

SG/29/2021

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

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

17 de Diciembre de 2025



INDICE

Equipo Redactor:	4
1. ANTECEDENTES	5
1.1 Encuadre municipal	5
1.2 Descripción General del Sector V-2	6
1.3 Parámetros Urbanísticos del Plan Parcial	7
1.4 Justificación del Cumplimiento de la normativa urbanística	8
2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO	8
3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO	9
4. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	9
5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	13
5.1 Delimitación	13
5.2 Edificaciones, usos, infraestructuras y arbolado	14
5.3 Superficies	16
5.4 Urbanización.....	18
5.5 Afecciones	19
5.6 Parámetros urbanísticos.....	19
5.7 Accesos.....	21
6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	21
7. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	22
7.1 Alternativa “CERO”	22
7.2 Alternativa 1	23
7.3 Alternativa 2	24
7.4 Alternativa seleccionada	24
8. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	25
8.1 Documentos del plan parcial que se modifican	33
8.2 Síntesis de la propuesta de modificación puntual	35
9. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	35



10. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, EN EL AMBITO TERRITORIAL AFECTADO	36
10.1. Clima, calidad del aire y Cambio Climático.....	36
10.2. Calidad acústica.....	45
10.3. Geología y geomorfología	50
10.4. Hidrología e hidrogeología.....	50
10.5. Vegetación y arbolado.....	51
10.6. Hábitat de Interés Comunitario (HIC)	54
10.7. Espacios Naturales	54
10.8. Patrimonio.....	55
10.9. Vías pecuarias	55
10.10. Paisaje	56
10.11. Usos del suelo	59
10.12. Planeamiento urbanístico	64
10.13. Infraestructuras.....	65
10.2 RESULTADO DE LA CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	68
11. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES COMO CONSECUENCIA DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	69
11.1 METODOLOGÍA EMPLEADA PARA EL ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES.....	69
11.2 ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES	71
11.2.1. Efectos potenciales sobre la calidad del aire	71
11.2.2 Efectos potenciales sobre la calidad de los suelos	74
11.2.3 Efectos potenciales sobre las redes de abastecimiento y saneamiento	74
11.2.4 Efectos potenciales sobre el arbolado urbano	75
11.2.5 Efectos potenciales sobre el paisaje.....	75
11.2.6 Efectos potenciales sobre la variación en la generación de residuos.....	75
12. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	76
12.1 Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de las Rozas de Madrid	76
12.2 Plan Estratégico de Canal de Isabel II.....	76
12.3 Estrategia de calidad del aire y cambio climático de la Comunidad de Madrid (PLAN AZUL +, 2013-2020).....	79
12.4 Plan Nacional de adaptación al cambio climático (PNACC)	80
12.5 Estrategia de Residuos de la comunidad de Madrid (2017-2024)	81



13. 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 TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	82
14. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	86
15. RESUMEN Y CONCLUSIONES	87

ANEXO I. Estudio Acústico

Equipo Redactor:

Documento Actualizado en diciembre de 2025 con código 251217_DoAE_MP_v6

- Ignacio López-Galiacho Perona
Licenciado en CC Biológicas

Cuestión Previa

Los trabajos objeto de este documento fueron objeto de encargo a la mercantil SINERGIA MEDIO AMBIENTE Y GESTIÓN CORPORATIVA, S.L. Al respecto, se hace constar que con fecha 5 de junio de 2024 se llevó a cabo un proceso de fusión por absorción, mediante el cual y bajo la denominación SINERGIA MEDIO AMBIENTE Y GESTIÓN CORPORATIVA, S.L. (hoy ALTACIA, CONSULTORÍA ESTRATÉGICA MEDIOAMBIENTAL, S.L.) como sociedad absorbente, absorbió a la mercantil EVALUACIÓN AMBIENTAL, S.L. (sociedad Absorbida), con la consiguiente transmisión a título universal del patrimonio de la sociedad absorbida a favor de la sociedad absorbente, con disolución y extinción, sin liquidación, de la sociedad absorbida. La fusión resultó inscrita el día 25 de junio de 2024 en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 0, Folio 0, Inscripción 15ª, Hoja M-435698.

La anterior denominación social de la sociedad resultante de la fusión, SINERGIA MEDIO AMBIENTE Y GESTIÓN CORPORATIVA, S.L., ha sido cambiada por la actual de “ALTACIA, CONSULTORÍA ESTRATÉGICA MEDIOAMBIENTAL, S.L.” mediante escritura otorgada el 17 de julio de 2024 ante el Notario de Madrid Don Gregorio Javier Sierra Martínez, bajo el número 3.969 de su protocolo, que ha causado la inscripción 16ª en la hoja de la Sociedad del Registro Mercantil de Madrid.

1. ANTECEDENTES

El denominado sector V-2 “Industrial” 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.

1.1 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:



FIGURA. 1. ENCUADRE MUNICIPAL DEL SECTOR V-2. FUENTE: GPA.

1.2 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:

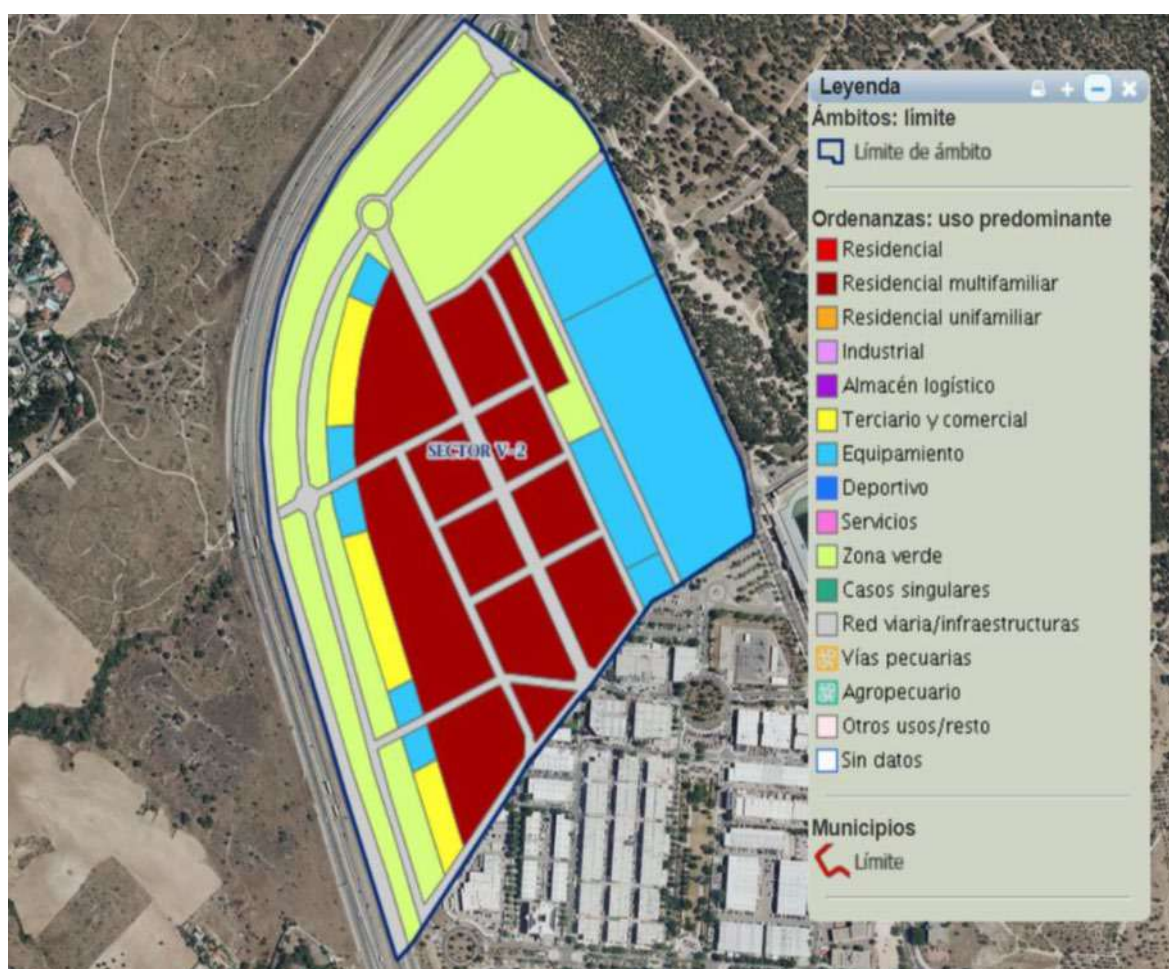


FIGURA. 2. USOS PREDOMINANTES EN EL SECTOR. FUENTE: SIT.

1.3 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 m²

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

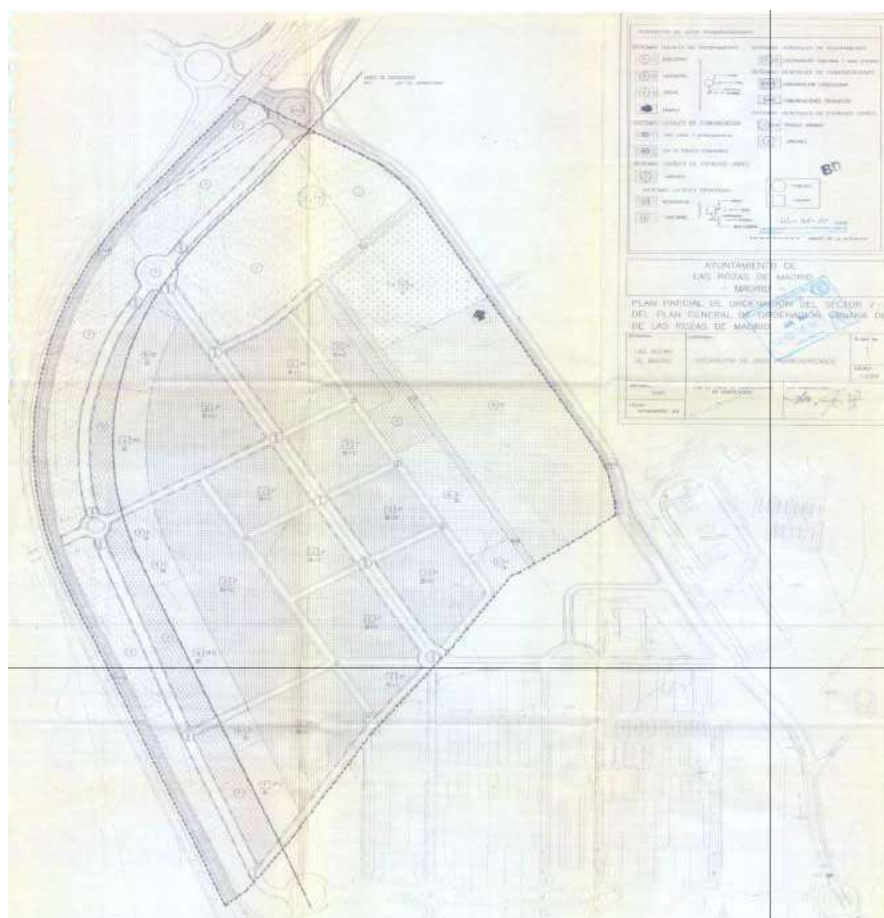


FIGURA. 3. PLANO DE USOS PORMENORIZADOS DEL PLAN PARCIAL. FUENTE GPA



1.4 Justificación del Cumplimiento de la normativa urbanística

La Modificación Puntual se ajusta a las exigencias de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en concreto a los artículos 67.2 y 69.2 de aplicación.

En relación con el artículo 69.2, 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.

Además, la modificación se atiene al resto de legislación vigente, específica y sectorial, que le resulta de aplicación. En materia ambiental, el marco legal vigente lo constituyen los siguientes textos normativos:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

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.



3. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

En cumplimiento de lo establecido en la normativa sobre evaluación ambiental¹, el presente documento ambiental estratégico se redacta para evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector V-2 “Industrial” del PGOU de Las Rozas de Madrid, en el ámbito de los suelos dotacionales y terciarios situados frente a la M-50.

4. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Como se ha avanzado en el capítulo 1, los objetivos concretos que persigue la presente Modificación Puntual son:

- Reordenar la banda de suelos de usos terciarios y dotacionales localizados en la zona oeste de Sector V-2, en su frente a la M-50, de forma que 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.
- Culminar el proceso de desarrollo urbanístico del Sector V-2.
- 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.

Además, mediante la edificación del ámbito de la Modificación Puntual, se producirá una mejora de las condiciones ambientales, como consecuencia de la función de pantalla acústica que se confiere a las edificaciones situadas entre el foco de ruido que supone la M-50 y los usos residenciales situados tras ellas.

Los objetivos anteriores, que justifican la presente Modificación Puntual, se sustancian 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 de la 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

¹ Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero y Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.



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 la ratio adecuada 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. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

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.

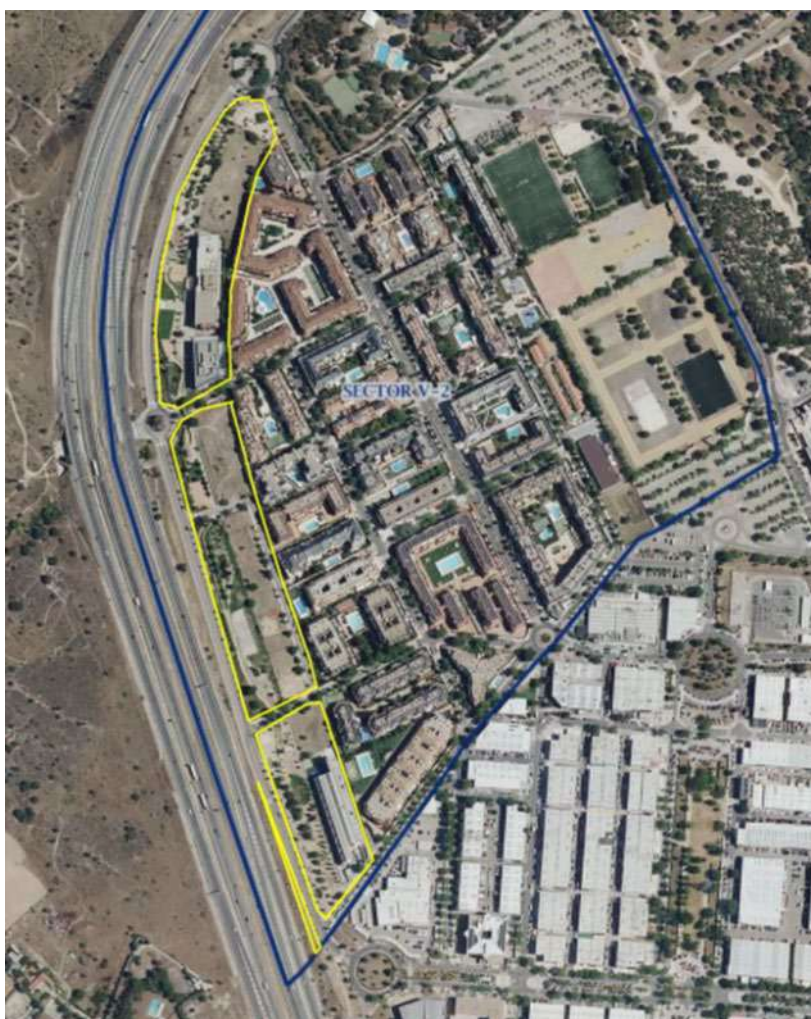


FIGURA. 4. DELIMITACIÓN SOBRE ORTOFOTO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. FUENTE GPA

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.

