

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR V-2 “INDUSTRIAL” DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID, EN EL ÁMBITO DE LOS
SUELOS DOTACIONALES Y TERCIARIOS SITUADOS FRENTE A LA M-50**

DOCUMENTO URBANÍSTICO



REFUNDIDO DICIEMBRE DE 2025

EQUIPO REDACTOR:



GESTIÓN DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L.

ÍNDICE GENERAL:

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO II. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN

DOCUMENTO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y ESTUDIOS SECTORIALES

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN

ÍNDICE MEMORIA:

1.	INTRODUCCIÓN Y OBJETO GENERAL.....	5
2.	ANTECEDENTES Y CONTENIDO DOCUMENTAL.....	5
3.	PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.....	6
4.	INFORMACIÓN DEL SECTOR Y DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	6
4.1.	ENCUADRE MUNICIPAL.....	6
4.2.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR V-2.....	7
4.3.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLAN PARCIAL	8
4.4.	NORMATIVA APLICABLE.....	10
4.5.	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	10
4.5.1.	DELIMITACIÓN	10
4.5.2.	EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y ARBOLADO	12
4.5.3.	SUPERFICIES.....	14
4.5.4.	URBANIZACIÓN	17
4.5.5.	AFECCIONES.....	17
4.5.6.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	18
4.5.7.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	19
5.	MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	20
5.1.	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	20
5.2.	JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD	22
5.3.	ORDENACIÓN PROPUESTA.....	26
5.4.	DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN	37
5.5.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	38
5.6.	CONDICIONES DE GESTIÓN	40
6.	VIABILIDAD ECONÓMICA.....	40
7.	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	43
8.	MEMORIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD	44
8.1.	Evaluación del cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género, orientación o identidad sexual.....	44
8.2.	Evaluación del impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia...	44
8.3.	Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas	45
9.	RESUMEN EJECUTIVO.....	45
9.1.	Delimitación de la modificación puntual	46
9.2.	Alcance de la modificación puntual.....	47
9.3.	Suspensión de la ordenación con motivo de la tramitación de la modificación	49
9.4.	Plano del ámbito de la modificación puntual.....	49

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO GENERAL.

El denominado sector V-2 del Plan General de Las Rozas de Madrid, incluye en su zona oeste, en su frente a la M-50, una banda de suelos de usos terciarios y dotacionales que, frente al desarrollo del resto del sector, no han alcanzado el grado de consolidación suficiente, por lo que se propone su reordenación de forma que principalmente se flexibilice su régimen de usos, admitiéndose un mayor abanico de usos complementarios, que fomenten su edificación o bien la renovación de los usos actuales, mediante actuaciones de rehabilitación urbana.

De esta forma, estos suelos terciarios y dotacionales podrán ser edificados y contribuir así a culminar el proceso de su desarrollo urbanístico. Además, mediante su edificación, se producirá en el ámbito una mejora de las condiciones ambientales, consistente en la función de pantalla acústica que se confiere a estas edificaciones, situadas entre el foco de ruido que supone la M-50 y los usos residenciales situados tras ellas.

Por otra parte, la modificación sirve para ajustar la calificación de algunos de los suelos que sirven de acceso a las parcelas terciarias y dotacionales, proponiéndose además su mejora respecto de las condiciones de accesibilidad.

2. ANTECEDENTES Y CONTENIDO DOCUMENTAL

El planeamiento general de aplicación es el Plan general de Ordenación Urbana (PGOU) de Las Rozas de Madrid, que fue objeto de aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de Madrid de fecha 1 de diciembre de 1994, siendo el acuerdo objeto de publicación en el BOCM nº 302 de fecha 21 de diciembre de 1994.

Mediante Resolución del Consejo de Gobierno de Madrid de fecha 15 de octubre de 1998 se aprueba definitivamente la modificación puntual del PGOU en el ámbito del sector V-2, consistiendo principalmente la modificación en el cambio del uso industrial del sector por el uso residencial, con un techo máximo de 2.000 viviendas. Además, se disminuye el uso terciario, que pasa de un máximo del 40% de la edificabilidad del sector a un 10%.

Posteriormente, con fecha 20 de mayo de 1999, el pleno del Ayuntamiento de Las Rozas aprueba definitivamente el Plan Parcial del sector V-2 "Industrial", publicándose el acuerdo en el BOCM nº 137 de fecha 11 de junio de 1999. Posteriormente se procede a aprobar el proyecto de reparcelación del sector V-2.

La modificación puntual del plan parcial queda integrada por los siguientes documentos:

- I. MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN
- II. ANEXOS A LA MEMORIA
- III. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN
- IV. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y ESTUDIOS SECTORIALES

3. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

La presente modificación se promueve por parte de la entidad HELSINKY ESPAÑA S.L., con domicilio en calle Emilia Pardo Bazán nº6, 28232 Las Rozas de Madrid y CIF B-58585340. Actúa como representante D. Mariano Muñoz Orejón, con DNI [REDACTED]. A este promotor se suman otros propietarios con suelo lucrativo en el ámbito, incluyendo al propio Ayuntamiento, que cuenta con suelo lucrativo. Así, los propietarios que promueven el plan especial, incluyendo al Ayuntamiento, cuentan con una superficie lucrativa mayor del 50% de la superficie lucrativa total, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Superficie propietario parcela 15A (Grupo Empresarial Canales S.L.): 2.419,27 m².
- Superficie propietario parcela 15B (Helsinky España S.A.): 4.785,16 m².
- Superficie lucrativa Ayuntamiento: 4.283 m².
- Suma: 11.487,43 m².
- Superficie lucrativa total: 21.413,58 m².
- 50% superficie lucrativa total: 10.706,79 m².

La presente modificación se redacta por parte del estudio de arquitectura y urbanismo Gestión de Planeamiento y Arquitectura S.L. (GPA), con domicilio en Paseo de San Francisco de Sales nº 1, 28003 Madrid y CIF B79388617, actuando en representación Juan Guzmán Pastor, arquitecto colegiado 10.069 en el COA de Madrid.

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR Y DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.1. ENCUADRE MUNICIPAL

El sector V-2 del PGOU de Las Rozas de Madrid se ubica en la zona suroeste del suelo urbano municipal, lindando por el norte y el oeste con la autovía M-50 a la que da frente, el este con la Dehesa de Navalcarbón y al sur con el polígono Európolis.



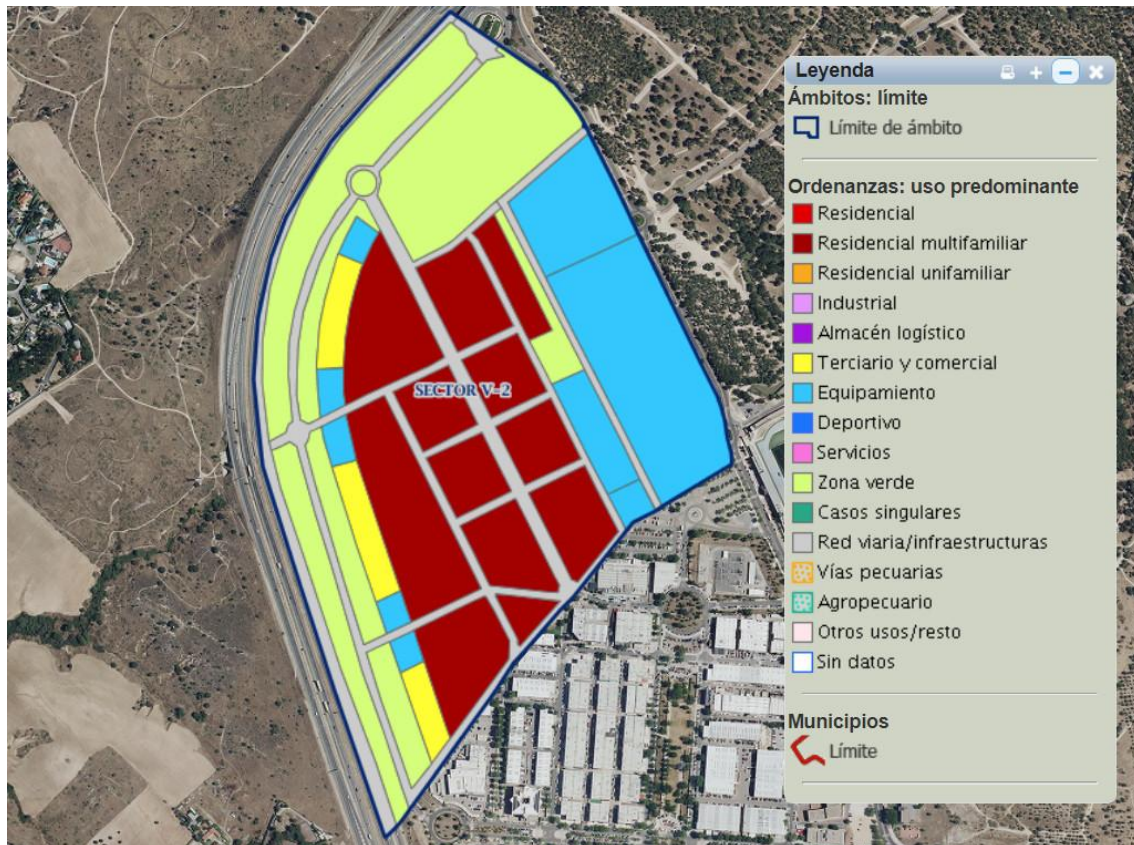
- Encuadre municipal del sector V-2-

4.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR V-2

El sector V-2 es un ámbito de suelo urbanizable, ya desarrollado y con un muy elevado grado de consolidación, en el que predomina el uso residencial colectivo, con un techo de 2.000 viviendas. Además, en menor medida, cuenta con usos terciarios y dotacionales.

De acuerdo con el plan parcial aprobado, la superficie del sector es de 527.638 m².

En la siguiente imagen se muestra el plano de usos del ámbito. Como puede comprobarse, los usos terciarios se localizan entre las manzanas residenciales y la autovía M-50, a fin de que las edificaciones sirvan de pantalla acústica. Además, en esta zona se localiza una franja de espacios libres, con lo que las edificaciones residenciales quedan debidamente alejadas de este foco de ruido, situándose a aproximadamente 150 metros de la M-50.



- Usos predominantes en el sector-

Se accede al sector principalmente desde la vía colectora de la M-50 y desde los viarios generales próximos, principalmente las calles Castillo de Simancas, de Coca, de Arévalo y de Fuensaldaña, del propio sector y las calles Londres y Bruselas de la colindante urbanización Európolis.

4.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLAN PARCIAL

De acuerdo con el contenido del plan parcial, los principales parámetros y superficies del sector son los siguientes:

- Superficie total: 527.638 m².
- Uso principal: residencial.
- Número máximo de viviendas: 2.000 (37,90 viv/ha).
- Superficie de suelo:
 - o Uso residencial bloque abierto (ord. 2.1º): 159.419,90 m².
 - o Uso terciario (ord. 4): 21.438,58 m².
 - o Sistemas generales y locales (red viaria, equipamientos y espacios libres): 346.779,52 m².
- Superficie edificable:
 - o Uso residencial bloque abierto (ord. 2.1º): 251.981 m²e.
 - o Uso terciario: 27.998 m²e.

En la siguiente imagen se muestra el plano de zonificación del plan parcial.

