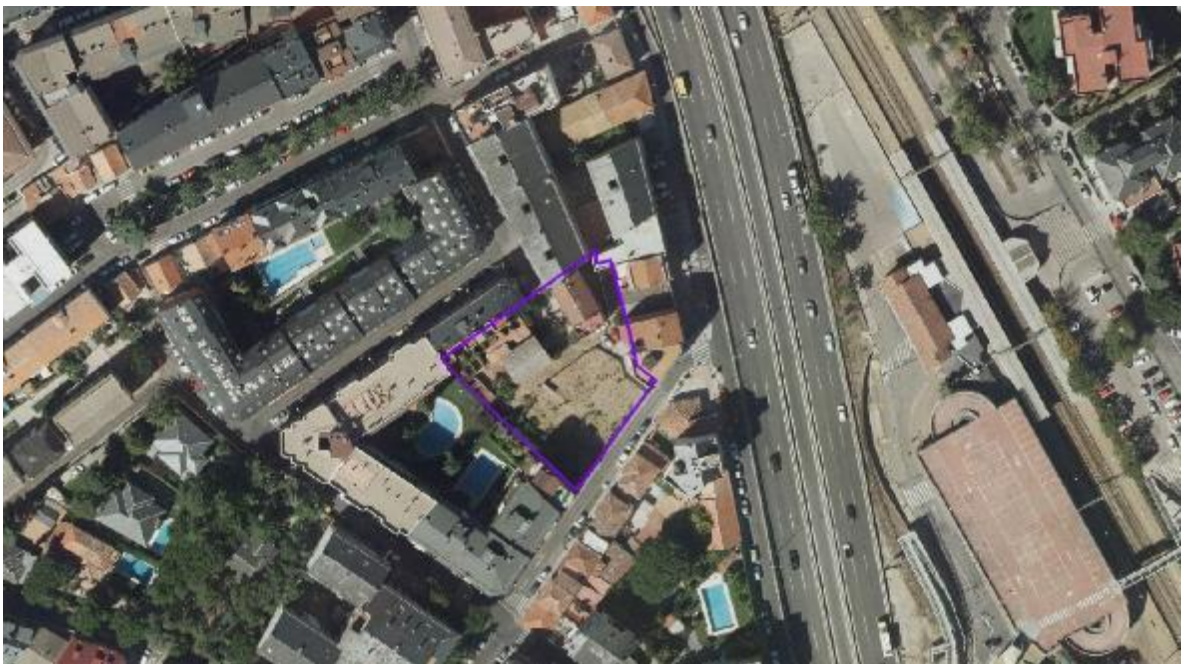


PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS | CONCHA ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN



VOLUMEN 3

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLANOS DEL DAE

ANEXOS

Anexo 1: Cambio climático y contaminación atmosférica

Anexo 2: Afección a la movilidad

Anexo 3: Afección a las infraestructuras de saneamiento (D-170/98)

Anexo 4: Afecciones acústicas

DICIEMBRE 2025

Mod. ABRIL 2026

PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS
GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS |
CONCHA ESPINA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLANOS DEL DAE

ANEXOS

- 1: Cambio climático y contaminación atmosférica**
- 2: Afección a la movilidad**
- 3: Afección a las infraestructuras saneamiento (D-170/98)**
- 4: Afecciones acústicas**

DICIEMBRE 2025
modificado ABRIL 2026

ÍNDICE

0	PRESENTACIÓN	1
1	INTRODUCCIÓN	3
1.1	OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	3
1.1.1	OBJETIVO Y ALCANCE	3
1.1.2	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	3
1.2	DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INICIATIVA	4
1.2.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	4
1.2.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	5
1.3	LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	6
1.3.1	PGOU DE LAS ROZAS DE MADRID	6
1.3.2	LEGISLACIÓN APLICABLE	8
2	CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL	11
2.1	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	11
2.1.1	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	11
2.1.2	ESTRUCTURA VIARIA	12
2.1.3	DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LOS USOS	12
2.1.4	CALIFICACIÓN Y USOS	13
2.1.5	DOTACIONES PÚBLICAS	13
2.2	CUADROS DE CARACTERÍSTICAS	14
2.2.1	ORDENACIÓN DEL PE	14
2.3	JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y REQUISITOS LEGALES	15
2.3.1	JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD RESULTANTES CONFORME AL PGOU	15
2.3.2	JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE DOTACIONES RESULTANTES CONFORME AL PGOU	16
2.4	ALTERNATIVAS	16
2.4.1	ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	16
2.4.2	CRITERIOS DE SELECCIÓN EN RELACIÓN CON EL USO SOSTENIBLE DEL TERRITORIO	16
2.4.3	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LAS AFECCIONES AMBIENTALES	16
2.4.4	CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS	16
2.4.5	SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA	17
2.5	AFECCIONES SECTORIALES	17
2.5.1	AFECCIONES	17
3	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL	19
3.1	DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	19
3.2	DESARROLLO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	19
3.3	EJECUCIÓN	19

3.3.1	OBRAS DE URBANIZACIÓN	19
3.3.2	DESARROLLO DEL SUELO RESIDENCIAL	19
4	SITUACIÓN PREVIA DEL ÁMBITO	21
4.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	21
4.1.1	ENCUADRE GEOGRÁFICO	21
4.1.2	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS	21
4.1.3	SUPERFICIE Y LÍMITES	22
4.2	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES	23
4.2.1	TOPOGRAFÍA	23
4.2.2	GEOLOGÍA	24
4.2.3	HIDROGRAFÍA	25
4.2.4	CLIMA	26
4.2.5	USOS DEL SUELO	26
4.2.6	FAUNA	31
4.2.7	PAISAJE	31
4.2.8	ESPACIOS PROTEGIDOS	32
4.3	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	32
4.3.1	CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES	32
4.3.2	EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES	33
4.3.3	VIARIO	35
4.3.4	MOVILIDAD, APARCAMIENTO Y TRANSPORTE PÚBLICO	36
4.3.5	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	37
4.4	ELEMENTOS A PROTEGER Y CONSERVAR	39
4.5	PELIGROSIDAD Y RIESGOS NATURALES TECNOLÓGICOS	39
4.5.1	PELIGROSIDAD POR FENÓMENOS METEOROLÓGICOS ADVERSOS (FMA)	39
4.5.2	PELIGROSIDAD POR INCENDIOS FORESTALES	40
4.5.3	PELIGROSIDAD POR INUNDACIONES	40
4.5.4	PELIGROSIDAD POR RIESGOS GEOLÓGICOS	40
4.5.5	PELIGROSIDAD POR RIESGOS TECNOLÓGICOS Y ANTRÓPICOS	40
4.5.6	PELIGROSIDAD SÍSMICA	40
4.6	AFECCIONES SECTORIALES	41
4.6.1	AFECCIONES AMBIENTALES	41
4.6.2	AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS	41
4.6.3	SERVIDUMBRES	41
4.6.4	AFECCIÓN DE CARRETERAS	41
4.6.5	AFECCIONES ACÚSTICAS	44
4.6.6	AFECCIONES ELÉCTRICAS	45
4.7	AFECCIONES FUTURAS POR PROYECTOS SECTORIALES EN CURSO	46
5	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA PLANIFICACIÓN CONCURRENTES	47
5.1	AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO FÍSICO	47
5.1.1	AFECCIÓN A LA GEOLOGÍA/GEOMORFOLOGÍA	47

5.1.2	AFECCIÓN SOBRE EL AGUA Y SU DINÁMICA	47
5.1.3	AFECCIÓN SOBRE EL SUELO	47
5.2	AFECCIÓN SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	47
5.2.1	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	48
5.3	AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO NATURAL	48
5.3.1	IMPACTO SOBRE LA VEGETACIÓN	48
5.3.2	AFECCIÓN SOBRE LA FAUNA	48
5.4	AFECCIÓN SOBRE EL TERRITORIO	48
5.4.1	AFECCIÓN SOBRE EL PAISAJE	48
5.4.2	AFECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL	48
5.4.3	AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO	48
5.5	AFECCIONES SOBRE LOS ESPACIOS DE INTERÉS AMBIENTAL	48
5.5.1	AFECCIÓN SOBRE LOS HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO	48
5.5.2	RED NATURA 2000	49
5.6	AFECCIONES PRODUCIDAS POR INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS	49
5.6.1	CONEXIONES VIARIAS	49
5.6.2	CONEXIONES DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	49
5.6.3	CONEXIONES ELÉCTRICAS	49
6	MODALIDAD DE EVALUACIÓN	51
6.1	NECESIDAD DE LA EVALUACIÓN	51
6.2	TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	51
7	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS	53
7.1	DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	53
7.1.1	ALTERNATIVA 0	53
7.1.2	ALTERNATIVA 1	54
7.1.3	ALTERNATIVA 2	55
7.1.4	ALTERNATIVA 3	56
7.1.5	CONCLUSIONES	56
8	MEDIDAS PREVISTAS FRENTE A EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS	59
8.1	DETERMINACIONES GENERALES	59
8.2	MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	59
8.2.1	CONDICIONES PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA	59
8.2.2	CONDICIONES PARA EL SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	59
8.2.3	PROTECCIÓN GENERAL DE LA VEGETACIÓN NATURAL	59
8.2.4	CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DE LA FLORA Y LA FAUNA	59
8.2.5	GESTIÓN DE RESIDUOS	59
8.2.6	MEDIDAS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	60
8.2.7	MEDIDAS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	60
8.2.8	MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO	60
8.2.9	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	60
8.2.10	PROTECCIÓN DEL PAISAJE	60

8.2.11	MEDIDAS PREVISTAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO	61
8.3	MEDIDAS ESPECÍFICAS PARA LA FASE DE OBRAS	61
8.3.1	INTRODUCCIÓN	61
8.3.2	PREPARACIÓN DEL TERRENO	61
8.3.3	MEDIDAS PREVISTAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN DE SUELO Y EROSIÓN	61
8.3.4	MEDIDAS PREVISTAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y RUIDO	62
8.3.5	MEDIDAS PREVISTAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN DE AGUAS	62
9	PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL	63
9.1	INTRODUCCIÓN	63
9.1.1	OBJETO DE LAS MEDIDAS	63
9.2	FASE DEL PROGRAMA	63
9.3	INDICADORES DE SEGUIMIENTO	63
10	PLANOS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	65
10.1	RELACIÓN DE PLANOS	65
11	ANEXO 1. CAMBIO CLIMÁTICO Y CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	71
11.1	INTRODUCCIÓN	71
11.2	ANÁLISIS DE LA PROPUESTA EN RELACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO	72
11.3	VALORACIÓN DE LA HUELLA DE CARBONO	73
11.4	CONSUMO DE ENERGÍA Y EMISIONES A LA ATMÓSFERA	75
11.4.1	INTRODUCCIÓN	75
11.4.2	CONSIDERACIONES PARA EL CÁLCULO.	75
12	ANEXO 2. AFECCIÓN A LA MOVILIDAD	77
12.1	INTRODUCCIÓN	77
12.2	MOVILIDAD	77
12.3	DOTACIÓN DE APARCAMIENTO PÚBLICO	78
12.4	TRANSPORTE PÚBLICO	78
12.4.1	FERROCARRIL DE CERCANÍAS	78
12.4.2	AUTOBUSES INTERURBANOS	79
12.5	TRÁFICO Y COMUNICACIONES DE ÁMBITO LOCAL	80
12.6	CONCLUSIONES	80
13	ANEXO 3. AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO (D-170/98)	81
13.1	OBJETO Y ÁMBITO	81
13.1.1	OBJETO	81
13.1.2	ÁMBITO	81
13.2	ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES	83
13.2.1	AFECCIONES HIDROLÓGICAS	83
13.2.2	AFECCIONES A LA DEMANDA Y A LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO	84
13.2.3	AFECCIONES A LA DEPURACIÓN Y A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO. AGUAS RESIDUALES	84

13.3	CONCLUSIONES	84
14	ANEXO 4. AFECCIONES ACÚSTICAS	85
14.1	INTRODUCCIÓN	85
14.2	ÁREAS ACÚSTICAS Y NIVELES SONOROS	85
14.2.1	ÁREAS ACÚSTICAS	85
14.2.2	FUENTES DE RUIDO	85
14.2.3	NIVELES ACTUALES	85
14.2.4	MODIFICACIÓN PREVISIBLE DE LOS NIVELES DE RUIDO FUTUROS	87
14.3	MEDIDAS CORRECTORAS	87

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el Documento Ambiental Estratégico redactado para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada 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**.

El presente Documento Ambiental Estratégico incluye los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a saber.

1. Título 1: Los objetivos de la planificación.
2. Título 2: Alcance y contenido del Plan Especial, describiendo los aspectos generales de la ordenación planteada, con descripción de alternativas. Incluye estudio de alternativas de ordenación razonables, técnica y económicamente viables.
3. Título 3: El desarrollo previsible del plan o programa.
4. Título 4: Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
5. Título 5: Descripción de los efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
6. Título 6: Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
7. El resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas se incluye en el Título 2 del presente documento, junto con la descripción de las alternativas.
8. Título 7: 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.
9. Título 8: Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Madrid, abril de 2026.

M^a Ángeles Vega González
Arquitecta

1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

1.1.1 OBJETIVO Y ALCANCE

El objeto del Plan Especial es la ordenación del ámbito situado entre las calles General Ibáñez y Concha Espina, que afecta parcialmente a la manzana 64314. Está formado por 8 parcelas de titularidad privada y, además, suelo público correspondiente a un tramo de la calle Cisneros y el acceso a las parcelas con frente a la Avenida de La Coruña de esta manzana.

El suelo está clasificado como SUELO URBANO CONSOLIDADO en el PGOU vigente, no incrementándose la edificabilidad sobre los derechos consolidados de los particulares, ni modificándose ninguna otra determinación de carácter estructural.

Como instrumento que modifica la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado, su objeto se encuadra entre los asignados por el artículo 50.1-b)-a) LSCM para los Planes Especiales.

Artículo 50. Planes Especiales

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

...

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana."

La ordenación propuesta desde el Plan Especial consiste en:

1. Obtención de los suelos previstos como viario en el PGOU a través de las siguientes acciones:
 - a. Retranqueo de la alineación en la calle General Ibáñez conforme a las determinaciones del PGOU.
 - b. Apertura de la calle Cisneros con modificación de las alineaciones para ajustarlas a las previstas en el PGOU.
 - c. Apertura pública del ramal dirección norte de la calle Cisneros.
2. Calificación del suelo:
 - a. Establecimiento de las calificaciones residenciales conforme a la ordenación prevista en el PGOU.
 - b. Calificación del ramal dirección sureste de la actual calle Cisneros como espacio libre y reserva de parcela de infraestructuras para centro de transformación.
3. Ordenación de la edificación:
 - a. Definición las condiciones de altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas.
4. Definición de las conexiones a las redes de infraestructuras básicas.

1.1.2 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. Regeneración urbana de la zona, eliminando un vacío muy degradado en el interior de la manzana actual en cumplimiento de los objetivos tanto de la Ley del Suelo de la comunidad de Madrid como del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y

Rehabilitación Urbana. Éste establece en su artículo 1 como objeto de la ley establecer las condiciones básicas que garantizan:

“a) ...

b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.”

3. Regularizar la situación jurídica y urbanística de las fincas registrales 4.078 y 4.079, ya construidas con licencia, condicionada a la cesión de parte del viario frente a la misma, que nunca se ha llegado a materializar.
4. Facilitar el cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento para los edificios.
5. Obtención de un espacio libre en una zona muy deficitaria.
6. Obtención de la titularidad de los bienes destinados a viario que aún no son públicos, así como la depuración jurídica de los mismos.
7. Apertura del acceso público a la parte trasera de los edificios de la C/ Ctra. Coruña, 16-18-20-22.
8. Conexión de la C/ Palencia con C/ General Ibáñez para completar la trama del suelo urbano consolidado y permitir la conexión entre el llamado “Barrio de La Suiza” y la Avda. de la Coruña, facilitando la conexión de las zonas adyacentes.
9. Construcción de un aparcamiento privado bajo el espacio libre previsto para facilitar el cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento, bien mediante la constitución de un complejo inmobiliario o el establecimiento de una servidumbre de uso público.

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.

1.2 DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INICIATIVA

1.2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito está situado al sur del núcleo urbano de las Rozas, junto a la autovía A-6 y la Estación de ferrocarril, formado por ocho parcelas de titularidad privada, situadas entre las calles Concha Espina y General Ibáñez, además de suelos públicos en la calle Cisneros.

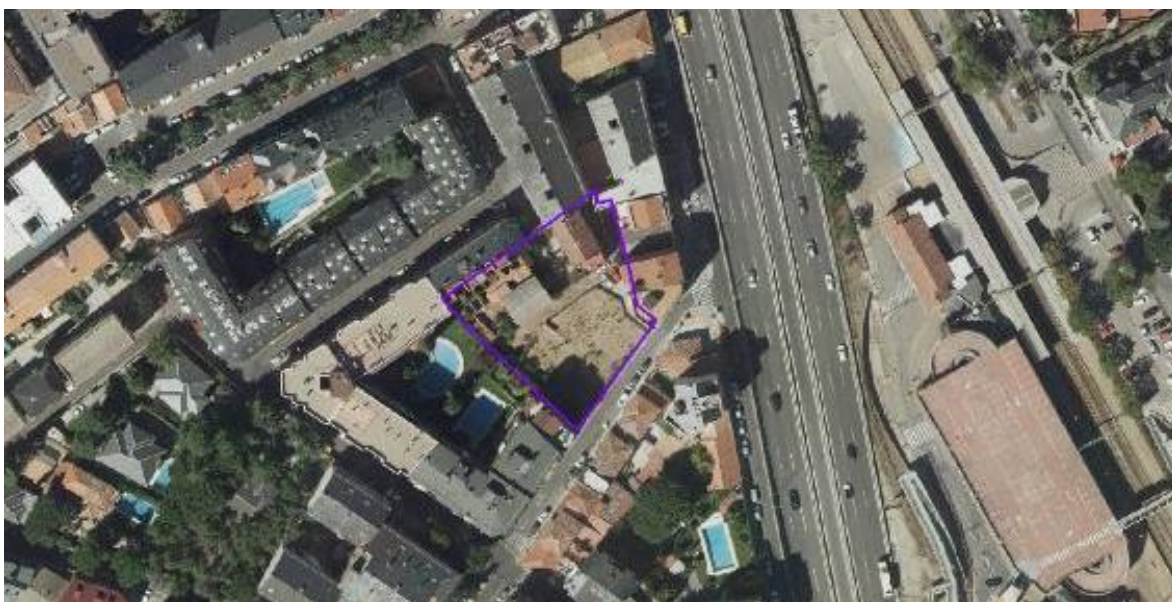


Figura 1: Situación.

El Plan Especial ordena la manzana 64314 en la parte en que no se ha completado la urbanización. El PGOU vigente ya prevé la división de la misma en dos manzanas con la apertura total de la calle Cisneros, que la atraviesa de norte a sur.

Se mantienen los usos residenciales en tipología de manzana cerrada del PGOU, modificando la alineación en la mitad noreste de la manzana y creando un espacio libre en lo que estaba previsto como ramal oeste de la calle Cisneros.

1.2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Catastro	Propiedad	Superficie Catastro (m2s)	Superficie real (m2s)	Superficie construida (m2c)
6431409VK2863S0001QW *	Propietario 1	308	307,06	
6431410VK2863S0001YW *	Propietario 1	116	112,49	
6431413VK2863S0001PW *	Propietario 2	109	119,00	
6431423VK2863S0001RW *	Propietario 3	194	192,48	
6431417VK2863S0001MW *	Propietario 1	201	203,37	45
6431419VK2863S0001KW *	Propietario 1	172	169,54	260
6431424VK2863S0001DW	Propietario 4	191	213,90	
6431420VK2863S0001MW	Propietario 4	184	165,36	428
Viario (s/ catastro)	Propietario 5	384	375,80	
TOTAL		1.859	1.859,00	733

* Representados por QUINTO UMBRAL, S.L.

Por LOPD no se incluye el nominal de los “propietarios” del ámbito en el presente documento, de carácter público, adjuntándose su identificación en DOCUMENTO ANEXO A LA INFORMACIÓN.

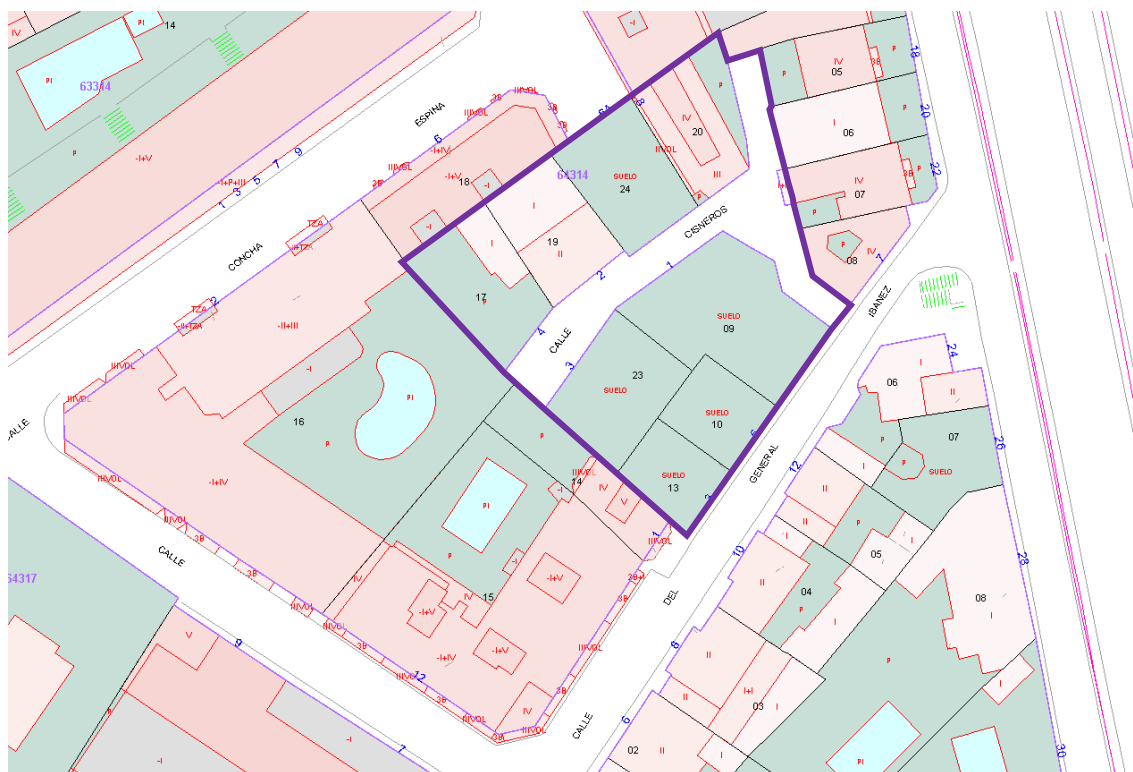


Figura 2: Delimitación sobre catastro.