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, estando actualmente sin actividad.



FIGURA. 5. IMAGEN DEL EDIFICIO HOTEL ORAMBA. FUENTE: GPA

- 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.



FIGURA. 6. EDIFICIO DE USO DE OFICINAS EN EL ÁMBITO. FUENTE: GPA

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



FIGURA. 7. EDIFICIO DE USO DE OFICINAS EN EL ÁMBITO. FUENTE: GPA

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 discurran 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 y se desarrolla en el capítulo 10.1.5 *Vegetación y arbolado*.



FIGURA. 8. PARCELAS DOTACIONALES Y TERCIARIAS DE LA ZONA CENTRAL. FUENTE: GPA



FIGURA. 9. PARCELA DOTACIONAL DE LA ZONA NORTE. FUENTE: GPA

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.

5.3 Superficies

Los usos y superficies de 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:



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	

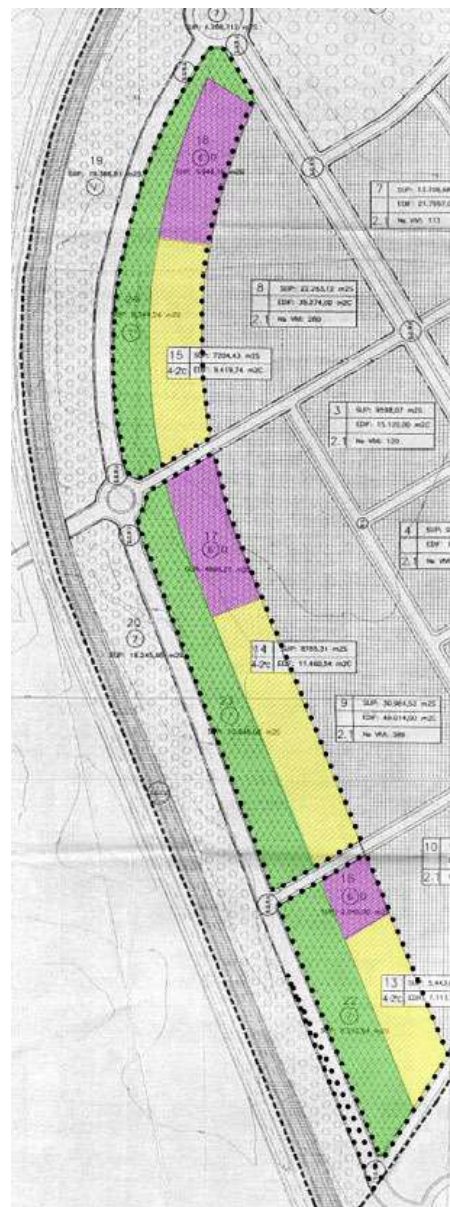


FIGURA. 10. CUADRO Y PLANO Nº 5 DEL PLAN PARCIAL “REGULACIÓN DE USOS. PARCELARIO”. FUENTE: GPA



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	



FIGURA. 11. CUADRO Y PLANO PROYECTO DE REPARCELACIÓN. FUENTE: GPA

5.4 Urbanización

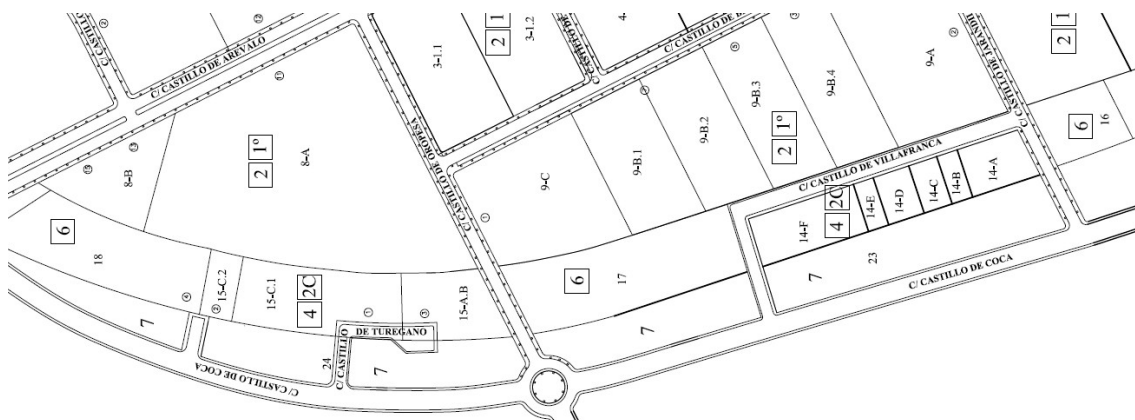
Los viales del ámbito están completamente urbanizados, contando con todos los servicios.

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.

5.5 Afecciones

Como se desarrolla más adelante (ver capítulo 10), 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 (ver Anexo I) en el que se concluye el ajuste de la ordenación a la normativa en materia acústica. 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”.

Se incluye dentro del estudio acústico un análisis específico para el caso de implantar en las parcelas determinados usos admitidos diferente del terciario, de elevada sensibilidad acústica (usos sanitario, docente o cultural).

5.6 Parámetros urbanísticos

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

- Zona 4. Terciario. 4.2º 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. 4.2º C.

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

GRADOS		
		2º
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	APROVECHAMIENTO 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		

FIGURA. 12. 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%.

5.7 Accesos

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.

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

La Disposición Transitoria Primera (*Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental*), de la Ley 4/2014, establece lo siguiente:

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

2. La tramitación y resolución del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como las funciones que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, atribuye al órgano sustantivo, corresponderán a la Consejería competente en materia de medio ambiente, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor.

La determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos.

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:



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

Por consiguiente, y así lo especifica la Disposición Transitoria citada, la presente Modificación Puntual de Plan Parcial, de escasa entidad y de alcance reducido y local - **la superficie total del ámbito de la Modificación Puntual es de 6,24 ha, que representa aproximadamente el 12% de la superficie del Sector V-2 y el 0,10% la superficie municipal**² -, debe someterse a la tramitación ambiental prevista en los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En cumplimiento de esta normativa, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, debe ir acompañada de la documentación que sea sometida a aprobación inicial (que tendrá la consideración de borrador del plan y deberá cumplir los requisitos y trámites de dicho borrador) y de un documento ambiental estratégico.

La Consejería con competencias en materia de medio ambiente³, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, resolverá mediante la emisión del **informe ambiental estratégico**, que podrá determinar que el instrumento de planeamiento debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente o bien, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el propio informe ambiental estratégico.

7. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Para la adopción de la solución de ordenación más idónea, se han analizado, desde el punto de vista urbanístico y ambiental, además de la alternativa “cero” o de no desarrollo de la Modificación Puntual, otras dos alternativas, que se describen a continuación.

7.1 Alternativa “CERO”

La alternativa “cero” supone mantener la ordenación actual, considerando el supuesto de no desarrollarse la Modificación Puntual del Plan Parcial.

² Superficie del municipio de Las Rozas de Madrid: 5.831 Ha. Fuente: www.ayuntamiento-espana.es

³ Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

La ordenación actual se ha considerado no adecuada desde el punto de vista del interés general, por los siguientes motivos:

- No se ajusta a la realidad física, principalmente en lo referente al parque situado al norte los viales 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.

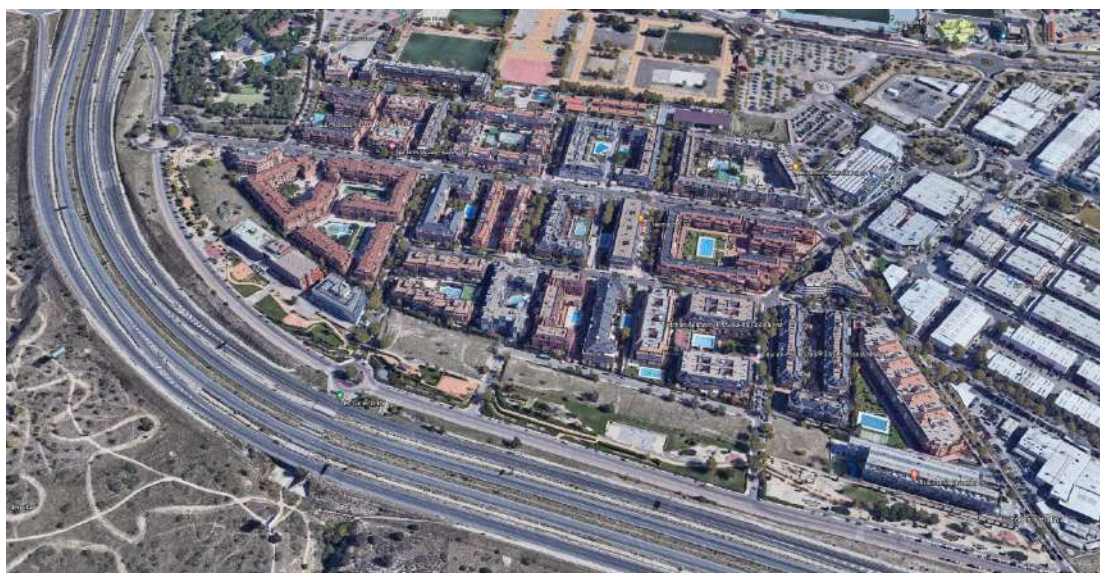


FIGURA. 13. SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. FUENTE: GOOGLE EARTH®.

7.2 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.

7.3 Alternativa 2

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 adecúe a la realidad física de los terrenos, ya urbanizados. Por tanto, frente a la Alternativa 1, 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.

7.4 Alternativa seleccionada

Analizando las ventajas e inconvenientes señalados para las tres alternativas (incluida la alternativa “cero”) 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.** Esta alternativa seleccionada se desarrolla en el capítulo siguiente.

8. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

A partir de los objetivos y motivos descritos en el capítulo 4, 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:

- o 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 esta 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:
 - o Suelos municipales: parcela 14-F
 - o 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.
 - o Los suelos destinados a zonas verdes, todos ellos 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 mantiene, 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 las 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:

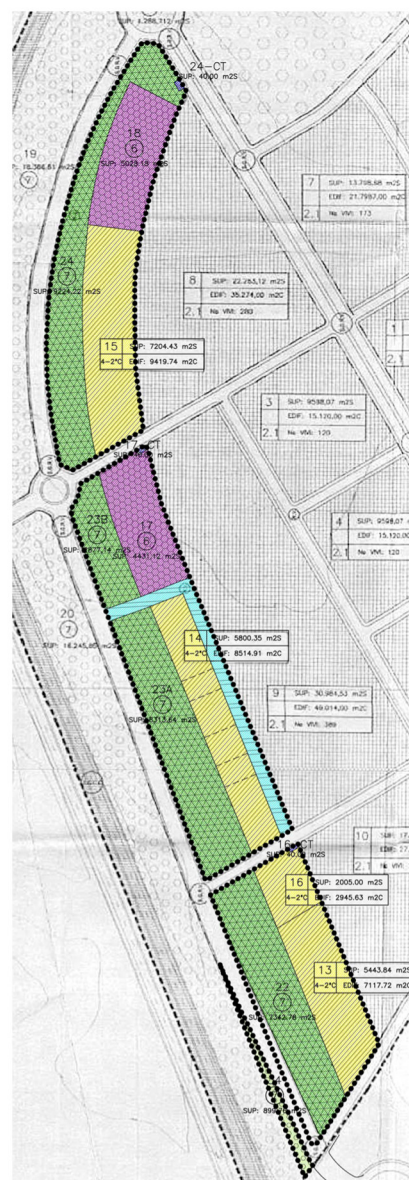


La cuantificación de la propuesta se concreta en el siguiente cuadro numérico y plano:



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	4-2ºC/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:	m ²	
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	