[illegible]

9

4.4. NORMATIVA APLICABLE

El plan parcial define, entre sus determinaciones, las denominadas “ordenanzas reguladoras”, que se estructuran de la forma siguiente:

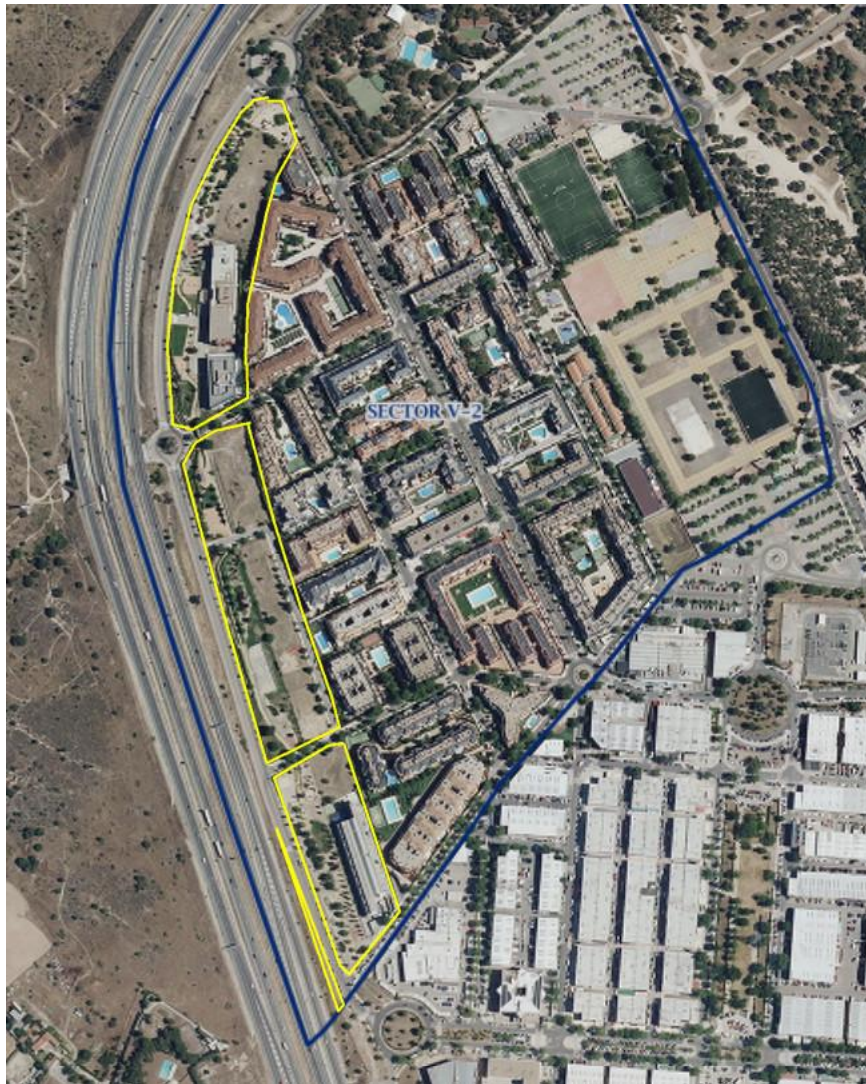
CAPÍTULO I. NORMAS Y ORDENANZAS PARTICULARES

- Generalidades.
- Desarrollo y ejecución del planeamiento.
- Régimen de los sistemas generales
- Régimen urbanístico del suelo.
- Clases de usos:
 - o Residencial.
 - o Servicios terciarios.
 - o Dotacional – equipamiento
 - o Espacios libres
- Condiciones particulares. Ordenanzas:
 - o Zona 2. Edificación en bloque abierto.
 - o Zona 4. Terciario.
 - o Zona 6. Equipamientos.
 - o Zona 7. Espacios libres.

4.5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.5.1. DELIMITACIÓN

En coherencia con los objetivos perseguidos, se plantea que el ámbito de la modificación puntual del plan parcial, sean los suelos situados al oeste del sector, concretamente los calificados como terciarios, dotacionales y de espacios libres, situados entre las manzanas residenciales ya la calle Castillo de Coca. Se incluye una pequeña franja de terreno calificado como espacio libre al suroeste del ámbito, a fin de ajustar la calificación de estos suelos a la realidad, tal como se concretará más adelante.



- Delimitación del ámbito de la modificación sobre ortofoto-

Por tanto, el ámbito se compone de un suelo discontinuo formado por 4 zonas, con las siguientes superficies:

- **Zona 1 (norte).** Situada entre la manzana residencial nº 8 del plan parcial y las calles Castillo de Coca, de Arévalo y de Oropesa. Ocupa una superficie de **21.496,83 m²**.
- **Zona 2 (centro).** Situada entre la manzana residencial nº 9 del plan parcial y las calles Castillo de Coca, de Oropesa y de Jarandilla. Ocupa una superficie de **24.301,52 m²**.
- **Zona 3 (sur y suroeste):**
 - Subzona sur. Situada entre la manzana residencial nº 10 del plan parcial y las calles Castillo de Coca, de Jarandilla y de Fuensaldaña. Ocupa una superficie de 15.731,38 m².
 - Subzona Suroeste. Pequeña franja situada al oeste de la calle Castillo de Coca. Ocupa una superficie de 899,76 m².
 - Total superficie zona 3: **16.631,34 m²**.

Por tanto, la superficie total del ámbito de la modificación puntual es de **62.429,49 m²**. Esta superficie supone un porcentaje aproximado de un 12% de la superficie total del sector.

4.5.2. EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y ARBOLADO

En el ámbito se han edificado tres de las parcelas de uso terciario, con las siguientes características:

- Edificación manzana 15 del proyecto de reparcelación, parcela catastral de referencia 4148105VK2844N0001ZE, con acceso desde la denominada calle Castillo de Turégano número 1. Se ha construido una edificación de uso hotelero, que cuenta con una antigüedad de unos 15 años.



- Edificación manzana 15 del proyecto de reparcelación, parcela catastral de referencia 4148110VK2844N0001HE, con acceso desde la denominada calle Castillo de Turégano número 3. Se ha construido una edificación con uso de oficinas, que cuenta con una antigüedad de unos 15 años. Actualmente en funcionamiento.



- Edificación manzana 13 del proyecto de reparcelación, parcela catastral de referencia 4242103VK2844S0002SS, con acceso desde la calle Castillo de Fuensaldaña 4. Está construido una edificación destinada a oficinas.



Estas edificaciones suponen un grado de consolidación de aproximadamente un 59% del ámbito de suelo terciario, estando sin edificar toda la zona central del sector, en lo referente al uso terciario.

Respecto de las infraestructuras existentes, no existen tendidos aéreos, colectores u otras infraestructuras que no discurren por los viales y que puedan condicionar la ordenación propuesta.

Respecto del arbolado, las parcelas de uso terciario dotacional incluidas en el ámbito de la modificación, cuentan únicamente con algún ejemplar de arbolado aislado, que no condiciona la ordenación propuesta, como puede comprobarse en las siguientes imágenes.



- Parcelas dotacionales y terciarias de la zona central-



- Parcela dotacional de la zona norte-

Cabe destacar que en los terrenos situados en la confluencia de las calles Castillo de Coca y Castillo de Arévalo se ha ejecutado una zona verde (ver imagen anterior) que ocupa parte de una parcela dotacional, por lo que en la nueva ordenación la zona verde se define de forma que se ajuste al parque ejecutado. Las zonas verdes situadas junto a la calle Castillo de Coca, que ya han sido urbanizadas como tales, se respetan con la nueva ordenación.

4.5.3. SUPERFICIES

Los usos y superficies se suelo y edificables, que se definen en el plan parcial y en el proyecto de reparcelación, como instrumento de ejecución de aquel, son los de los siguientes cuadros y planos, en los que se señalan los usos y superficies referidos a ambos instrumentos.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PPOU DEL SECTOR V-2. SUELOS TERCARIOS Y DOTACIONALES M-50
PGOU DE LAS ROZAS DE MADRID

PLAN PARCIAL				
MANZANA	ORDENANZA/USO	SUELO m ²	EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. EDIF. m ² c
24	7/ZONA VERDE	8.344,24		
18	6 D/EQUIPAMIENTO	5.948,16		
15	4-2ºC/TERCIARIO	7.204,43	1,3075	9419,74
TOTAL ZONA 1		21.496,83		
17	6 D/EQUIPAMIENTO	4.890,21		
23	7/ZONA VERDE	10.646,00		
14	4-2ºC/TERCIARIO	8.765,31	1,3075	11.460,54
TOTAL ZONA 2		24.301,52		
16	6 D/EQUIPAMIENTO	2.045,00		
13	4-2ºC/TERCIARIO	5.443,84	1,3075	7.117,72
22	7/ZONA VERDE	8.242,54		
	VIARIO	899,76		
TOTAL ZONA 3		16.631,14		
TOTAL ZONAS 1+2+3		62.429,49		27.998,00

USOS:	m ²	
4.2ºC	21.413,58	41.015,91
EQ-RL	12.883,37	
ZV-RL	27.232,78	
VIARIO-SG	899,76	
TOTAL	62.429,49	



- Cuadro y plano nº 5 del plan parcial "Regulación de Usos. Parcelario"-

MODIFICACION PUNTUAL DEL PPOU DEL SECTOR V-2. SUELOS TERCARIOS Y DOTACIONALES M-50
PGOU DE LAS ROZAS DE MADRID

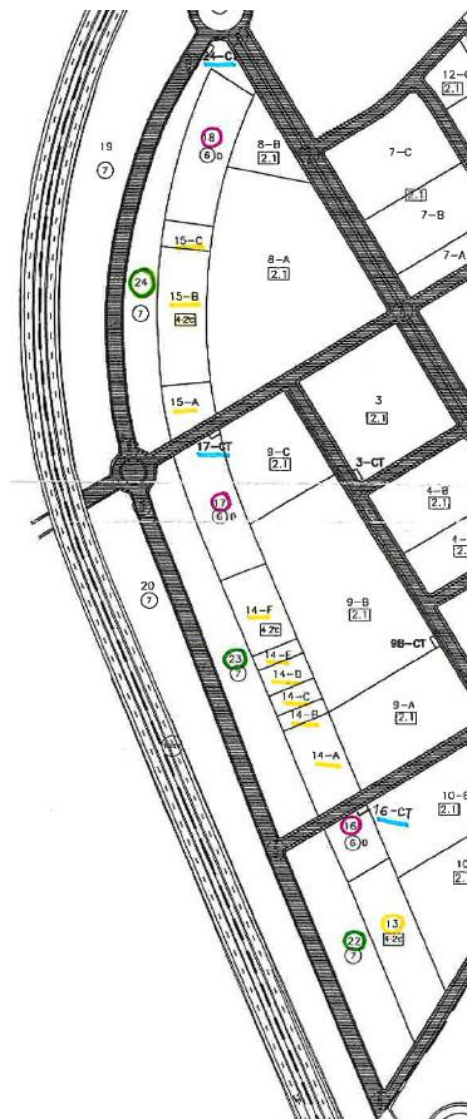
PROYECTO DE REPARCELACIÓN					
PARCELA	ORDENANZA/USO	SUELO m ²		EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. EDIF. m ² c
24	7/ZONA VERDE	8.304,24			
24-CT	INFRAESTR-CT	40,00			
18	6 D/EQUIPAMIENTO	5.948,16			
15-C	4-2ºC/TERCIARIO	865,33	7.204,43	1,3075	1.131,43
15-B	4-2ºC/TERCIARIO	4.785,16		1,3075	6.256,55
15-A	4-2ºC/TERCIARIO	1.553,94		1,3075	2.031,76
TOTAL ZONA 1		21.496,83			

17	6 D/EQUIPAMIENTO	4.850,21			
17-CT	INFRAESTR-CT	40,00			
23	7/ZONA VERDE	10.646,00			
14-F*	4-2ºC/TERCIARIO	4.283,00	8.765,31	1,3074	5.599,60
14-E	4-2ºC/TERCIARIO	535,85		1,3075	700,63
14-D	4-2ºC/TERCIARIO	959,33		1,3075	1.254,31
14-C	4-2ºC/TERCIARIO	755,81		1,3075	988,22
14-B	4-2ºC/TERCIARIO	555,04		1,3075	725,71
14-A	4-2ºC/TERCIARIO	1.676,28		1,3077	2.192,07
TOTAL ZONA 2		24.301,52			