PROPIEDAD ¹	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 en el esquema, aunque el viario denominado C/ Cisneros permite el acceso a los inmuebles, no está correctamente urbanizado y, además, se encuentra 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.

1.3 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1.3.1 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

¹ 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.

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.

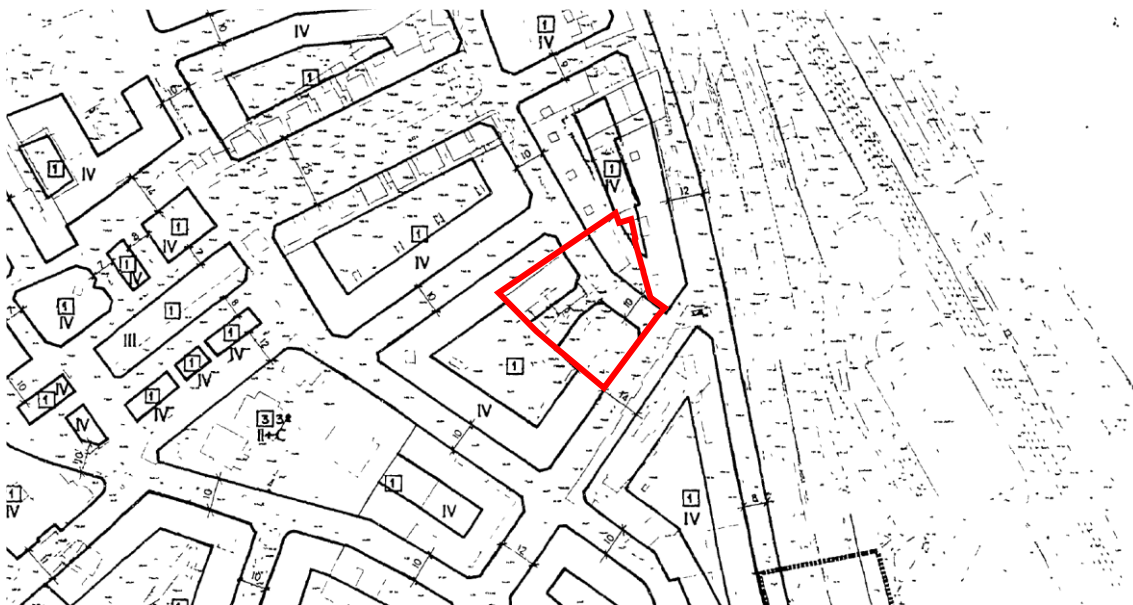


Figura 3: PGOU de Las Rozas de Madrid. Plano de ordenación del casco 5d.

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.

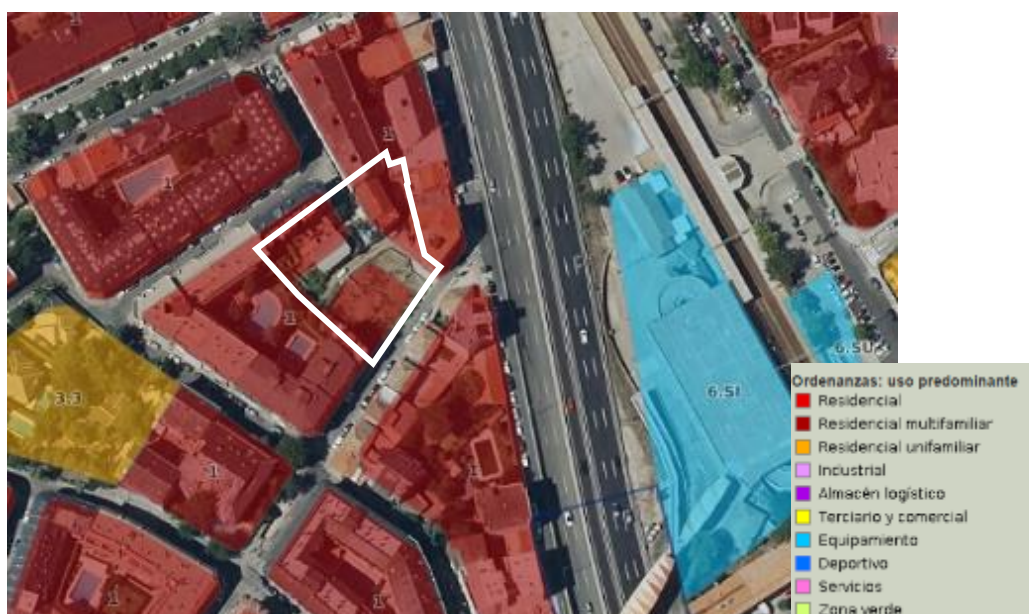


Figura 4: PGOU de Las Rozas de Madrid – Ordenanzas - Uso predominante. Visor de la comunidad de Madrid.

1.3.2 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, y la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.

Complementariamente debe mencionarse también el Documento de “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”, de fecha 03/04/2018, 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

1. Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
2. Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
3. Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.
4. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
5. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
6. Ley 7/2021, de 7 de mayo, de Cambio climático y transición energética.
7. 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.
8. 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.
9. Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

2 CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

El Plan Especial ordena la manzana 64314 en la parte en que no se ha completado la urbanización. El PGOU vigente ya prevé la división de la misma en dos manzanas con la apertura total de la calle Cisneros, que la atraviesa de norte a sur.

Se mantienen los usos residenciales en tipología de manzana cerrada del PGOU, modificando las siguientes determinaciones de Ordenación Pormenorizada del PGOU de Las Rozas de Madrid, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Alineaciones.
- El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- La definición de los elementos que conforman las redes dotacionales.

En cuanto a la **ordenación estructurante**, el Plan Especial **NO** introduce modificaciones sobre la establecida por el PGOU de Las Rozas de Madrid.



Figura 5: Ordenación del ámbito.

2.1.2 ESTRUCTURA VIARIA

El ámbito se encuentra delimitado por las calles Concha Espina y General Ibáñez en sus bordes noroeste y sureste, 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.

La ordenación conecta las calles Concha Espina y General Ibáñez con un viario transversal prolongación de la calle Palencia, que llamaremos para su totalidad **calle Cisneros**.

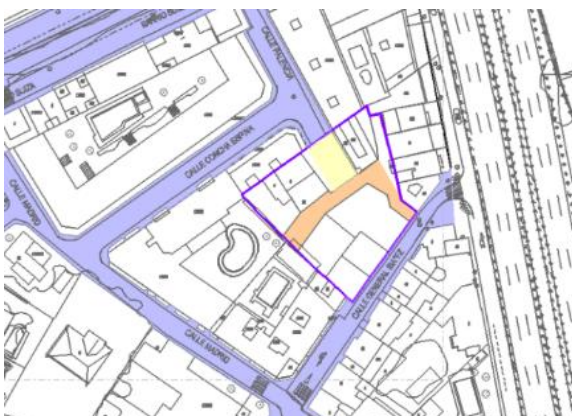


Figura 6: Estado actual del viario



Figura 7: Ordenación viaria propuesta

El Plan Especial establece las siguientes modificaciones de estas vías, ya definidas en el PGOU:

- Retranqueo de la alineación en la calle General Ibáñez conforme a las determinaciones del PGOU.
- Apertura de la calle Cisneros con modificación de las alineaciones para ajustarlas a las previstas en el PGOU.
- Calificación del ramal dirección sureste de la actual calle Cisneros como zona verde.
- Apertura pública del ramal dirección noreste de la calle Cisneros.

2.1.3 DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LOS USOS

El ámbito está formado actualmente por ocho parcelas privadas y una zona común pública. La propuesta del Plan Especial consiste en la siguiente división del suelo.

ORDENACIÓN DEL PEO			
ÁMBITO	Nº	USO	SUPERFICIE (m2s)
R-1	1	Residencial	278
R-2	2	Residencial	500
R-3	3	Residencial	210
ESPACIO PÚBLICO	4	Espacio libre	270
VIARIO PÚBLICO	5	Viario	588
INFRAESTRUCTURAS	6	Transformador	13
TOTAL			1.859

- 3 ámbitos de uso residencial.
- Espacio libre entre las parcelas 1 y 2.
- Parcela de infraestructuras para transformador en continuidad con el espacio público.
- Calle Cisneros | Palencia con el trazado y alineaciones previstas en el PGOU.
- Delimitación como ramal noreste de la calle Cisneros de los suelos públicos existentes.

2.1.4 **CALIFICACIÓN Y USOS**

El Plan Especial establece la calificación urbanística detallada mediante la definición de distintas zonas sobre cada una de las áreas diferenciadas en cuanto a su uso pormenorizado.

En el Plano de Ordenación PO-1 se identifican las piezas de la ordenación a las que se asigna calificación específica que, en su caso, tiene correspondencia con una Ordenanza, cuyas condiciones particulares se detallan en las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial y que corresponden con las Ordenanzas zonales del PGOU vigente con ligeras variaciones.

La distribución de usos es:

1. Sobre rasante:
 - a. Residencial, regulada por la Ordenanza zonal 1: Edificación en manzana cerrada.
 - b. Espacio Libre público, regulada por la Ordenanza zonal 7: Espacios libres.
 - c. Infraestructuras, regulada por la Ordenanza zonal 6. Equipamientos.
 - d. Viario.
2. Bajo rasante:
 - a. Aparcamiento bajo parcelas residenciales y espacio libre público.

2.1.5 **DOTACIONES PÚBLICAS**

I. VIARIO LOCAL Y ESPACIOS LIBRES

El Plan Especial establece la definición del viario del ámbito mediante la determinación de sus alineaciones y rasantes, representadas en el Plano de Ordenación PO-1. Las alineaciones quedan establecidas por el señalamiento de los anchos de vial, mientras que las rasantes se referencian a las existentes, pudiendo ser ajustadas por el Proyecto de Urbanización.

El establecimiento de las alineaciones de la calle Cisneros y la prolongación de la calle Palencia consolida la ordenación prevista en el PGOU.

El tramo de la calle Cisneros perpendicular a la conexión entre Concha Espina y General Ibáñez se califica como espacio libre, más acorde con su carácter local y sin continuidad en el resto del viario.

El diseño de las aceras e itinerarios peatonales cumplirá, además de lo establecido en el planeamiento y ordenanzas municipales vigentes, los requisitos establecidos en el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y demás normativa vigente sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y, además, lo establecido en el planeamiento y ordenanzas municipales vigentes.

II. SERVICIOS URBANOS

Se delimita una parcela con calificación específica de servicios urbanos para Transformador, conforme a los requerimientos de la compañía eléctrica.

III. SUELOS DE CESIÓN

Serán de cesión al Ayuntamiento los siguientes terrenos:

- 1 **Viario local.** La parte del ámbito destinada a viarios que aún no es de titularidad municipal hasta completar su completa adquisición, de acuerdo con el plano de alineaciones del Plan General y el Plan Especial, completando con ello la conexión de la C/ Palencia con la C/ General Ibáñez y, la Avda. de la Coruña, mejorando así la movilidad en el interior del casco urbano.

- 2 **Espacio libre** situado entre los dos edificios previstos, actualmente denominada calle Cisneros, sólo en su superficie.

I. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

La reserva de aparcamientos cumple con la mínima establecida en el PGOU.

2.2 CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

2.2.1 ORDENACIÓN DEL PE

I. COMPARACIÓN CON LA SITUACIÓN ACTUAL

La Ordenación Pormenorizada establecida por el Plan Especial se resume en las siguientes superficies, comparando con la situación inicial:

SITUACIÓN INICIAL			ORDENACIÓN DEL PEO			
REF. CATASTRAL	Nº	SUPERFICIE (m2s)	ÁMBITO	Nº	USO	SUPERFICIE (m2s)
6431417VK2863S	17	201	R-1	1	Residencial	278
6431419VK2863S	19	172	R-2	2	Residencial	500
6431424VK2863S	24	191	R-3	3	Residencial	210
6431423VK2863S	23	194	ESPACIO LIBRE	4	Espacio libre	270
6431410VK2863S	10	116	VIARIO PÚBLICO	5	Viario	588
6431413VK2863S	13	109	INFRAESTRUCTURAS	6	Transformador	13
6431409VK2863S	09	308				
6431420VK2863S	20	184				
M-64314 – tit. privada		11				
M- 64314 – tit. pública		140				
ESPACIO PÚBLICO	-	233				
TOTAL		1.859	TOTAL			1.859

II. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA

La edificabilidad lucrativa, para uso residencial, será la resultante de la aplicación de las condiciones de ordenanza en los ámbitos calificados para este uso.

	Ordenanza Zonal	Superficie m²s	Altura (nº plantas)	Ocupación en planta (m2s)	Edificabilidad PE (m2c) *
R1	Ordenanza zonal 1	278	4	278	1.112
R2	Ordenanza zonal 1	500	4	500	2.000
R3	Ordenanza zonal 1	210	4	210	840
TOTAL ÁMBITO		1.859		988	3.952

* Resultante de la aplicación de la superficie de la ordenación. En el caso de ajustarse las superficies de suelo, la edificabilidad total será el resultado de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura.

III. CONDICIONES DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE

La construcción prevista bajo rasante corresponde al garaje, remitiéndose a lo regulado en el PGOU vigente.

2.3 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y REQUISITOS LEGALES

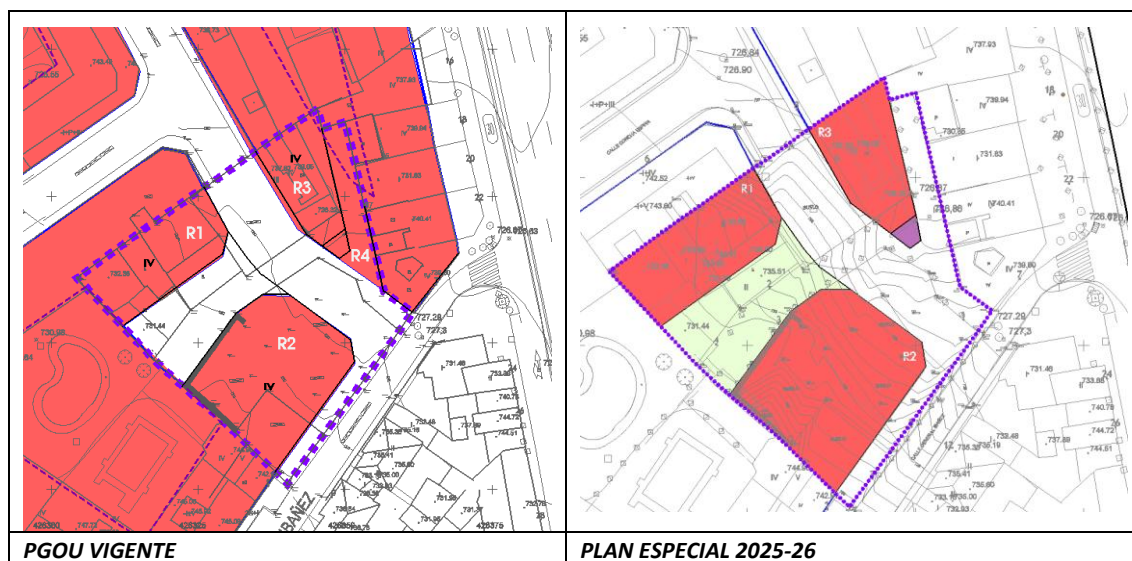
2.3.1 JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD RESULTANTES CONFORME AL PGOU

No se incrementan los parámetros de edificabilidad del PGOU, conforme a la siguiente tabla demostrativa.

	PGOU VIGENTE	PEO 2025
Ordenanza	Ordenanza zonal 1	Ordenanza zonal 1
Parcela mínima	100 m ²	100 m ²
Fondo edificable	12 m	12 m
Altura edificación	4 plantas	4 plantas
Uso Característico	Residencial en todas sus categorías	Residencial en todas sus categorías
Usos Compatibles (máx. 30%)	Terciario Dotacional. Permitido en todas sus categorías. Industrial. Permitido en pequeñas industrias compatibles con usos residenciales. Servicios Urbanos: garaje aparcamiento de acceso público. Permitido sólo en sótano en la totalidad de la parcela.	Terciario Dotacional. Permitido en todas sus categorías. Industrial. Permitido en pequeñas industrias compatibles con usos residenciales. Servicios Urbanos: garaje aparcamiento de acceso público. Permitido sólo en sótano en la totalidad de la parcela.
Edificabilidad total tórica s/ aplicación condiciones planeamiento	Según aplicación de ordenanza	Según aplicación de ordenanza

Al mantener las condiciones de ocupación y altura de las ordenanzas del PGOU, la edificabilidad resultante para el conjunto de R-1, R-2 y R-3 será el mismo. Se elimina la parte R-4 calificada como residencial en el PGOU.

Hay una disminución de la edificabilidad total del ámbito derivada de la decisión municipal de abrir la calle en el interior de la manzana 64314, que se localizaba sobre suelos públicos ya utilizados como espacio público de acceso a las parcelas y, adicionalmente de la modificación del área de movimiento de la edificación en esa manzana.



2.3.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE DOTACIONES RESULTANTES CONFORME AL PGOU

Disminuye la edificabilidad total del ámbito respecto a la permitida en el PGOU, que ya cumplía con los estándares de la legislación vigente.

Además, se incrementa en 270 m² de suelo de espacio libre público.

2.4 ALTERNATIVAS

2.4.1 ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

El Plan Especial objeto de evaluación actúa sobre un ámbito en el núcleo central de Las Rozas clasificado como suelo urbano consolidado, realidad territorial ya transformada y urbanizada.

Sus determinaciones se limitan a detallar las condiciones de alineaciones y ordenanzas zonales que regulan las condiciones de edificación y uso, así como a predefinir una serie de actuaciones de mejora de la urbanización.

Siendo así, son limitadas las alternativas razonables de ordenación, técnica y ambientalmente viables, que pueden evaluarse, distinguiéndose al menos 3:

- No intervenir en el ámbito y, por tanto, no desarrollar las previsiones del PGOU para el mismo dejando viario sin urbanizar y con la calle Cisneros bloqueada por unas vallas.
- Ejecución de lo previsto en el PGOU de forma independiente por cada propietario.
- Ejecución de la propuesta del documento de Plan General que ha estado en exposición pública en 2025, que supone la pérdida de un viario público y de edificabilidad.
- Ejecución de lo previsto en el PGOU a través de un Plan Especial, de forma conjunta por los propietarios.

En el **capítulo 7** del presente documento se detallan las alternativas y los motivos de selección de la alternativa elegida que se describe a continuación.

2.4.2 CRITERIOS DE SELECCIÓN EN RELACIÓN CON EL USO SOSTENIBLE DEL TERRITORIO

Desde el punto de vista de la sostenibilidad y la racionalidad del uso del territorio, puesto que se encuentra dentro del Suelo Urbano Consolidado, la alternativa de ejecutar lo previsto en el PGOU parece la más razonable y adecuada ya que sutura el tejido urbano existente con los usos y edificaciones previstos en el mismo.

2.4.3 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LAS AFECCIONES AMBIENTALES

Debido a la situación del ámbito, en suelo clasificado como Urbano Consolidado, no existe ningún tipo de afección ambiental derivada de la conservación en el estado actual o su modificación.

2.4.4 CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS

La ejecución de la actuación mejora la calidad del tejido urbano, concretándose en los siguientes aspectos:
Regeneración una zona abandonada en una posición central.

- Eliminación de un solar sin tratamiento urbano, con lo que conlleva de suciedad y deterioro.
- Eliminación del acceso en precario al edificio residencial ya construido en vez de la calle prevista en el Plan General.
- Solución de los aspectos que el Plan General consideraba beneficiosos:

- Conexión transversal que articula un área saturada en la actualidad.
- Creación de plazas de aparcamiento que, al menos, cubran las necesidades de las nuevas construcciones.
- Creación de un espacio libre público en una zona muy densa.

2.4.5 SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

Por todo lo anterior, se opta por la alternativa de ordenar este ámbito de forma conjunta por los propietarios, amparando urbanísticamente su situación mediante el Plan Especial, frente a la posibilidad de la gestión de forma independiente, que perpetuaría alguno de los problemas detectados.

2.5 AFECCIONES SECTORIALES

2.5.1 AFECCIONES

El ámbito no incluye ningún elemento natural o artificial interior que suponga una afección sectorial a tener en cuenta.

Como se puede observar en el esquema adjunto, las únicas afecciones cercanas son la vía pecuaria, que coincide con la Autovía A-6 y el LIC – ZEC Cuenca del río Manzanares, al otro lado de la autovía, no encontrándose cauces ni otros elementos del territorio con relevancia.



Figura 8: Afecciones sectoriales. Visor cartográfico de la comunidad de Madrid.

3 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL

3.1 DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial incluye un único ámbito de actuación, que seguirá previsiblemente el siguiente desarrollo:

1. Aprobación Inicial.

El Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, como Administración competente para la tramitación, procederá a la Aprobación Inicial del PE por el órgano municipal competente y posterior publicación en el BOCM. Así mismo, se someterá toda la documentación al correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental y al trámite de información pública, conforme a la normativa vigente.

De forma paralela, se solicitarán los informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados que, según la normativa, sean preceptivos, los cuales deberán emitirse dentro del plazo de Información Pública.