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					PROYECTO DE REPARCELACIÓN					PROPUESTA MODIFICACIÓN				
MANZANA	ORDENANZA/USO	SUELO m²	EDIFICAB. m²/c/m²	SUP. EDIF. m²c	PARCELA	ORDENANZA/USO	SUELO m²	EDIFICAB. m²/c/m²	SUP. EDIF. m²c	PARCELA	USO	SUELO m²	EDIFICAB. m²/c/m²	SUP. EDIF. m²c
24	7/ZONA VERDE	8.344,24			24	7/ZONA VERDE	8.304,24			24	7/ZONA VERDE	9.224,22	9.224,22	
18	6 D/EQUIPAMIENTO	5.948,16			24-CT	INFRAESTR-CT	40,00			24-CT	6 SI-CT	40,00		
15	4-2ªC/TERCIARIO	7.204,43	1,3075	9419,74	18	6 D/EQUIPAMIENTO	5.948,16			18	6/EQUIPAMIENTO	5.028,18		
TOTAL ZONA 1		21.496,83			15-C	4-2ªC/TERCIARIO	865,33	1,3075	1.131,43	15-B	4-2ªC/TERCIARIO	4.785,16	1,3075	6.256,55
					15-B	4-2ªC/TERCIARIO	4.785,16	1,3075	6.256,55	15-A	4-2ªC/TERCIARIO	2.419,27	1,3075	3.163,19
					15-A	4-2ªC/TERCIARIO	1.553,94	1,3075	2.031,76	TOTAL ZONA 1		21.496,83		
17	6 D/EQUIPAMIENTO	4.890,21			TOTAL ZONA 1		21.496,83							
23	7/ZONA VERDE	10.646,00			17	6 D/EQUIPAMIENTO	4.890,21			17	6/EQUIPAMIENTO	4.431,12		
14	4-2ªC/TERCIARIO	8.765,31	1,3075	11.460,54	17-CT	INFRAESTR-CT	40,00			17-CT	6 SI-CT	40,00		
TOTAL ZONA 2		24.301,52			23	7/ZONA VERDE	10.646,00			23-B	7/ZONA VERDE	2.877,14	11.190,78	
					14-F*	4-2ªC/TERCIARIO	4.283,00	1,3074	5.599,60	23-A	7/ZONA VERDE	8.313,64		
					14-E	4-2ªC/TERCIARIO	535,85	1,3075	700,63	SU01	SU-RL	2.839,27		
					14-D	4-2ªC/TERCIARIO	959,33	1,3075	1.254,31	14-F*	4-2ªC/TERCIARIO	1.807,88	1,4680	2.653,97
					14-C	4-2ªC/TERCIARIO	755,81	1,3075	988,22	14-E	4-2ªC/TERCIARIO	477,27	1,4680	700,63
					14-B	4-2ªC/TERCIARIO	555,04	1,3075	725,71	14-D	4-2ªC/TERCIARIO	854,43	1,4680	1.254,31
					14-A	4-2ªC/TERCIARIO	1.676,28	1,3077	2.192,07	14-C	4-2ªC/TERCIARIO	673,17	1,4680	988,22
					TOTAL ZONA 2		24.301,52			14-B	4-2ªC/TERCIARIO	494,35	1,4680	725,71
										14-A	4-2ªC/TERCIARIO	1.491,24	1,4680	2.192,07
					TOTAL ZONA 2		24.301,52			TOTAL ZONA 2		24.301,52		
16	6 D/EQUIPAMIENTO	2.045,00			16	6 D/EQUIPAMIENTO	2.005,00			16*	4-2ªC/TERCIARIO	2.005,00	1,4691	2.945,63
13	4-2ªC/TERCIARIO	5.443,84	1,3075	7.117,72	16-CT	INFRAESTR-CT	40,00			16-CT	6 SI-CT	40,00		
22	7/ZONA VERDE	8.242,54			13	4-2ªC/TERCIARIO	5.443,84	1,3075	7.117,72	13	4-2ªC/TERCIARIO	5.443,84	1,3075	7.117,72
VIARIO		899,76			22	7/ZONA VERDE	8.242,54			22	7/ZONA VERDE	7.342,78		
TOTAL ZONA 3		16.631,14			VIARIO		899,76			34	7/ZONA VERDE	899,76		
										V04	VIARIO	899,76		
					TOTAL ZONA 3		16.631,14			TOTAL ZONA 3		16.631,14		
					* Ayto.	TOTAL ZONA 3		16.631,14		* Ayto.	TOTAL ZONA 3		16.631,14	
TOTAL ZONAS 1+2+3		62.429,49		27.998,00	TOTAL ZONAS 1+2+3		62.429,49		27.998,00	TOTAL ZONAS 1+2+3		62.429,49		27.998,00
USOS:		m²			USOS:		m²			USOS:		m²		
4-2ªC		21.413,58			4-2ªC		21.413,58			4-2ªC		20.453,62		
EQ-RL		12.883,37			EQ-RL		12.803,37			EQ-RL		9.459,30		
ZV-RL		27.232,78	41.015,91		ZV-RL		27.192,78	40.895,91		ZV-RL		27.757,78	41.855,87	
VIARIO-SG		899,76			VIARIO-RG		899,76			SU-RL		2.839,27		
TOTAL		62.429,49			CTs (IBERDROLA)		120,00			ZV-RG		899,76		
					TOTAL		62.429,49			VIARIO-RG		899,76		
										CTs (IBERDROLA)		120,00		
										TOTAL		62.429,49		

8.1 Documentos del plan parcial que se modifican

La Modificación Puntual propuesta implica la modificación de los siguientes documentos y determinaciones del vigente Plan Parcial, recogiendo en el Documento III urbanístico 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 los 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 los 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.



8.2 Síntesis de la propuesta de modificación puntual

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

Se resumen a continuación los aspectos principales de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector V-2 “Industrial”:

- **La Modificación Puntual no 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 (41.855,87 m² frente a 41.015,91 m²)**. 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.
- **La presente Modificación no afecta a suelo calificado como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.**
- **Se incrementa la superficie destinada a zonas verdes de carácter local, 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.**
- **Se respeta la ordenación estructurante del Plan Parcial**, dentro de la estructura general del PGOU, afectando la modificación únicamente a suelos pertenecientes a redes locales de equipamientos, zonas verdes e infraestructura viaria.

9. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El desarrollo de la Modificación Puntual se llevará a cabo una vez se apruebe definitivamente, tras la emisión por parte del órgano ambiental, en cumplimiento del artículo 31 de la Ley 21/2013, del informe ambiental estratégico.

Tras la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial, el desarrollo de sus previsiones se llevará a cabo a través de los oportunos proyectos de edificación, rehabilitación o remodelación.

10. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Como se ha explicado en capítulos precedentes, el ámbito objeto de la Modificación Puntual lo constituye una banda de suelos de usos terciarios y dotacionales al oeste del Sector V-2 “Industrial” del Plan General de Las Rozas de Madrid, en su frente a la M-50. Frente al desarrollo del resto del Sector, este suelo urbano no ha alcanzado el grado de consolidación suficiente, por lo que se propone su reordenación.



FIGURA. 14. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. FUENTE: GPA.

Se analiza a continuación la situación actual del medio ambiente en el ámbito de la Modificación Puntual.

10.1. Clima, calidad del aire y Cambio Climático

Clima

El análisis de la climatología en el ámbito de la Modificación Puntual se ha realizado a partir de la información aportada por las estaciones meteorológicas más cercanas al ámbito que ofrecen datos de la Agencia Española de Meteorología (AEMET), así como atendiendo a la clasificación climática desarrollada por el Instituto Geográfico Nacional (IGN) en el Atlas Nacional de España (ANE).



El ámbito de estudio se localiza en un área de influencia Csa (clima templado con veranos secos y calurosos), según la clasificación de Köppen-Geiger.

La estación meteorológica más cerca al ámbito es la de Cuatro Vientos (localizada a 14 km al sureste y a 687 msnm). Se muestran a continuación las gráficas correspondientes a la Tª máxima y mínima, precipitación y velocidad del viento observados en esta estación:

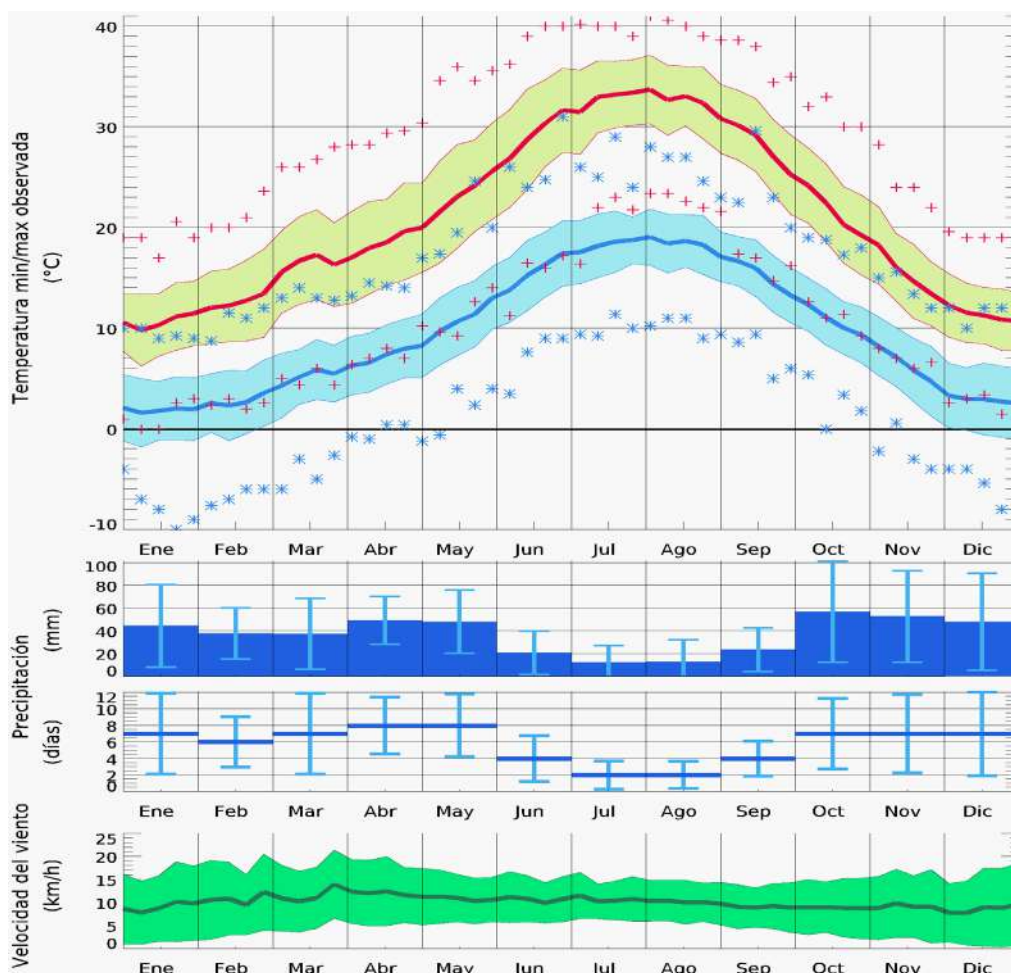


FIGURA. 15. CLIMA OBSERVADO EN LAS ROZAS DE MADRID . FUENTE: METEOBLUE.

Si bien, como se ha comentado, la estación meteorológica más cercana al ámbito de la Modificación Puntual es la de Cuatro Vientos, la estación más representativa del tipo de clima Csa es la de Colmenar Viejo (al noreste del ámbito). Conforme a esta estación se puede determinar que la zona de estudio presenta una temperatura media anual de 13,3°C. Los valores máximos se producen en los meses de julio y agosto y los valores mínimos en diciembre y enero. En cuanto a la precipitación, encontramos valores medios anuales de 537 mm.

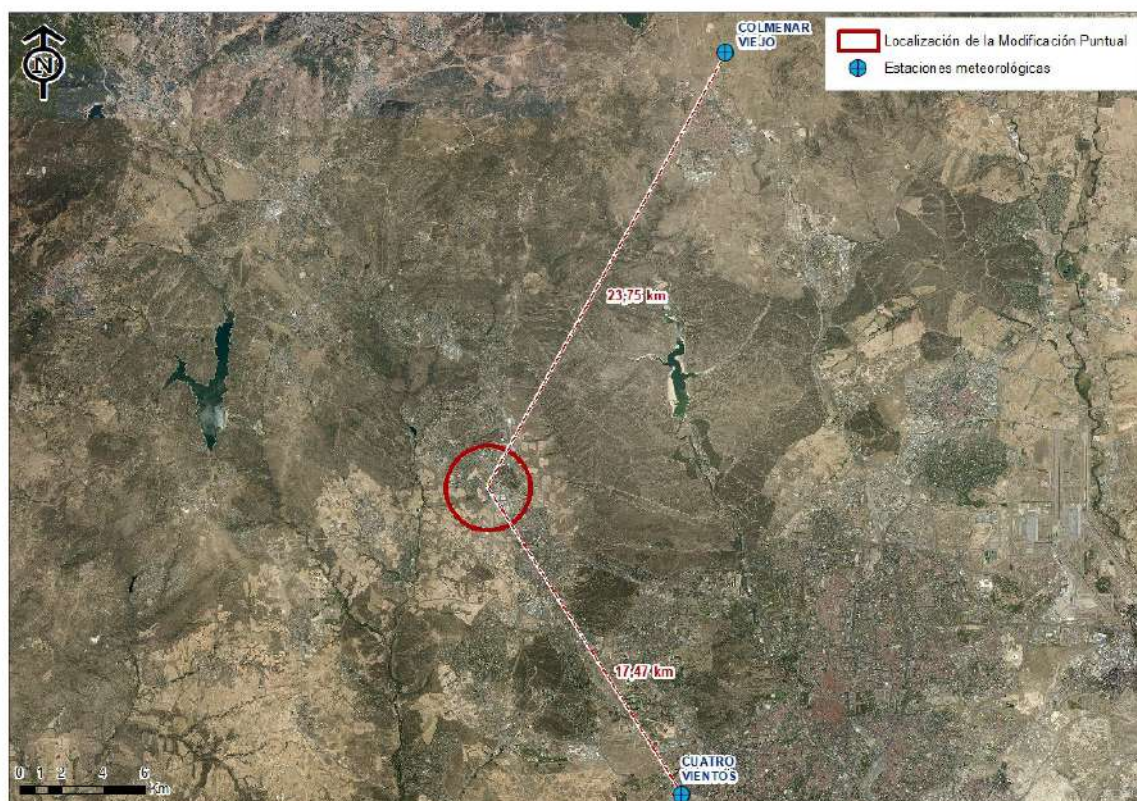


FIGURA. 16. LOCALIZACIÓN DE LAS ESTACIONES METEOROLÓGICAS CITADAS. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

En la imagen siguiente se muestra la rosa de los vientos del municipio de Las Rozas para viento a 10 m:

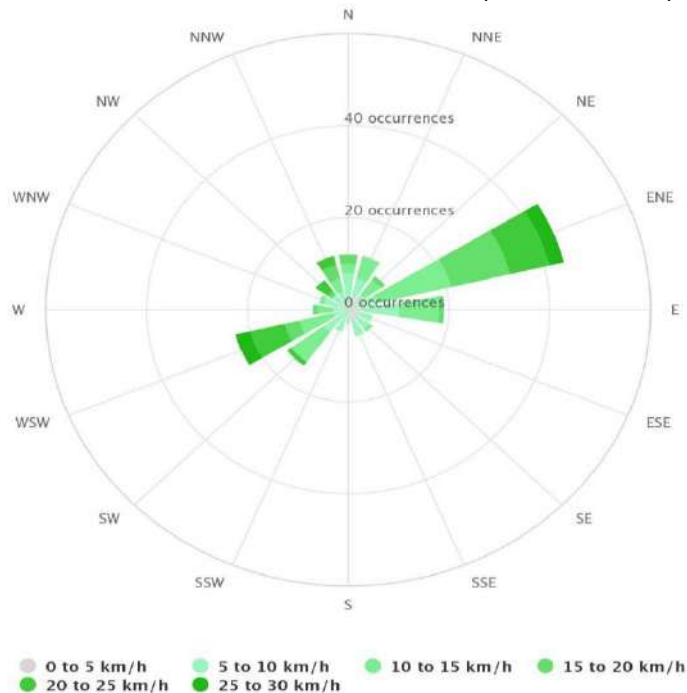


FIGURA. 17. ROSA DE LOS VIENTOS EN EL MUNICIPIO DE LAS ROZAS DE MADRID . FUENTE: METEOBLUE.