16	6 D/EQUIPAMIENTO	2.005,00			
16-CT	INFRAESTR-CT	40,00			
13	4-2ºC/TERCIARIO	5.443,84		1,3075	7.117,72
22	7/ZONA VERDE	8.242,54			
	VIARIO	899,76			
* Ayto.	TOTAL ZONA 3	16.631,14			

TOTAL ZONAS 1+2+3	62.429,49			27.998,00
-------------------	-----------	--	--	-----------

USOS:	m ²	
4.2ºC	21.413,58	40.895,91
EQ-RL	12.803,37	
ZV-RL	27.192,78	
VIARIO-RG	899,76	
CTs (IBERDROLA)	120,00	
TOTAL	62.429,49	



- Cuadro y plano proyecto de reparcelación-

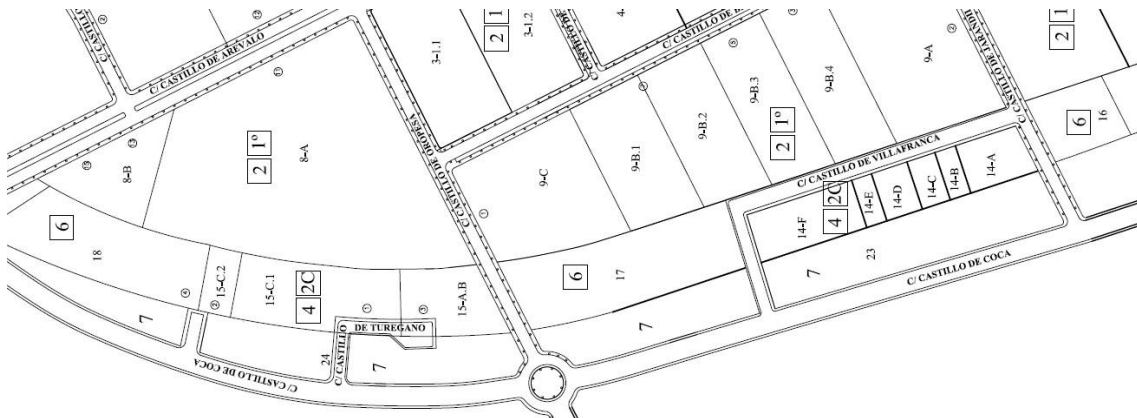
4.5.4. URBANIZACIÓN

Los viales del ámbito están completamente urbanizados, contando con todos los servicios.

Cabe señalar la existencia de varios viales de acceso y aparcamiento que ha sido necesario ejecutar, desde la calle Castillo de Coca, para poder dar acceso a algunas de las parcelas del ámbito, principalmente por la distribución parcelaria y por la dificultad de acceder desde algunos de los viales previstos, por la acusada topografía, tal como ocurre en la calle Castillo de Oropesa. En definitiva, se han urbanizado tres viales de acceso:

- Uno al norte de acceso a una parcela dotacional.
- Uno cercano a la calle Castillo de Oropesa, denominado calle Castillo de Turégano, para acceso a dos parcelas de uso terciario.
- Uno más al sur, que comunica la calle Castillo de Coca con la calle Castillo de Jarandilla y al que se ha denominado calle Castillo de Villafranca.

A continuación, se muestra plano parcelario municipal en el que pueden apreciarse los tres viales de acceso ejecutados. Dichos viales figuran también en la cartografía catastral.



Estos suelos, si bien están ejecutados y son funcionales para acceso y aparcamiento, no reúnen las debidas condiciones de accesibilidad con arreglo a la vigente normativa en la materia, como se concretará más adelante.

4.5.5. AFECCIONES

No existen afecciones ambientales en los suelos objeto de la modificación, tales como arroyos o cauces, yacimientos arqueológicos, espacios protegidos, árboles de interés, vías pecuarias, etc.

Respecto de la afección acústica que supone la autovía M-50, cabe señalar que se ha realizado un estudio acústico específico en el que se concluye el ajuste de la ordenación a la normativa en materia

acústica. En El Documento Ambiental Estratégico se establece únicamente la siguiente medida al respecto:

“Medidas de prevención para favorecer el confort acústico:

Dado que la Modificación Puntual plantea una flexibilización de usos sin que puedan llegar a concretarse en cada parcela, los proyectos de edificación, rehabilitación o remodelación que se desarrollen como consecuencia de esta flexibilización de usos deberán de aportar un estudio acústico completo y actualizado que justifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos en la legislación de aplicación.”

4.5.6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los suelos incluidos en el ámbito de la modificación tienen la siguiente calificación:

- Zona 4. Terciario. 4.2° C.
- Zona 6. Equipamientos.
- Zona 7. Espacios libres.

Las condiciones urbanísticas correspondientes a las anteriores zonas se definen en las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial (que se adjuntan como anexo), siendo las de la Zona 4, Terciario, las siguientes:

Zona 4. Terciario. 4.2° C.

Las condiciones de parcela, ocupación, altura y edificabilidad son las definidas en el cuadro siguiente:

	GRADOS	
		2°
TIPOLOGÍA	Edificio Exento.Ordenación libre en la parcela	
PARCELA MÍNIMA (m2)		500
RETRANQUEOS (m)		La mitad de la altura
OCUPACIÓN (%)		60
ALTURA MÁXIMA	Catorce metros en 3 plantas	
FRENTES MÍNIMO DE PARCELA (m)		12
EDIFICABILIDAD (m2/m2)		La fijada en cada una de las manzanas de los cuadros 4 y 5 de las págs. 32, 33, 34 y 35.

Cabe señalar, respecto del parámetro de retranqueo, que no se recoge expresamente la posibilidad de efectuar adosamientos laterales. Esto, en el caso de las parcelas 14-B, 14-C, 14-D y 14-E, impide que se pueda materializar la superficie edificable, al ser estas parcelas de reducido tamaño.

Los cuadros referidos respecto de la edificabilidad para el uso terciario se concretan en el de la página 34 de la memoria del plan parcial, que es el siguiente:

4.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS POR PARCELAS

RESIDENCIAL

PARCELA NÚM.	SUPERFICIE M2 SUELO NETA	APROVECHA- MIENTO M2C	NUMERO VIVIENDAS MÁXIMAS	USO PORMENORIZADO TIPOLOGÍA
-----------------	--------------------------------	--------------------------	--------------------------------	--------------------------------

TERCIARIO

N.13	5.443,84	7.117,72	-----	TERCIARIO
N.14	8.765,31	11.460,54	-----	TERCIARIO
N.15	7.204,43	9.419,74	-----	TERCIARIO
TOTAL	21.413,58	27.998,00		

- Cuadro página 34 de la memoria del plan parcial-

Como puede comprobarse, las superficies de suelo y edificables coinciden con las del cuadro del plan parcial y proyecto de reparcelación recogidos anteriormente.

Las condiciones de uso son las siguientes:

- Uso característico: Terciario en todas sus categorías.
- Usos compatibles:
 - o Dotacional en todas sus categorías. Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación solo en las mayores de 2.000 m² de edificación.
 - o Industrial vinculado a la actividad principal en una proporción máxima del 30%.
- Usos incompatibles. Los restantes no indicados.

Cabe precisar que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU, el uso compatible se define como el que puede acompañar al uso característico en una misma zona, en proporción máxima del 30%.

4.5.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los propietarios actuales de las parcelas afectadas por la presente modificación (y de los últimos 5 años de acuerdo con el artículo 70ter, de 2 de abril, de la Ley 7/1985 de reguladora de las bases de régimen local) son los referidos en el siguiente cuadro:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD				
MANZANA	PARCELA PYTO COMPEN-	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	PROPIETARIO
NORTE (ZONA 1)	24	4148104VK2844N0001SE	-	AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS
	24-CT	4148108VK2844N0001WE	-	IBERDROLA
	18	4148107VK2844N0001HE	-	AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS
	15-C	4148105VK2844N0001ZE	-	HELSINKY ESPAÑA S.A.
	15-B			
	15-A	4148110VK2844N0001HE	C/ CASTILLO DE TURÉGANO 3	GRUPO EMPRESARIAL CANALES, SL
CENTRO (ZONA 2)	17	4244212VK2844S0001PA	-	AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS
	17-CT	4244213VK2844S0001LA	C/ CASTILLO DE OROPESA 17C	IBERDROLA
	23	4244206VK2844S0001YA	-	AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS
	14-F	4244211VK2844S0001QA	-	AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS
	14-E	4244210VK2844S0001GA	-	AFAR 4 SL
	14-D	4244209VK2844S0001PA	-	GREGORIO RIAZA SL
	14-C	4244208VK2844S0001QA	-	TORIMBIA SOCIMI SA
	14-B	4244207VK2844S0001GA	-	IKASA ACTIVIDAD DE PROMOCION INMOBILIARIA
SUR (ZONA 3)	14-A	4244205VK2844S0001BA	-	EDIFICACIONES TIFAN SL
	16	4242105VK2844S0001YA	-	AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS
	16-CT	4242106VK2844S0001GA	C/ CASTILLO DE JARANDILLA 16C	IBERDROLA
	13	4242103VK2844S0002SS	C/ CASTILLO DE FUENSALDAÑA 4	CP CENTRO DE NEGOCIOS EDIFICIO ROZAS NOVA
	22	4242104VK2844S0001BA	-	AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS
	VIARIO	-	-	AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS

- Cuadro propietarios-

5. MODIFICACIÓN PROPUESTA

5.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Para la adopción de la solución de ordenación más idónea se han analizado, desde el punto de vista urbanístico y ambiental, las siguientes alternativas:

Alternativa 0.

Supone mantener la ordenación actual, sin llevar a cabo la modificación puntual. Esta ordenación se ha considerado no adecuada, desde el punto de vista del interés general, principalmente por suponer los siguientes inconvenientes:

- La ordenación no se ajusta a la realidad física, principalmente en lo referente al parque situado al norte los viales de acceso que se ejecutaron para dar solución de acceso a todas las parcelas, que el plan parcial no solucionaba.
- La estructura de usos de las parcelas terciarias dificulta su desarrollo, quedando el sector inacabado, lo que va en contra de los objetivos del planeamiento y en concreto afectando negativamente a las condiciones acústicas de la trama residencial.
- La categoría exclusivamente deportiva de los suelos dotacionales públicos, limita la posibilidad de implantar otros equipamientos que pueden ser necesarios para la población.
- La situación actual impide que se implanten, de forma alternativa a los terciarios, usos dotacionales, necesarios para el municipio y la región, para mejorar la calidad de vida de la población.

Alternativa 1

Esta alternativa supone modificar la ordenación de los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación puntual, únicamente en lo referente al régimen de usos de las parcelas de uso terciario y dotacional, sin alterar la calificación del suelo. Esta alternativa tiene los siguientes aspectos positivos:

- Posibilita que se implanten, de forma alternativa a los terciarios, usos dotacionales privados, tales como el asistencial, educativo, religioso, socio cultural, deportivo, etc. que demanda el municipio y la región, al haber disminuido notablemente la necesidad de usos terciarios por motivos.
- Posibilita que se desarrollen actividades diversas en los suelos dotacionales, al cambiarse la categoría deportiva y sustituirse por la de tipo genérica, que admite todos los equipamientos posibles.
- Con los nuevos usos permitidos se potencia la culminación de la trama urbana, favoreciendo al mismo tiempo las condiciones acústicas de la trama residencial del sector, ya que estas edificaciones tendrán como función la de protección acústica frente a la M-50. Además, al favorecerse la edificación de las parcelas se genera empleo y se activa la economía local.
- Al no modificarse la calificación del suelo la tramitación se simplifica, así como la ejecución tras la aprobación de la modificación.

Alternativa 2 (desarrollada).

