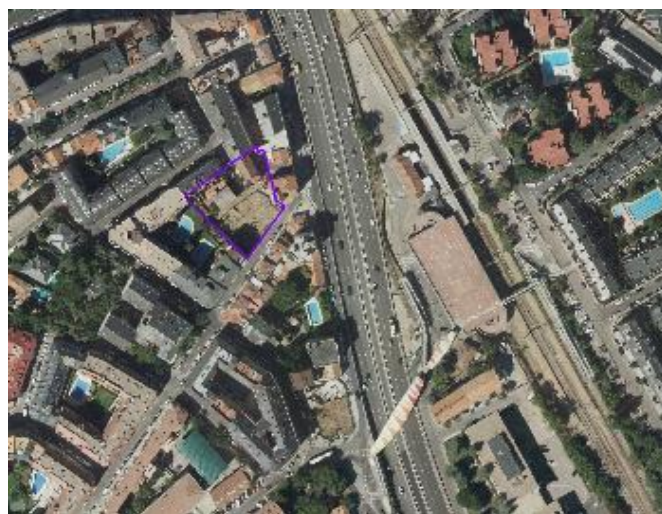
Además, existen varios aparcamientos al este del FFCC, asociados a la estación.

3.7.3 TRANSPORTE PÚBLICO

El sistema de transporte público de Las Rozas cuenta con los siguientes elementos:

I. FERROCARRIL DE CERCANÍAS

Atraviesan el municipio las líneas C3a, C4, C8 y C10, estando localizada la estación de Las Rozas en las proximidades del ámbito, al este de la A-6, y comunicando con el casco por una pasarela, situada a unos 200 metros de la actuación.



N.º	Denominación	N.º
Línea		circulaciones
C-3a	Aranjuez – Atocha – Sol – Chamartín – El Escorial	160
C-7	Alcalá de Henares – Atocha – Chamartín – Príncipe Pío – Atocha – Chamartín – Fuente de la Mora	80
C-8	Atocha – Chamartín – Villalba – El Escorial / Cercedilla	42
C-10	Villalba – Príncipe Pío – Atocha – Chamartín – Fuente de la Mora	77

II. AUTOBUSES INTERURBANOS³

Las Rozas cuenta las siguientes líneas de autobús interurbano:

- 15 líneas diurnas;
- 1 nocturna;
- 24 líneas pasantes que recorren el municipio, pero para las que únicamente se permite la bajada de viajeros, no la subida.

La red comunica el municipio con Madrid, a través de los intercambiadores de Moncloa y Aluche, y, además, con los municipios de Majadahonda, Villanueva de la Cañada, Brunete, Guadarrama y otros.

El BUS-VAO en la A-6 ha contribuido a la mejora de los tiempos de viaje con Madrid. Sin embargo, los largos recorridos por el interior del municipio restan eficacia.

La demanda de viajeros fue de más de 15 millones en 2019 (1,4 viajeros/km). Las líneas con mayor demanda son la 625, que conecta el municipio con Moncloa y la 561, que comunica con Aluche.

Las líneas próximas al ámbito son:

- Avenida del Doctor Toledo: Líneas 620, 621, 622, 623, 624, 626, N903.
- Cuesta de San Francisco: 561, 622, 561A, 561B.
- Calle Real: 625, 628.