A fecha de elaboración del presente documento (04/07/2022), el Índice Nacional de Calidad del Aire (ICA)⁴ mostraba los siguientes resultados:

Contaminante	Concentración (µg/m3)
NO2	3
O3	94
PM10	18

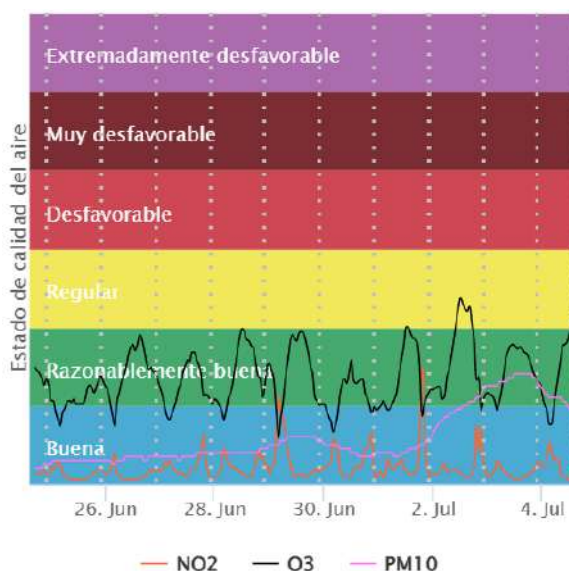
Índice de Calidad del Aire:

● Buena ● Razonablemente buena ● Regular ● Desfavorable ● Muy desfavorable ● Extremadamente desfavorable ● Sin datos

Los valores que determina el ICA son:

- Para O₃, la media móvil de las concentraciones de las últimas 8 horas.
- Para NO₂ y SO₂, última media horaria.
- Para PM₁₀ y PM_{2,5} media 24 h anteriores.

A continuación, se muestra la evolución de la calidad del aire en los últimos 10 días:



El acumulado de los últimos 100 días se muestra en el gráfico siguiente:

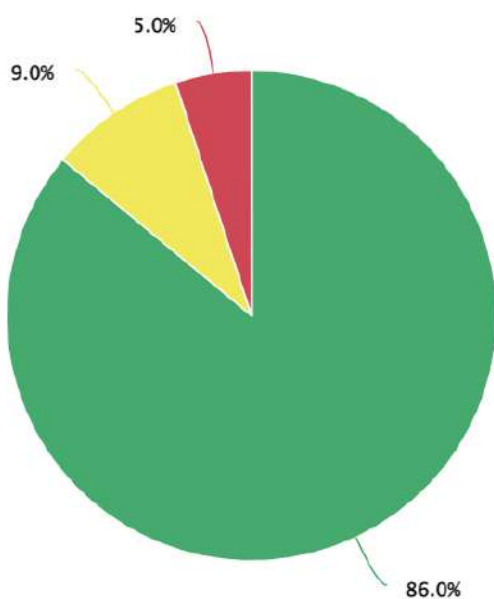
⁴ El Índice de Calidad del Aire (ICA) es un indicador que mediante diferentes colores proporciona información rápida y comprensible sobre el grado de contaminación atmosférica de una determinada zona. Cada color está definido por un adjetivo que expresa la mejor o peor calidad del aire. De esta forma se puede relacionar fácilmente la calidad del aire que respira con potenciales repercusiones en su salud.



Índice de Calidad del Aire:

Buena Razonablemente buena Regular Desfavorable
Muy desfavorable Extremadamente desfavorable Sin datos

Acumulado de los últimos 100 días



Como muestra el gráfico anterior, la calidad del aire en el municipio de Las Rozas de Madrid es, mayoritariamente, razonablemente buena.

Se muestran a continuación las recomendaciones y mensajes para la salud en función de las diferentes categorías del ICA:



ÍNDICE DE CALIDAD AL AIRE (ICA)

CALIDAD DEL AIRE	MENSAJES PARA LA SALUD	RECOMENDACIONES PARA LA SALUD	
		GRUPOS DE RIESGO Y PERSONAS SENSIBLES*	POBLACIÓN GENERAL
BUENA	Calidad del aire satisfactoria	Disfrute de sus actividades al aire libre con normalidad	Disfrute de sus actividades al aire libre con normalidad
RAZONABLEMENTE BUENA	Calidad del aire aceptable, no supone un riesgo para la salud	Disfrute de sus actividades al aire libre con normalidad	Disfrute de sus actividades al aire libre con normalidad
REGULAR	La calidad del aire probablemente no afecta a la población general, pero puede suponer un riesgo moderado para los grupos de riesgo	Considere reducir las actividades prolongadas e intensas al aire libre. Las personas con asma o enfermedades respiratorias deben seguir cuidadosamente su plan de medicación. Las personas con problemas de corazón pueden experimentar palpitaciones, dificultad para respirar o fatiga inusual	Disfrute de sus actividades al aire libre con normalidad pero vigile la aparición de síntomas como tos, irritación de garganta, falta de aire, fatiga excesiva o palpitaciones
DESFAVORABLE	Toda la población puede sufrir efectos negativos sobre la salud y los grupos de riesgo mucho más serios	Considere reducir las actividades al aire libre y realizarlas en el interior o posponerlas. Siga su plan de tratamiento médico meticulosamente	Considere reducir las actividades prolongadas e intensas al aire libre, sobre todo si tiene tos, falta de aire o irritación de garganta
MUY DESFAVORABLE	La calidad del aire es una emergencia para la salud pública. Toda la población puede verse seriamente afectada	Reduzca las actividades al aire libre y considere realizarlas en el interior o posponerlas. Siga su plan de tratamiento médico meticulosamente	Considere reducir las actividades al aire libre y realizarlas en el interior o posponerlas, sobre todo si experimenta tos, falta de aire o irritación de garganta
EXTREMADAMENTE DESFAVORABLE	La calidad del aire es una emergencia para la salud pública y puede afectar gravemente a toda la población	Evite la estancia prolongada al aire libre. Siga su plan de tratamiento médico meticulosamente y acuda a un servicio de urgencias si su salud empeora	Reduzca todas las actividades al aire libre y considere realizarlas en el interior o posponerlas. Utilice protección adecuada si tiene que realizar trabajos en el exterior
* Grupos de riesgo y personas sensibles			
Niños de 0-13 años	Personas mayores de 65 años	Embarazadas	Personas con enfermedades respiratorias o cardiovasculares crónicas
Diabéticos	Inmunodeprimidos	Personas que realizan habitualmente trabajos físicos en el exterior	

Cambio Climático

El Acuerdo de París de 2015 estableció un marco global para limitar el calentamiento del planeta por debajo de 2°C, preferiblemente a 1,5°C (grados centígrados), en comparación con los niveles preindustriales

Para alcanzar este objetivo global de temperatura, los países se proponen reducir el crecimiento de las emisiones de gases de efecto invernadero lo antes posible y las reducciones rápidas después, basándose en la mejor ciencia disponible y en la viabilidad económica y social.

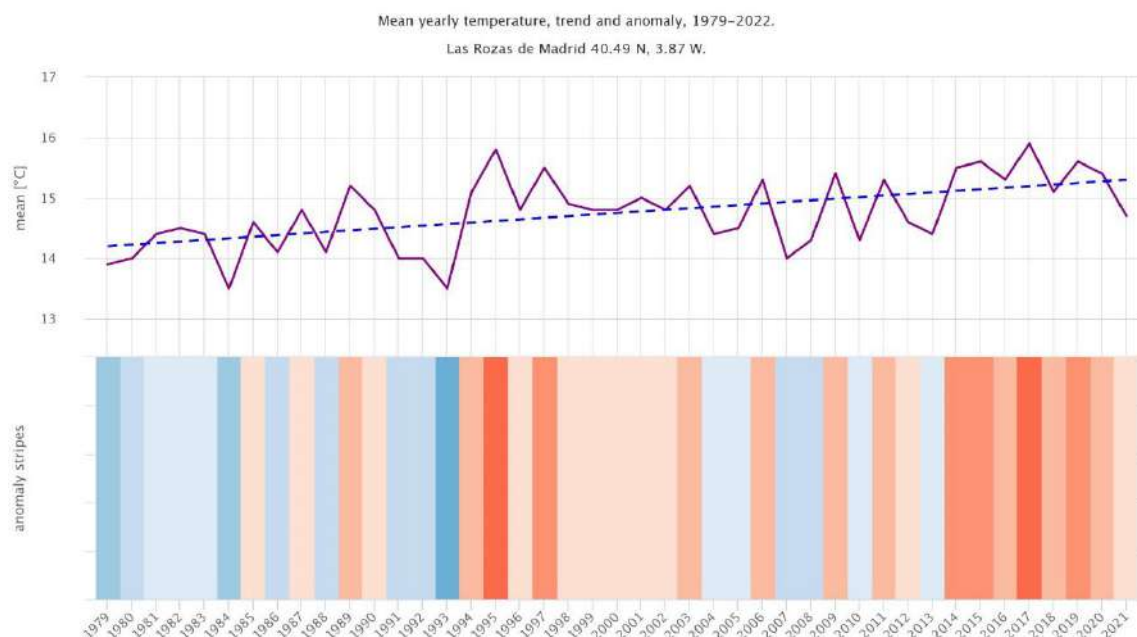
Los efectos del cambio climático son visibles por el aumento de la temperatura del aire, el deshielo de los glaciares y la disminución de los casquetes polares, la subida del nivel del mar, el aumento de la desertización, así como por la mayor frecuencia de fenómenos meteorológicos extremos como olas de calor, sequías, inundaciones y tormentas. El cambio climático no es globalmente uniforme y afecta a algunas regiones más que a otras.

En los siguientes diagramas se puede ver cómo el cambio climático ha afectado a Las Rozas de Madrid durante los últimos 40 años. La fuente de datos utilizada es el ERA5, la reanálisis atmosférica de quinta generación del



ECMWF sobre el clima mundial, que abarca el período comprendido entre 1979 y 2021, con una resolución espacial de 30 km.

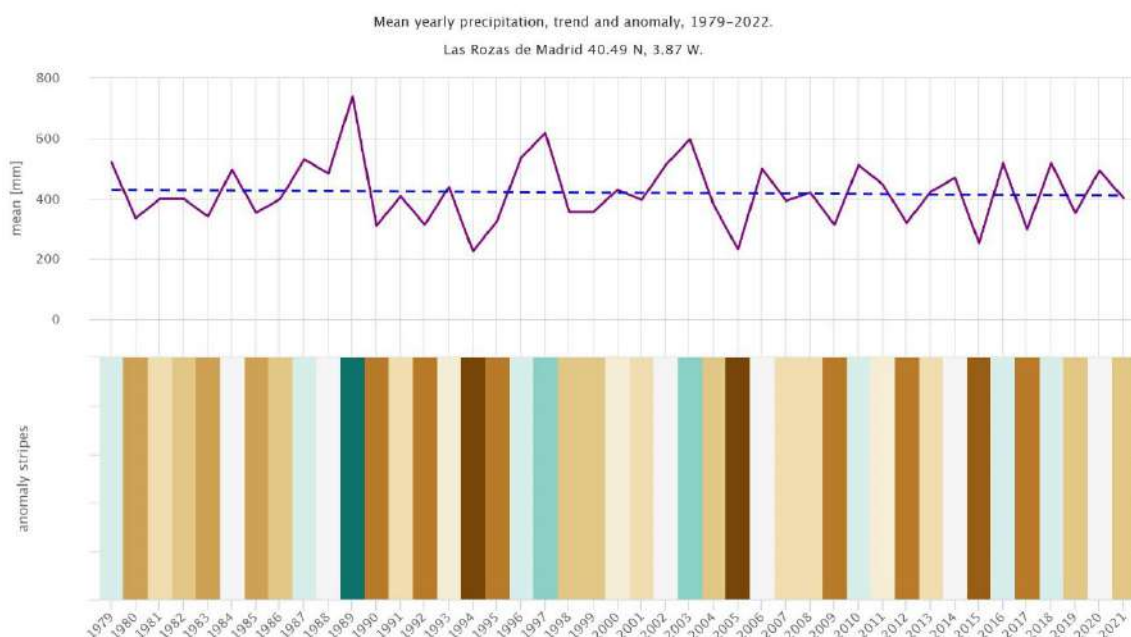
Cambio anual de temperatura



El gráfico superior muestra una estimación de la temperatura media anual para Las Rozas de Madrid. La línea azul discontinua es la tendencia lineal del cambio climático. Como se observa, la línea de tendencia sube de izquierda a derecha, por lo que la tendencia de temperatura es positiva y, por tanto, Las Rozas de Madrid se está calentando como consecuencia del cambio climático.

En la parte inferior, el gráfico muestra las denominadas "franje de calentamiento". Cada franja de color representa la temperatura media de un año: azul para los años más fríos y rojo para los más cálidos.