Esta alternativa engloba el planteamiento de la Alternativa 1, si bien se complementa con la modificación de la calificación del suelo, de forma que la ordenación se adecue a la realidad física de los terrenos, ya urbanizados. Por tanto frente a la Alternativa 2 supone las siguientes mejoras o aspectos positivos:

- Se asigna una adecuada calificación de los terrenos ocupados por una pequeña zona ajardinada ejecutada al norte del ámbito de la modificación, junto a la calle Castillo de Arévalo, actualmente calificada como dotacional.
- Se incorporan a la ordenación, con su adecuada calificación las parcelas destinadas a servicios urbanos (centros de transformación), titularidad de Iberdrola.
- Se da solución de acceso a las parcelas dotacionales y terciarias de la manzana central calificando los terrenos correspondientes a dichos suelos, ya urbanizados, ajustando así la realidad con el planeamiento y dando solución de acceso a todas las parcelas de dicha manzana. Además, se propone la mejora de estos viales para su ajuste a las condiciones de accesibilidad, en concreto para que se alineen con la 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.

- Se incrementa la red de espacios libres, mediante el adecuado equilibrio entre los suelos terciarios sin edificar (manteniendo su superficie edificable) y los destinados a zonas verdes.
- Se mejoran las condiciones tipológicas de las parcelas terciarias vacantes, estableciendo la tipología adosada y la reducción de los retranqueos mínimos en las parcelas no edificadas, a fin de viabilizar su ejecución.

Alternativa seleccionada.

Valorando las tres alternativas, las ventajas e inconvenientes señalados y el mayor o menor ajuste al sistema de objetivos generales perseguidos, se concluye que la Alternativa 2 es la más adecuada, siendo la más beneficiosa y conveniente para la mejor satisfacción del interés público.

5.2. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD

Con carácter general, la redacción y presentación del presente documento urbanístico, se sustancia en la facultad que ostentan los ciudadanos y en general cualquier persona física o jurídica de participar en las actuaciones de ordenación y gestión urbanística.

Este derecho se recoge en la legislación urbanística, en concreto:

- En el artículo 5.4 de la Ley 9/2001 que establece:

“Los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante:

a) La formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente Ley.

b) La intervención en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones.

La formulación de iniciativas y propuestas, así como la de sugerencias y alegaciones, en ningún caso genera derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas.”

- En el artículo 5 e) del TRLS 7/2015, que señala:

“Artículo 5. Derechos del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

...

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.”

De acuerdo con lo anterior, la presente modificación se define con el carácter de una propuesta urbanística, que se somete a la valoración del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid para su tramitación, considerando que sirve al interés general, que es coherente con los objetivos del ámbito de referencia en el que se incardina y que supone una mejora de las condiciones actuales, pues posibilita la implantación de usos dotacionales que sirven directamente a la población.

La justificación y oportunidad de la presente modificación del plan parcial del sector V-2, se sustancia en los siguientes motivos, alineados con el interés general:

- a) Fomento de usos dotacionales. Actualmente se ha producido un proceso de falta de demanda de usos terciarios frente a un incremento de la demanda de usos dotacionales, especialmente de tipo sanitario y asistencial pero también de otras categorías como el educativo, religioso, etc.

Respecto de los usos terciarios, la falta de demanda se debe a numerosos factores: gran parte de los servicios terciarios se desarrollan por medio de internet, el auge del comercio “on line”, la aparición de plataformas de alquiler de viviendas turísticas, la implantación del teletrabajo, tras la pandemia del Covid, etc. Estos y otros motivos han derivado en que la superficie necesaria para prestar servicios terciarios ha disminuido muy significativamente. Por ello, actualmente se solicitan y promueven numerosos cambios de uso de actividades terciarias a usos residenciales, de almacenaje, usos dotacionales y otros, todo ello a fin de poder dar salida a numerosos edificios y locales que no tienen demanda para usos terciarios.

Por otra parte, en relación con los usos dotacionales, se han realizado diversos estudios que señalan que existe, tanto a nivel nacional como regional, un importante déficit de dotaciones asistenciales. La OMS estima que el ratio adecuado de plazas residenciales para mayores debe ser de 5 plazas por cada 100 personas de más de 65 años. Actualmente en la Comunidad de Madrid existen 51.900 plazas repartidas en 490 centros (105 plazas de media por centro), de los que 65 son públicos (fuente: informes Envejecimiento en red número 27, ene 2021). Considerando que la proyección de población mayor de 65 años en el horizonte es de 1.750.000 personas (fuente: INE, proyecciones de población), obtenemos que el déficit va a ser de aproximadamente de 35.600 plazas, equivalente aproximadamente a 340 centros.

Esta fuerte demanda se debe principalmente a que las pirámides poblacionales de las ciudades y regiones de España no son regulares, sino que se ensanchan significativamente en la zona correspondiente a mujeres y hombres de edades cercanas a los 40 años en la actualidad. Este fenómeno tiene su explicación en el conocido como “baby boom”, por el que hacia los años 60 la

natalidad se dispara en Europa. La principal consecuencia de este fenómeno es que los mayores de 65 años van a alcanzar valores de hasta el 35% en el futuro próximo, requiriéndose dotaciones asistenciales acordes con este valor.

Cabe señalar, respecto del uso dotacional educativo, que actualmente existe una elevada demanda de este uso, la cual guarda relación con el cada vez mayor grado de especialización del sistema educativo y universitario, que supone la necesidad de mayores y diversos espacios docentes. Por ello se considera una buena oportunidad para posibilitar la implantación de centros educativos en los suelos aun vacantes, de forma que complementen la reserva de suelos dotacionales educativos existente en el municipio.

Por todo lo anterior, se propone modificar el régimen de usos de la ordenanza 4.2º del plan parcial, de forma que además del uso característico terciario, se incluya el dotacional, asistencial, religioso, deportivo, etc., sin la actual limitación del 30% de la edificabilidad sobre la parcela, considerándose que se trata de un uso que se precisa en el municipio y en la región, para mejorar la calidad de vida de las personas.

En definitiva, la oportunidad de la redacción de la presente modificación puntual radica en la necesidad de actualizar la normativa urbanística del sector V-2. La normativa aplicable en el sector V-2, concebida en 1999, considerando los profundos cambios acaecidos desde entonces, derivados principalmente de aspectos demográficos y tecnológicos, justifican su revisión y modificación, al menos en aquellos aspectos concretos en los que se evidencien desajustes entre la normativa aplicable y la realidad social.

- b) Suficiencia de usos comerciales. En la zona existe una gran dotación de usos terciarios y comerciales, que cubren holgadamente las necesidades de las viviendas existentes en el sector V-2. En concreto existen numerosas actividades terciarias y comerciales en el ámbito colindante “Európolis”, disponiendo en la zona norte de actividades de alimentación, hostelería y otros comercios y servicios, en el entorno de la calle Bruselas. En la zona central existen diversas actividades en torno a las calles Bruselas, Mónaco y Módena. Además, en el propio sector S-V se han implantado diversos comercios en los bajos comerciales, principalmente en el eje de la calle Castillo de Arévalo. Por todo ello se considera que el régimen de usos de las parcelas vacantes debe admitir alternativamente usos diversos, tanto terciarios como dotacionales, que, en todo caso sean compatibles con las condiciones acústicas exigibles por la normativa aplicable.

- c) Solución de acceso a las parcelas dotacionales y terciarias. La ordenación del plan parcial no daba respuesta al acceso a todas las parcelas terciarias y dotacionales, debido no solo a la zonificación propuesta sino también por la acusada topografía de algunos suelos, que dificultaban la solución de acceso a algunas de las parcelas. Además, la amplia estructura de la propiedad supuso, en el proceso reparcelatorio, la división de algunas manzanas en varias parcelas, cuyo acceso resultaba también complejo. Fruto de todo ello, se ejecutaron varios viales de acceso a las parcelas. Mediante la presente modificación se regulan de la siguiente forma:
- Los de la manzana central como servicios urbanos de acceso rodado y aparcamiento, ajustando así la realidad con el planeamiento y dando solución de entrada y salida a todas las parcelas de esta manzana. Además, se propone la mejora de estos accesos para su ajuste a las condiciones de accesibilidad, en concreto para que se alineen con la 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.
 - Los de la manzana norte mantienen la calificación de espacios libres, al tener estos suelos función únicamente de acceso. si bien se procederá a su tratamiento para asegurar la predominancia del uso peatonal frente al rodado, que lo será con uso restringido, solo para el acceso a las edificaciones a las que sirve.
- d) Adecuada calificación del suelo en el extremo norte del ámbito. La nueva ordenación supone también la adecuada calificación de los suelos ocupados por una pequeña zona ajardinada ejecutada al norte del ámbito de la modificación, junto a la calle Castillo de Arévalo, actualmente calificada como dotacional.
- e) Potenciar la culminación del desarrollo del sector. Los factores señalados de caída de la demanda de actividades terciarias, derivan en la falta de culminación del desarrollo edificatorio del ámbito, cuyas parcelas terciarias no han sido edificadas en los últimos 15 años. Por ello, deben articularse fórmulas urbanísticas para que se culminen los desarrollos urbanísticos, ya que es este el motivo para su clasificación, ordenación, gestión y ejecución. En caso contrario, además de favorecerse la especulación, quedan tramas urbanas inacabadas, impactando negativamente en la escena urbana. En este caso, la modificación propuesta plantea la admisión de usos dotacionales que, debido al auge de su demanda y a la adecuada inserción de este tipo de actividades en la trama urbana, ayudarán a completar el proceso edificatorio, mejorándose la trama urbana urbanística y socialmente, mediante su adecuada culminación y uso.
- f) Mejora de las condiciones acústicas de las zonas residenciales. Lo expuesto en el punto anterior supondrá, además, la mejora de las condiciones acústicas del sector y en especial de las tramas

residenciales. Las parcelas dotacionales y terciarias se ubicaron entre las viviendas y la M-50, para, entre otros motivos, funcionasen como pantallas acústicas para las viviendas.

- g) Incorporación en la ordenación de las parcelas destinadas a servicios urbanos (centros de transformación). A fin de dotar a las parcelas de energía eléctrica, se precisó la localización de diversas parcelas para la ubicación de centros de transformación. Estos suelos no figuraban en la ordenación, por lo que mediante la presente modificación se califican con un uso acorde con su función.
- h) Modelo económica y socialmente sostenible. La posibilidad que brinda la modificación, de albergar usos dotacionales en el sector, bien mediante nuevas edificaciones o mediante la adecuación de las existentes, supone la dinamización de la economía, generando puestos de trabajo tanto en la fase de edificación como en la de explotación. Además, se promueve un modelo más sostenible desde lo social, al posibilitarse la implantación de actividades asistenciales. Estas actividades se localizan además junto a parcelas dotacionales y verdes públicas, de forma que las personas que las ocupen, temporal o permanentemente, dispondrán de zonas de uso público para su disfrute.
- i) Ampliación de las actividades dotacionales a implantar en los suelos de equipamiento público. Actualmente las parcelas dotacionales situadas en el ámbito de la modificación, están todas calificadas como "sistemas locales de equipamiento deportivo". Con la modificación se pretende que, si bien este uso se considera adecuado, debe posibilitarse la implantación de otras dotaciones que el Ayuntamiento considere de interés, como los de tipo cultural, social, educativo, etc. Por ello se propone que las parcelas dotacionales se categoricen como equipamientos genéricos. También debe tenerse en cuenta que en la zona ya existe una gran dotación de zonas deportivas, destacando la gran zona deportiva de la Dehesa de Navalcarbón y la ubicada junto al recinto ferial, por lo que la dotación de esta categoría del uso dotacional ya cubre sobradamente las necesidades de la población del sector. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones acústicas exigibles por la normativa aplicable.