2. Aprobación Definitiva.

El documento que se somete a AD debe incorporar las modificaciones del Informe Ambiental Estratégico y las que provengan de la información pública.

La aprobación del PE entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la resolución de Aprobación Definitiva y de su Normativa Urbanística en el BOCM y tendrá vigencia indefinida.

3.2 DESARROLLO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Tras la Aprobación Definitiva se redactarán y tramitarán los proyectos que definan la reparcelación y las obras de urbanización.

Posterior o simultáneamente se elaborarán los proyectos edificatorios correspondientes, que deberán someterse al trámite de licencia urbanística previo al inicio de las obras.

3.3 EJECUCIÓN

3.3.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN

En desarrollo del Plan Especial se ejecutarán las siguientes obras:

1. Urbanización completa del ámbito.
2. Disposición de instalaciones subterráneas para las distintas infraestructuras previstas.
3. Mejora de la accesibilidad prolongando la calle Cisneros con la consecuente reordenación del tráfico.

3.3.2 DESARROLLO DEL SUELO RESIDENCIAL

A partir de las nuevas condiciones de ordenación introducidas por el PERI, se irán consolidando las distintas situaciones:

1. Ejecución de los edificios previstos en el Plan Especial.
2. Transformación del carácter del ramal oeste de la calle Cisneros en un espacio libre ajardinado.

4 SITUACIÓN PREVIA DEL ÁMBITO

4.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

4.1.1 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 9: 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.

4.1.2 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.



Figura 10: Localización en la ciudad. Fuente: PNOA.



Figura 11: Localización. Fuente: Google Earth.

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

4.1.3 SUPERFICIE Y LÍMITES

Con una superficie de 1.846 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 parte de la manzana configurada por las calles Concha Espina, Palencia, General Ibáñez y avenida de la Coruña

El Plano de Información PI-5 recoge la delimitación precisa del ámbito. 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

4.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES

4.2.1 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.

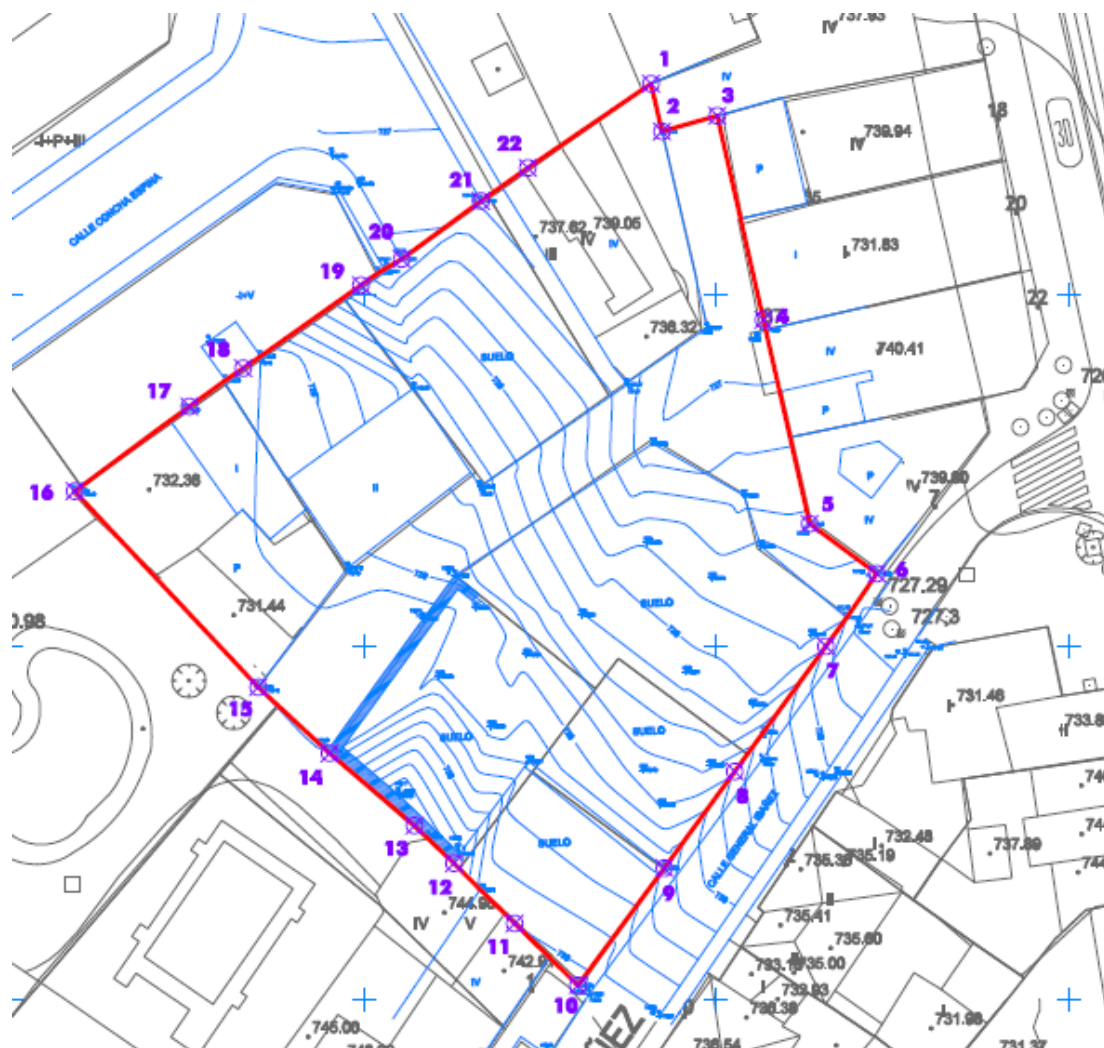


Figura 12: Delimitación sobre levantamiento topográfico. Fuente: Elaboración propia.

4.2.2 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, estudio encargado por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional a la E.T.S.I. de Montes (Cátedra de Proyectos) de la Universidad Politécnica de Madrid.

Elemento	Zona
Vertientes -Glacis	Cuenca o meseta



Figura 13: 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 ocres 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 < de 0,04 por lo que no es obligatorio la aplicación de la norma al carecer de peligrosidad sísmica.

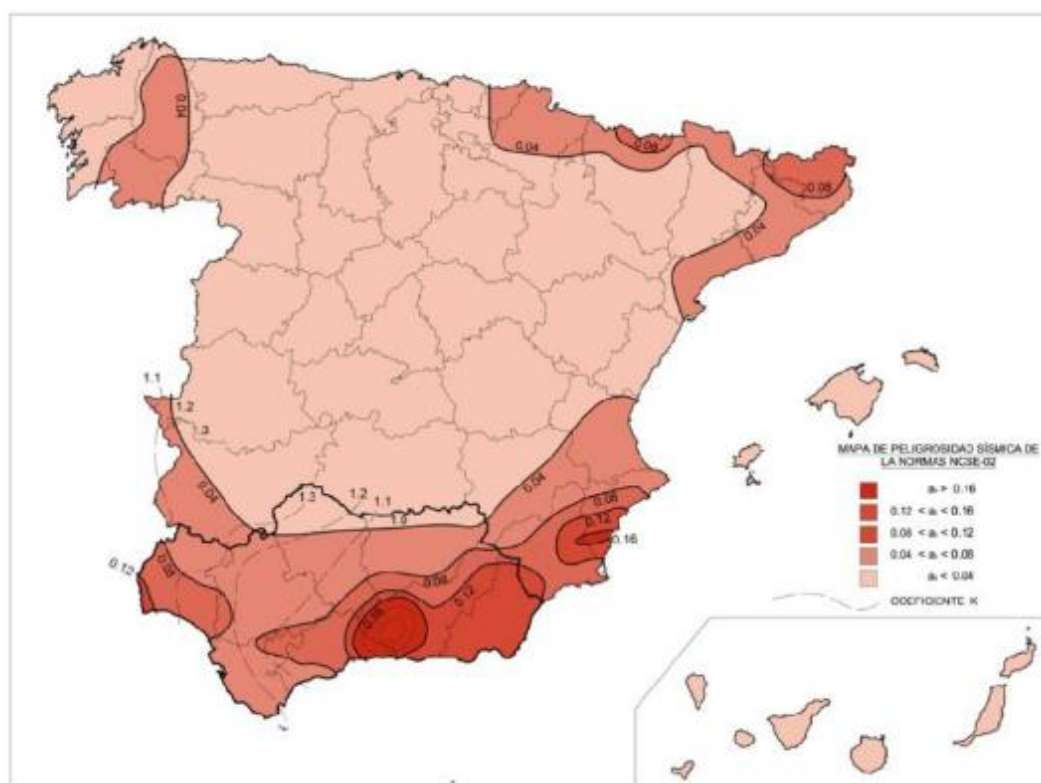


Figura 14: Mapa Sísmico de la Norma NC SE-2

IV. PUNTOS DE INTERÉS GEOLÓGICO

Tras consultar el extracto de la información sobre puntos de interés geológico disponible en la página Web del IGME dentro de apartado Bases de Datos, (base de datos PATRIGEO), se determina que, para la zona de estudio, no figura reseñado ningún P.I.G. en el Inventario Nacional de Puntos de Interés Geológico. Se señalan los PIG más próximos al ámbito:



Figura 15: Lugares de interés geológico.

4.2.3 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.

4.2.4 CLIMA

El clima de la zona es continental con influencia mediterránea, de fuertes contrastes entre invierno y verano. Su proximidad a la Sierra de Guadarrama modifica el clima respecto al mesetario de llanura. Así, las características principales se pueden resumir en:

- Otoño, invierno y primavera con precipitaciones, incluso de nieve por su altitud.
- Veranos secos y calurosos.

El clima del municipio es Templado Tipo C, común a la mayor extensión de la Península Ibérica y Baleares, ocupando aproximadamente el 40% de su superficie.

Si bien el municipio cuenta con su red de estaciones meteorológicas, se resumen los datos de la estación termo-pluviométrica de Pozuelo de Alarcón:

	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.

4.2.5 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 pecuarios contaminantes desde que se tiene registro como evidencia el registro de ortofotos históricas.

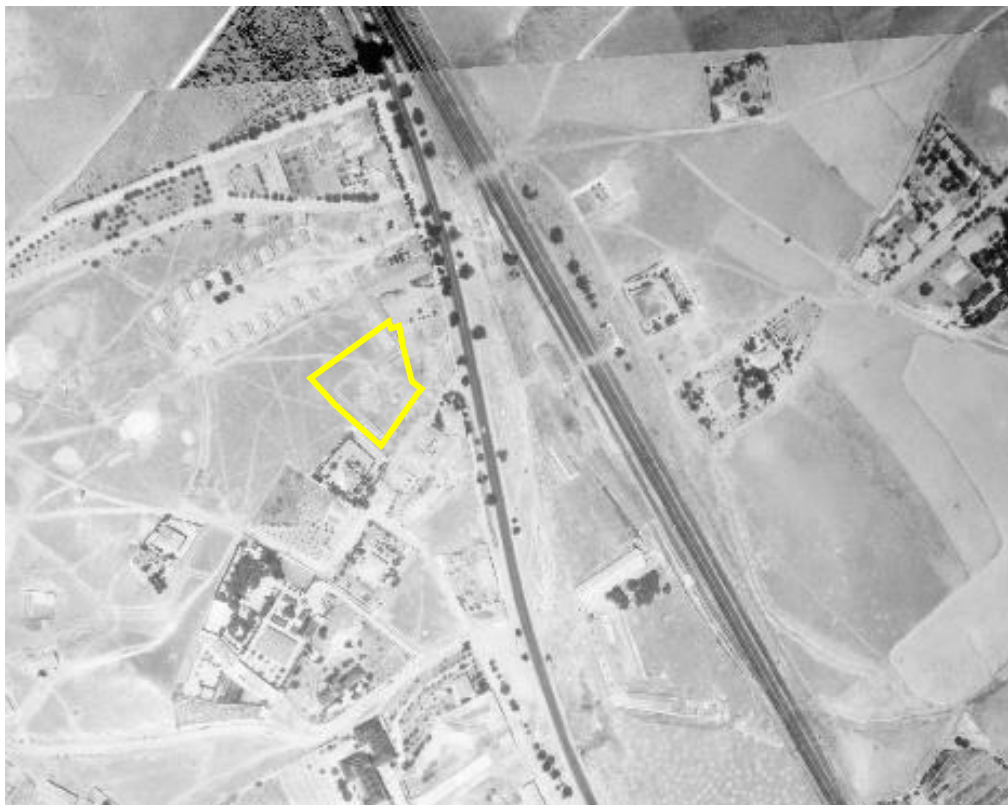
En ellas se observa que en el pasado se trató de suelos con cultivos herbáceos de escasa entidad y que, posteriormente, se convirtieron en urbanos residenciales.

Por tanto, no procede la elaboración del Estudio de Caracterización Ambiental de Suelos, al no encontrarse en los supuestos de la legislación autonómica para su obligatoriedad.

I. ORTOFOTO 1940-49

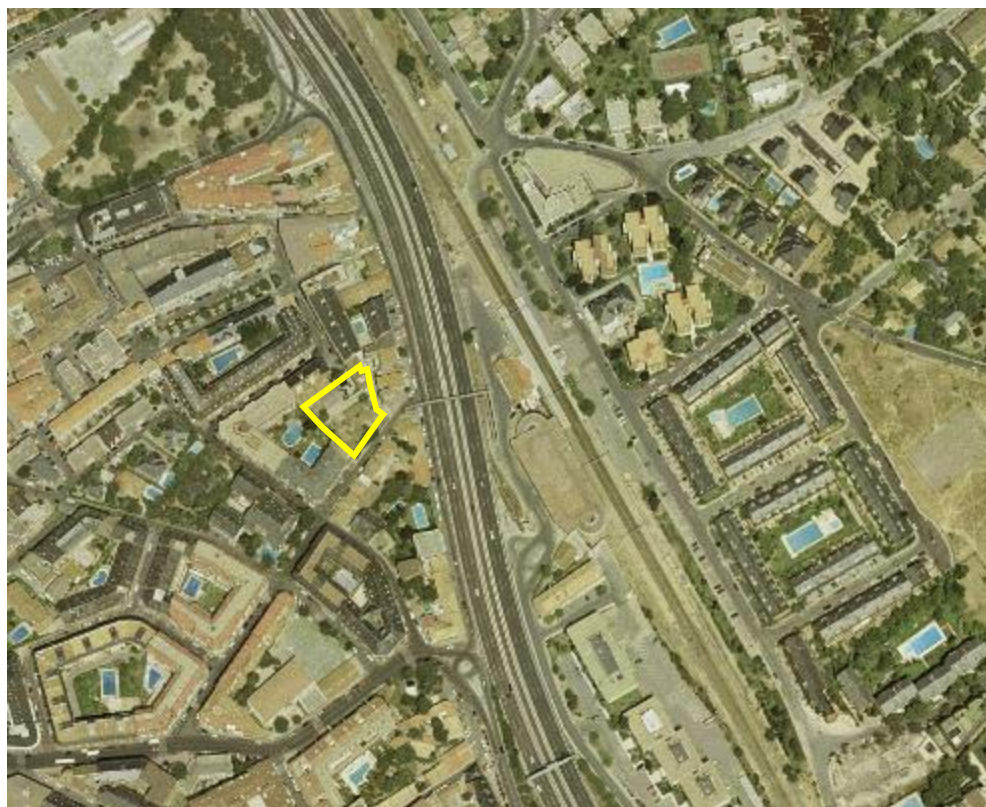
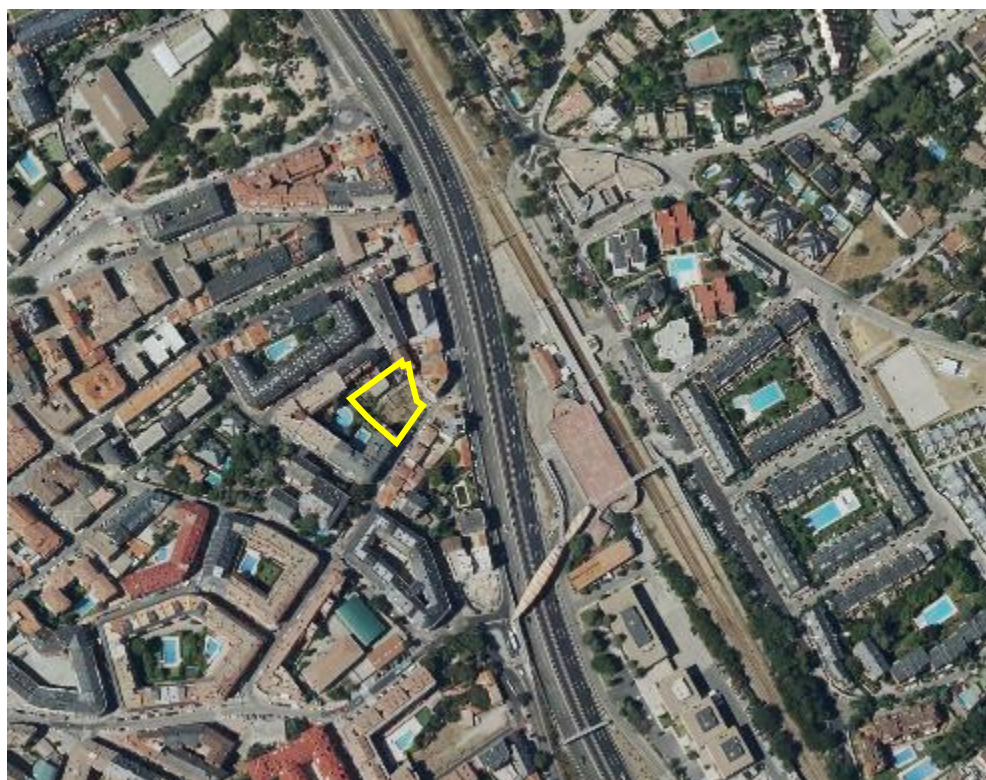


II. ORTOFOTO 1950-59



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

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

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

4.2.6 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.

4.2.7 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, 3 a 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



Fuente: Google Earth

4.2.8 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.

4.3 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.

4.3.1 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

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

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	



4.3.2 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 16: Dotaciones. Elaboración propia.

4.3.3 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.

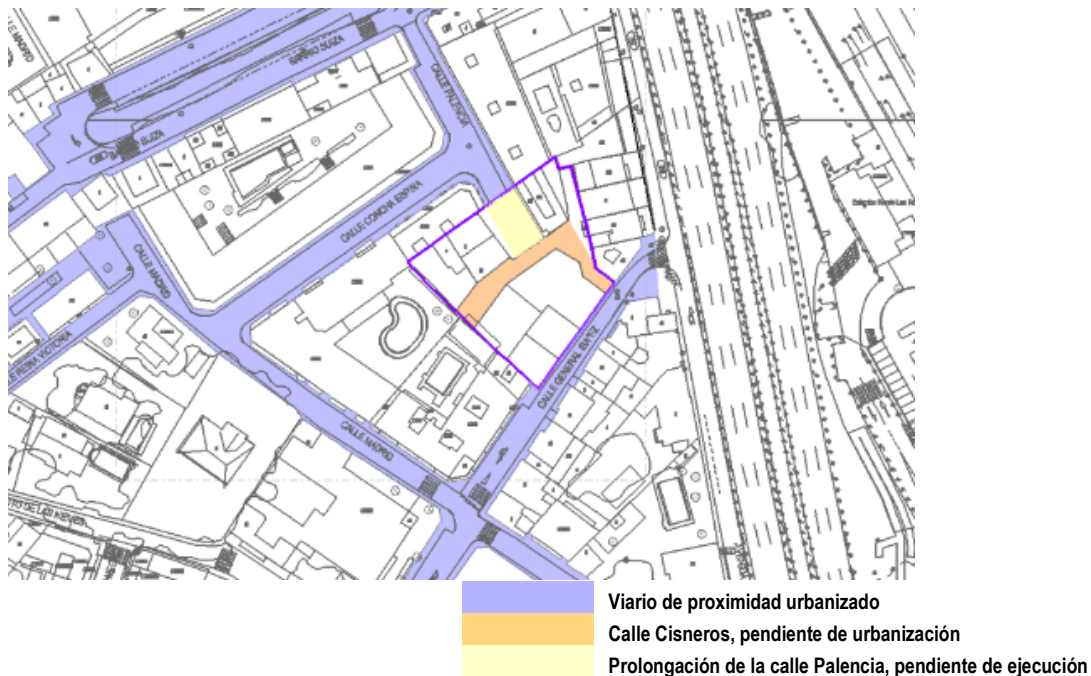


Figura 17: Viario perimetral. Elaboración propia.