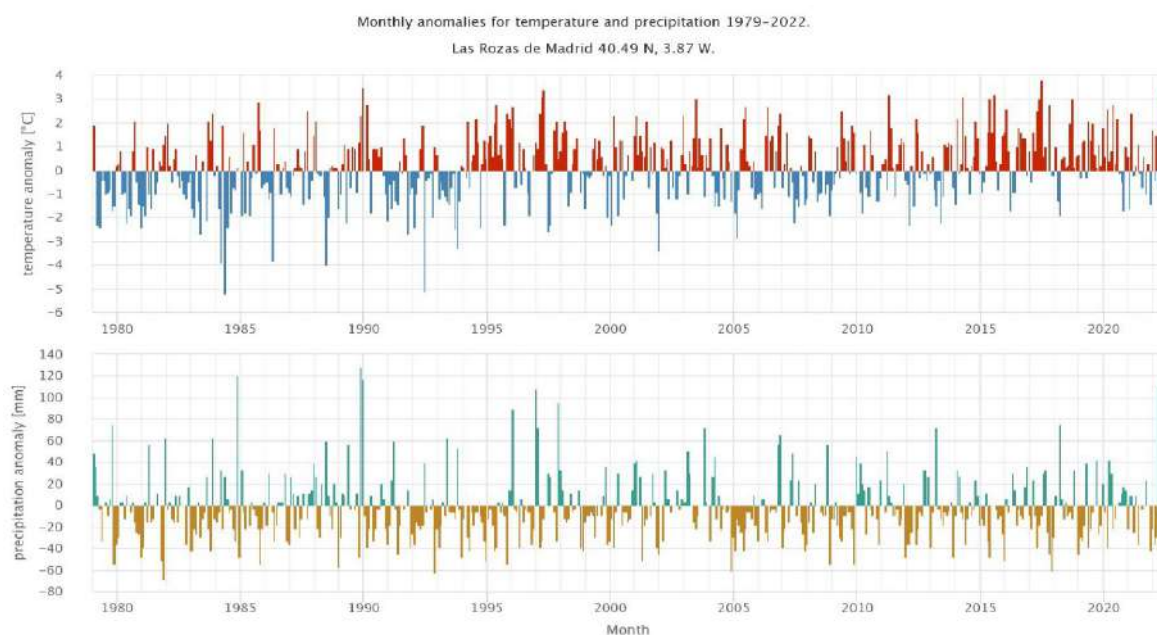
Variación anual de las precipitaciones



El gráfico superior muestra una estimación de la precipitación total media para Las Rozas de Madrid. La línea azul discontinua es la tendencia lineal del cambio climático. Como se observa, la línea de tendencia es prácticamente horizontal, ligeramente hacia abajo por lo que podría decirse que, en cuanto a la variación anual de precipitaciones, no se observa una tendencia clara, si bien, parece que las condiciones son cada vez más secas con el paso del tiempo.

En la parte inferior, el gráfico muestra las denominadas "franjas de precipitación". Cada franja de color representa la precipitación total de un año: verde para los años más húmedos y marrón para los más secos

Anomalías mensuales de temperatura y precipitación



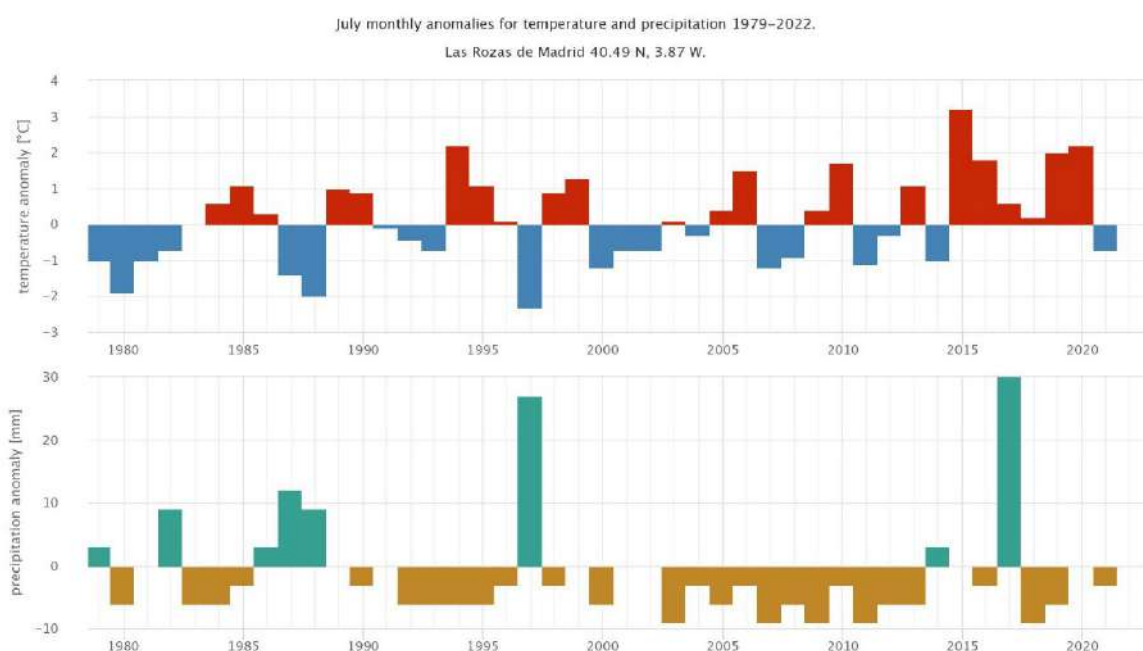
El gráfico superior muestra la anomalía de temperatura para cada mes desde 1979 hasta ahora. La anomalía indica en qué medida el mes fue más cálido o frío que la media climática de 30 años (de 1980 a 2010). Así, los meses rojos fueron más cálidos y los azules más fríos de lo normal. Se verifica un aumento de los meses más cálidos a lo largo de los años, lo que refleja el calentamiento global asociado al cambio climático.

El gráfico inferior muestra la anomalía de la precipitación para cada mes desde 1979 hasta ahora. La anomalía indica si un mes tuvo más o menos precipitaciones que la media climática de 30 años (de 1980 a 2010). Así, los meses verdes fueron más húmedos y los marrones más secos de lo normal.

El gráfico superior muestra la anomalía de temperatura para cada mes desde 1979 hasta ahora. La anomalía indica en qué medida el mes fue más cálido o frío que la media climática de 30 años (de 1980 a 2010). Así, los meses rojos fueron más cálidos y los azules más fríos de lo normal. Se verifica un aumento de los meses más cálidos a lo largo de los años, lo que refleja el calentamiento global asociado al cambio climático.

El gráfico inferior muestra la anomalía de la precipitación para cada mes desde 1979 hasta ahora. La anomalía indica si un mes tuvo más o menos precipitaciones que la media climática de 30 años (de 1980 a 2010). Así, los meses verdes fueron más húmedos y los marrones más secos de lo normal.

Anomalía de temperatura y precipitación para el mes de julio de 2022



El gráfico anterior se centra en el mes de julio de 2022 y muestra las anomalías de temperatura y precipitación de todos los meses de julio, desde 1979. Puede comprobarse en qué años el mes de julio fue más cálido o más frío (más seco o más húmedo) de lo normal.

10.2. Calidad acústica

Para analizar la calidad acústica del ámbito se ha elaborado un estudio de acústico, que se incluye como Anexo I del presente documento.

En dicho estudio se han considerado las siguientes fuentes de ruido con potencial afección sobre el ámbito de la Modificación Puntual:

Tráfico viario

El tráfico viario es el principal foco de ruido en el entorno del ámbito, especialmente el que circula por la M-50, que discurre paralela a éste, aproximadamente a 70 metros. Los datos básicos de tráfico se han extraído del visor de la Dirección General de carreteras (Ministerio de Transportes, Movilidad y agenda urbana), disponible en web para 2019. Estos datos de 2019 son más adecuados para reflejar una situación actual que los de 2020, ya que estarían falseados por la pandemia.

En la siguiente figura se muestran los datos ofrecidos por el visor de la D.G. de Carreteras (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) para la estación M344-4 de la M-50: una Intensidad Media Diaria (IMD) total de 95.005 vehículos, de los cuales un 11,14% son vehículos pesados⁵.

⁵ Datos de 2019. Estos datos se consideran más adecuados para reflejar la situación actual que los correspondientes a 2020, influenciados por la pandemia.

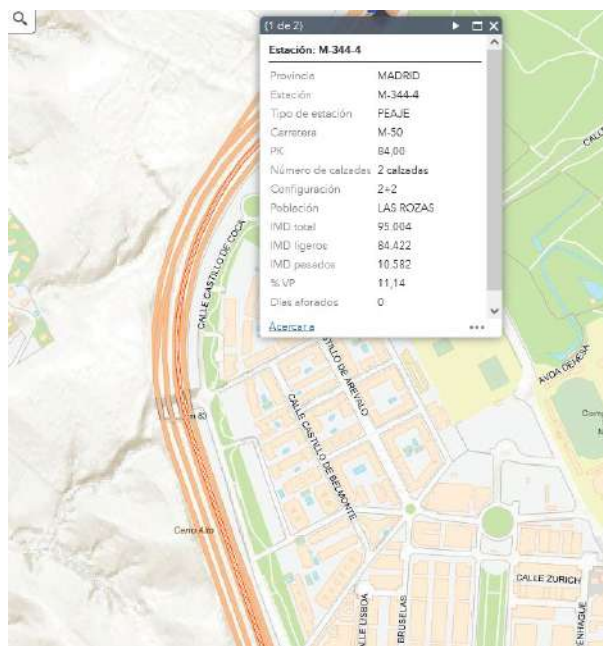


FIGURA. 19. DATOS DE TRÁFICO PARA LA ESTACIÓN DE MEDICIÓN PRÓXIMA AL ÁMBITO. FUENTE: DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS.

Como se explica en el estudio acústico, se ha considerado un 74% de las circulaciones en periodo día (07:00-19:00 h), 20% en periodo tarde (19:00-23:00 h) y un 7% en periodo noche (23:00-07:00 h). Del total de vehículos pesados se ha considerado como vehículos de más de tres ejes un 75% en los tres periodos. Se ha considerado que el porcentaje de motocicletas y ciclomotores es del 5% en los tres periodos, de las que un 75% son motocicletas.

En cuanto a las velocidades se ha considerado la velocidad general de 100 km/h para ligeros y 80 km/h para pesados en las cuatro vías de la M-50 frente al ámbito. Se ha considerado una velocidad de 30 km/h para ligeros y pesados en las calles aledañas. Se ha utilizado un asfalto bituminoso convencional para todo el trazado tanto actual como futuro.

Tráfico ferroviario

No hay afección por ruido de ferrocarriles próximos al ámbito.

Aviación

No hay aeropuertos localizados cercanos al ámbito.

Industria

No se aprecian actividades industriales cercanas al ámbito.

Se ha realizado una medición in situ, para conocer la situación preoperacional del ámbito y una modelización acústica en los tres periodos.

A continuación, se muestran los resultados obtenidos en la fase preoperacional en periodo de Día, Tarde y Noche:



FIGURA. 20. ESCENARIO PREOPERACIONAL. PERIODO DÍA. FUENTE: TMA.



FIGURA. 21. ESCENARIO PREOPERACIONAL. PERIODO TARDE. FUENTE: TMA.



FIGURA. 22. ESCENARIO PREOPERACIONAL. PERIODO NOCHE. FUENTE: TMA.

Se ha comprobado que la situación acústica general del sector en el escenario preoperacional (actual) es compatible con los OCA de uso global característico terciario (tipo d) del mismo, por lo que la clasificación y calificación propuesta (ver capítulo 10 del Anexo I) parece adecuada.

Adicionalmente, se ha comprobado como en las viviendas ubicadas en segunda línea de edificación (al este del ámbito de la Modificación Puntual) se estarían superando los objetivos de calidad aplicables durante el Día y la Tarde, y de manera más pronunciada durante el periodo de noche.

Esto es debido a no haberse completado el desarrollo de todas las parcelas, para hacer de pantalla a la segunda línea de uso residencial.

10.3. Geología y geomorfología

Desde el punto de vista geológico, el ámbito de estudio se sitúa en el sector centro oriental de la Cuenca Meso-Terciaria del Tajo o Cuenca de Madrid, en la zona de transición de las facies intermedias a centro de la cuenca. Se encuentra representado por la Hoja 533 Mapa Geológico de España a escala 1:50.000 (MAGNA 50), siendo la litología más representativa los cantos y arenas de granitos y gneises.

En cuanto a la geomorfología, la zona de estudio se encuentra entre dos cuencas hidrológicas, localizándose en el dominio fisiográfico de interfluvios y vertientes, formado, en su mayoría, por vertientes y glaci.

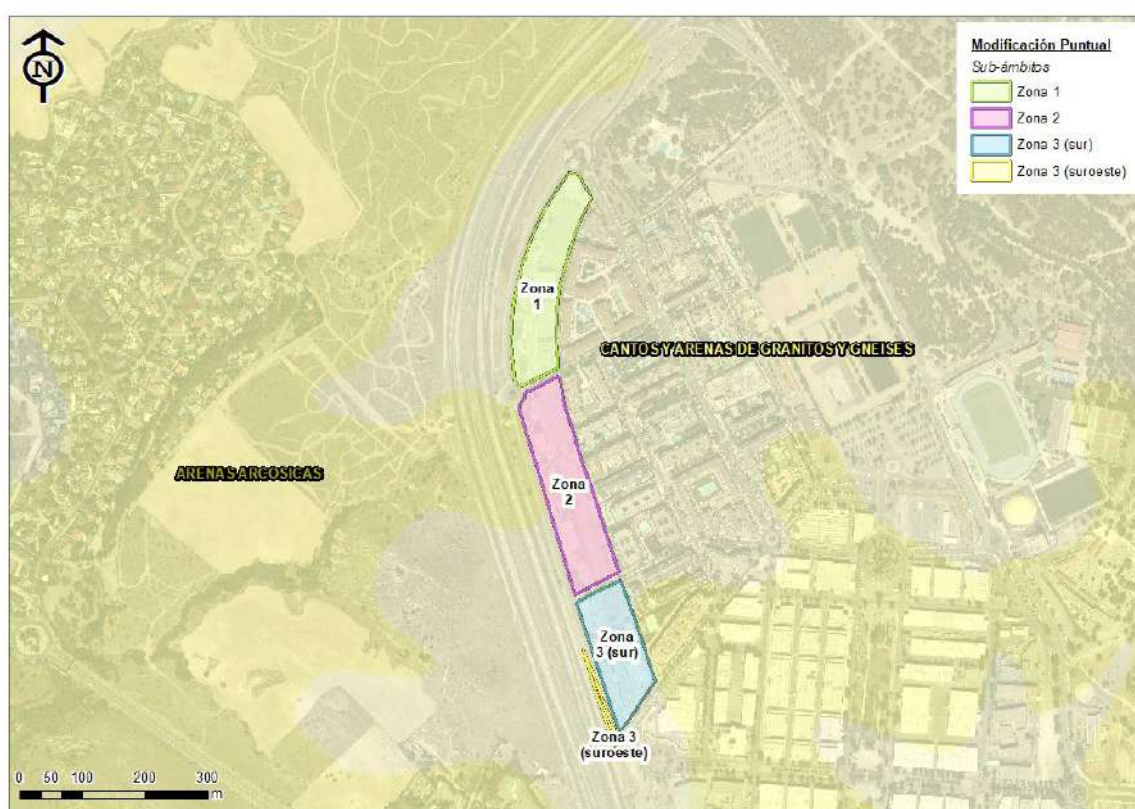


FIGURA. 23. GEOLOGÍA EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO Y SU ENTORNO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

10.4. Hidrología e hidrogeología

Marco hidrológico

Según la información publicada en la página web de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), no discurren cauces por el ámbito de la Modificación Puntual. El más próximo (arroyo innominado) se localiza a 145 metros del ámbito mientras que el Arroyo de la Puentequilla se localiza a 160 metros, ambos al otro lado de la M-50.