5.3. ORDENACIÓN PROPUESTA

A partir de los objetivos y motivos descritos, se propone la modificación de las siguientes determinaciones del Sector V-2, únicamente en el ámbito delimitado:

- Calificación como servicios urbanos públicos de acceso rodado y aparcamiento los suelos correspondientes a los suelos de acceso a la manzana central, de forma que reúnan las condiciones de urbanización propias de servicios de acceso y aparcamiento, para los que se

diseñan con un solo sentido. Están dotados de aceras soladas, bordillos, calzadas asfaltadas, servicios urbanos, pasos de peatones, etc. Por tanto, se considera adecuado que se califiquen de forma acorde a su uso de acceso rodado y aparcamiento. Respecto de los viales interiores de la manzana norte se mantienen con su calificación actual, si bien se adecúan al uso del suelo, en lo referente a su pavimentación y, señalización, dando prevalencia al peatón frente al vehículo.

Estos espacios han de adaptarse a la vigente normativa en materia de accesibilidad, en concreto han de cumplirse las condiciones para que estos viales sean accesibles con arreglo a la normativa vigente. En concreto han de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 5 de la Orden TMA/851/2021, destacando la condición de contar con al menos un recorrido accesible con una anchura mínima de 1,80 metros, para lo que deberá procederse a la ampliación de al menos, una de las aceras actuales para dar cumplimiento a dicha prescripción.

En concreto los accesos afectados son los siguientes:

- Calle Castillo de Villafranca. Situada en la zona 2 (centro), conecta las calles Castillo de Coca y Castillo de Jarandilla. Sirve de acceso a las parcelas lucrativas de uso terciario 14-A a 14-F. Tiene una longitud aproximada de 280 metros y una anchura de 10 metros.





- Calle Castillo de Turégano. Situada en la zona 1 (norte), parte de la calle Castillo de Coca y sirve de acceso a las parcelas 15-A y 15-5, ambas de uso terciario. Tiene una longitud de aproximadamente 30 metros y una anchura de 10 metros.



- Calle acceso parcela 18. Está situada en la zona 1, parte de la calle Castillo de Coca y sirve de acceso a la parcela de equipamiento número 18. Cuenta con una longitud aproximada de 22 metros y 12 metros de anchura.



- Calificación adecuada de los suelos destinados a albergar tres centros de transformación situados en el ámbito de la modificación puntual. Estas parcelas ya se reservaron como parcelas independientes en el proyecto de reparcelación, con una superficie de 40 m² cada una, sin embargo, una de ellas, la denominada 24-CT, se ha ejecutado en un punto cercano pero no donde se definió en el citado proyecto. En todo caso estas parcelas, destinadas a servicios urbanos, no se calificaron como tales en el plan parcial, considerándose oportuno hacerlo mediante la presente modificación, mediante la calificación de Servicios Infraestructurales (SI), de carácter privado, al ser el titular de estas parcela la compañía suministradora (Iberdrola). Los tres suelos son los siguientes:

- Parcela 24-CT. Situada junto a la manzana 24-C (zona norte), con frente a la calle Castillo de Arévalo. En la parcela se ha construido un centro de transformación en superficie. La parcela catastral es la 4148108VK2844N0001WE, si bien no está correctamente localizada, tal como puede comprobarse en la siguiente imagen.



- Parcela 17-CT. Situada en la calle Castillo de Oropesa número 17 (C), es la parcela catastral de referencia 4244213VK2844S0001LA.
- Parcela 16-CT. Localizada en la calle Castillo de Jarandilla 16 (C), es la parcela catastral de referencia 4242106VK2844S0001GA.

- Reorganización de las parcelas de uso terciario vacantes, como consecuencia de los nuevos viales ejecutados. En concreto se refiere a las parcelas siguientes de titularidad municipal (precedentes de la cesión del 10% de aprovechamiento) y de otros titulares:
 - Suelos municipales: parcela 14-F
 - Parcelas de otros titulares: parcelas 14-A, 14-B, 14-C, 14-D y 14-E.

A fin de mantener en lo posible la localización y superficie de las anteriores parcelas, se propone mantener las parcelas de los titulares distintos del Ayuntamiento en la misma manzana y asignándoles la edificabilidad inicial. La parcela municipal se transformaría en dos parcelas, una situada en su ubicación inicial y la otra a situar en la zona sur, junto a la parcela 13. Las superficies de todas las parcelas se reducen mínimamente pero la edificabilidad se mantiene, incrementándose ligeramente el coeficiente de edificabilidad. Esta disminución de superficie se justifica a fin de mantener un adecuado estándar de redes públicas locales. En el siguiente cuadro comparativo se recogen superficies y edificabilidades en los estados inicial y modificado:

PARCELAS	SUPERFICIE INICIAL m²	EDIFICAB. INICIAL m²e	SUPERFICIE FINAL m²	EDIFICAB. FINAL m²e
AYUNTAMIENTO:				
14-F	4.283,00	5.599,60	1.807,88	2.653,97
16	-	-	2.005,00	2.945,63
Total:	4.283,00	5.599,60	3.812,88	5.599,60
	E= 1,3074 m²/m²		E= 1,4686 m²/m²	
OTROS TITULARES:				
14-A	1.676,28	2.192,07	1.493,24	2.192,07
14-B	555,04	725,71	494,35	725,71
14-C	755,81	988,22	673,17	988,22
14-D	959,33	1.254,31	854,43	1.254,31
14-E	535,85	700,63	477,27	700,63
Total:	4.482,31	5.860,94	3.992,46	5.860,94
	E= 1,3075 m²/m²		E= 1,4680 m²/m²	
Suma total:	8.765,31	11.460,54	7.805,34	11.460,54

Además de lo anterior, se propone recoger en la ordenanza reguladora, la obligatoriedad de adosamiento lateral para las parcelas de la manzana 14 del plan parcial, así como una somera reducción del retranqueo mínimo, a fin de que pueda materializarse la superficie edificable. La condición de adosamiento no sería aplicable en el caso de linderos a espacios públicos, sobre los que debe cumplirse el retranqueo mínimo (reducido) fijado en la ordenanza. Por tanto, se garantiza que la configuración final de las edificaciones no alteraría la concepción del plan parcial respecto de la escena urbana. Además, al agruparse las edificaciones de esta manzana, se consigue el objetivo de que el conjunto funcione como barrera acústica frente a la M-50.

- Ajuste de las parcelas destinadas a zonas verdes y equipamientos como consecuencia de la incorporación de los viales y parcelas destinadas a servicios urbanos.
 - Los suelos destinados a zonas verdes de carácter local, se redefinen considerando los viales de acceso y otras consideraciones descritas anteriormente, incrementándose en el cómputo global la superficie con que contaba el plan parcial, siendo la superficie final de 27.757,78 m², es decir, 525 m² más que la reservada en el plan parcial, de 27.232,78 m². Respecto de estas zonas verdes, de carácter, local cabe precisar:
 - Se incrementa su superficie en el extremo norte, parcela 24-C, incluyendo los suelos correspondientes al parque ejecutado en esa zona. Se disminuye su superficie por la superficie ocupada por el centro de transformación allí ubicado.
 - Se disminuye su superficie en la manzana central por la calificación como servicios urbanos públicos de acceso rodado y aparcamiento de la calle Castillo de Villafranca, si bien se compensa mediante la reducción de la superficie de suelo de las parcelas terciarias no edificadas, manteniendo su edificabilidad.
 - Por otra parte, se incluye en el ámbito de la modificación una cuña de terreno situada al suroeste del ámbito, junto a la calle Castillo de Coca, ya que el trazado de dicha calle se desvió en su ejecución hacia el noreste, reduciendo así la zona verde correspondiente a la manzana 22. De esta forma se califica como zona verde red general (igual consideración que le da el plan parcial) este añadido, de 899,76 m². En las siguientes imágenes de estado inicial y modificado de estos suelos se puede comprobar gráficamente lo descrito.



Estado inicial



Estado modificado

- Los suelos destinados a equipamiento deportivo, todos ellos de carácter local, ven reducida su superficie como consecuencia de la ordenación, debiendo señalarse, en todo caso, que la superficie de los espacios públicos del ámbito de la modificación se incrementan, concretamente mediante las siguientes superficies:

- Superficie Eq. Deportivo estado inicial: 12.883,37 m².
- Superficie Eq. Genérico estado final: 9.459,30 m².
- Los nuevos suelos calificados como Red Local de acceso y aparcamiento (servicios urbanos) suponen una superficie de 2.839,27 m².

Las superficies de redes en el estado inicial y final son en conclusión las siguientes:

- Superficie redes públicas estado inicial: 41.015,91 m².
- Superficie redes públicas estado final: 41.855,87 m².

Cabe recalcar, además, que ninguna de las tres zonas destinadas a equipamiento deportivo ha sido ejecutada, manteniéndose vacantes desde que se urbanizase el sector. En la misma situación se encuentra la parcela, también de equipamiento deportivo, situada en la confluencia de las calles Castillo de Atienza y Castillo de Fuensaldaña. Lo anterior podría motivarse por la falta de demanda de este tipo de equipamiento y por el elevado estándar de suelo dotacional en el ámbito, que se concreta en las siguientes cifras:

- Superficie de equipamiento (red general): 58.000 m².
- Superficie equipamiento (red local): 50.400 m².
- Total suelo equipamiento: 108.400 m².
- Superficie edificable total sector V-2: 279.979 m²e.
- Estándar equipamiento: 38,71 m²/100 m²e.

- Categorización de los suelos dotacionales públicos con la categoría de equipamiento genérico. La presente modificación propone que los suelos de equipamiento público incluidos en el ámbito de la modificación, se categoricen como equipamientos genéricos, principalmente por dos motivos:
 - Posibilitar la implantación de otros equipamientos que puedan ser requeridos en el ámbito, considerando la falta de demanda que el equipamiento deportivo ha tenido desde que se calificaran los suelos con dicho uso y categoría. Como se ha señalado, las parcelas de equipamiento deportivo no han sido desarrolladas, quizá por su reducida dimensión, geometría, etc. Esto supone que la trama urbana no ha quedado rematada, siendo estas zonas poco funcionales e inadecuadas en la escena urbana. Por ello, la posibilidad de implantar otros equipamientos diferentes o complementarios del deportivo, facilitará su desarrollo y la mejora de la trama urbana.
 - Establecer una categorización más flexible, de forma que el Ayuntamiento pueda decidir el equipamiento más apropiado a implantar en cada momento. En general, los planeamientos generales y de desarrollo han sido excesivamente rígidos en algunas de sus determinaciones, siendo un ejemplo de ello la concreción de las categorías concretas para los suelos de equipamiento público, con lo que no en pocas ocasiones, se ha impedido la implantación de equipamientos que los municipios han venido precisando. Parece más adecuado, con carácter general, no concretar la categorías de los suelos de equipamientos, de forma que, en función de las necesidades de la población, los ayuntamientos puedan decidir que dotaciones concretas realizar en cada momento.
- Ampliación del régimen de usos de las parcelas de uso terciario, posibilitando los usos dotacionales en sus distintas categorías (excepto el de servicios urbanos e infraestructuras) como característicos y por tanto sin limitaciones para su implantación. En la situación actual, al admitirse los usos dotacionales solo como compatibles, pueden implantarse pero solo hasta un 30% de la edificabilidad de la parcela, de acuerdo con lo establecido en la definición de los usos de las Normas Urbanísticas del PGOU. Con esta modificación se propiciará la culminación del desarrollo del sector, se fomentará el empleo, de potenciarán actuaciones de renovación urbana y se mejorará el nivel de servicios del sector y del conjunto de la población. Además, como ya se señaló, el régimen de usos característicos propuestos se igualaría a los de los suelos que, en similar situación, se localizan en el ámbito del Parque Empresarial.