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

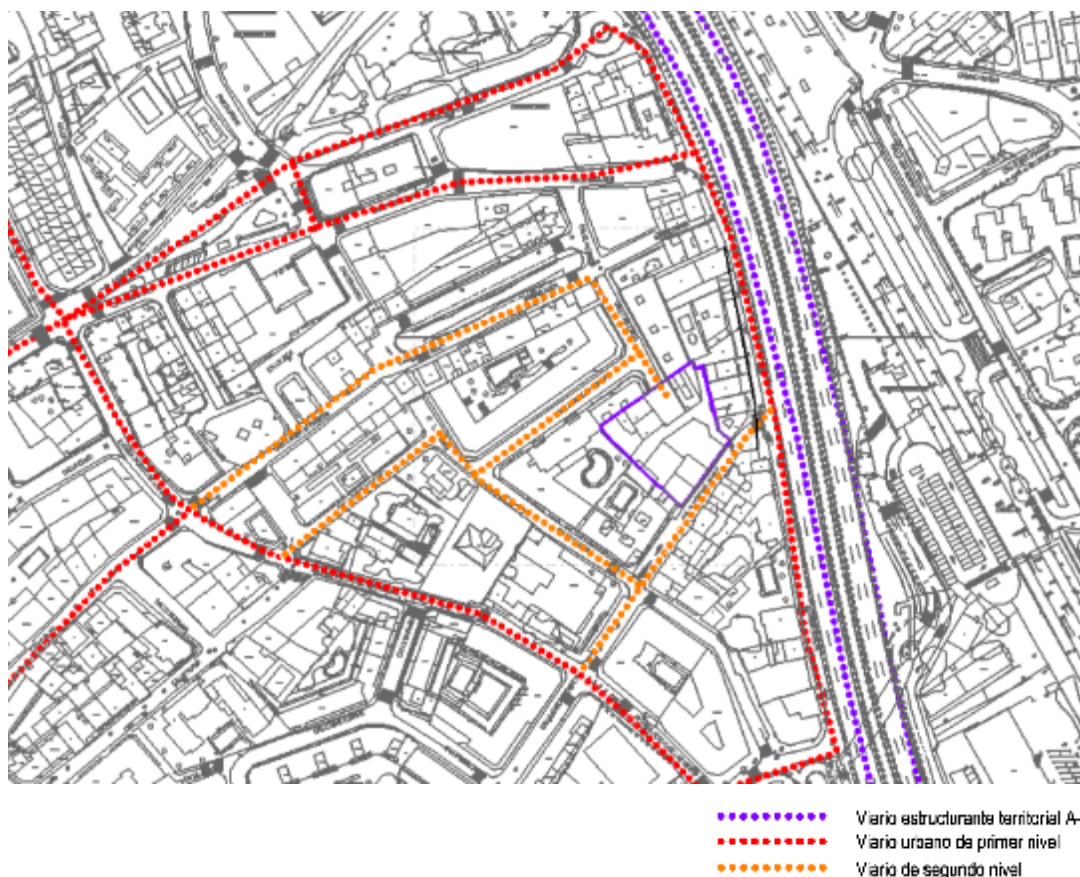


Figura 18: Esquema viario del entorno. Elaboración propia.

4.3.4 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.”*

Se desarrolla como anexo un estudio más específico.

4.3.5 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

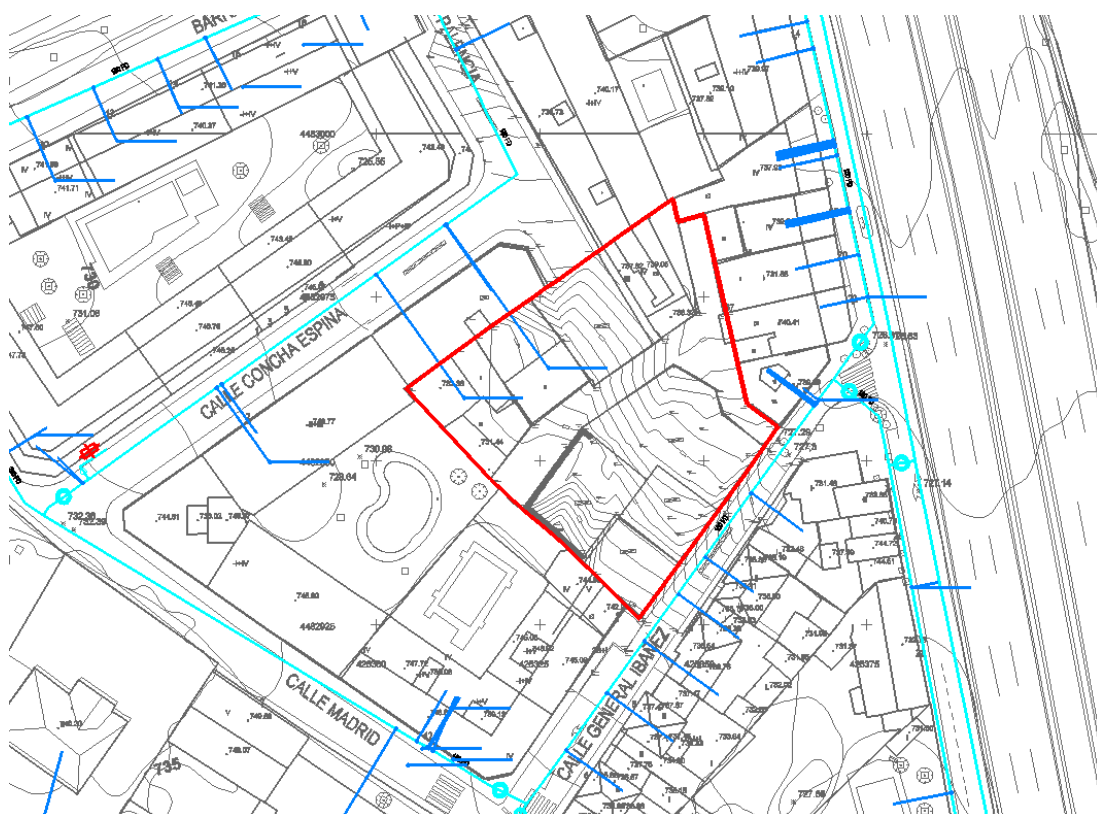


Figura 19: Red de abastecimiento de agua. Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales.

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.

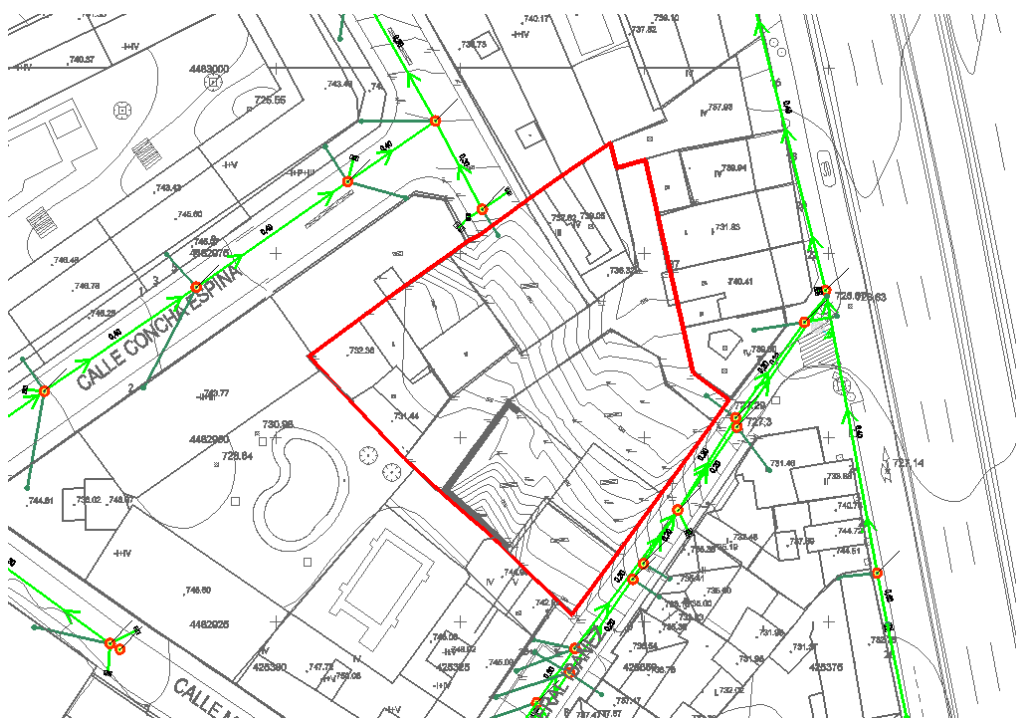


Figura 20: Red de saneamiento. Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales.

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.

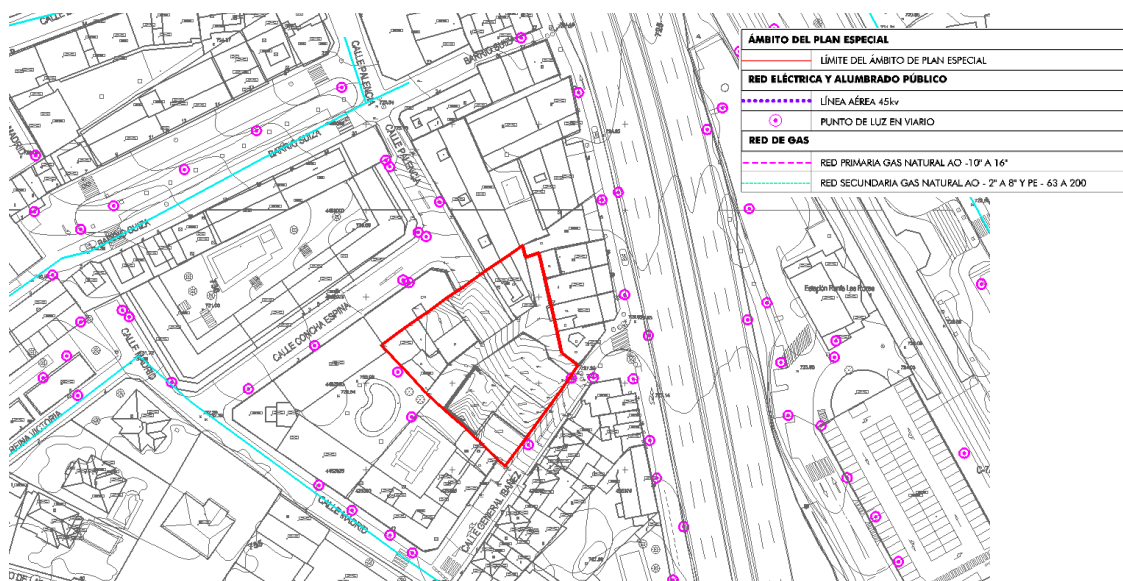


Figura 21: Red eléctrica y red de gas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos cartográficos y del PGOU 2025.

IV. RED DE TELECOMUNICACIONES

Existe cobertura de telecomunicaciones en toda la zona.

4.4 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.

4.5 PELIGROSIDAD Y RIESGOS NATURALES TECNOLÓGICOS

En relación con los posibles riesgos naturales y tecnológicos que pudieran afectar al ámbito de actuación, se ha examinado el Geoportal de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid en lo relativo a Protección Civil afectan al ámbito de actuación del Plan Especial (IDEM). En ellos se identifican los peligros que pueden ser origen de factores de riesgo sobre las instalaciones previstas en el ámbito.

4.5.1 PELIGROSIDAD POR FENÓMENOS METEOROLÓGICOS ADVERSOS (FMA)

1. Peligrosidad por lluvias persistentes (12 h): moderada.
2. Peligrosidad por lluvias fuertes (1 h): moderada.
3. Peligrosidad por granizo: moderada.
4. Peligrosidad por nevadas: moderada.
5. Peligrosidad por niebla: baja.
6. Peligrosidad por vientos fuertes: moderada.
7. Peligrosidad por tormentas: alta.

8. Peligrosidad por ola de frío: moderada.
9. Peligrosidad por ola de calor: moderada.
10. Peligrosidad por temperaturas mínimas: moderada.
11. Peligrosidad por temperaturas máximas: moderada.
12. Peligrosidad por sequías: muy baja.
13. Peligrosidad por polvo en suspensión: moderada.

4.5.2 PELIGROSIDAD POR INCENDIOS FORESTALES

Dada la situación del ámbito del Plan Especial, dentro del núcleo urbano, y conforme a lo establecido en los mapas de protección civil de la Comunidad de Madrid, la peligrosidad por incendios forestales en el ámbito es muy baja.

En aplicación del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA), se deberán tener en cuenta las medidas preventivas recogidas en el mismo, para el uso de maquinaria y equipos cuyo funcionamiento pueda generar deflagraciones, chispas o descargas eléctricas.

4.5.3 PELIGROSIDAD POR INUNDACIONES

No se aprecia peligrosidad de inundaciones ni por avenidas y crecidas, ni rotura de presas, ni torrencialidad en cauces.

4.5.4 PELIGROSIDAD POR RIESGOS GEOLÓGICOS

1. Peligrosidad por erosión: baja.
2. Peligrosidad por gas radón: alta.
3. Peligrosidad por movimientos de ladera: muy baja.
4. Peligrosidad por hundimientos del terreno: no calculada.

4.5.5 PELIGROSIDAD POR RIESGOS TECNOLÓGICOS Y ANTRÓPICOS

1. Peligrosidad por contaminación ambiental del aire: baja.
2. Peligrosidad por contaminación ambiental del suelo: muy baja.
3. Peligrosidad por incendios urbanos en interior: muy baja.
4. Peligrosidad por transporte civil por avión: muy baja.
5. Peligrosidad por transporte civil por carretera: baja.
6. Peligrosidad por transporte de energía: no calculada.
7. Peligrosidad por transporte de mercancías peligrosas por carretera: moderada.

4.5.6 PELIGROSIDAD SÍSMICA

Peligrosidad sísmica: muy baja. 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.

4.6 AFECCIONES SECTORIALES

4.6.1 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.

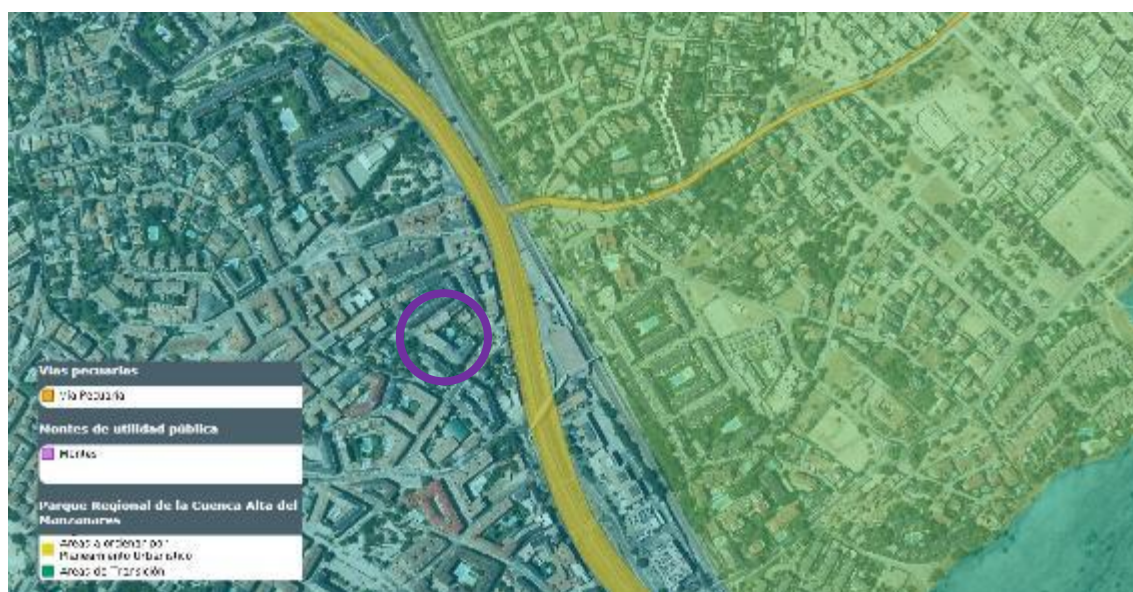


Figura 22: Afecciones ambientales. Visor cartográfico de la comunidad de Madrid.

4.6.2 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.

4.6.3 SERVIDUMBRES

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

4.6.4 AFECCIÓN 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. 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 una tabla.

Se propone la modificación de la línea límite de edificación conforme a las determinaciones del PGOU vigente, de la siguiente forma.

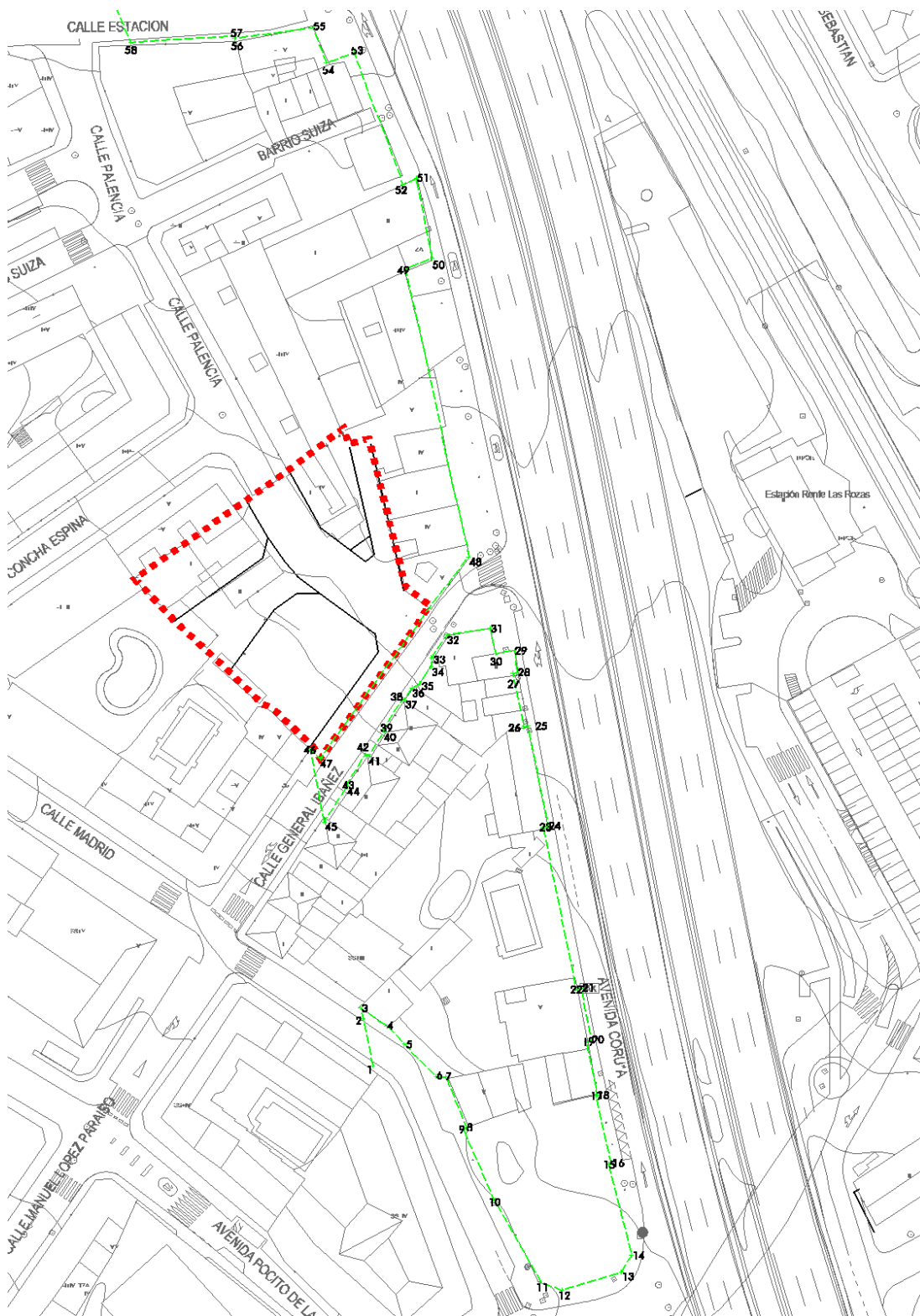


Figura 23: Afecciones de la A-6 en el tramo comprendido entre la calle de la Estación y la Cuesta de San Francisco.

La siguiente tabla recoge las coordenadas UTM de la línea de edificación propuesta.

COORDENADAS					
1	X= 426350,6209	Y= 4482866,4146	31	X= 426373,4692	Y= 4482951,3996
2	X= 426348,7308	Y= 4482875,5453	32	X= 426365,1000	Y= 4482950,1000
3	X= 426348,2756	Y= 4482877,6873	33	X= 426361,9800	Y= 4482945,6800
4	X= 426353,3300	Y= 4482874,1000	34	X= 426362,0484	Y= 4482943,9977
5	X= 426356,7997	Y= 4482870,6016	35	X= 426359,7500	Y= 4482940,6100
6	X= 426362,9900	Y= 4482864,3600	36	X= 426358,2800	Y= 4482939,8500
7	X= 426364,7900	Y= 4482864,2500	37	X= 426356,7425	Y= 4482937,4584
8	X= 426368,8000	Y= 4482854,5150	38	X= 426356,4605	Y= 4482937,6408
9	X= 426368,2200	Y= 4482854,1600	39	X= 426352,5800	Y= 4482931,6400
10	X= 426374,1145	Y= 4482840,5503	40	X= 426352,9274	Y= 4482931,4160
11	X= 426383,0700	Y= 4482824,5200	41	X= 426349,8445	Y= 4482926,5581
12	X= 426387,3340	Y= 4482822,8328	42	X= 426349,2900	Y= 4482926,9100
13	X= 426398,8500	Y= 4482826,3700	43	X= 426345,4000	Y= 4482920,8700
14	X= 426400,8900	Y= 4482829,6000	44	X= 426345,6900	Y= 4482920,6800
15	X= 426396,3917	Y= 4482847,3393	45	X= 426341,2123	Y= 4482913,7353
16	X= 426396,9300	Y= 4482847,5000	46	X= 426338,5478	Y= 4482927,6750
17	X= 426393,8400	Y= 4482860,6300	47	X= 426340,5527	Y= 4482926,1137
18	X= 426394,1807	Y= 4482860,6965	48	X= 426369,2760	Y= 4482965,2475
19	X= 426392,1300	Y= 4482871,2100	49	X= 426357,0491	Y= 4483020,8983
20	X= 426393,0800	Y= 4482871,4000	50	X= 426362,1600	Y= 4483023,1900
21	X= 426391,0662	Y= 4482881,4692	51	X= 426359,1300	Y= 4483038,8500
22	X= 426390,0108	Y= 4482881,3288	52	X= 426356,4780	Y= 4483037,6219
23	X= 426383,7385	Y= 4482912,7258	53	X= 426346,9600	Y= 4483063,2000
24	X= 426384,6945	Y= 4482912,9176	54	X= 426341,6100	Y= 4483061,3000
25	X= 426380,7800	Y= 4482932,4300	55	X= 426339,0800	Y= 4483068,0700
26	X= 426379,9400	Y= 4482932,2700	56	X= 426323,8093	Y= 4483065,9869
27	X= 426377,8500	Y= 4482942,6800	57	X= 426323,7871	Y= 4483066,5238
28	X= 426378,6700	Y= 4482942,8500	58	X= 426303,7198	Y= 4483065,1630
29	X= 426378,1192	Y= 4482947,0795	59	X= 426299,6996	Y= 4483074,3659
30	X= 426374,4992	Y= 4482946,4995			

En el siguiente esquema se representa el ámbito del Plan Especial y la línea de edificación propuesta más próxima al mismo.