De este modo, el ámbito de la Modificación Puntual no se encuentra en el área de influencia de ríos o arroyos del municipio.



FIGURA. 24. CAUCES CERCANOS AL ÁMBITO DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Marco hidrogeológico

Para el estudio de la hidrogeología del ámbito, se ha consultado el mapa de masas de agua subterránea de la Confederación Hidrográfica del Tago (CHT⁶). Se ha comprobado que el 100% del ámbito se localiza sobre la masa de agua subterránea Madrid: Guadarrama-Manzanares, con el código europeo ES030MSBT030-011.

Según la información publicada por la esta masa de agua no desarrolla horizontes, no está asociada a masas superficiales ni está asociada a ecosistemas terrestres.

10.5. Vegetación y arbolado

Vegetación

Según la información del visor IDEM (Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid) en relación con la vegetación presente, el ámbito de estudio se corresponde con una zona urbanizada:

⁶ <https://sig.mapama.gob.es>



FIGURA. 25. VEGETACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO. FUENTE: IDEM.

Analizando la ortofoto del PNOA, se observa que en el ámbito hay árboles, arbustos y herbáceas de carácter urbano formando pequeñas zonas verdes en los sub-ámbitos analizados:

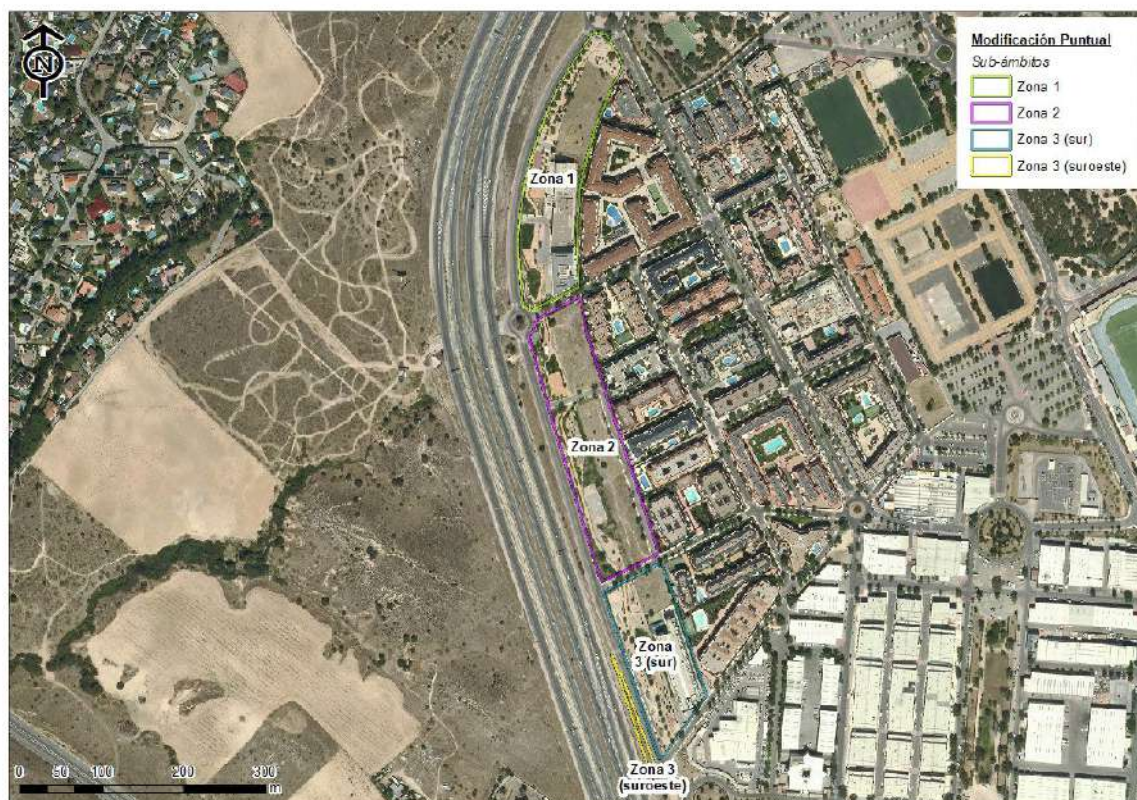


FIGURA. 26. VEGETACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Arbolado

En las zonas verdes anteriormente descritas, se observan ejemplares de especies arbóreas ornamentales y de alineación tales como *Platanus x hispánica*, *Aesculus hippocastanum* o *Prunus cerasifera*. **No hay ejemplares singulares.**

El arbolado de Las Rozas de Madrid se encuentra protegido por la Ordenanza Reguladora de Protección, Conservación y Mejora del Arbolado Urbano (BOCM, nº 230 de 27 de septiembre de 2021).

Las imágenes siguientes muestra la tipología de árboles presentes en el ámbito de la Modificación Puntual:



FIGURA. 27. EJEMPLARES ARBÓREOS PRESENTES EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. FUENTE: GOOGLE EARTH®.

10.6. Hábitat de Interés Comunitario (HIC)

No se han identificado hábitat de interés comunitario en el ámbito de la Modificación Puntual. La tesela más cercana al ámbito con presencia de HIC se localiza a más de 600 metros al suroeste, en la que puede encontrarse el hábitat prioritario 6220* *Majadales silicícolas mesomediterráneos*.

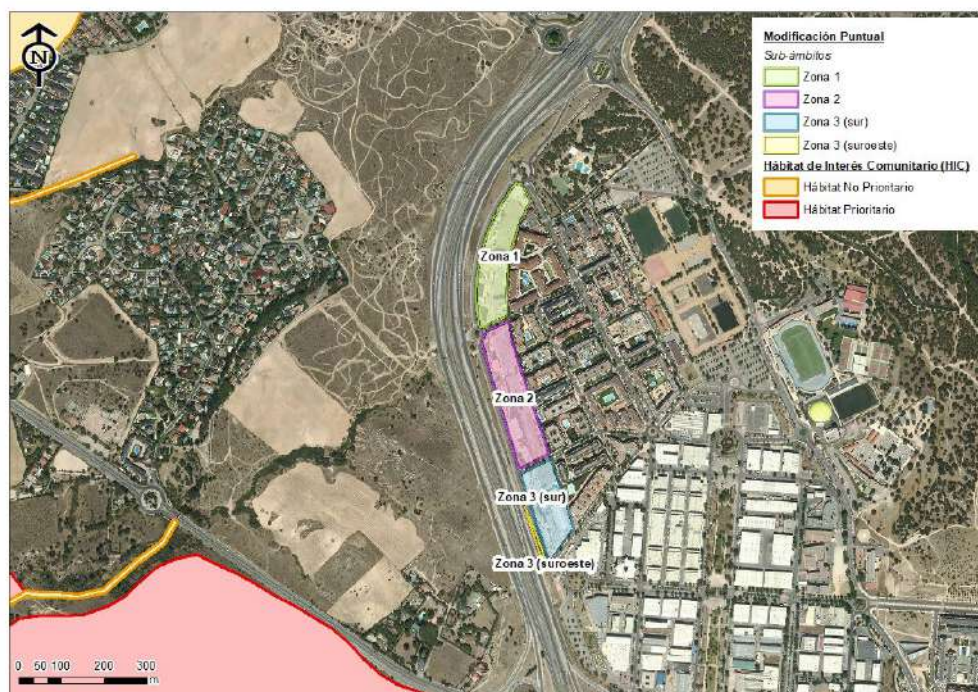


FIGURA. 28. AUSENCIA DE HIC EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

10.7. Espacios Naturales

El ámbito de la Modificación Puntual **no es coincidente espacios naturales protegidos ni espacios protegidos de la Red Natura 2000**. El espacio natural con figura de protección más cercano es el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, localizado al suroeste del ámbito, a más de 1 km de distancia.



FIGURA. 29. AUSENCIA DE ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

10.8. Patrimonio

Según la información publicada por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid⁷ (ver tabla siguiente), en el municipio de Las Rozas de Madrid y, por tanto, en el ámbito de la Modificación Puntual no hay bienes de interés cultural:

Bienes de interés cultural (BIC)	Unidad	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Conjuntos históricos	Número	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jardines históricos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sitios o territorios históricos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zonas arqueológicas		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Monumentos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hecho cultural		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zonas paleontológicas		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

FIGURA. 30. FUENTE: DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL. CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE.

10.9. Vías pecuarias

Según la información publicada por la Comunidad de Madrid⁸, no hay vías pecuarias en el ámbito de la Modificación Puntual. La más cercana, la Colada de la Pasada de la Fuentecilla (código 2812709), se localiza a 92 metros al norte del ámbito:

⁷ <https://www.madrid.org/iestadis/>

⁸ <https://www.comunidad.madrid/servicios/medio-rural/red-vias-pecuarias-comunidad-madrid#cartografia-vias-pecuarias>



FIGURA. 31. VÍAS PECUARIAS CERCANAS AL ÁMBITO DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

10.10. Paisaje

Según la información del visor IDEM (Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid) el ámbito de la Modificación Puntual se localiza sobre dos unidades de paisaje:

- Urbanizaciones de Las Rozas
- Urbano

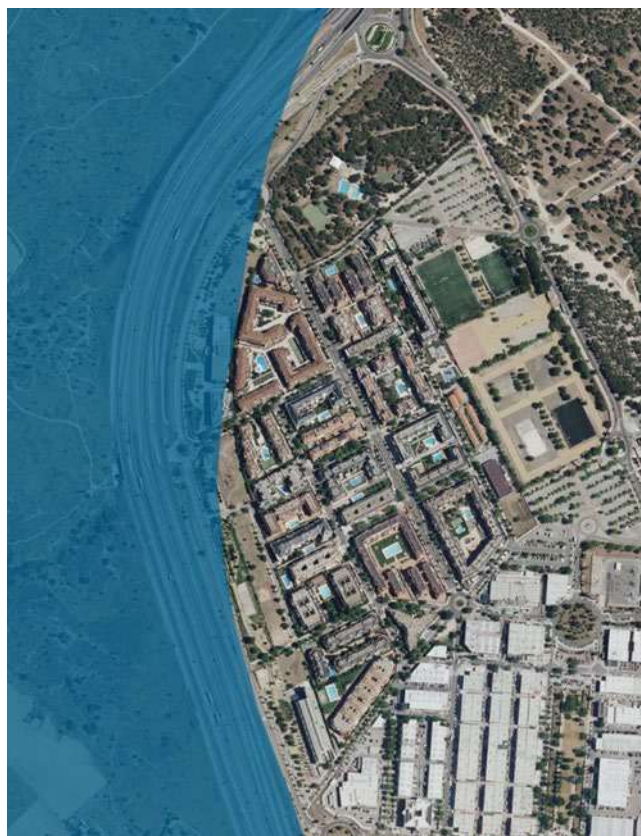


FIGURA. 32. UNIDADES DE PAISAJE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. FUENTE: IDEM.

La calidad paisajística de la unidad “Urbanizaciones de Las Rozas” es Media y se define mediante la valoración de la incidencia visual de los factores típicos que conforman y dan razón al paisaje: fisiografía (geomorfología), vegetación y usos del suelo, agua superficial y las estructuras y elementos de carácter antrópico presentes en el territorio:

- Variabilidad altitudinal: Baja
- Fisiografía: Baja
- Vegetación y usos del suelo: Media – Alta
- Agua superficial: Media
- Elementos culturales: No
- Singularidad y rareza: Sin singularidades

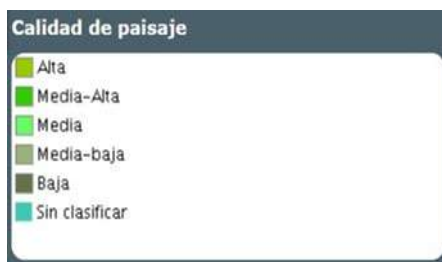


FIGURA. 33. CALIDAD DEL PAISAJE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. FUENTE: IDEM.

Por su parte, la fragilidad paisajística de la unidad “Urbanizaciones de Las Rozas” es Alta y se define mediante la valoración de los siguientes factores:

- Factores biofísicos: Media – Baja
- Factores socioculturales: Alta
- Factores de visibilidad: Alta

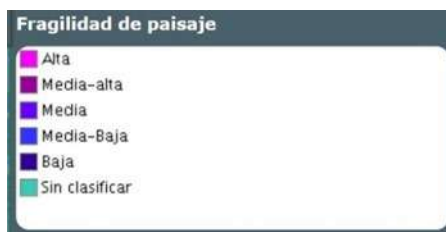


FIGURA. 34. FRAGILIDAD DEL PAISAJE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. FUENTE: IDEM.

Para la unidad de paisaje “Urbano”, la Comunidad de Madrid no clasifica ni la calidad ni la fragilidad paisajística.

10.11. Usos del suelo

Evolución histórica de los usos del suelo

La evolución histórica de los usos del suelo en el ámbito de la Modificación Puntual y su entorno se ha realizado a partir de la siguiente serie de fotogramas aéreos históricos:



FIGURA. 35. IZQUIERDA PNOA HISTÓRICO, AÑO 1956. DERECHA PNOA HISTÓRICO, AÑO 1973. FUENTE: CNIG.

En los años 1997 y 1999 el ámbito de la Modificación Puntual continuaba siendo terreno de cultivo y erial, mientras las zonas aledañas se encontraban urbanizadas. Ya se encontraban plenamente operativas la M-50 y la A-6. En el año 2003 el Sector-V comenzaba a edificarse.



FIGURA. 36. IZQUIERDA IDEM HISTÓRICO, AÑO 2001. DERECHA PNOA HISTÓRICO, AÑO 2003. FUENTE: CNIG E IDEM.

Como se aprecia en las fotografías históricas anteriores, en el año 2001 el Sector V-2 se encontraba en pleno proceso urbanizador. En el año 2003 se aprecian las primeras edificaciones residenciales, si bien, el ámbito de la Modificación Puntual no contaba con edificaciones.