Por último, se proponen medidas concretas de protección acústica, que garanticen la adecuada implantación de los usos dotacionales. Cabe destacar la medida de generar en algunas ubicaciones de

las zonas verdes junto a la M-50 del sector, espacios de socialización, estancia y reposo, donde el índice acústico diurno queden limitado, en caso de que finalmente se implante algún uso de alta sensibilidad acústica (tipo e - sanitario, docente, cultural) en los edificios colindantes situados frente a las mismas. La dimensión de estos espacios será la necesaria para atender justificadamente las necesidades de los usuarios de los edificios colindantes. En las siguientes imágenes se muestran referencias de dichos espacios.



La cuantificación de la propuesta se concreta en el siguiente cuadro numérico y plano:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PPOU DEL SECTOR V-2. SUELOS TERCARIOS Y DOTACIONALES M-50
PGOU DE LAS ROZAS DE MADRID

PROPUESTA MODIFICACIÓN					
PARCELA	USO	SUELO m ²		EDIFICAB. m ² c/m ²	SUP. EDIF. m ² c
24	7/ZONA VERDE	9.224,22	9.224,22		
24-CT	6 SI-CT	40,00			
18	6 /EQUIPAMIENTO	5.028,18			
15-B	4-2°C/TERCIARIO	4.785,16	7.204,43	1,3075	6.256,55
15-A	4-2°C/TERCIARIO	2.419,27		1,3075	3.163,19
TOTAL ZONA 1		21.496,83			
17	6 /EQUIPAMIENTO	4.431,12			
17-CT	6 SI-CT	40,00			
23-B	7/ZONA VERDE	2.877,14	11.190,78		
23-A	7/ZONA VERDE	8.313,64			
SU01	SU-RL	2839,27			
14-F*	4-2°C/TERCIARIO	1.807,88	5.800,35	1,4680	2.653,97
14-E	4-2°C/TERCIARIO	477,27		1,4680	700,63
14-D	4-2°C/TERCIARIO	854,43		1,4680	1.254,31
14-C	4-2°C/TERCIARIO	673,17		1,4680	988,22
14-B	4-2°C/TERCIARIO	494,35		1,4680	725,71
14-A	4-2°C/TERCIARIO	1.493,24		1,4680	2.192,07
TOTAL ZONA 2		24.301,52			
16*	4-2°C/TERCIARIO	2.005,00		1,4691	2.945,63
16-CT	6 SI-CT	40,00			
13	4-2°C/TERCIARIO	5.443,84		1,3075	7.117,72
22	7/ZONA VERDE	7.342,78			
34	7/ZONA VERDE	899,76			
V04	VIARIO	899,76			
* Ayto.	TOTAL ZONA 3	16.631,14			
TOTAL ZONAS 1+2+3		62.429,49			27.998,00

USOS:	m ²	
4.2°C	20.453,62	41.855,87
EQ-RL	9.459,30	
ZV-RL	27.757,78	
SU-RL	2.839,27	
ZV-RG	899,76	
VIARIO-RG	899,76	
CTs (IBERDROLA)	120,00	
TOTAL	62.429,49	



- Cuadro y plano de modificación del plan parcial-

En el siguiente cuadro, se reflejan los parámetros del estado inicial (plan parcial y proyecto de reparcelación) y del estado modificado:

CUADRO COMPARATIVO ESTADO INICIAL (PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN) Y ESTADO MODIFICADO

PLAN PARCIAL				
MANZANA	ORDENANZA/USO	SUELO m²	EDIFICAB. m²c/m²	SUP. EDIF. m²c
24	7/ZONA VERDE	8.344,24		
18	6 D/EQUIPAMIENTO	5.948,16		
15	4-2ºC/TERCIARIO	7.204,43	1,3075	9419,74
TOTAL ZONA 1		21.496,83		
17	6 D/EQUIPAMIENTO	4.890,21		
23	7/ZONA VERDE	10.646,00		
14	4-2ºC/TERCIARIO	8.765,31	1,3075	11.460,54
TOTAL ZONA 2		24.301,52		
16	6 D/EQUIPAMIENTO	2.045,00		
13	4-2ºC/TERCIARIO	5.443,84	1,3075	7.117,72
22	7/ZONA VERDE	8.242,54		
	VIARIO	899,76		
TOTAL ZONA 3		16.631,14		
TOTAL ZONAS 1+2+3		62.429,49		27.998,00

USOS:	m²	
4.2ºC	21.413,58	41.015,91
EQ-RL	12.883,37	
ZV-RL	27.232,78	
VIARIO-SG	899,76	
TOTAL	62.429,49	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN					
PARCELA	ORDENANZA/USO	SUELO m²		EDIFICAB. m²c/m²	SUP. EDIF. m²c
24	7/ZONA VERDE	8.304,24			
24-CT	INFRAESTR-CT	40,00			
18	6 D/EQUIPAMIENTO	5.948,16			
15-C	4-2ºC/TERCIARIO	865,33	7.204,43	1,3075	1.131,43
15-B	4-2ºC/TERCIARIO	4.785,16		1,3075	6.256,55
15-A	4-2ºC/TERCIARIO	1.553,94		1,3075	2.031,76
TOTAL ZONA 1		21.496,83			
17	6 D/EQUIPAMIENTO	4.850,21			
17-CT	INFRAESTR-CT	40,00			
23	7/ZONA VERDE	10.646,00			
14-F*	4-2ºC/TERCIARIO	4.283,00	8.765,31	1,3074	5.599,60
14-E	4-2ºC/TERCIARIO	535,85		1,3075	700,63
14-D	4-2ºC/TERCIARIO	959,33		1,3075	1.254,31
14-C	4-2ºC/TERCIARIO	755,81		1,3075	988,22
14-B	4-2ºC/TERCIARIO	555,04		1,3075	725,71
14-A	4-2ºC/TERCIARIO	1.676,28		1,3077	2.192,07
TOTAL ZONA 2		24.301,52			
16	6 D/EQUIPAMIENTO	2.005,00			
16-CT	INFRAESTR-CT	40,00			
13	4-2ºC/TERCIARIO	5.443,84		1,3075	7.117,72
22	7/ZONA VERDE	8.242,54			
	VIARIO	899,76			
* Ayto.	TOTAL ZONA 3	16.631,14			
TOTAL ZONAS 1+2+3		62.429,49			27.998,00

USOS:	m²	
4.2ºC	21.413,58	40.895,91
EQ-RL	12.803,37	
ZV-RL	27.192,78	
VIARIO-RG	899,76	
CTs (IBERDROLA)	120,00	
TOTAL	62.429,49	

PROPUESTA MODIFICACIÓN					
PARCELA	USO	SUELO m²		EDIFICAB. m²c/m²	SUP. EDIF. m²c
24	7/ZONA VERDE	9.224,22	9.224,22		
24-CT	6 SI-CT	40,00			
18	6 /EQUIPAMIENTO	5.028,18			
15-B	4-2ºC/TERCIARIO	4.785,16	7.204,43	1,3075	6.256,55
15-A	4-2ºC/TERCIARIO	2.419,27		1,3075	3.163,19
TOTAL ZONA 1		21.496,83			
17	6 /EQUIPAMIENTO	4.431,12			
17-CT	6 SI-CT	40,00			
23-B	7/ZONA VERDE	2.877,14	11.190,78		
23-A	7/ZONA VERDE	8.313,64			
SU01	SU-RL	2839,27			
14-F*	4-2ºC/TERCIARIO	1.807,88	5.800,35	1,4680	2.653,97
14-E	4-2ºC/TERCIARIO	477,27		1,4680	700,63
14-D	4-2ºC/TERCIARIO	854,43		1,4680	1.254,31
14-C	4-2ºC/TERCIARIO	673,17		1,4680	988,22
14-B	4-2ºC/TERCIARIO	494,35		1,4680	725,71
14-A	4-2ºC/TERCIARIO	1.493,24		1,4680	2.192,07
TOTAL ZONA 2		24.301,52			
16*	4-2ºC/TERCIARIO	2.005,00		1,4691	2.945,63
16-CT	6 SI-CT	40,00			
13	4-2ºC/TERCIARIO	5.443,84		1,3075	7.117,72
22	7/ZONA VERDE	7.342,78			
34	7/ZONA VERDE	899,76			
V04	VIARIO	899,76			
* Ayto.	TOTAL ZONA 3	16.631,14			
TOTAL ZONAS 1+2+3		62.429,49			27.998,00

USOS:	m²	
4.2ºC	20.453,62	41.855,87
EQ-RL	9.459,30	
ZV-RL	27.757,78	
SU-RL	2.839,27	
ZV-RG	899,76	
VIARIO-RG	899,76	
CTs (IBERDROLA)	120,00	
TOTAL	62.429,49	

5.4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN

La modificación propuesta implica la modificación de los siguientes documentos y determinaciones del vigente plan parcial, recogiendo en el Documento III la documentación en su estado inicial y modificado:

- Memoria.

Con motivo de la nueva ordenación, se han de modificar los cuadros de memoria referidos a la calificación del suelo. En concreto los incluidos en las páginas 25, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 41.

- Memoria. Cuadros resumen.

Se modifican los cuadros resúmenes de superficies de suelos lucrativos y de cesión, páginas 117 a 124, para su ajuste a la nueva ordenación propuesta en el ámbito de la modificación.

Los cuadros de memoria contienen algunos errores que se subsanan en el estado modificado.

En concreto:

- En el cuadro de la página 25, igual al cuadro de la página 117, dice 21.438,58 m² de superficie neta zona terciaria, cuando la superficie correcta es de 21.413,58 m², tal como figura en el resto de cuadros.
- Los aprovechamientos del uso residencial y terciario no son de 251.918,10 y 27.997,90 m²e respectivamente, sino que, tal como consta en el resto de cuadros, son de 251.918,00 y 27.998 m²e respectivamente.

En los cuadros de memoria modificados, se han sombreado con gris los valores que se modifican.

- Normas Urbanísticas.

Se modifican, a fin de incluir las determinaciones de la modificación, los siguientes artículos:

- Artículo 72, sobre condiciones de los usos de la Norma Zonal 4 Terciario, de acuerdo con el siguiente detalle:
 - Redacción actual: Artículo 72. Uso Característico. Terciario en todas sus categorías.
 - Redacción modificada: Artículo 72. Uso Característico. Terciario en todas sus categorías y dotacional en todas sus categorías, excepto S.U. (Servicios Urbanos) y S.I. (Servicios Infraestructurales).
- Artículo 76 de las condiciones particulares de la norma zonal 6 Equipamientos, con el siguiente detalle:

- Redacción actual: Artículo 76 División de Categorías. (...) se identifican con los códigos:
E: Educativo.
C: Cultural.
(...)
- Redacción actual: Artículo 76 División de Categorías. (...) se identifican con los códigos:
Equipamiento genérico (no se especifica ninguna sigla).
E: Educativo.
C: Cultural.
(...)
- Cuadro norma zonal 4 Terciario (tras el artículo 74):
Se añade la precisión siguiente en relación con el retranqueo:
“Se establece la tipología adosada en las parcelas resultantes de la manzana 14 del plan parcial, debiendo adosarse la edificación a los linderos laterales. En caso de que resulten medianerías vistas, estas se tratarán con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas y se integrarán en el diseño de la edificación como una fachada más”.
- Se introduce un apartado sobre “Condiciones de protección acústica en el ámbito de las manzanas de uso terciario y de espacios libres situadas frente a la M-50” (artículo 96 al final de las actuales normas reguladoras) en las que se trasladan las medidas del estudio acústico, que garanticen las debidas condiciones de protección acústica de estas zonas, considerando los nuevos usos admisibles.
- Se reduce la superficie mínima de parcela, de 500 m² a 400 m², a fin de que todas las parcelas resultantes se ajusten a las condiciones urbanísticas, siendo una reducción muy poco significativa que no condiciona el modelo del plan parcial.
- Planos.
Se modifican los siguientes planos de ordenación, relativos a la calificación de suelo:
 - Plano 1. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.
 - Plano 5. REGULACIÓN DE USOS. PARCELARIO.