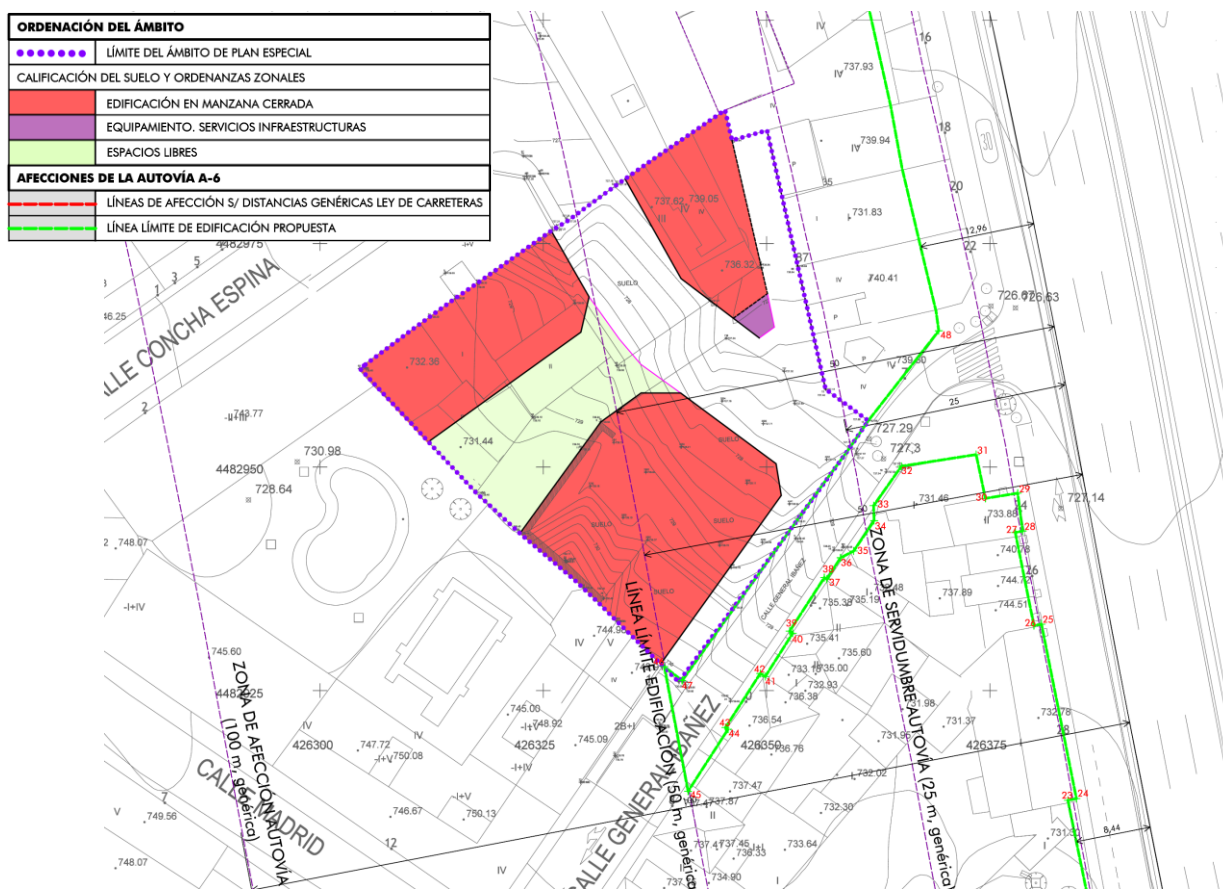
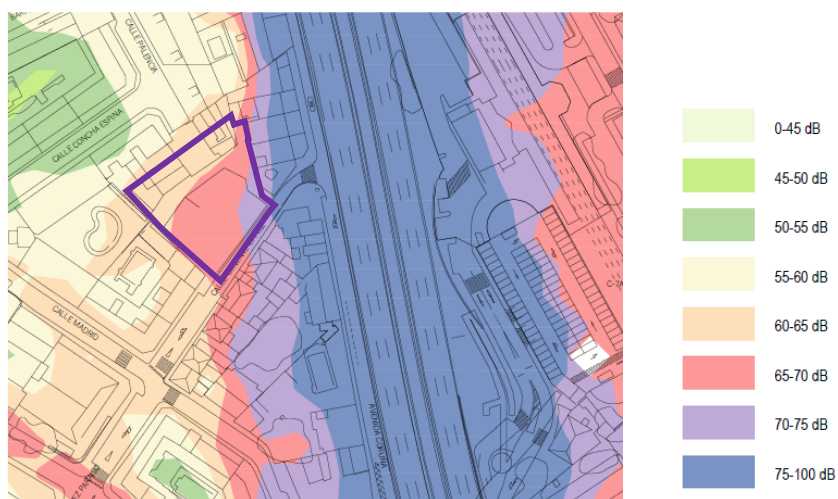


Figura 24: Modificación de la línea límite de edificación que afecta al ámbito del PEO.

4.6.5 AFECCIONES ACÚSTICAS

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



Niveles sonoros actuales día

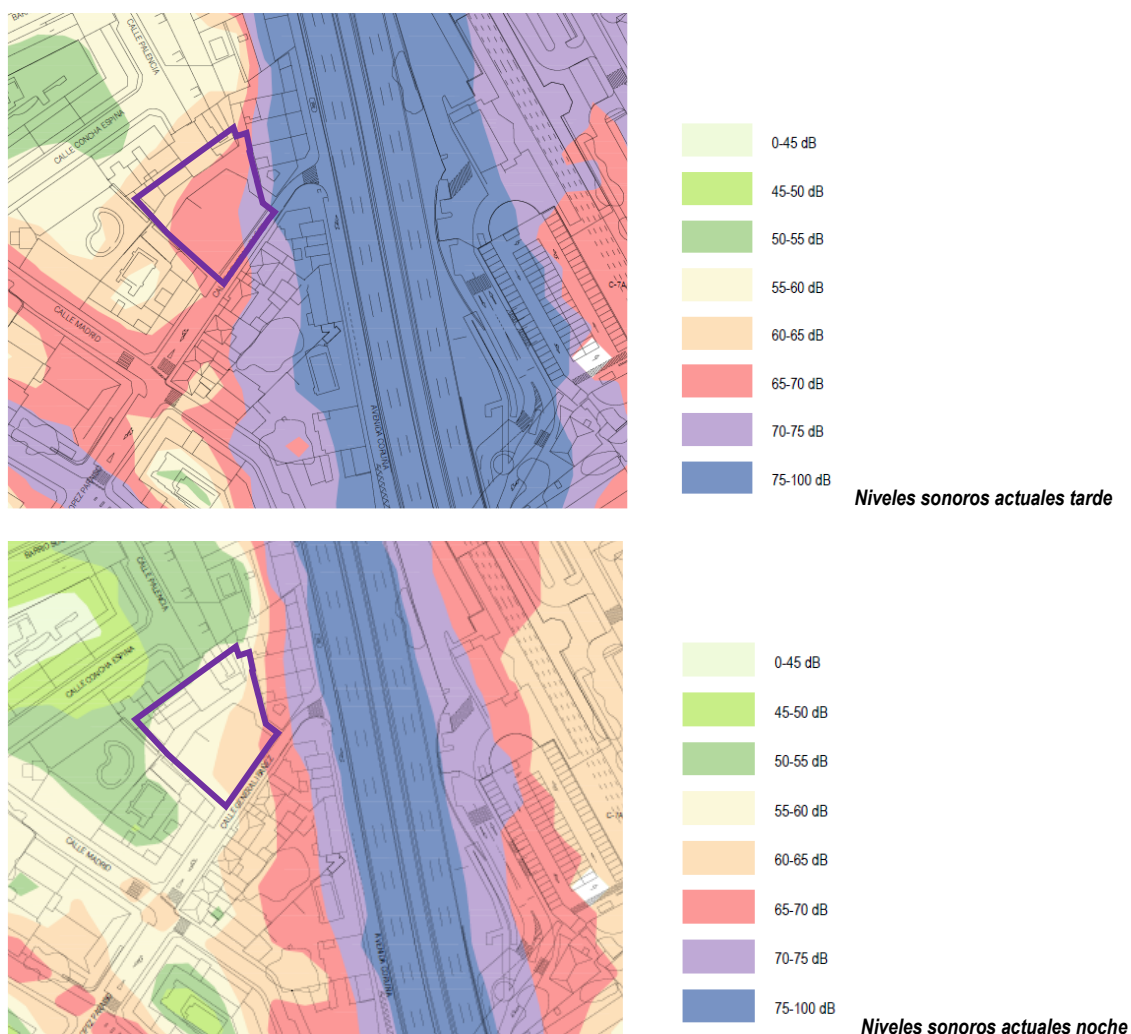


Figura 25: Estudio acústico del PGOU 2025 en tramitación. Omicrón Amepro. Datos para el ámbito.

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.

4.6.6 AFECCIONES ELÉCTRICAS

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

4.7 AFECCIONES FUTURAS POR PROYECTOS SECTORIALES EN CURSO

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

5 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA PLANIFICACIÓN CONCURRENTES

5.1 AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO FÍSICO

5.1.1 AFECCIÓN A LA GEOLOGÍA/GEOMORFOLOGÍA

Puesto que el ámbito se encuentra urbanizado, presumiblemente no se producirán alteraciones ni modificaciones del relieve, considerase una afección nula.

5.1.2 AFECCIÓN SOBRE EL AGUA Y SU DINÁMICA

En el ámbito del Plan Especial no existen cauces ni láminas de agua, por lo que no existe afección alguna sobre la hidrografía, el agua y su dinámica.

Tampoco existen acuíferos en la zona por lo que no se estima afección sobre las aguas subterráneas.

Se trata, pues, de una afección inexistente.

5.1.3 AFECCIÓN SOBRE EL SUELO

La aprobación del Plan Especial no conllevará la transformación del suelo afectado respecto a su situación actual por lo que la afección en este campo es inexistente.

5.2 AFECCIÓN SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

El análisis sobre energía y de la afección sobre cambio climático y contaminación atmosférica se desarrolla en el Anexo 1 del presente documento.

Se estudian los riesgos planteados derivados del Cambio Climático plantean la necesidad de implementar una serie de medidas que permitan paliar sus efectos que, en lo que afecta al ámbito del Plan Especial, dado lo reducido de su extensión y alcance de las actuaciones, no presenta datos distintos del estudio global para el municipio.

Así mismo, se realiza el cálculo de la huella de carbono de la actuación utilizando la herramienta de cálculo de emisiones de gases de efecto invernadero generadas por el planeamiento urbanístico de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

Esta herramienta contempla las emisiones debidas a los siguientes factores:

- Consumo de energético de los servicios básicos y complementarios de las edificaciones.
- Consumo de agua.
- Tratamiento de residuos.
- Movilidad producida.
- Alumbrado público.

En lo relativo al consumo de energía y emisiones a la atmósfera se desarrolla la caracterización, inventario y evaluación del consumo de energía final y las **emisiones directas** de contaminantes a la atmósfera atribuibles al desarrollo de la actuación urbanística, siendo este tipo de emisiones el que tendrá influencia sobre la **calidad del aire local**.

5.2.1 **CONTAMINACIÓN ACÚSTICA**

Dada la escasa entidad de la actuación y su uso residencial se considera válida la valoración del estudio del PGOU en tramitación, no suponiendo la actuación ningún empeoramiento de la situación.

La fuente de ruido más próxima es la autovía A-6, debiendo introducirse medidas correctoras. 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.

Únicamente durante la fase de construcción podría producirse una elevación del nivel de ruidos debido a las labores de trabajo durante las obras, maquinaria y tránsito de vehículos. Dicha afección cesará cuando finalice la actuación. Este impacto será, por tanto, temporal, parcial, recuperable, reversible a corto plazo y de baja intensidad (ya que se produce cuando se trabaja en las obras). Es por tanto compatible.

5.3 **AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO NATURAL**

5.3.1 **IMPACTO SOBRE LA VEGETACIÓN**

El ámbito del Plan Especial carece de vegetación natural relevante. Por este motivo el impacto sobre la vegetación se considera nulo.

5.3.2 **AFECCIÓN SOBRE LA FAUNA**

El hecho de que el ámbito esté integrado en la trama urbana existente y el entorno se encuentre bastante edificado ha hecho que no haya especies sensibles que proteger.

Se trata de una afección compatible.

5.4 **AFECCIÓN SOBRE EL TERRITORIO**

5.4.1 **AFECCIÓN SOBRE EL PAISAJE**

De la aprobación del Plan Especial no se derivan actuaciones que vayan a alterar el paisaje, mejorando la situación actual de abandono del interior de la manzana.

Se trataría pues de una **afección positiva**.

5.4.2 **AFECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL**

El ámbito objeto del Plan Especial no se encuentra afectado por Bien de Interés Cultural ni yacimiento o hallazgo arqueológico alguno, por lo que se trata de una **afección nula**.

5.4.3 **AFECCIÓN SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO**

La aprobación del Plan Especial permitirá modernizar las infraestructuras existentes, así como la urbanización del espacio público y las comunicaciones del Barrio de La Suiza con el sur del núcleo urbano.

La afección sobre el medio socioeconómico se considera **positiva**.

5.5 **AFECCIONES SOBRE LOS ESPACIOS DE INTERÉS AMBIENTAL**

5.5.1 **AFECCIÓN SOBRE LOS HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO**

No existen Hábitats de Interés Comunitario ni en el ámbito ni en su entorno próximo por lo que la afección es **nula**.

5.5.2 RED NATURA 2000

El área de actuación queda suficientemente alejada de los espacios naturales protegidos existentes en el municipio por lo que no existe afección directa sobre estos espacios.

5.6 AFECCIONES PRODUCIDAS POR INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS

5.6.1 CONEXIONES VIARIAS

El ámbito del Plan Especial se encuentra integrado en una trama viaria consolidada para la que se realiza una conexión viaria adicional a las ya existentes.

Por ello, la afección en este campo se considera **positiva**.

5.6.2 CONEXIONES DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

Puesto que el ámbito del Plan Especial se encuentra integrado en una trama urbana consolidada que cuenta con todas las redes de suministro en su borde, mejorándose las conexiones entre las zonas norte y sur.

Se trata, por lo tanto, de una afección **positiva**.

5.6.3 CONEXIONES ELÉCTRICAS

Dado que el ámbito se encuentra plenamente ocupado por infraestructuras eléctricas no se prevé ningún tipo de conexión eléctrica adicional, si bien se refuerza la red con la reserva de una parcela para centro de transformación.

Se trata, por lo tanto, de una afección **positiva**.

6 MODALIDAD DE EVALUACIÓN

6.1 NECESIDAD DE LA EVALUACIÓN

El presente Plan Especial reúne las características del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, que determina que los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V.

“... 2. 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.”*

Así, se tramita el Plan Especial junto al presente Documento Ambiental Estratégico para su EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

6.2 TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial se desarrollará conforme a los artículos 29 y siguientes de la Ley 21/2013, ajustándose su CONTENIDO a lo establecido en el artículo 29.1 de dicha Ley, a saber:

Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

*1. 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.*

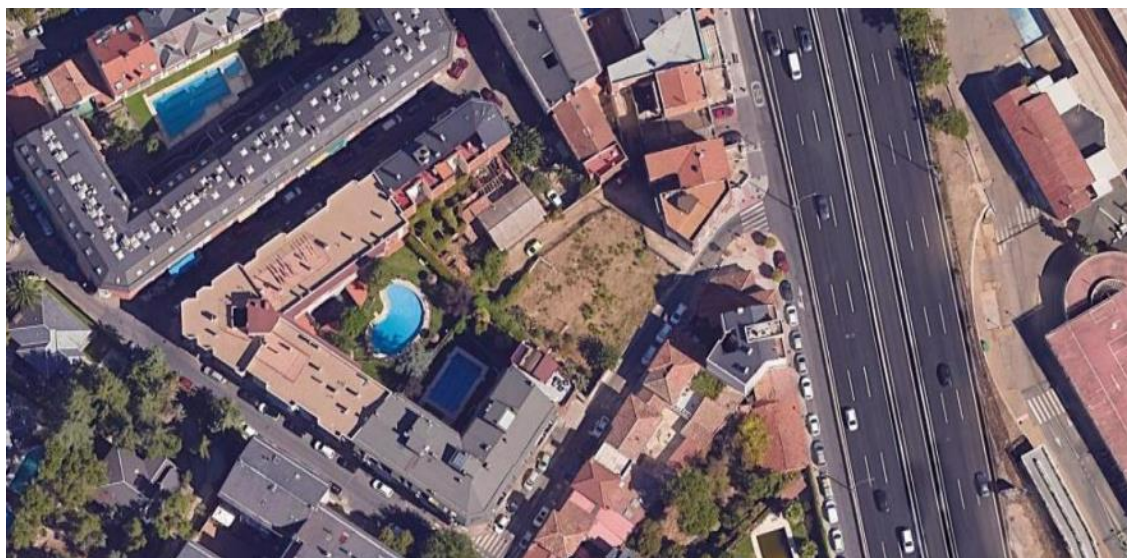
7 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Como método de trabajo para llegar a la solución óptima, se han considerado diversas alternativas de ordenación, desde la “no intervención” en el ámbito a la elegida como propuesta por el Plan Especial.

7.1 DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Así, se describen en los siguientes apartados las variantes consideradas.

7.1.1 ALTERNATIVA 0



La **alternativa 0** supone la no intervención en el ámbito, por tanto, no desarrollar las previsiones del PGOU para el mismo.

Sus desventajas se resumen en:

- Mantenimiento de un solar sin tratamiento urbano, con lo que conlleva de suciedad y deterioro.
- Acceso en precario al edificio residencial ya construido en vez de la calle prevista en el Plan General.
- No solucionar ninguno de los aspectos que el Plan General consideraba beneficiosos: conexión transversal, incremento de plazas de aparcamiento en una zona con escasez, etc.

7.1.2 ALTERNATIVA 1

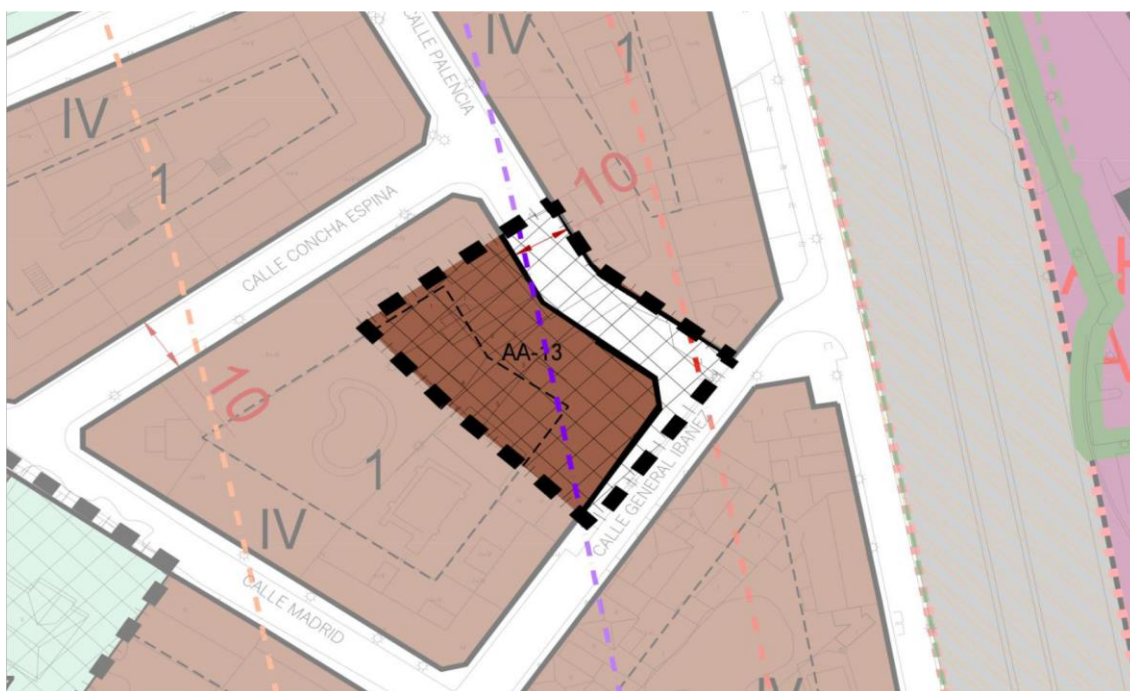


La **alternativa 1** supone la ejecución de lo previsto en el PGOU, con las siguientes actuaciones, que se desarrollarían de forma independiente al no estar incluidas en un ámbito de actuación conjunta.

1. **Actuación 1**, que incluiría las parcelas 64314-20 y 6431424, y que supondría:
 - a. Ejecución de la prolongación de la calle Palencia hasta la calle Cisneros, parcela 6431424VK2863S, en cumplimiento del compromiso de apertura y ejecución suscrito por los propietarios de ambas parcelas, promotores a su vez del edificio de la parcela 6431420VK2863S.
 - b. Urbanización de la calle por el propietario correspondiente para dar acceso desde viario público al edificio residencial ya construido.
2. **Actuación 2**, que incluiría las parcelas 64314-09-10-13-17-19-23, del mismo propietario, y la IDUFIR 28120000020085.
 - a. Modificación de las alineaciones para la consolidación con el ancho completo de la calle Cisneros, así como su conexión con la prolongación de la calle Palencia a ejecutar por la Actuación 1. Afectaría a las parcelas iniciales de la siguiente forma:
 - Finca calle Cisneros nº1, con referencia catastral 6431409VK2863S0001QW: cesión 167,34 m² para viario.
 - Finca calle Cisneros nº2, con referencia catastral 6431419VK2863S0001KW: cesión 48,15 m² (26,11%) para viario.
 - Finca calle Cisneros nº 4, con referencia catastral 6431417VK2863S0001MW: cesión 50,32 m² (25,63%) para viario.
 - Finca calle General Ibáñez nº5, con referencia catastral 6431410VK2863S0001YW: cesión 33,72 m² (29,07%) para viario.
 - Finca calle Cisneros nº3, con referencia catastral 6431423VK2863S0001RW: no se encuentra afecta a viario.
 - Finca denominada “Calle Cisneros”, con referencia IDUFIR 28120000020085: ya figura como viario.
 - Finca calle General Ibáñez nº3, con referencia catastral 6431413VK2863S0001PW: sin afección.