FIGURA. 37. IZQUIERDA PNOA HISTÓRICO, AÑO 2006. DERECHA PNOA HISTÓRICO, AÑO 2009. FUENTE: CNIG.

En los años 2006 ya se aprecia la construcción del edificio Oramba y del edificio de oficinas colindante. En el año 2009, la situación del ámbito de la Modificación Puntual es el mismo que presenta actualmente. Los alrededores del ámbito se encuentran totalmente edificados.



FIGURA. 38. ARRIBA PNOA HISTÓRICO, AÑO 2011. DEBAJO PNOA HISTÓRICO, AÑO 2017. FUENTE: CNIG.



Como se aprecia en las ortofotografías, anteriores, desde el año 2011 la situación del ámbito no ha variado significativamente.

En conclusión:

- La urbanización del Sector V-2 comenzó a partir del año 2000.
- En el año 2003 se aprecian las primeras edificaciones en el Sector, así como los viales interiores del mismo.
- En el año 2006 se observan las primeras construcciones dentro de los sub-ámbitos de estudio. No es hasta el año 2011 cuando se percibe la definición de las zonas verdes del ámbito.

Usos actuales del suelo

Los usos actuales del suelo en el ámbito de la Modificación Puntual se han descrito en los capítulos 5.2 y 5.3. Se resume a continuación el contenido de estos capítulos:

- **Zona 1 (norte):**
 - Parcela 24: zona verde
 - Parcela 24-CT: infraestructuras (Centro de Transformación)
 - Parcela 18: equipamiento
 - Parcelas 15 (A, B, C): terciario. En la parcela 15 B hay construido un edificio de uso hotelero, actualmente sin actividad. En la 15 A se encuentra un edificio de oficinas actualmente en funcionamiento.
- **Zona 2 (centro):**
 - Parcela 17: equipamiento
 - Parcela 17-CT: infraestructuras (Centro de Transformación)
 - Parcela 23: zona verde
 - Parcelas 14 (A, B, C, D, E, F⁹): terciario.
- **Zona 3 (sur y suroeste):**
 - Parcela 16: equipamiento
 - Parcela 16-CT: infraestructuras (Centro de Transformación)
 - Parcela 13: terciario. En esta parcela está construido una edificación destinada a usos terciarios y despachos profesionales.
 - Parcela 22: zona verde

⁹ Ayuntamiento.



Usos previstos del suelo

Como se recoge en el capítulo 8, donde se detalla el alcance de la Modificación Puntual propuesta, los usos previstos en el ámbito, una vez se desarrolle la Modificación Puntual, son los siguientes:

- **Zona 1 (norte):**
 - Parcelas 24 (A, B, C): zona verde
 - Parcela 24-CT: servicios infraestructurales (Centro de Transformación)
 - Parcela V01: viario (Red Local)
 - Parcela 18: equipamiento
 - Parcelas 15 (A, B): terciario.
- **Zona 2 (centro):**
 - Parcela 17: equipamiento
 - Parcela 17-CT: servicios infraestructurales (Centro de Transformación)
 - Parcelas 23 (A, B): zona verde
 - Parcela V02: viario (Red Local)
 - Parcelas 14 (A, B, C, D, E, F¹⁰): terciario.
- **Zona 3 (sur y suroeste):**
 - Parcela 16¹⁴: terciario
 - Parcela 16-CT: servicios infraestructurales (Centro de Transformación)
 - Parcela 13: terciario.
 - Parcela 22: zona verde
 - Parcela 34: zona verde

10.12. Planeamiento urbanístico

Como se ha explicado en el capítulo 8.2 *Síntesis de la propuesta de Modificación Puntual*, los efectos previstos como consecuencia de la ejecución de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector V-2 “Industrial” son:

- 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.
- Se incrementa la superficie de suelo público (41.855,87 m² frente a 41.015,91 m²). 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.

¹⁰ Ayuntamiento.

- No se afecta a suelo calificado como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.
- Se incrementa la superficie destinada a zonas verdes de carácter local, 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.
- Se respeta la ordenación estructurante del Plan Parcial, dentro de la estructura general del PGOU, afectando la modificación únicamente a suelos pertenecientes a redes locales de equipamientos, zonas verdes e infraestructura viaria.

10.13. Infraestructuras

Se analiza a continuación la presencia de infraestructuras y servicios en el ámbito de estudio.

Carreteras

La conexión viaria más importante de la zona es la autovía M-50, que discurre al oeste del ámbito.

En cuanto a los viales urbanos, el ámbito se articula por la calle Castillo de Coca que lo recorre de norte a sur y la calle Castillo de Villafranca. Varios transversales a estos son la calle Castillo de Oropesa y Castillo de Jarandilla.



FIGURA. 39. INFRAESTRUCTURA VIARIA EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y SU ENTORNO. FUENTE: GOOGLE EARTH®.

Red de abastecimiento

Como recoge el capítulo 8.1 *Abastecimiento de agua potable* del estudio hidrológico justificativo del cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de



aguas residuales de la Comunidad de Madrid, el sistema de suministro de agua potable actual en el área de estudio queda definido por una red mallada subterránea de distribución.

La propuesta de la Modificación Puntual **no implica la implantación de nuevas conducciones para la infraestructura de abastecimiento de agua potable**, ya que las conducciones existentes tienen capacidad suficiente, pues actualmente dan servicio a los usos existentes.

En caso de que las presiones en los puntos de conexión con la red actual no fuesen suficientes, será preciso incorporar los correspondientes grupos de presión, a fin de cumplir con los parámetros técnicos requeridos.

A lo largo de los viales adyacentes existen distintas conducciones de abastecimiento de las que parten las acometidas correspondientes a cada edificación o parcela. Al tratarse de un sistema mallado, se favorece el aporte de caudal por diferentes puntos y evita las interrupciones del servicio durante las operaciones de mantenimiento o reparación.

Toda la red está compuesta por conducciones de fundición dúctil junto con diversos elementos que permiten el suministro y correcto funcionamiento de la red (válvulas, ventosas, desagües, etc.).

Para la conexión a la red de abastecimiento existente, se realizarán conexiones de la futura red de abastecimiento interior de cada parcela con las conducciones existentes en el entorno, bajo los viales existentes.

La red de abastecimiento de agua potable municipal tiene la titularidad del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid. Canal de Isabel II lleva a cabo su gestión a través de los diferentes Convenios firmados entre el propio Ayuntamiento, Canal de Isabel II y la Comunidad de Madrid.

A continuación, se indican los Convenios vigentes (en vigor a fecha 31/03/2019):

- Convenio de Gestión Integral del servicio de Distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid (2012).
- Convenio relativo a la incorporación del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid al futuro Modelo de Gestión de Canal de Isabel II, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid (2012).
- Convenio para la prestación del servicio de Alcantarillado en el municipio de Las Rozas de Madrid, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayto. de Las Rozas de Madrid (2012).
- Convenio Administrativo entre el CYII y el Ayto. de Las Rozas de Madrid para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público (2007).
- Convenio de colaboración entre el Canal de Isabel II y el Ayto. de Las Rozas de Madrid para la instalación del Sistema Inteligente de Riego (2009).

Red de saneamiento

Como se recoge en el capítulo 8.2 *Sistema de saneamiento* del estudio hidrológico justificativo del cumplimiento del Decreto 170/1998 la titularidad de la red de saneamiento municipal la ostenta el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid. Canal de Isabel II lleva a cabo su gestión a través de diferentes Convenios:

- Convenio de 29 de abril de 2019, de ejecución de infraestructuras de alcantarillado Plan SANEA, en el Municipio de Las Rozas de Madrid, con cargo a cuota suplementaria, entre el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid y el Canal de Isabel II.
- Conforme a lo establecido en su Estipulación Duodécima, Canal de Isabel II Gestión ha elaborado el Plan Director de Alcantarillado de Las Rozas de Madrid, que tiene por objeto identificar las obras de renovación de la red de alcantarillado del municipio cuyo coste se financiará, según lo dispuesto en los artículos 11 y 12 de la Ley 17/1984, con cargo a lo recaudado por una cuota suplementaria a aplicar junto con la tarifa de alcantarillado.

La red de saneamiento existente en la C/ Castillo de Coca está compuesta por colectores no visitables de tipo unitario a los que se conectan las acometidas de las diferentes parcelas existentes en el ámbito de la Modificación Puntual. Los colectores no visitables recogen conjuntamente las aguas negras y las aguas pluviales:



FIGURA. 40. RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO. FUENTE: ESTUDIO DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98.

Por su parte, como muestra la imagen siguiente, el municipio de Las Rozas de Madrid cuenta con cuatro estaciones depuradoras de aguas residuales:



FIGURA. 41. ESTACIONES DEPURADORAS DE AGUAS RESIDUALES EN LAS ROZAS DE MADRID (SEÑALADAS EN COLOR NARANJA). FUENTE: IDEM.

La red de alcantarillado que da servicio al ámbito de la Modificación Puntual se encuentra ejecutada y vierte sus aguas en la EDAR Arroyo El Plantío (señalada en color verde en la imagen anterior), gestionada por CYII Gestión y que presta servicio a los municipios de Majadahonda y Las Rozas de Madrid.

10.2 RESULTADO DE LA CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

El análisis efectuado en el capítulo anterior pone de manifiesto que en el ámbito de la Modificación Puntual **no están presentes los siguientes factores o variables del medio natural y geográfico:**

- Cursos de agua
- Hábitat de Interés Comunitario (HIC)
- Espacios Naturales Protegidos
- Espacios Protegidos Red Natura 2000
- Vías pecuarias
- Bienes de interés cultural

Al no estar presentes, de la ejecución de la Modificación Puntual no se espera efecto alguno sobre estos factores.

Por otro lado, se identifican otros factores, como el clima, el cambio climático (a escala global), geomorfología, calidad del suelo, fauna, arbolado urbano, paisaje y generación de residuos sobre los que se estima que **no se generarán afecciones como consecuencia de las actuaciones propuestas.**



De esta manera, **se descarta cualquier efecto negativo sobre los factores anteriores** por no ser susceptibles de afección debido a la naturaleza y magnitud de las actuaciones propuestas en la Modificación Puntual.

Por otro lado, los factores ambientales sobre los que el desarrollo de la Modificación Puntual podría tener efectos significativos (efectos que se analizan en el capítulo siguiente) son:

- Calidad del aire
- Redes de abastecimiento y saneamiento

11. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES COMO CONSECUENCIA DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

A continuación, se analizan en detalle los potenciales efectos sobre el medio consecuencia de la ejecución de la Modificación Puntual del Plan Parcial, para las variables ambientales sobre las que, conforme al análisis realizado en el capítulo anterior, se estima que su desarrollo podría tener efectos significativos.

11.1 METODOLOGÍA EMPLEADA PARA EL ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES

Los potenciales efectos sobre el medio ambiente serán consecuencia de las acciones descritas en el capítulo 8. *Alcance y contenido de la Modificación del Plan Parcial*. Para valorar dichos efectos potenciales se han utilizado los siguientes indicadores:

Calidad del aire

- Calidad del aire y niveles sonoros de la situación preoperacional.
- Áreas afectadas por niveles de ruido superiores a los definidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Geología y geomorfología

- Existencia de singularidades y de puntos de interés geológico y/o geomorfológico.
- Cambios en el relieve.

Hidrología e hidrogeología

- Número de cauces afectados por cambios en la cantidad y calidad de las aguas.
- Sistemas hidrológicos afectados por la variación de cauces.
- Superficie de recarga de acuíferos afectada.
- Alteraciones en los parámetros físico-químicos de los acuíferos.
- Cumplimiento de las especificaciones del Decreto 170/1998 y Real Decreto 1664/98.



Vegetación y usos del suelo

- Superficies de las diferentes unidades de vegetación afectadas, ya sea por degradación o destrucción de dichas unidades.
- Tipología y valor de la vegetación afectada.
- Proximidad de la vegetación actual a la potencial.

Arbolado urbano

- Número de pies arbóreos afectados.

Áreas protegidas y hábitats de interés comunitario

- Superficie de área protegida afectada.
- Superficie con presencia de hábitat de interés comunitario afectada.

Flora y fauna

- Superficie afectada de cada biotopo.
- Importancia de la flora afectada.
- Importancia de la fauna afectada.
- Existencia de lugares especialmente sensibles para la fauna.
- Existencia de lugares con flora protegida.

Valores culturales y paisajísticos

- Ocupación de vías pecuarias.
- Superficie de vías pecuarias afectada.
- Superficie afectada de zonas paisajísticas de especial protección.

Suelos

- Superficie afectada.
- Calidad de los suelos afectados.
- Grado de contaminación de los suelos.

Residuos

- Incremento del volumen de residuos generado.



11.2 ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES

11.2.1. Efectos potenciales sobre la calidad del aire

Contaminación atmosférica

La Modificación Puntual no propone actuación alguna que pudiera influir en la calidad del aire de su ámbito de actuación o de su entorno. Por tanto, **del desarrollo de la Modificación Puntual no se espera efecto alguno sobre la calidad del aire.**

Contaminación acústica

Como se explica en el Anexo I. *Estudio de contaminación acústica*, partiendo del modelo preoperacional y con el incremento de tráfico considerado para un escenario futuro, se ha calculado un modelo postoperacional o futuro.

Al igual que en el modelo preoperacional, los mapas se obtienen para el total de las fuentes de ruido consideradas donde domina la emisión de la carretera M-50.

Actualmente y a pesar del largo transcurrido desde el desarrollo del sector, en dicho ámbito se han edificado tan sólo tres de las diez parcelas en uso terciario, quedando sin edificar toda la zona central de él y no todas las edificaciones existentes tienen actividad, lo que indica una falta de interés en el desarrollo de los usos urbanísticos inicialmente previstos en el Plan Parcial. Esta situación refleja un pobre uso del recurso del suelo y, además de los problemas inherentes a las zonas de “vacío urbano”, **impide proteger acústicamente a la zona residencial** en segunda y sucesivas líneas de edificación.

El estudio **ha comprobado la viabilidad** para el desarrollo de usos urbanísticos de mayor sensibilidad acústica que la genérica del ámbito, aplicando una serie de condiciones en estas edificaciones de primera línea respecto a la M-50, tal y como contempla la normativa ¹¹.