5.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La modificación se ajusta a las exigencias de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en concreto a los siguientes artículos de aplicación:

- Artículo 67.2. Este artículo establece lo siguiente:

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

Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación de nuevo suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en cantidad y calidad equivalentes, justificando que su nueva ubicación garantiza el cumplimiento del principio de cohesión social.

Sin perjuicio del cumplimiento del primer párrafo de este apartado, toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que cambie el uso de redes públicas calificadas como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, deberán contar con informe previo de la Consejería competente por razón de la materia, donde se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social con independencia de la titularidad.”

En este caso no se incrementa la edificabilidad, que se mantiene en el mismo valor que en su estado inicial.

Se desafecta únicamente el suelo correspondiente a la parcela 16, de 2.045 m², calificada como equipamiento deportivo, si bien la superficie desafectada se compensa con suelo público destinado a accesos y aparcamiento (servicios urbanos), espacios libres y red viaria, necesarios para la correcta ordenación y funcionalidad del ámbito. En el conjunto del suelo ordenado, se incrementa la superficie de suelo público (41.855,87m² frente a 41.015,91m²). Además, el suelo descalificado es un suelo vacante, sobre el que durante todos estos años no ha sido de interés su puesta en funcionamiento con el uso previsto por el planeamiento.

Por último, no se afecta en la presente modificación suelo calificado como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.

- Artículo 69.2, que establece:

“2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo, en cuyo caso no requerirán de otro instrumento de planeamiento general.

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

En este caso no se reduce la superficie de zonas verdes de carácter local, que se incrementa, pasando de una superficie inicial de 27.232,78 m² a 27.757,78 m², manteniéndose el carácter local de las mismas.

Respecto de las condiciones del plan parcial, se respeta la ordenación estructurante del mismo, dentro de la estructura general del PGOU, afectando la modificación únicamente a suelos pertenecientes a redes locales de equipamientos, zonas verdes e infraestructura viaria.

5.6. CONDICIONES DE GESTIÓN

Respecto de la parcelación vigente, los suelos públicos incluidos en el ámbito de la presente modificación puntual sufren variaciones, aunque sea mínimas, en su configuración, calificación y/o categorización. Respecto de los suelos lucrativos, las parcelas correspondientes a las manzanas 13 y 15 mantienen su actual configuración, a diferencia de las parcelas correspondientes a la actual manzana 14, cuya configuración varía así como sus superficies de suelo. Además, el suelo municipal se divide en dos parcelas separadas, una de las cuales ocupa la actual parcela 16, destinada a equipamiento.

De acuerdo con lo anterior, deberá llevarse a cabo, una vez aprobado definitivamente la modificación, la figura de gestión (reparcelación, operación jurídica complementaria, normalización de fincas, modificación de parcelación, etc.) que determine el Ayuntamiento y que permita ajustar las diferentes parcelas, tanto públicas como privadas, a la nueva configuración de usos.

Respecto de las cargas correspondientes a las parcelas resultantes, deben tenerse en cuenta las siguientes:

- Obras de adaptación de la calle Castillo de Villafranca a las condiciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad:
 - Importe estimado (provisional): 140.000€
 - Parcelas a las que aplicar la carga: 14A, 14B, 14C, 14D, 14E
- Obras de adaptación de la calle Castillo Turégano a las condiciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad e integración en zona verde:
 - Importe estimado (provisional): 45.000€
 - Parcelas a las que aplicar la carga: 15B

6. VIABILIDAD ECONÓMICA

En la Ley 9/2001 se establece en el artículo 43 sobre documentación de los planes generales, la necesidad de incorporar un Estudio de viabilidad, en el que se justificará la sostenibilidad del modelo de

utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

En el TRLS 7/2015, establece en el artículo 22, sobre Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, lo siguiente: *“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”*.

El apartado e) referido a la actuaciones de iniciativa pública, establece que la memoria económica debe incluir *“la evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”*

En relación con la viabilidad económica respecto de la iniciativa pública, cabe señalar:

- Respecto de los gastos, corresponde al Ayuntamiento el gasto que supone la ejecución de los equipamientos a implantar en las parcelas calificadas como dotacionales. Considerando que la superficie de suelo es de 9.459,30 m², el coeficiente de edificabilidad entre 0,50 m²/m² y 0,80 m²/m² según el uso concreto a desarrollar, por lo que adoptamos un valor medio de 0,65 m²/m², la superficie máxima edificable a valorar sería de 6.148 m²e. El coste de la edificación se estima en un importe unitario de 1.000 €/m²e, con lo que el importe total sería de aproximadamente 6.148.000 €. Considerando un porcentaje de financiación por parte de organismos supramunicipales (Comunidad de Madrid, Estado y/o Unión Europea) de un 30%, el importe a asumir por el Ayuntamiento ascendería a 4.303.600 €.
- Respecto de los ingresos, consideramos el valor patrimonial de los suelos de titularidad municipal en el ámbito, que suponen una superficie edificable lucrativa de 5.599,60 m²e. Considerando un valor de repercusión de suelo de 800 €/m², obtenemos un valor total del suelo de 4.479.680 €.

Por tanto, el balance sería favorable, garantizándose la viabilidad económica desde la iniciativa pública.

En relación con la viabilidad económica respecto de la iniciativa privada, se precisa lo siguiente:

- Los espacios públicos serán conservados por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, lo que asegura la viabilidad económica en términos de adecuación a los límites del deber legal de conservación.
 - Los gastos de urbanización a sufragar por los propietarios son los relativos a la adecuación de los servicios urbanos de acceso a las condiciones de la normativa aplicable en materia de accesibilidad (Orden TMA/851/2021). Los costes estimados y sujetos que han de llevar a cabo a su cargo las obras son:
 - Acceso a manzana 14. Cuenta con una longitud de 280 metros y una anchura de 10 metros. Se estima un coste para la adecuación del vial de 50€/m, lo que supone un importe total estimado de 140.000 €. Será ejecutada con cargo a los propietarios de las parcelas 14-A a 14-E, con una superficie edificable de 5.860,94 m²e, lo que supone una repercusión de aproximadamente 24€/m²e, que supone aproximadamente un 3% del coste de repercusión de suelo (de aproximadamente 800€/m²e), porcentaje mínimo que garantiza la viabilidad económica de la actuación. Respecto del reparto de beneficios y cargas, cabe señalar que, si bien la adecuación del vial de acceso y zona de aparcamiento supone una carga, se produce un beneficio sobre estas parcelas, ya que actualmente existe una servidumbre de paso que se cancelaría al calificarse el suelo como de dominio público manteniéndose la superficie neta de cada una de las parcelas.
 - Acceso a manzana 15. Tiene una longitud aproximada de 30 metros y una anchura de unos 10 metros. Se estima un coste para la adecuación del acceso de 150€/m, lo que supone un importe total estimado de 45.000 €. Será ejecutada con cargo a los propietarios de las parcelas 15-B, con una superficie edificable de 6.256,55 m²e, lo que supone una repercusión de aproximadamente 7,2 €/m²e, que supone aproximadamente un 0,9% del coste de repercusión de suelo (de aproximadamente 800€/m²e), porcentaje prácticamente despreciable que garantiza la viabilidad económica de la actuación.
 - Acceso a la parcela 18. Este vial tiene una longitud aproximada de 22 metros y una anchura de 12 metros. La adaptación de este vial correría a cargo del Ayuntamiento, en caso de precisar alguna actuación de mejora en su accesibilidad, por lo que incidiría en la viabilidad económica desde el sector privado. Desde la iniciativa pública el importe de esta acción sería de muy escasa entidad, perfectamente asumible por el Ayuntamiento considerando su elevado presupuesto.
- De acuerdo con lo anterior queda justificada la viabilidad económica desde la iniciativa privada, en términos de rentabilidad, de equilibrio de beneficios y cargas y de adecuación a los límites del deber de conservación.

Además de los anteriores cabe señalar los siguientes gastos imputables a los particulares afectados, de difícil cuantificación:

- Costes derivados de eventuales de modificaciones y/o refuerzos de las redes de infraestructuras derivados de la nueva geometría y de los nuevos usos admitidos en las parcelas.
- Implementación de medidas medioambientales especificadas en las Normas Urbanísticas, en especial las relativas la creación de espacios de socialización, estancia y reposo, en caso de que de implantación de algún uso de alta sensibilidad acústica (tipo e - sanitario, docente, cultural).

7. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El informe de sostenibilidad Económica se redacta de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece:

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

IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LAS HACIENDAS LOCALES

De las actuaciones derivadas de la presente modificación puntual, correspondería al Ayuntamiento el mantenimiento de las correspondientes a los nuevos suelos calificados como viarios y accesos y las nuevas zonas verdes locales, con las siguientes superficies:

- Nueva red viaria y de accesos: 3.403,27 m² (2.839,27m² + 300 m² + 264 m²)
- Zonas verdes de carácter local: 525 m².

El coste de mantenimiento de dichos suelos, podría valorarse, considerando su ubicación y características, en un importe de aproximadamente 5.485 €/año, incluyendo los siguientes conceptos y costes anuales:

- Pavimentación: 0,45 €/m²
- Alumbrado público: 0,65 €/m²
- Red de saneamiento: 0,20 €/m²
- Total estimación viales y accesos: 1,30 €/m²
- Ajardinamiento (incluyendo pavimentación, riego y alumbrado público): 2,00 €/m²

La repercusión de dichos gastos, por su reducido importe, se considera perfectamente asumible dentro del presupuesto municipal.

8. MEMORIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD

8.1. Evaluación del cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género, orientación o identidad sexual

Se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres,
- Ley 2 2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género & Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid,
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid,

Considerando las anteriores disposiciones y con el reducido alcance de la modificación:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones de la normativa urbanística aplicable y en coherencia con el planeamiento parcial y general, estableciendo las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.
- Al promoverse espacios libres y equipamientos de uso público conectados con las redes públicas generales de la localidad, se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

8.2. Evaluación del impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia

Se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil,
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas,

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia es favorable, principalmente porque al tratarse de un ámbito con zonas de servicios (terciario, dotacional,...), equipamientos y espacios libres de uso público, se favorece la formación de niños y niñas, adolescentes, familias y mayores.

8.3. Informe relativo a la supresión de barreras arquitectónicas

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y la Ley 8/1993, de 22 junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida, considerando el grado efectivo de consolidación de la urbanización.

Asimismo, se posibilita el cumplimiento de las condiciones de la 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, considerando el grado efectivo de consolidación de la urbanización.

Por lo anterior se considera que se favorece la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en los proyectos de edificación que desarrollen el ámbito.