- b. Urbanización de la calle por el propietario de las parcelas de la actuación, con la posibilidad de conectar con la urbanización que debe realizar la “actuación 1”.
 - c. Construcción de edificios residenciales previstos con la volumetría establecida por aplicación de la Ordenanza Zonal 1.
 - d. Construcción de aparcamientos bajo rasante en los dos edificios previstos, debiendo contar uno de ellos con tres plantas bajo rasante para alcanzar el número mínimo de plazas requeridas por la normativa del PGOU.
3. Mantenimiento de la alineación de PGOU de la parte noreste de la manzana.

7.1.3 ALTERNATIVA 2



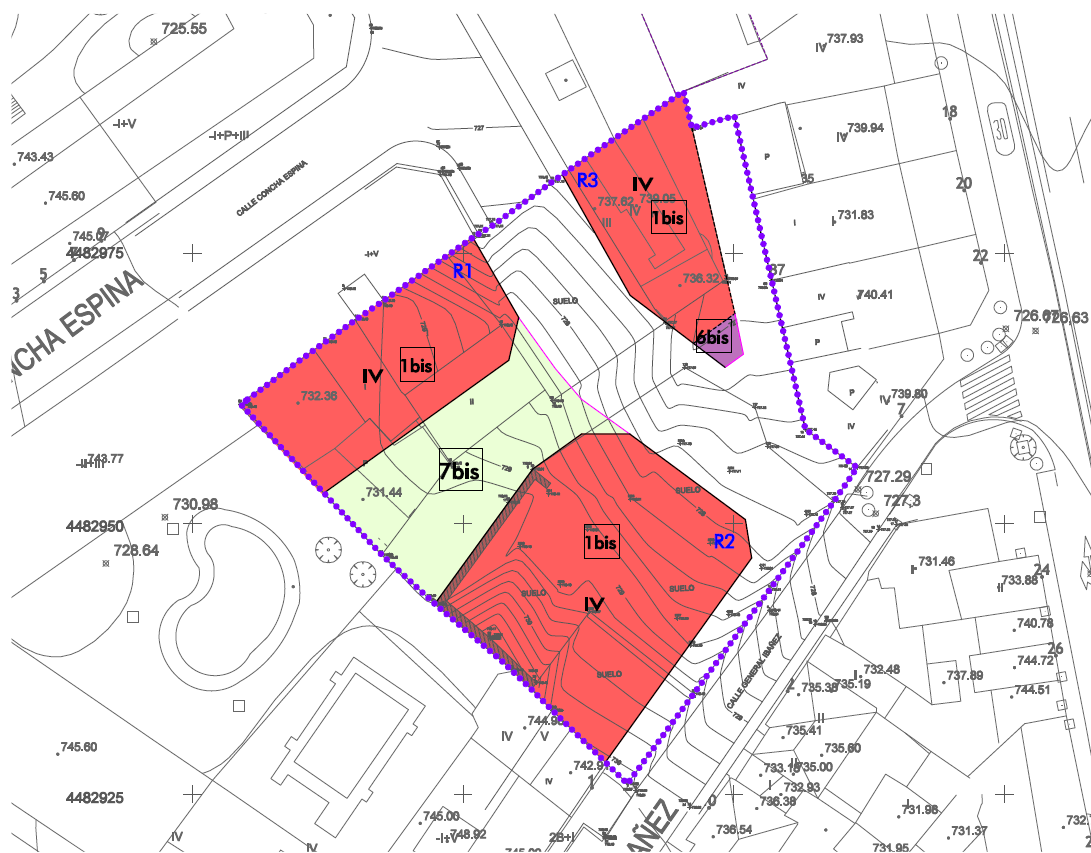
La **alternativa 2** corresponde con la propuesta del documento de Plan General que ha estado en exposición pública en 2025.

En él se plantean dos manzanas cerradas para el ámbito del Plan Especial, separadas únicamente por una calle transversal que une Concha Espina con General Ibáñez.

El resultado de dicha propuesta genera las siguientes modificaciones sobre lo existente:

1. Elimina el viario / espacio libre perpendicular a la calle Cisneros.
2. Mantiene la ordenación de la parte noreste de la manzana, situada entre la Avda. de la Coruña y la calle Cisneros.
3. Carga la totalidad de los gastos de urbanización a las parcelas situadas al sur, liberando de la ejecución de las cargas pendientes a las parcelas de la manzana norte incluidas en el PE, tal como se ha descrito en la memoria de información del mismo, derivadas del “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” presentado por sus propietarios en 1988 para la obtención de la licencia de edificación del edificio existente.
4. Disminuye de forma importante la edificabilidad resultante de la aplicación de la Ordenanza Zonal del PGOU vigente.

7.1.4 ALTERNATIVA 3



La **alternativa 3** supone una ordenación similar a la de la alternativa 1 con las siguientes características:

1. Gestión y ejecución conjunta en continuidad de la prolongación de la calle Palencia y la calle Cisneros, entre Concha Espina y General Ibáñez, con urbanización completa.
2. Consolidación con el ancho completo del ramal suroeste de la calle Cisneros, dándose un tratamiento de zona ajardinada y accesos a los dos edificios previstos.
3. Acceso desde viario público al edificio residencial ya construido.
4. Construcción de los dos edificios residenciales previstos en el PGOU con la volumetría exterior equivalente a la establecida por aplicación de la ordenanza 1, sin variaciones de edificabilidad sobre la alternativa 1.
5. Construcción de un aparcamiento común a ambos edificios, que ocuparía el espacio bajo rasante de las dos parcelas residenciales y del espacio libre público previsto, con las siguientes ventajas respecto a la solución de la alternativa 1:
 - a. Acceso unificado al garaje, evitando más vados de los necesarios.
 - b. Mayor capacidad del garaje, pudiendo alcanzar un número mayor de plazas que en la solución de la alternativa 1.
6. Ordenación del acceso común, ya de propiedad pública, a varias parcelas en el borde noreste del ámbito, convirtiéndolo en una calle de acceso público.

7.1.5 CONCLUSIONES

De la comparación de las distintas alternativas se pueden sacar las siguientes conclusiones.

1. Reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Las alternativas 1 y 3 se encontrarían en una situación similar al tener que cumplir cada uno de los propietarios con sus propias cesiones, mientras que la alternativa 2 descarga de obligaciones a los propietarios de la parcela ya edificada, debiendo pagar los demás propietarios la “parte de calle” que ya debió ceder y urbanizar en su momento.

2. Facilidad de obtención y ejecución de la c/ Cardenal Cisneros.

La alternativa 0 no cuenta con ninguna posibilidad de obtener los suelos que faltan ni de urbanizar los mismos. La alternativa 1 presenta una mayor dificultad para la ejecución, ya que se realizarían por separado las dos actuaciones de ejecución de las calles.

Las alternativas 2 y 3, al delimitarse un ámbito de actuación tendrían una dificultad similar en la ejecución del viario.

3. Calidad del espacio público.

La alternativa 0 aboca al espacio público existente a un deterioro progresivo, mientras que cualquiera de las otras alternativas, por el simple hecho de urbanizar, suponen una importante mejora.

Valorando la superficie que se obtiene, la mejor es la alternativa 3.

4. Obtención de espacios libres públicos

La única alternativa que incluye la creación de un espacio libre ajardinado en la 3.

5. Dotación de plazas de aparcamiento

- La alternativa 0 únicamente ofrece “aparcamiento informal” en los espacios no vallados, lo que no supone una opción de calidad para la zona.
- La alternativa 1 únicamente puede ofrecer cubrir los estándares de aparcamiento que pudieran obtenerse en los edificios de nueva construcción, a desarrollar en tres plantas.
- La alternativa 2 podría cubrir estos estándares para los edificios nuevos en una planta, no actuando sobre las necesidades del resto de la edificación del ámbito del PE.
- La alternativa 3 puede solucionar en una planta la dotación de los edificios nuevos y completar en cierta medida las carencias del edificio existente con una pequeña ampliación de la parcela del mismo.

6. Nº de viviendas

En lo relativo al número de viviendas en los edificios nuevos, las alternativas 1 y 3 son equivalentes, disminuyendo la edificabilidad en la alternativa 2 al tener menor frente de fachada.

7. Viabilidad económica de la actuación

La viabilidad económica de la actuación se encuentra en unos márgenes muy estrechos, siendo fundamental la posibilidad de reducir costes con las siguientes actuaciones:

- Mantenimiento de la edificabilidad resultante en las parcelas privadas conforme a la aplicación de la Ordenanza Zonal del PGOU vigente. Esta condición la cumplirían las alternativas 1 y 3.
- Solución del aparcamiento en una única planta sótano. Esta condición la cumplirían las alternativas 2 y 3.

Así, únicamente la alternativa 3 cumpliría ambas condiciones.

En la siguiente tabla se recogen de forma resumida los aspectos principales de la actuación, con una valoración numérica de 0 a 3.

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Reparto equitativo de las cargas y beneficios	0	2	0	3
Facilidad de obtención y ejecución de la c/ Cardenal Cisneros	0	1	3	3
Calidad del espacio público	0	2	1	3
Obtención de espacios libres públicos	0	0	0	3
Dotación de plazas de aparcamiento	0	2	1	3
Nº de viviendas	0	3	1	3
Viabilidad económica de la actuación	3	2	1	3
TOTAL PUNTUACIÓN	3	12	7	21

La alternativa mejor valorada es la **Alternativa 3**, que corresponde a la ordenación del presente Plan Especial.

8 MEDIDAS PREVISTAS FRENTE A EFECTOS AMBIENTALES NEGATIVOS

8.1 DETERMINACIONES GENERALES

Si bien se prevé que la afección ambiental de la actuación será una vez terminada nula, el presente capítulo recoge las medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos de la ordenación propuesta, diferenciando:

- Medidas protectoras o preventivas: con la finalidad de evitar que lleguen a producirse los efectos negativos previstos mediante la tecnología disponible. Se aplican tanto en la fase de obras como posteriormente.
- Medidas correctoras: tratan de anular o reducir, los efectos negativos previstos, e integrar las actuaciones en el entorno.
- Medidas compensatorias: destinadas a compensar los efectos negativos producidos por la actuación que sean imposibles de mitigar o anular.

8.2 MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

8.2.1 CONDICIONES PARA EL ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las condiciones de las instalaciones de agua potable de las nuevas construcciones, recogiendo criterios de ahorro de consumo de agua, serán las establecidas por el Canal de Isabel II y la normativa del PGOU de Las Rozas de Madrid.

Los nuevos locales contarán con contadores de agua individuales y mecanismos para el ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas, etc.).

En caso de ser necesarias, las actuaciones de refuerzo o sustitución de la acometida existente se ejecutarán según las instrucciones del Canal de Isabel II y conforme a su normativa específica.

8.2.2 CONDICIONES PARA EL SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

En caso de ser necesarias, las actuaciones sobre la red de saneamiento municipal existente se ejecutarán según las instrucciones del Canal de Isabel II y conforme a su normativa específica.

8.2.3 PROTECCIÓN GENERAL DE LA VEGETACIÓN NATURAL

En la actualidad no existen ejemplares arbóreos en el ámbito ni se prevé la evolución de los arbustivos hacia un mayor porte. Si se diera este caso, se repondrá la vegetación arbórea que se vea afectada por las obras de urbanización o edificación.

8.2.4 CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DE LA FLORA Y LA FAUNA

Debido a la situación y estado actual de los terrenos que forman el ámbito del Plan Especial, no se deriva ningún tipo de impacto negativo sobre la flora y la fauna, no estimándose necesario el establecimiento de medidas en este sentido.

8.2.5 GESTIÓN DE RESIDUOS

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados,

con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

8.2.6 MEDIDAS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. El uso previsto en el ámbito no supone un incremento de la contaminación, conforme se analiza en el anexo correspondiente.

8.2.7 MEDIDAS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores y la transmisión de vibraciones deberá adecuarse a lo establecido en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

No se prevén afecciones desde el ámbito, debiéndose cumplir, en cualquier caso, lo establecido en la citada ley.

8.2.8 MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO

Se implementarán las medidas siguientes:

1. Edificación con criterios de arquitectura bioclimática y sostenible.
2. Fomento de la implantación de sistemas de energías renovables.
3. Diseño y tratamiento de las envolventes teniendo en cuenta el soleamiento de forma particularizada para cada orientación a través de espacios de terraza y otros elementos de protección pasiva.
4. Recomendación de instalar puntos de recarga lenta en todos los garajes para vehículos eléctricos.
5. Implantación de especies de hoja caduca en las proximidades de la edificación, de forma que permita controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobre las fachadas durante el invierno.
6. En las superficies ciegas de fachadas, evitar los tonos superficiales oscuros en las orientaciones más expuestas al sol (Sur y Oeste) para impedir la captación excesiva en los meses cálidos y la radiación posterior del calor acumulado tanto al interior como al exterior.
7. Diseñar las viviendas con ventilación cruzada, ya sea con aberturas naturales o con elementos pasivos que contribuyan al movimiento del aire.
8. Uso de materiales ecológicos en la urbanización y edificación teniendo en cuenta la huella de carbono vinculada a todo su ciclo de vida.
9. Ahorro y optimización en el ciclo del agua.
10. Diseño de las actuaciones de urbanización de forma que se favorezca la permeabilidad del suelo, complementándolas con vegetación que mitigue el efecto "isla de calor".
11. Sistemas de alumbrado público de bajo consumo.

8.2.9 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Puesto que en el ámbito del Plan Especial ni en su entorno próximo existen Bienes de Interés Cultural, yacimientos o hallazgos arqueológicos no se estiman necesarias medidas de protección en esta materia.

8.2.10 PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Puesto que el ámbito está ocupado por las distintas instalaciones eléctricas cuya situación de fuera de ordenación se quiere subsanar, no se prevé una alteración del paisaje respecto al estado actual a raíz de

la aprobación del Plan Especial. Es por ello por lo que no se estima necesario el establecimiento de medidas protectoras y correctoras en este sentido.

8.2.11 MEDIDAS PREVISTAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO

Con el objetivo de reducir los efectos de la luminosidad sobre la calidad de la bóveda celeste, y contribuir al ahorro energético, los elementos de alumbrado utilizados deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente, ajustándose su cálculo a las necesidades concretas de uso. Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.

Las luminarias a emplear en el exterior se diseñarán según los criterios establecidos en la “Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno” del Comité Español de Iluminación. Se tendrán que emplear luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

8.3 MEDIDAS ESPECÍFICAS PARA LA FASE DE OBRAS

8.3.1 INTRODUCCIÓN

Se anticipan en el presente apartado algunas otras medidas de minimización de impactos a implementar durante la fase de obras de la modificación y/o mejora de las instalaciones existentes, si bien las aquí expuestas deberán ser objeto de mayor desarrollo y detalle en los proyectos técnicos que definan estas intervenciones y en los estudios de impacto ambiental correspondientes.

Para la correcta realización de todas las medidas protectoras y correctoras que se proponen, es necesario establecer un sistema de control y vigilancia ambiental durante la fase de construcción. El equipo de vigilancia ambiental tendrá como cometidos tanto el seguimiento de la ejecución de las medidas correctoras como la verificación de que los procesos constructivos se realizan de manera respetuosa con el medio ambiente.

La mejor manera de conseguir que la construcción de las infraestructuras se realice de manera adecuada es mediante la concienciación ambiental de todo el personal implicado en la obra. De esta manera, al igual que se imparten cursos de prevención de riesgos laborales durante las obras, se establecerán charlas de carácter ambiental, en donde se explicarán cuáles son las acciones más lesivas para el medio ambiente y la manera de evitarlas o minimizarlas.

8.3.2 PREPARACIÓN DEL TERRENO

La primera medida a realizar, nada más comenzar la obra, como ya se ha comentado en las medidas generales, es jalonar debidamente las áreas donde se va a trabajar para así poder:

- Eliminar solamente el suelo necesario para la implantación y construcción. Para ello se señalizarán mediante bandas o balizas los pasillos y accesos, de forma que todo el tráfico y maniobras se realicen dentro de la zona acotada por las mismas. Se procederá a establecer todas las medidas de seguridad e higiene para evitar accidentes, principalmente durante la noche.
- Evitar pisoteos innecesarios en la parcela de construcción y, sobre todo, en los terrenos adyacentes para no alterar el suelo que no será ocupado por las instalaciones.

8.3.3 MEDIDAS PREVISTAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN DE SUELO Y EROSIÓN

Una vez jalonada la zona, la principal medida correctora que minimizará la afección de los suelos será la recuperación y acopio del horizonte fértil de los suelos con una calidad suficiente para su reutilización. Para ello se observarán las siguientes medidas.

1. Medidas sobre el acopio de la tierra vegetal:

- a. El acopio de tierra vegetal se realizará de forma previa a la apertura de las zanjas.
 - b. El material extraído se almacenará en lugares próximos, carentes de vegetación arbórea o arbustiva, realizando los acopios en forma de caballones. Si el periodo de almacenamiento es largo, deberá procederse a su abonado y siembra con leguminosas.
 - c. Los acopios de tierra se utilizarán en el ajardinamiento de las zonas verdes.
 - d. Las labores de conservación de los acopios consistirán en perfilar éstos, cuando se hayan producido deslizamientos consecuencia de precipitaciones fuertes.
2. Durante la fase de obras se prestará especial atención a los residuos generados por la propia actividad constructiva y humana, retirando los mismos a vertederos autorizados.
 3. El posible efecto erosivo debido a los movimientos de tierras durante la fase de construcción desaparecerá mediante la revegetación de taludes y zonas afectadas.
 4. Se deberá apartar, almacenar y conservar la tierra vegetal para ser utilizada en las tareas de revegetación y ajardinamiento posteriores a la consolidación urbana de los nuevos suelos, especialmente las zonas verdes.
 5. Los sobrantes de arena obtenidos en la preparación del terreno deberán ser reutilizados en otras obras públicas o en su defecto trasladados a un vertedero de inertes controlado.
 6. Será necesario ubicar adecuadamente los puntos de vertido necesarios. El destino de los residuos inertes producidos durante las obras deberá cumplir lo dispuesto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición vigente.

8.3.4 MEDIDAS PREVISTAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y RUIDO

Durante la fase de obras se emitirán gases contaminantes provenientes del uso de la maquinaria y de los camiones, siendo necesario vigilar que estos vehículos cumplan los requisitos en cuanto a inspecciones técnicas (ITV) de manera que se certifique que los procesos de combustión de carburantes son correctos y se hallan dentro de la legislación en cuanto a emisión para CO, C, NOx e hidrocarburos.

El control del ruido de obra y maquinaria se seguirá dentro del Plan de Vigilancia Ambiental.

8.3.5 MEDIDAS PREVISTAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN DE AGUAS

Es necesario que se eviten derrames de combustibles o aceites de maquinaria, impidiendo los cambios de aceite o almacenamiento de combustibles que deberán realizarse en lugares autorizados.

9 PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

9.1 INTRODUCCIÓN

Con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se propone un Programa de Seguimiento Ambiental donde se definan los parámetros e indicadores para el seguimiento y la comprobación del cumplimiento de las medidas aplicables.

9.1.1 OBJETO DE LAS MEDIDAS

El programa tiene como objetivos básicos:

- Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas correctoras del título anterior.
- Garantizar la efectividad de las medidas correctoras aplicadas.
- Evaluar el grado en que se reduce el impacto con la aplicación de las medidas correctoras.
- Generar datos para mejorar el contenido de los futuros Estudios Ambientales.
- Detectar efectos no previstos, debiendo, en este caso, adoptarse nuevas medidas correctoras.

9.2 FASE DEL PROGRAMA

Cabe distinguir los siguientes momentos en los Programas de Vigilancia y Seguimiento Ambiental:

1. **Fase cero:** Antes de iniciar el Programa de Vigilancia Ambiental, y previamente al inicio de las obras, se realizará una campaña cero de reconocimiento del terreno.
2. **Primera fase:** Se corresponde con la fase de construcción de las obras.
3. **Segunda fase:** Se extiende desde la finalización de las obras durante un período de tiempo que suele ser, en general, el correspondiente al periodo de garantía.

9.3 INDICADORES DE SEGUIMIENTO

Tal como se establece desde la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se incluye a continuación un listado de indicadores para el seguimiento de los efectos del Plan Especial.