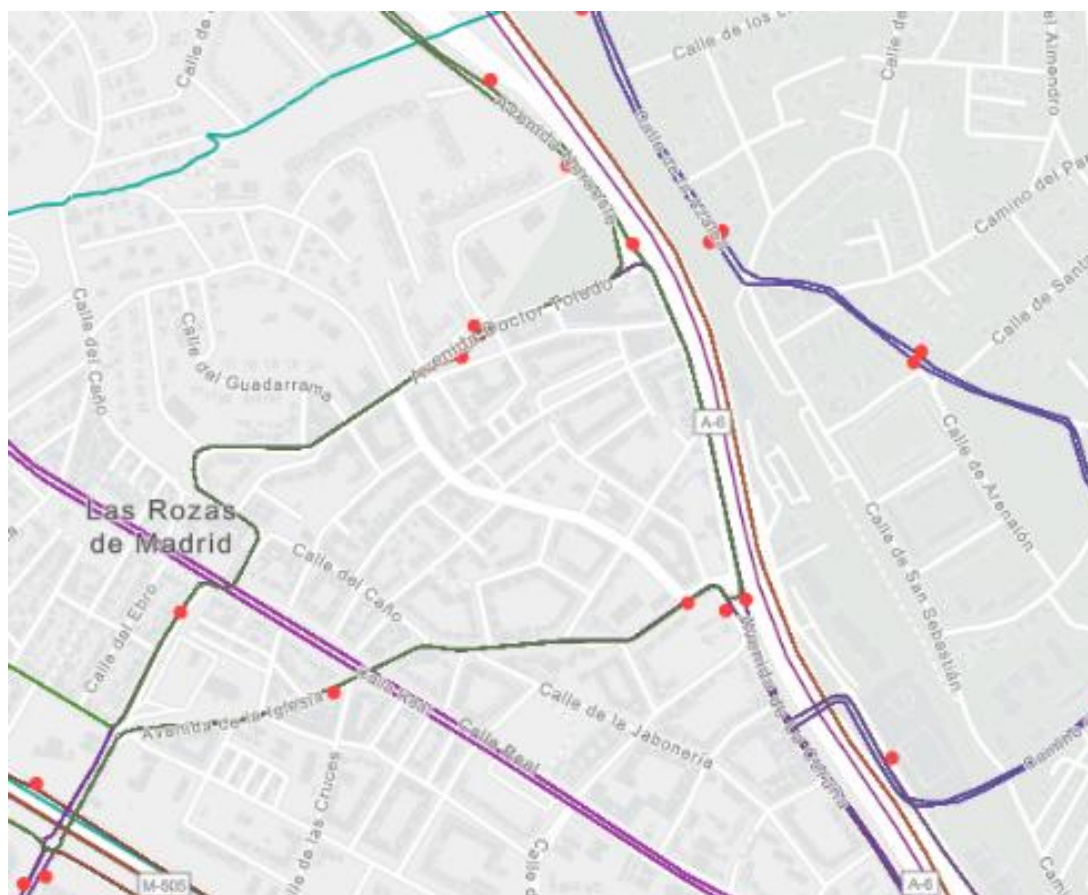


Figura 26: Líneas de autobuses. Fuente PMUS 2022.

³ Fuente: PMUS 2022.

3.8 ELEMENTOS A PROTEGER Y CONSERVAR

El ámbito, de características completamente urbanas, no tiene ninguna protección natural específica y no incluye elementos patrimoniales registrados en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU vigente ni bienes declarados de Interés Cultural o Patrimonial según la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Sin embargo, el entorno natural cercano pertenece a los Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad de Madrid. En particular, el este del término municipal está integrado en la Red Natura 2000 como Lugar de Importancia Comunitaria ES3110004 Cuenca del río Manzanares.

4 PLANOS**4.1 PLANOS DE INFORMACIÓN**

PI-1.1	Localización	E: 1/ 1.500
PI-1.2	Estado actual sobre ortofotografía	E: 1/ 1.000
PI-2	Delimitación sobre levantamiento topográfico. Delimitación	E: 1/200
PI-3.1	Redes de infraestructuras: Abastecimiento de agua	E: 1/500
PI-3.2	Redes de infraestructuras: Saneamiento	E: 1/500
PI-3.3	Redes de infraestructuras: Electricidad y gas	E: 1/500
PI-4	Edificaciones, usos y vegetación existente	E: 1/ 200
PI-5 a	Ordenación del planeamiento vigente. PGOU (sobre plano od5 del PGOU 1994)	E: 1/500
PI-5 b	Ordenación del planeamiento vigente. PGOU (visor SIT Comunidad de Madrid)	E: 1/1.000
PI-6	Estructura de la propiedad. Delimitación sobre Catastro	E: 1/ 200