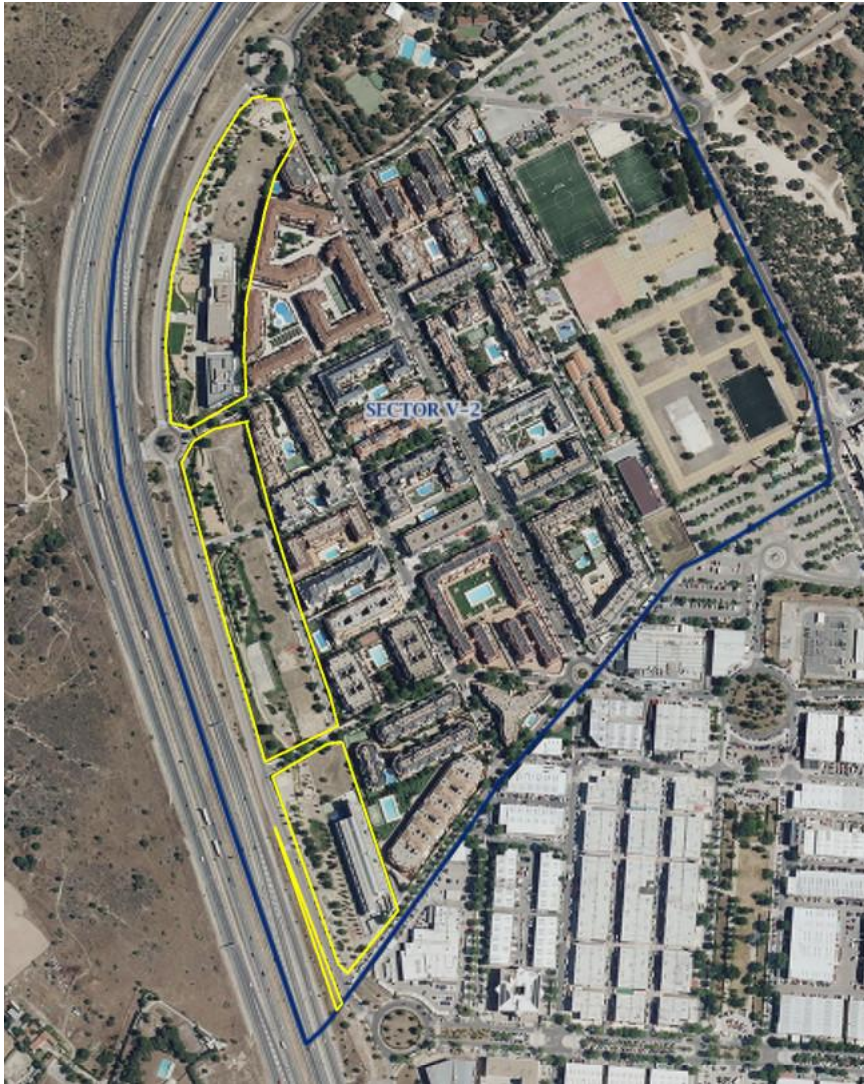
9. RESUMEN EJECUTIVO

El art. 56.bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que en la documentación que se someta a información pública de un instrumento de planeamiento deberá incluirse un resumen expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y el alcance de dicha alteración, así como el señalamiento de los ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos y duración de dicha suspensión.

En cumplimiento de lo anterior se incluye en el presente documento de modificación de planeamiento el citado Resumen Ejecutivo.

9.1. Delimitación de la modificación puntual

En coherencia con los objetivos perseguidos, se plantea que el ámbito de la modificación puntual del plan parcial, sean los suelos situados al oeste del sector, concretamente los calificados como terciarios, dotacionales y de espacios libres, situados entre las manzanas residenciales ya la calle Castillo de Coca. Se incluye una pequeña franja de terreno calificado como espacio libre al suroeste del ámbito, a fin de ajustar la calificación de estos suelos a la realidad.



- Delimitación del ámbito de la modificación sobre ortofoto-

Por tanto, el ámbito se compone de un suelo discontinuo formado por 4 zonas, con las siguientes superficies:

- **Zona 1 (norte).** Situada entre la manzana residencial nº 8 del plan parcial y las calles Castillo de Coca, de Arévalo y de Oropesa. Ocupa una superficie de **21.496,83 m²**.
- **Zona 2 (centro).** Situada entre la manzana residencial nº 9 del plan parcial y las calles Castillo de Coca, de Oropesa y de Jarandilla. Ocupa una superficie de **24.301,52 m²**.

- **Zona 3 (sur y suroeste):**

- Subzona sur. Situada entre la manzana residencial nº 10 del plan parcial y las calles Castillo de Coca, de Jarandilla y de Fuensaldaña. Ocupa una superficie de 15.731,38 m².
- Subzona Suroeste. Pequeña franja situada al oeste de la calle Castillo de Coca. Ocupa una superficie de 899,76 m².
- Total superficie zona 3: **16.631,34 m²**.

Por tanto, la superficie total del ámbito de la modificación puntual es de **62.429,49 m²**. Esta superficie supone un porcentaje aproximado de un 21% de la superficie total del sector.

9.2. Alcance de la modificación puntual

La modificación puntual se sustenta principalmente en los siguientes planteamientos:

- a) Fomento de usos dotacionales. Actualmente se ha producido un proceso de falta de demanda de usos terciarios frente a un incremento de la demanda de usos dotacionales de tipo asistencial. Por ello se propone modificar el régimen de usos de la ordenanza 4.2º del plan parcial, de forma que además del uso característico terciario, se incluya el dotacional, sin la actual limitación del 30% de la edificabilidad sobre la parcela, considerándose que se trata de un uso que se precisa en el municipio y en la región, para mejorar la calidad de vida de las personas.
- b) Suficiencia de usos comerciales. En la zona existe una gran dotación de usos terciarios y comerciales, que cubren holgadamente las necesidades de las viviendas existentes en el sector V-2. En concreto existen numerosas actividades terciarias y comerciales en el ámbito colindante “Európolis”, disponiendo en la zona norte de actividades de alimentación, hostelería y otros comercios y servicios, en el entorno de la calle Bruselas. En la zona central existen diversas actividades en torno a las calles Bruselas, Mónaco y Módena. Además, en el propio sector S-V se han implantado diversos comercios en los bajos comerciales, principalmente en el eje de la calle Castillo de Arévalo. Por todo ello se considera que el régimen de usos de las parcelas vacantes debe admitir alternativamente usos diversos, tanto terciarios como dotacionales, que, en todo caso sean compatibles con las condiciones acústicas exigibles por la normativa aplicable.
- c) Solución de acceso a las parcelas dotacionales y terciarias. Con la urbanización del sector se ejecutaron varios viales de acceso a las parcelas, que mediante la presente modificación se regulan bien como servicios urbanos de acceso rodado y aparcamiento o bien como accesos debidamente integrados en las zonas verdes, ajustando así la realidad con el planeamiento y dando solución de acceso a todas las parcelas del ámbito de la modificación.
- d) Adecuada calificación del suelo en el extremo norte del ámbito. La nueva ordenación supone también la adecuada calificación de los suelos ocupados por una pequeña zona ajardinada

ejecutada al norte del ámbito de la modificación, junto a la calle Castillo de Arévalo, actualmente calificada como dotacional.

- e) Potenciar la culminación del desarrollo del sector. La modificación propuesta plantea la admisión de usos dotacionales que, debido al auge de su demanda y a la adecuada inserción de este tipo de actividades en la trama urbana, ayudarán a completar el proceso edificatorio, culminando la trama urbana.
- f) Mejora de las condiciones acústicas de las zonas residenciales. Lo expuesto en el punto anterior supondrá, además, la mejora de las condiciones acústicas del sector y en especial de las tramas residenciales. Las parcelas dotacionales y terciarias se ubicaron entre las viviendas y la M-50, para, entre otros motivos, funcionasen como pantallas acústicas para las viviendas.
- g) Incorporación en la ordenación de las parcelas destinadas a servicios urbanos (centros de transformación). Mediante la presente modificación se califican con un uso acorde con su función.
- h) Modelo económica y socialmente sostenible. Se promueve un modelo más sostenible desde lo social, al posibilitarse la implantación de actividades asistenciales.
- i) Ampliación de las actividades dotacionales a implantar en los suelos de equipamiento público. Actualmente las parcelas dotacionales situadas en el ámbito de la modificación, están todas calificadas como “sistemas locales de equipamiento deportivo”. Con la modificación se pretende que, si bien este uso se considera adecuado, debe posibilitarse la implantación de otras dotaciones que el Ayuntamiento considere de interés, como los de tipo cultural, social, educativo, etc. Por ello se propone que las parcelas dotacionales se categoricen como equipamientos genéricos. También debe tenerse en cuenta que en la zona ya existe una gran dotación de zonas deportivas, destacando la gran zona deportiva de la Dehesa de Navalcarbón y la ubicada junto al recinto ferial, por lo que la dotación de esta categoría del uso dotacional ya cubre sobradamente las necesidades de la población del sector. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones acústicas exigibles por la normativa aplicable.

Las superficies iniciales y finales de los distintos usos son, resumidamente los siguientes:

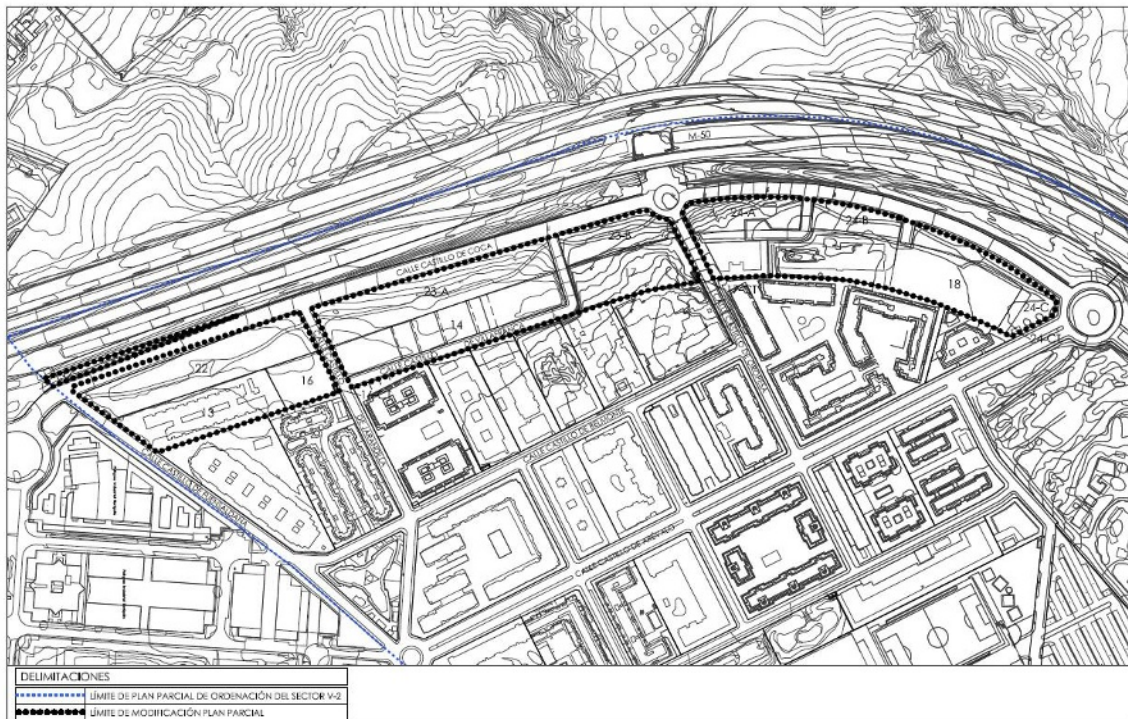
USO	ESTADO INICIAL (m ²)	ESTADO MODIFICADO (m ²)
TERCIARIO	21.413,58	20.453,62
EQUIPAMIENTO + SERVICIOS URBANOS (Accesos y aparcamientos)	12.883,37	12.298,57
ZONA VERDE RED LOCAL	27.232,78	27.757,78
RED VIARIA (GENERAL)	899,76	0
ZONA VERDE RED GENERAL	0	899,76
INFRAESTRUCTURAS (CTs)	0	120,00
TOTAL	62.429,49	62.429,49

9.3. Suspensión de la ordenación con motivo de la tramitación de la modificación

Tal como establece la legislación urbanística, la aprobación inicial de la modificación puntual supondrá la suspensión de la realización de nuevos actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades, en el ámbito de la modificación, excepto en los casos en que se cumplan las determinaciones más restrictivas, entre el planeamiento actual y el modificado.

9.4. Plano del ámbito de la modificación puntual

Se adjunta a continuación plano de delimitación de los suelos afectados por la presente modificación de planeamiento.



Las Rozas de Madrid, diciembre de 2025



Arquitecto redactor:

Juan Guzmán Pastor (GPA S.L.)