Variable	Indicador	Criterios de medición
Ciclo hídrico	Demanda total de agua	Hm ³ /año
	Consumo de agua	l/día
	Pérdidas en la red de abastecimiento	% sobre el total
	Autorización de vertido para aguas pluviales	Existencia de autorización y periodo de validez
	% agua reutilizada	%
	Calidad de agua de los ríos y diversidad biológica	
Energía	Consumo total electricidad y gas natural	tep/año
	Certificación energética de la edificación	
	Instalaciones solares en la edificación	% sobre el total

Variable	Indicador	Criterios de medición
	Alumbrado público en el consumo energético del Municipio	% sobre el total
	Energías renovables no de consumo municipal	% sobre el total
Emisiones de contaminantes	Calidad del aire urbano	Nº días buena calidad o % de población expuesta a niveles elevados de contaminantes
	% población expuesta a niveles sonoros superiores a los recomendados por la OMS	
Gestión de residuos	Generación de residuos urbanos	Kg/día
	Distribución de la gestión de los RSU (vertedero, incineración, reutilización o reciclaje)	
	Reutilización de materiales de construcción	%
	Recogida selectiva	%

10 PLANOS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**10.1 RELACIÓN DE PLANOS**

DAE-1	Localización	E: 1/ 1.500
DAE-2	Estado actual sobre ortofotografía	E: 1/ 1.000
DAE-3	Plano de riesgos por fenómenos atmosféricos adversos	
DAE-4	Plano de riesgos de incendio, por contaminación y tecnológicos	



PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS
GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS | CONCHA ESPINA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLANO N°

LOCALIZACIÓN

DAE-1



PROMOCIÓN:
QUINTO
UMBRAL SL

REDACTORES:
 RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda - Ángeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com

DICIEMBRE 2025



PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS | CONCHA ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLANO N°

ESTADO ACTUAL SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA

DAE-2

ESCALA:
1 : 1.000



PROMOCIÓN:

REDACTORES:

rueda y vega
RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Isela Rueda - Angélica Vega, arquitectas
www.ruedayvega.com

DICIEMBRE 2025

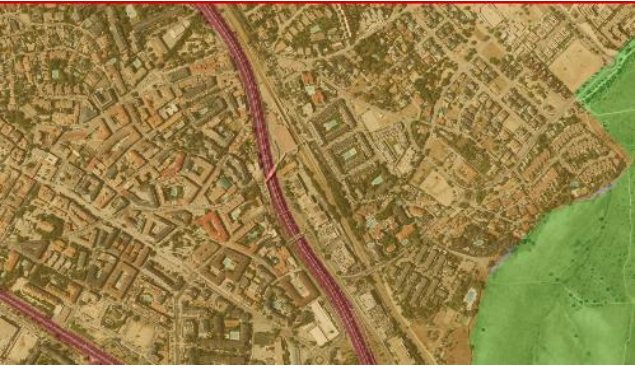
RIESGOS METEOROLÓGICOS (1)



Granizo



Tormentas



Temperaturas mínimas



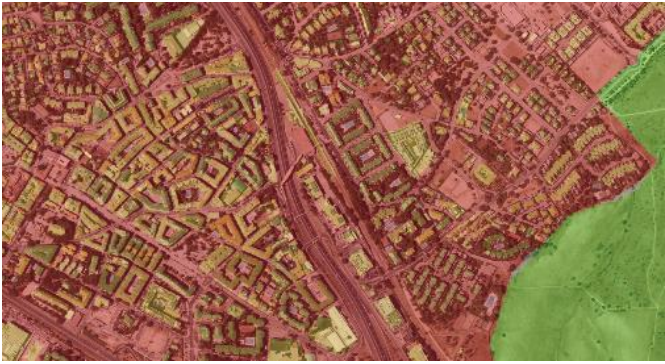
Nevadas



Niebla



Temperaturas máximas



Lluvias fuertes



Sequía



Ola de frío



Lluvias persistentes



Polvo en suspensión



Ola de calor

- Sin Riesgo
- Riesgo muy bajo
- Riesgo bajo
- Riesgo moderado
- Riesgo alto
- Riesgo muy alto
- Riesgo no calculado

PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS | CONCHA ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLANO N°

RIESGOS POR
FENÓMENOS METEOROLÓGICOS ADVERSOS

DAE-3

SIN ESCALA



PROMOCIÓN:

QUINTO
UMBRAL SL

REDACTORES:



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda - Ángeles Vega, arquitectos
www.ruedayvega.com

DICIEMBRE 2025

RIESGO DE INCENDIO



Riesgo de incendio urbano en el exterior



Riesgo de incendio urbano en el interior

RIESGOS POR CONTAMINACIÓN



Riesgo por contaminación del aire



Riesgo por contaminación del suelo

RIESGOS TECNOLÓGICOS



Transporte civil por carretera



Transporte por carretera de mercancías peligrosas



Transporte civil por ferrocarril



Transporte por ferrocarril de mercancías peligrosas

- Sin Riesgo
- Riesgo muy bajo
- Riesgo bajo
- Riesgo moderado
- Riesgo alto
- Riesgo muy alto
- Riesgo no calculado

11 ANEXO 1. CAMBIO CLIMÁTICO Y CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

11.1 INTRODUCCIÓN

La valoración de los efectos sobre el cambio climático y la contaminación atmosférica se enmarca en la siguiente legislación y marco estratégico.

1. NORMATIVA ESTATAL Y LOCAL

- a. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296, 11 de diciembre de 2013).
- b. Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, que materializa las disposiciones y estrategias del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030 (PNACC 2021-2030).
- c. Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera (BOE nº 275, 16 de noviembre de 2007).
- d. Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación (BOE nº 25, 29 de enero de 2011).
- e. Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire (BOE nº 25, 29 de enero de 2011).
- f. Real Decreto 678/2014, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire (BOE nº 206, 25 de agosto de 2014).
- g. Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire (BOE nº 24, 28 de enero de 2017).
- h. Real Decreto 1042/2017, de 22 de diciembre, sobre la limitación de las emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de combustión medianas y por el que se actualiza el Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera (BOE nº 311, 23 de diciembre de 2017).
- i. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE nº 74, de 28 de marzo de 2006). Documento básico de Ahorro de Energía, con modificaciones conforme al Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- j. Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables
- k. Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

2. MARCO ESTRATÉGICO

- a. Constituido fundamentalmente por los siguientes documentos:
- b. Agenda Urbana Española (AUE) 2019.
- c. Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) 2021-2030, cuyas disposiciones y estrategias se han materializado en la citada Ley 7/2021.
- d. Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030.
- e. Estrategia de Descarbonización a Largo Plazo (ELP) 2050.

- f. Estrategia de Calidad del Aire y Cambio climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020), Plan Azul +.

11.2 ANÁLISIS DE LA PROPUESTA EN RELACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

El cambio climático es un fenómeno global referido a las variaciones significativas y duraderas en los patrones climáticos que, en la actualidad, se concretan en un aumento de la temperatura media de la Tierra. Los efectos del cambio climático, que pueden tener un impacto significativo en la vida, son, entre otros:

- Aumento de las temperaturas.
- Alteración de los patrones de precipitación y modificación de los mismos, con episodios más extremos de lluvias y sequías.
- Modificación de los ecosistemas, etc.

El cambio climático produce eventos meteorológicos extremos que pueden afectar las infraestructuras y los servicios públicos, el aumento de la mortalidad, pérdida de ecosistemas y biodiversidad, y el aumento del riesgo de incendios.

Los riesgos planteados derivados del Cambio Climático plantean la necesidad de implementar una serie de medidas que permitan paliar sus efectos que, en lo que afecta al ámbito del Plan Especial, dado lo reducido de su extensión y alcance de las actuaciones, no presenta datos distintos del estudio global para el municipio.

La ordenación compacta puede mejorar la resiliencia frente al cambio climático ya que la ordenación de ha definido conforme a los siguientes criterios:

- Compacidad y mezcla de usos.
- Urbanismo de proximidad.
- Recuperación del espacio público y despliegue de infraestructura verde

Así, en el desarrollo de la actuación, se recomiendan como medidas para la urbanización y edificación las siguientes:

1. Edificación con criterios de arquitectura bioclimática y sostenible.
2. Fomento de la implantación de sistemas de energías renovables.
3. Diseño y tratamiento de las envolventes teniendo en cuenta el soleamiento de forma particularizada para cada orientación a través de espacios de terraza y otros elementos de protección pasiva.
4. Recomendación de instalar puntos de recarga lenta en todos los garajes para vehículos eléctricos.
5. Implantación de especies de hoja caduca en las proximidades de la edificación, de forma que permita controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobre las fachadas durante el invierno.
6. En las superficies ciegas de fachadas, evitar los tonos superficiales oscuros en las orientaciones más expuestas al sol (Sur y Oeste) para impedir la captación excesiva en los meses cálidos y la radiación posterior del calor acumulado tanto al interior como al exterior.
7. Diseñar las viviendas con ventilación cruzada, ya sea con aberturas naturales o con elementos pasivos que contribuyan al movimiento del aire.
8. Uso de materiales ecológicos en la urbanización y edificación teniendo en cuenta la huella de carbono vinculada a todo su ciclo de vida.
9. Ahorro y optimización en el ciclo del agua.

10. Diseño de las actuaciones de urbanización de forma que se favorezca la permeabilidad del suelo, complementándolas con vegetación que mitigue el efecto “isla de calor”.
11. Sistemas de alumbrado público de bajo consumo.

11.3 VALORACIÓN DE LA HUELLA DE CARBONO

Se emplea para el cálculo la herramienta de cálculo de emisiones de gases de efecto invernadero generadas por el planeamiento urbanístico de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

Esta herramienta contempla las emisiones debidas a los siguientes factores:

- Consumo de energético de los servicios básicos y complementarios de las edificaciones.
- Consumo de agua.
- Tratamiento de residuos.
- Movilidad producida.
- Alumbrado público.

La estimación de la huella de carbono mediante la citada herramienta de cálculo requiere el establecimiento de ciertas hipótesis, relativas a superficies y al consumo energético y de agua, habiéndose mantenido en muchos casos, y a falta de información más precisa, las opciones de cálculo por defecto que ofrece la herramienta.

INFORME HUELLA DE CARBONO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Calle Cisneros (Rozas_de_Madrid_Las) 2025

Figura de planeamiento: Planeamiento de desarrollo

Superficie del ámbito : 39,095 ha

Año de cálculo : 2025

Nombre de ámbito : Calle Cisneros

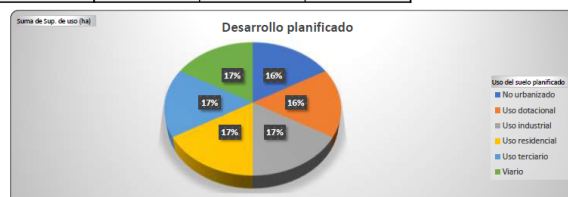
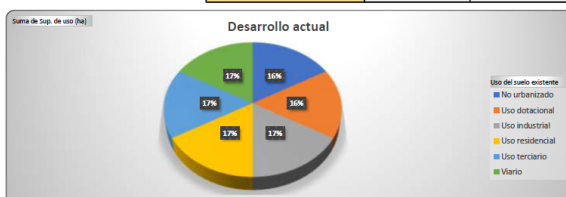
Municipio : Rozas_de_Madrid_Las

Población ámbito desarrollo : 95 hab

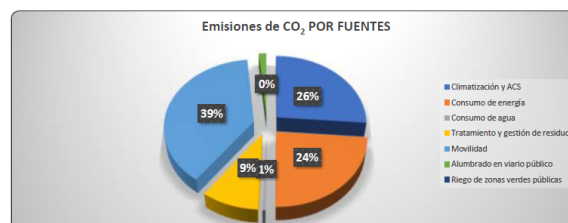
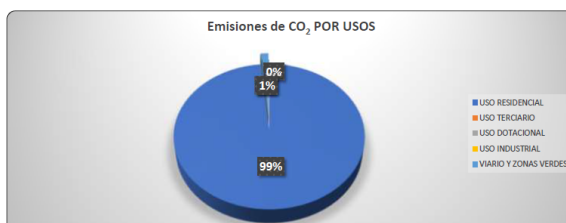
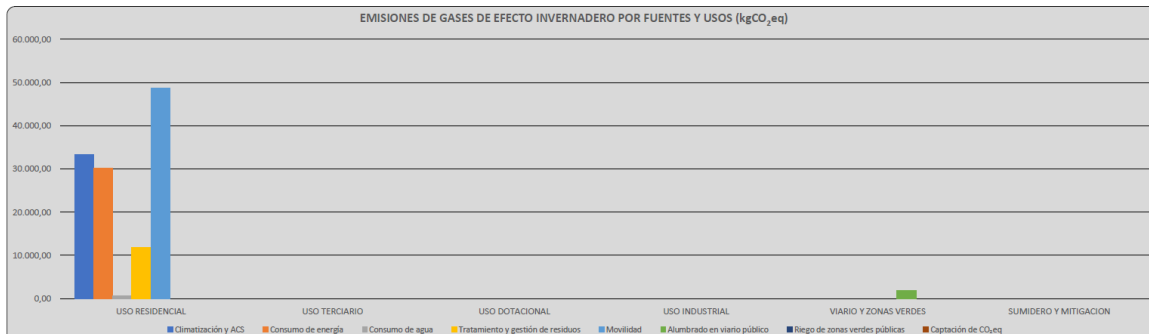
Población flotante : 0 hab

	Estado actual			Planificación		
	Sup. de uso (ha)	Sup. construida(m2)	Sup. ocupación planta baja(m2)	Sup. de uso (ha)	Sup. construida(m2)	Sup. ocupación planta baja(m2)
Uso residencial	0,02	428,00	145,00	0,10	3.824,00	956,00
Uso terciario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uso industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uso dotacional	0,00	0,00	0,00	259,00	0,00	0,00
No urbanizado	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viarío	0,01	0,00	0,00	610,00	0,00	0,00

ACTUALIZAR GRÁFICA


Cálculo y resultados. Emisiones de CO₂eq del desarrollo urbanístico planificado por fuentes y usos.

	Emisiones totales		Climatización y ACS	Consumo de energía	Consumo de agua	Tratamiento y gestión de residuos	Movilidad	Alumbrado en viario público	Riego de zonas verdes públicas	Captación de CO ₂ eq
USO RESIDENCIAL	124.705,47	98,53%	33.275,05	30.221,40	600,18	11.890,06	48.718,78	-	-	-
USO TERCIARIO	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-
USO DOTACIONAL	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-
USO INDUSTRIAL	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-
VIARIO Y ZONAS VERDES	1.854,50	1,47%	-	-	-	-	-	1.854,50	0,00	-
SUMIDERO	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
PROYECTADO	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
			33.275,05	30.221,40	600,18	11.890,06	48.718,78	1.854,50	0,00	0,00

Note: las unidades de las emisiones son kg CO₂ eq


Emisiones por usos del ámbito	126.559,96
Emisiones por cambio del uso del suelo	0,00
EMISIONES TOTALES DEL ÁMBITO	126.559,96

kg CO₂ eq
kg CO₂ eq
kg CO₂ eq

Emisiones totales/m ² de ámbito	0,01 kg CO ₂ eq/m ² de ámbito
Emisiones totales/edificabilidad	33,10 kg CO ₂ eq/m ² edificado

Mitigación

1.- Autoconsumo y agua regenerada

Emisiones totales autoconsumo	0,00
-------------------------------	------

kg CO₂ eq

Volumen de agua regenerada	0,00 m3
----------------------------	---------

2.- Descripción de otras medidas de mitigación

Dado el escaso alcance de la actuación, la influencia es nula.

11.4 CONSUMO DE ENERGÍA Y EMISIONES A LA ATMÓSFERA

11.4.1 INTRODUCCIÓN

En este capítulo se desarrolla la caracterización, inventario y evaluación del consumo de energía final y las **emisiones directas** de contaminantes a la atmósfera atribuibles al desarrollo de la actuación urbanística, siendo este tipo de emisiones el que tendrá influencia sobre la **calidad del aire local**.

La calidad del aire en esta zona se evalúa cuantificando la concentración media de un contaminante presente en el aire durante un período de tiempo determinado y comparándola con los valores límite establecidos por la legislación vigente. Los contaminantes que se miden incluyen los óxidos de nitrógeno, monóxido de carbono y ozono, de los que ya se han tomado los datos de estado actual.

En la fase de planificación y diseño urbanístico no se cuenta con datos precisos de los consumos energéticos de las futuras edificaciones como consecuencia de la demanda de sus servicios básicos y otros consumos, así que es necesario recurrir a referencias estándar de factores de consumo energético.

11.4.2 CONSIDERACIONES PARA EL CÁLCULO.

En la herramienta de cálculo de la CAM para la huella de carbono en el planeamiento se dan valores para los usos previstos y la zona climática D3.

Consumo de energía final (kWh/m² año)			
Parcela	Servicios básicos	Otros consumos	Total
Residencial plurifamiliar	44,00	15,62	59,62

Para el uso residencial se ha considerado un 60% de uso de gas natural y un 40% de la electricidad en la parte no cubierta por las energías renovables.

Aplicando la misma hipótesis aplicada en el cálculo de la huella de carbono, se ha considerado el mínimo exigido por CTE-HE-4: autoconsumo eléctrico del 25% en el uso residencial y 70% de demanda de ACS cubierto por energías renovables.

Considerando los factores anteriores y las superficies edificadas previstas, los consumos energéticos y el valor de las emisiones locales debidas a la futura edificación serían los siguientes:

ÁMBITO	Nº VIVIENDAS (estimado, no vinculante)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)	Consumo anual de energía final (MWh)				Consumo de energía final con emisiones locales (GJ)
			Renovables in situ	Electricidad	Combustibles Fósiles (GN)	Total	Gas natural
R1	20	1.112	43,98	49,44	24,88	118,30	89,57
R2	11	2.000	24,47	27,51	13,84	65,83	49,84
R3	8	840	18,61	20,93	10,53	50,07	37,92
TOTAL	39	3.952	87,06	97,88	49,25	234,2	177,33

Y teniendo en cuenta la generación de tráfico

USO	TIPO DE VIAJE	VIAJES/HOGAR	% USO VEHÍCULO PRIVADO
Residencial	Generado	6,75	48%

Que supondrían las siguientes emisiones, habría que añadir:

ÁMBITO	Nº viviendas (estimado, no vinculante)	Tráfico diario generado
P1	20	90
R1	11	49,5
R2	8	36
TOTAL	39	175,5

Se comprueba que son de escasa entidad, con un impacto nulo.

12 ANEXO 2. AFECCIÓN A LA MOVILIDAD

12.1 INTRODUCCIÓN

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.”*

12.2 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, Torreloredones 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.

12.3 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.

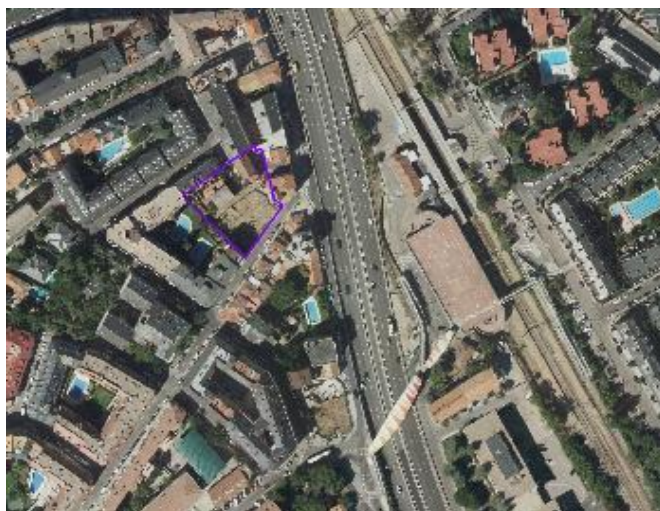
Además, existen varios aparcamientos al este del FFCC, asociados a la estación.

12.4 TRANSPORTE PÚBLICO

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

12.4.1 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 Línea	Denominación	N.º 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

12.4.2 AUTOBUSES INTERURBANOS²

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.

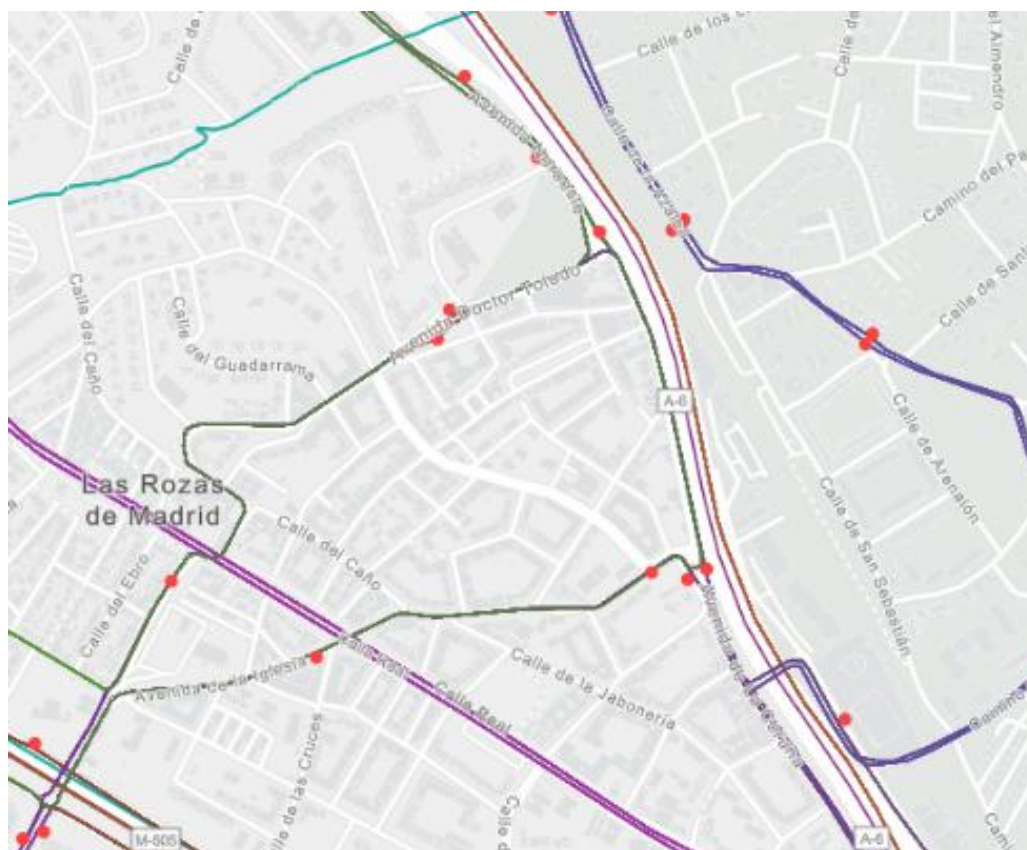


Figura 26: Líneas de autobuses. Fuente PMUS 2022.

² Fuente: PMUS 2022.

12.5 TRÁFICO Y COMUNICACIONES DE ÁMBITO LOCAL

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 la actualidad está cortada la comunicación entre las calles Concha Espina y General Ibáñez si bien ya el PGOU preveía la conexión entre ambas.

El desarrollo del Plan Especial ejecutará esta conexión, solucionando este tapón, y evitando los recorridos más largos y por zonas algo congestionadas entre el Barrio de la suiza y el sur del casco urbano.

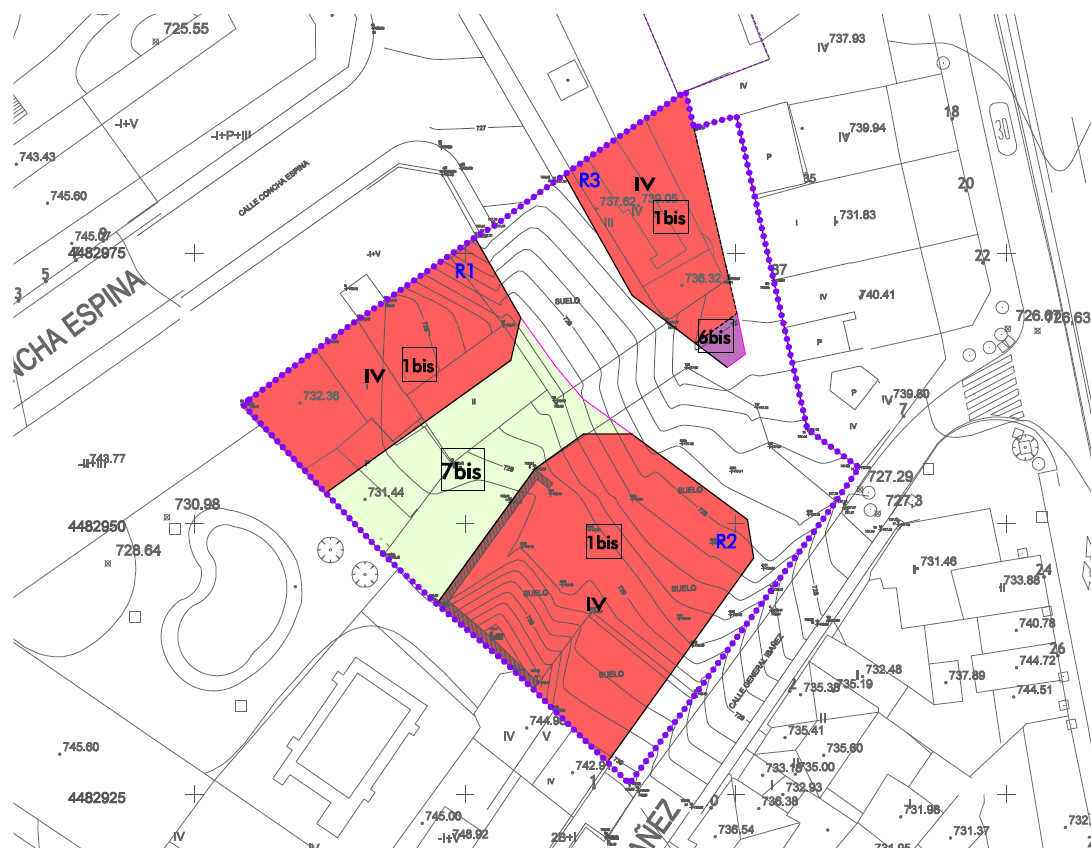


Figura 27: Ordenación propuesta

12.6 CONCLUSIONES

Se puede concluir que la actuación, dado su escaso tamaño, no tiene influencia negativa sobre la saturación del tráfico o del transporte público, mientras que la apertura de la Calle Cisneros entre las calles Concha Espina y General Ibáñez genera una **afección positiva**.

13 ANEXO 3. AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO (D-170/98)

13.1 OBJETO Y ÁMBITO

13.1.1 OBJETO

El presente estudio queda incluido dentro del Plan Especial de Ordenación y tiene por objeto analizar las posibles afecciones que, sobre el medio hídrico, podrían generar el hecho de ejecutar la edificación y urbanización previstas en el PGOU vigente en el ámbito.

13.1.2 ÁMBITO

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

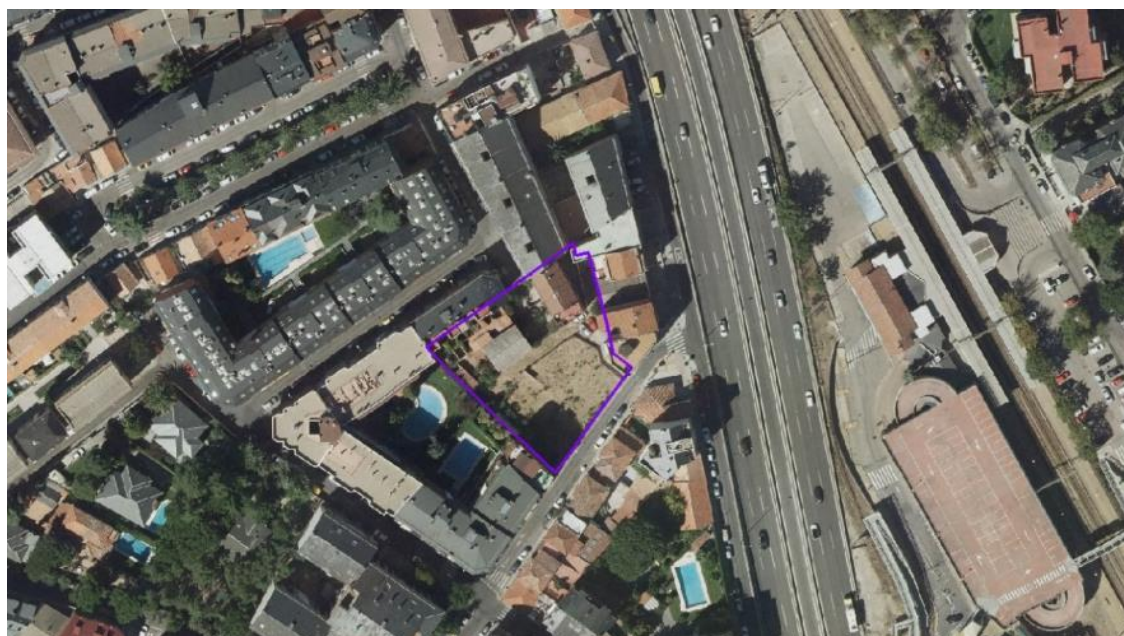


Figura 28: Situación.

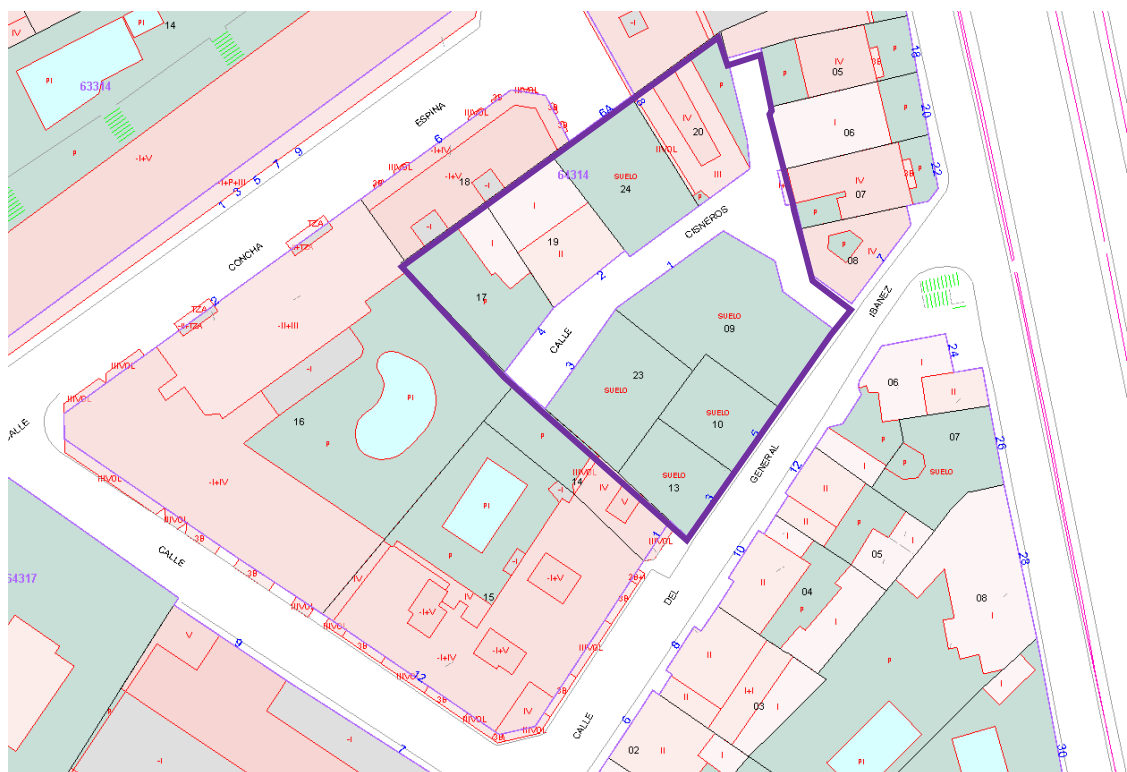


Figura 29: Delimitación sobre catastro.

La Ordenación Pormenorizada establecida por el Plan Especial se resume en las siguientes superficies:

ORDENACIÓN DEL PE			
ÁMBITO	Nº	USO	SUPERFICIE (m2s)
R-1	1	Residencial	278
R-2	2	Residencial	500
R-3	3	Residencial	210
ESPACIO LIBRE	4	Espacio libre	270
VIARIO PÚBLICO	5	Viario	588
INFRAESTRUCTURAS	6	Transformador	13
TOTAL			1.859

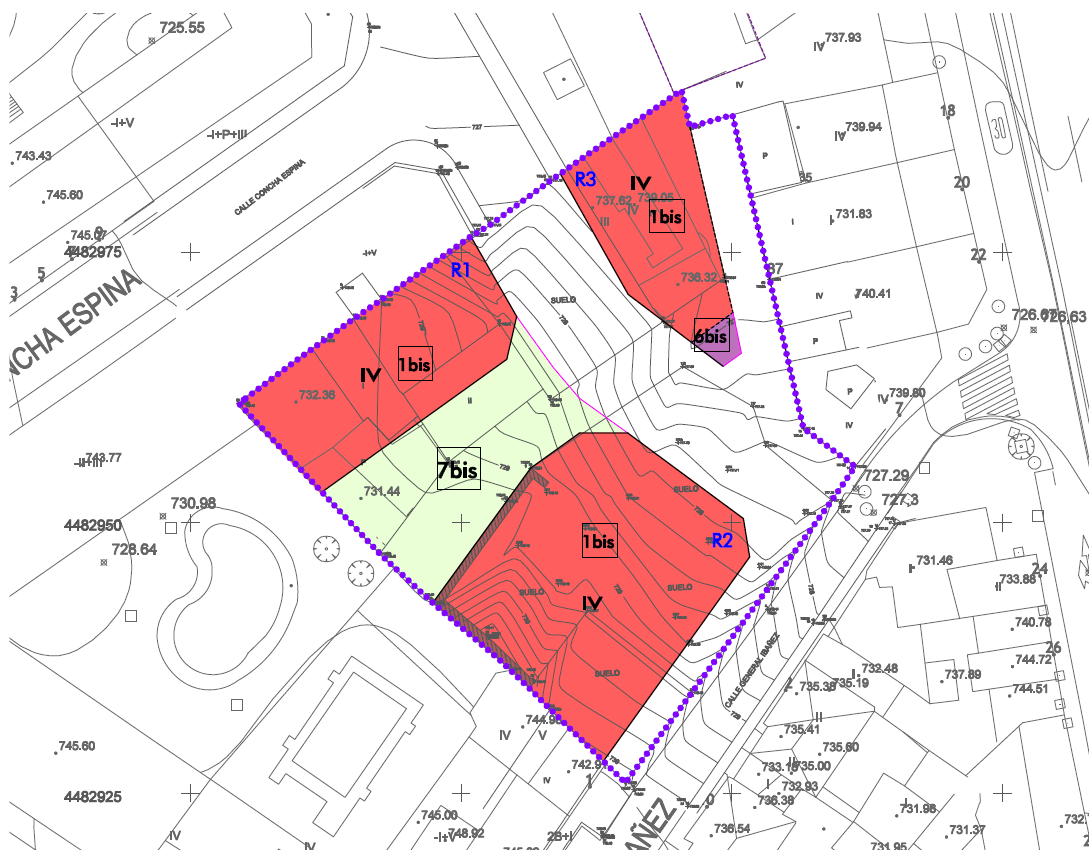


Figura 30: Ordenación propuesta

El Plan Especial se limita a ejecutar las previsiones del PGOU modificando el viario e incluyendo un nuevo espacio público, manteniendo las condiciones de edificación de la ordenanza aplicable.

13.2 ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES

El ámbito ya estaba previsto en el PGOU como suelo urbano consolidado, con el mismo uso y una edificabilidad mayor que la que se establece en el PE, por lo que en su momento ya se valoró y cuantificó la afección de la actuación. En este contexto no sería necesaria una nueva evaluación, pero se cuantifica el incremento producido.

Así, se analizan las afecciones que, conforme a la edificabilidad que les da el Plan Especial a las parcelas, pudieran generarse sobre los siguientes aspectos:

1. Afecciones al Estudio Hidrológico.
2. Afecciones a la Demanda y a las Infraestructuras de Abastecimiento.
3. Afecciones a la Depuración y a las Infraestructuras de Saneamiento de Residuales.

13.2.1 AFECCIONES HIDROLÓGICAS

Su situación en el núcleo urbano de Las Rozas, en una zona completamente consolidada y el escaso tamaño de la actuación, que se limita a unas 40 viviendas hace que no existan afecciones a la red de saneamiento de importancia en lo relativo a vertido de aguas pluviales.

Se considera que las infraestructuras existentes y que actualmente dan servicio a la totalidad del ámbito, disponen de capacidad suficiente y no se requiere ninguna actuación de refuerzo complementario.

13.2.2 AFECCIONES A LA DEMANDA Y A LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO**I. ESTIMACIÓN DEL CONSUMO**

A la hora de estimar el consumo actual de abastecimiento del ámbito se ha partido de los criterios establecidos por el Canal de Isabel II en su documento “Normas para redes de abastecimiento. Versión 4 (2021)”.

Las dotaciones asignadas para la estimación de las necesidades de agua para los distintos usos propuestos serán las siguientes, estableciendo una horquilla en cuanto a la capacidad de viviendas:

Uso	nº Viviendas (estimado, no vinculante)	m² Edificables Comercial/Terciario	Superficie (m²)	m² Edificables	Caudal Medio Estimado (l/día)	Caudal Medio Estimado (m³/día)
Vivienda Multifamiliar	38-50	0	988	3.952	32.639	32,63
Espacio libre			270		43	0.043
Total		0	1.258	3.952	32.682	32,673

13.2.3 AFECCIONES A LA DEPURACIÓN Y A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO. AGUAS RESIDUALES

Uso	nº Viviendas (estimado no vinculante)	m² Edificables Comercial/Terciario	Superficie (m²)	m² Edificables	Caudal Medio Generado (l/día)	Caudal Medio Generado (m³/día)
Vivienda Multifamiliar	38-50	0	988	3.952	30.494	30,49
Espacio libre			270		37	0,037
Total		0	1.258	3.952	30.531	30,527

13.3 CONCLUSIONES

Se puede concluir que la actuación, dado su escaso tamaño, tiene influencia escasa en las redes de abastecimiento y saneamiento del municipio, si bien en la tramitación del Plan Especial se requerirá informa al Canal de Isabel II, que fijará las condiciones de conexión y, en su caso, refuerzos necesarios.

14 ANEXO 4. AFECCIONES ACÚSTICAS

14.1 INTRODUCCIÓN

Dada la escasa entidad del ámbito, se ha partido de la información elaborada para el PGOU en tramitación por Omicrom Amepro. Dicho estudio abarca la totalidad del término municipal, por lo que en el presente anexo se detalla conforme el alcance de la actuación objeto del Plan Especial.

14.2 ÁREAS ACÚSTICAS Y NIVELES SONOROS

14.2.1 ÁREAS ACÚSTICAS

Conforme a la legislación sectorial, se definen las áreas acústicas como ámbitos homogéneos relativos a usos, tipologías y tejido urbano y que, por tanto, tienen el mismo objetivo de calidad acústica.

El ámbito objeto del Plan Especial se encuentra situado en el casco tradicional de Las Rozas.

Para las áreas urbanizadas, el artículo 14 del RD 1367/2007 establece los siguientes criterios:

“a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.”

Por tanto, quedan reguladas por la tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007.

14.2.2 FUENTES DE RUIDO

Los elementos generadores de ruido que afectan al ámbito son:

- A-6. Autovía de La Coruña, que discurre de sur a norte, por el borde este del ámbito. El ámbito se encuentra entre 20 y 75 metros de distancia a la misma.
- Viario de carácter urbano de mayor capacidad, alejados del ámbito y, por tanto, de escasa influencia.
- Red Ferroviaria, que discurre de sur a norte, por el borde este del ámbito y algo más distante que la A-6. La frecuencia de tráfico ferroviario es intensa, ya que la vía da servicio a las líneas de cercanías C3a, C7, C8 y C10.

No hay actividades industriales o de otro tipo que puedan crear molestias en la zona residencial.

14.2.3 NIVELES ACTUALES

Conforme al Estudio Acústico del PGOU en redacción, los niveles sonoros actuales en el entorno del ámbito son:

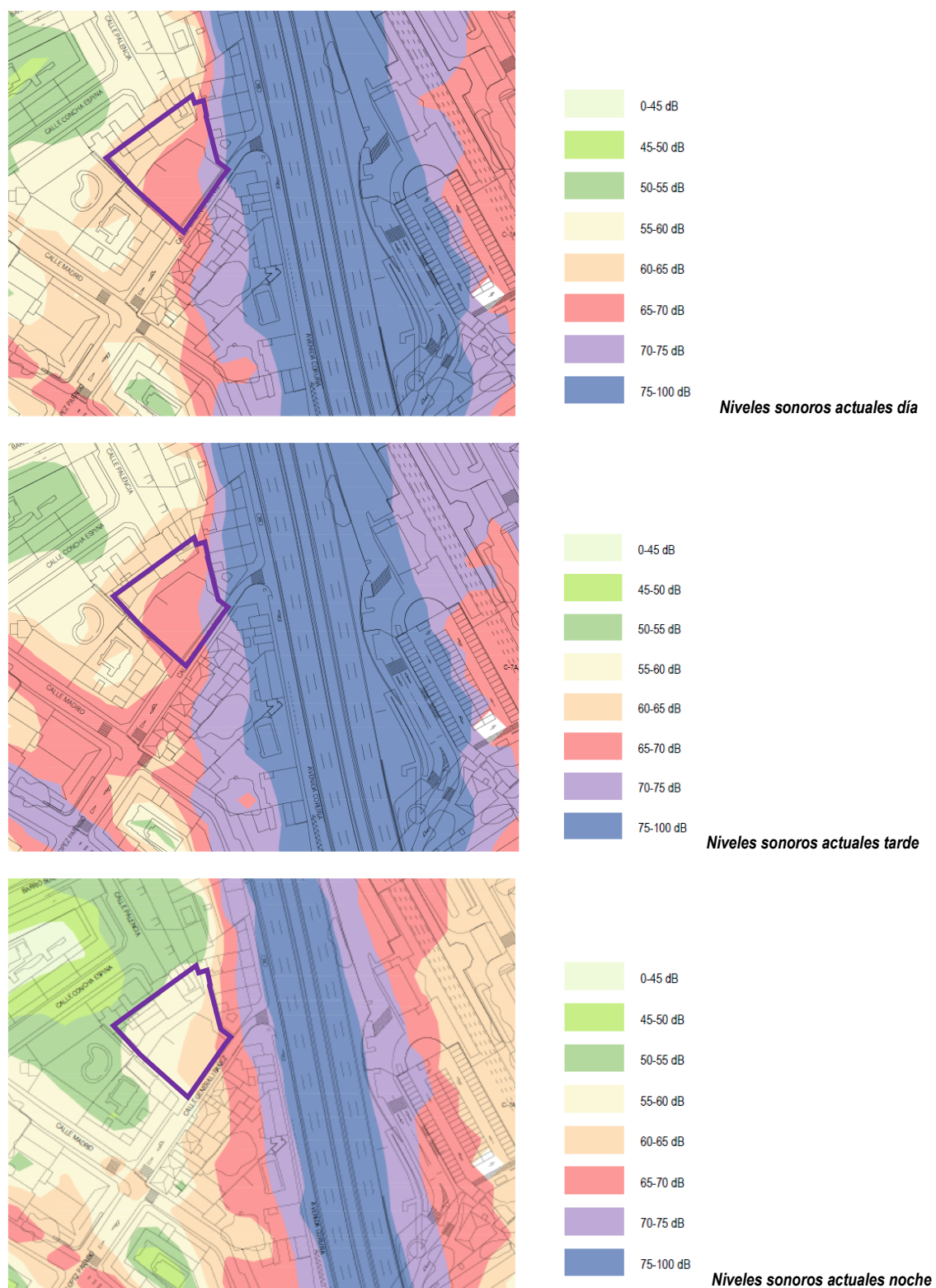


Figura 31: Estudio acústico del PGOU 2025 en tramitación. Omicrón Amepro. Datos para el ámbito.

14.2.4 MODIFICACIÓN PREVISIBLE DE LOS NIVELES DE RUIDO FUTUROS

La entidad de la actuación y los usos previstos no generarán nuevos focos de ruido, pudiéndose considerar los actuales como los que van a tener que soportar los vecinos.

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.

14.3 MEDIDAS CORRECTORAS

Como se puede observar en los datos del punto 14.2.1, los principales focos de emisión tienen que ver con el tráfico rodado, con el importante emisor que es la Autovía A-6, y ferroviario.

El ámbito se encuentra en una zona muy consolidada donde es imposible la construcción de elementos exteriores que amortigüen el ruido exterior (pantallas, barreras vegetales, etc.).

En estas circunstancias, las medidas correctoras a implementar serán constructivas y de diseño:

1. En la propia edificación, con un especial cuidado en el diseño y las orientaciones de las distintas piezas de las viviendas, como con los materiales de aislamiento utilizados.
2. En la urbanización a través de:
 - a. Utilización de materiales fonoabsorbentes en las pavimentaciones.
 - b. Los elementos de vegetación del espacio público, con especial interés en la plantación de arbolado.