Estas condiciones, de acuerdo con el documento básico de protección frente al ruido DB-HR del Código Técnico de la Edificación, se traducen en unos valores de aislamiento acústico a ruido aéreo por fachada, que garanticen el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica interiores legalmente establecidos para cada uno de esos posibles usos, así como los correspondientes procedimientos legales de verificación, igualmente establecidos en el Artículo 17.2 del RD 1367/2007 que remite al sistema de verificación acústica de las edificaciones, establecido conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 37/2003.

Estos valores de aislamientos se han presentado en el estudio específico de ruido (Anexo I) como **medidas preventivas**, junto a otras en relación con la orientación e instalaciones de recintos protegidos sugeridas por la Comunidad de Madrid (medidas 1, 2 y 3 del capítulo 10 del Anexo), las cuales **deberán ser recogidas en la normativa urbanística de la Modificación Puntual** para su traslado a los futuros proyectos edificatorios.

¹¹ Anexo V del RD 1367/2007, apartado 1 e) “En un área acústica determinada se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos, en este real decreto”.

En cuanto a los objetivos de calidad de las áreas acústicas exteriores, en el caso del ámbito de la MP, los espacios exteriores se limitan a las parcelas de zonas verdes contiguas, que actualmente están zonificadas como áreas acústicas de acuerdo con el uso característico terciario de la zona, que la MP no cambia y configuradas para un uso recreativo acorde con dicha tipología. La MP no plantea ninguna zonificación en estas zonas verdes, aunque en caso de que alguno de los edificios aloje algún uso de alta sensibilidad acústica (tipo e-sanitario, docente, cultural), se deberán implementar, en coordinación con el Ayuntamiento de Las Rozas, las medidas de protección acústica necesarias para la **creación de espacios de socialización, estancia y reposo**, todo ello con la flexibilidad necesaria para su localización para no afectar a las instalaciones recreativas y deportivas existentes(medida 4 del capítulo 10 de Anexo).

En cuanto al efecto sobre el resto de los terrenos del sector V-2 del desarrollo de nuevas edificaciones y actividades que promueve la MP, éste **supondrá una mejora apreciable en la situación acústica de las parcelas y edificios residenciales colindantes al Este**, en sucesivas líneas de edificación respecto a la M-50, habiéndose comprobado que este desarrollo es necesario para alcanzar los correspondientes OCA.

Los escenarios evaluados se detallan a continuación:

- Escenario Preoperacional.
- Escenario Postoperacional.

Escenario Preoperacional

En primer lugar, se ha comprobado que la situación acústica general del sector en el escenario preoperacional (actual) es compatible con los OCA del uso global característico terciario (**tipo d**) del mismo, por lo que la clasificación y calificación propuesta (ver capítulo 10 del Anexo) parece adecuada.



FIGURA. 42. UBICACIÓN DE LOS PUNTOS DE MEDICIÓN. FUENTE: TMA.

Adicionalmente, se ha comprobado como en las viviendas ubicadas en segunda línea de edificación (al este del ámbito de la Modificación Puntual) se estaría superando ligeramente los objetivos de calidad aplicables durante Día y Tarde, y de manera más pronunciada durante el periodo Noche.



FIGURA. 43. UBICACIÓN DE LAS COLUMNAS DE RECEPTORES. FUENTE: TMA.

El estudio (Anexo I) concluye que las edificaciones de segunda fila ubicadas al este de la parte central de la zona 2 del ámbito de la MP y su entorno estarían superando muy ligeramente y de manera puntual los OCA aplicables durante los periodos Día y Tarde (65dBA). Dicha afección se sería incrementada en el periodo Noche, donde se incumpliría el OCA aplicable (55dBA) en todas las edificaciones ubicadas al este de la zona 2, así como en sus espacios exteriores más cercanos a la autovía M-50.

Escenario Postoperacional

Se han modelizado dos escenarios postoperacionales, el primero sin incluir edificaciones adicionales y el segundo con una primera línea de nuevas edificaciones ubicadas en las parcelas terciarias y de equipamiento, con el objetivo de proteger las viviendas de segunda fila, tal y como previó el Plan Parcial original.

En primer lugar, se han comprobado, mediante los resultados del escenario sin nuevas edificaciones, que la situación acústica de cada parcela terciaria y de equipamiento es compatible con el uso global característico terciario (**tipo d- usos terciarios**) en los periodos de evaluación (Día, Tarde y Noche).

Atendiendo a los resultados del escenario con nuevas edificaciones, se han evaluado los niveles sonoros incidentes en fachada a distintas alturas (tanto para las fachadas occidentales como las orientales), para determinar el aislamiento mínimo con el que deberán contar sus cerramientos para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad en el interior y, por tanto, la compatibilidad con usos más sensibles al global del ámbito, según contempla el anexo V del RD 1367/2007.

Adicionalmente se ha comprobado que se cumplen los objetivos de calidad correspondientes en las viviendas ubicadas en segunda línea de edificación (fuera del ámbito de la MP) para los periodos Día, Tarde y Noche

(tanto a la altura general de evacuación de 4 m como en todas sus plantas), verificando así la protección al ruido originado en la M-50 proporcionada por las nuevas edificaciones en primera línea (objetivo principal de la MP en relación con la variable acústica).

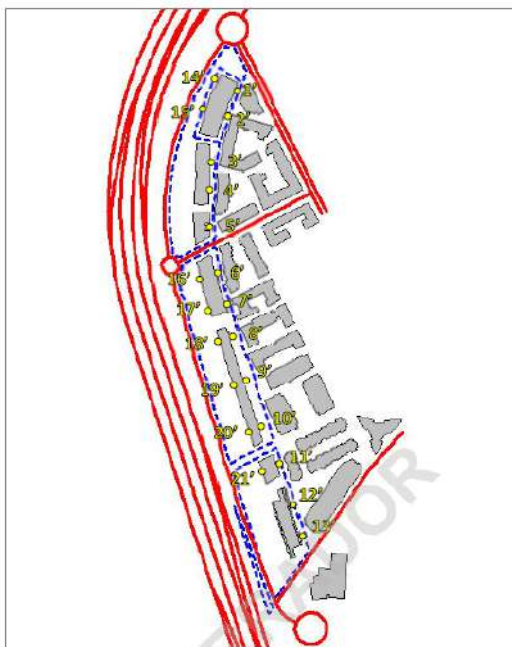


FIGURA. 44. UBICACIÓN DE LAS COLUMNAS DE RECEPTORES ADICIONALES. FUENTE: TMA.

En la modelización que se ha realizado, para una altura general de evacuación de 4 m, se estaría cumpliendo los OCA correspondientes (65/65/55) en la totalidad de las edificaciones ubicadas al este del ámbito de la MP y su entorno durante los tres periodos acústicos de evaluación: Día, Tarde y Noche.

Atendiendo los resultados obtenidos en las columnas de receptores previamente descritas, los valores de los índices L_d y L_e , únicamente alcanzarían los 61,9 dBA en el receptor ubicado en la cuarta planta (altura de 11,5m). Por otra parte, durante el periodo Noche el valor máximo esperable del índice L_n sería de 54,6 dBA en el mismo receptor. Según estos resultados, para la totalidad de las edificaciones se estarían cumpliendo los OCA correspondientes tanto a la altura general de evaluación (4m) como en todas sus plantas, quedando así comprobada la protección proporcionada por los nuevos edificios propuestos en comparación a los resultados obtenidos en el escenario preoperacional, protección que se extiende a todos los espacios exteriores.

11.2.2 Efectos potenciales sobre la calidad de los suelos

La Modificación Puntual **no conlleva movimientos de tierra, nuevas edificaciones o cualquier otra acción perjudicial para la calidad del suelo.**

11.2.3 Efectos potenciales sobre las redes de abastecimiento y saneamiento

No cabe esperar modificaciones en las condiciones de funcionamiento de las redes de abastecimiento y saneamiento como consecuencia del desarrollo de la Modificación Puntual por los siguientes motivos:



- La propuesta de la Modificación Puntual del PGOU de Las Rozas de Madrid para la ordenación de los usos dotacionales y terciarios del Sector V-2, no prevé modificación alguna de cauces ya que el ámbito está clasificado como Suelo Urbanizable, con alto grado de consolidación, y las intervenciones propuestas se encuentran dentro de los propios límites del mismo. No existen cauces cercanos.
- El abastecimiento de agua potable se suministra a través de la red de distribución existente. No se proponen captaciones de aguas públicas.
- Al encontrarse el ámbito a desarrollar rodeado por viario urbano consolidado, la cuenca drenante coincide con la superficie del ámbito, de manera que las aguas pluviales que se generan son absorbidas por el propio terreno o recogidas por la red de saneamiento municipal existente bajo los viales que delimitan cada una de las parcelas que constituyen el ámbito objeto de la modificación.
- La red de alcantarillado existente es de tipo unitario y conduce las aguas residuales a través de emisarios hacia la EDAR Arroyo El Plantío.
- En cuanto a los caudales de aguas pluviales generados por el ámbito, se han estimado en 1,359 m³/s, para la avenida de diseño de la red de saneamiento (10 años). **No varían respecto de la situación actual.**
- Por otro lado, en cuanto a los caudales de aguas residuales generados por el desarrollo propuesto, se han estimado las aguas residuales generadas considerando la normativa actual vigente de CYII (2016).
 - El caudal medio de aguas residuales estimado es de 2,82 l/s (243,27 m³/s)
 - El caudal punta de aguas residuales estimado es de 7,19 l/s
- **La modificación propuesta por la Modificación Puntual no modifica la red de saneamiento existente.**

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que el efecto que las actuaciones propuestas por la Modificación Puntual pueden causar sobre la hidrología superficial es compatible con el grado de desarrollo urbanístico que el planeamiento vigente pretende alcanzar.

11.2.4 Efectos potenciales sobre el arbolado urbano

La Modificación Puntual **no prevé afectar pie arbóreo alguno, por lo que no habrá efectos sobre este factor ambiental**. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de protección, conservación y mejora del arbolado urbano del municipio de Las Rozas de Madrid.

11.2.5 Efectos potenciales sobre el paisaje

La Modificación Puntual **no plantea actuación alguna que pueda suponer una modificación de las condiciones paisajísticas actuales de su ámbito de actuación**.

11.2.6 Efectos potenciales sobre la variación en la generación de residuos

Los potenciales efectos ambientales relacionados con esta variable difieren en función de la fase urbanística en la que nos encontremos:



1. Fase de planeamiento
2. Fase de ejecución de planeamiento
 - a. Fase de urbanización
 - b. Fase de edificación
3. Fase de explotación

La Modificación Puntual no plantea actuaciones que requieran de reservas de suelo para acoger infraestructuras de gestión de residuos para un posterior desarrollo urbanístico. Tampoco plantea nuevas construcciones susceptibles de generar residuos de construcción y demolición (RCD). Por tanto, una vez se desarrolle la Modificación Puntual, no se esperan efectos sobre la generación de residuos, que serán de naturaleza análoga (en cantidad y tipología) a los generados actualmente en el ámbito.

12. EFECTOS PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No es objeto de este capítulo llevar a cabo un inventario exhaustivo de los posibles Planes sectoriales y territoriales sobre los que la Modificación Puntual pudiera tener efectos, sino evaluar la compatibilidad de esta con los Planes sectoriales y territoriales que conectan con los principios rectores de la misma sin menoscabo de planes nacionales como el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático que, debido a su relevancia y transversalidad, se cita de manera específica.

12.1 Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de las Rozas de Madrid

El único Plan Territorial que se podría identificar como directamente relacionado con la Modificación Puntual, y que constituye el planeamiento de rango superior que da soporte al planeamiento de desarrollo, es el propio PGOU de Las Rozas de Madrid.

Como se ha explicado en el capítulo 2. *Antecedentes administrativos* el PGOU de Las Rozas de Madrid, fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de Madrid de fecha 1 de diciembre de 1994, publicado en el BOCM nº 302 de 21 de diciembre de 1994.

Como también se ha explicado en el capítulo 8.2 la presente Modificación Puntual no incrementa la edificabilidad, que se mantiene en el mismo valor que en su estado inicial, no afecta a suelo calificado como docente, sanitario o residencial de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, no se reduce la superficie de zonas verdes, se respeta la ordenación estructurante del Plan Parcial y se incrementa la superficie de suelo público solamente en 105,63 m².

Conforme a lo anterior, se considera que, dado que la Modificación Puntual respeta los parámetros estructurante básicos del PGOU, no tendrá efectos sobre dicha figura de planeamiento general.

12.2 Plan Estratégico de Canal de Isabel II

El **Plan Estratégico de Canal de Isabel II 2018-2030** se basa en los tres pilares básicos siguientes:

- Reforzar el carácter 100% público de Canal de Isabel II.



- Completar la integración municipal.
- Ser la empresa líder y de referencia en el ciclo integral del agua.

Este Plan Estratégico se concreta en planes de detalle quinquenales, siendo el primero el Plan 2018-2022.

A su vez, el Plan Estratégico se articula en las siguientes 10 líneas estratégicas:

1. Asegurar la garantía de suministro
2. Garantizar la calidad del agua de consumo
3. Fortalecer la continuidad del servicio
4. Impulsar la calidad ambiental y la eficiencia energética
5. Desarrollar la cooperación con los municipios de Madrid
6. Reforzar el compromiso y la cercanía con el usuario
7. Potenciar la transparencia, el buen gobierno y el compromiso con la sociedad
8. Fomentar el talento, el compromiso y la salud de nuestros profesionales
9. Liderar la innovación y el desarrollo
10. Asegurar la sostenibilidad y la eficiencia en la gestión

Cada una de las líneas estratégicas anteriores se desglosa en una serie de planes estratégicos – hasta un total de 35 –, entre los que destacan los 10 planes siguientes, uno para cada una de las líneas:

1. **Plan -25:** reducir en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.
2. **Plan Red:** sustitución de redes obsoletas para la mejora de la calidad del agua.
3. **Plan 365 días de continuidad del servicio:** recuperación del servicio en condiciones de normalidad en un período máximo de 12 horas.
4. **Plan de generación limpia – 0 kilovatios:** 100% de autoconsumo de fuentes renovables o de alta eficacia.
5. **Plan Sanea:** 100% de las redes de saneamiento adecuadas a los planes directores.
6. **Plan Smart-Region:** 100% de los contadores inteligentes en la Comunidad de Madrid.
7. **Observatorio del agua:** 100% operativo en 2019.
8. **Centro de estudios avanzados del agua:** formación profesional dual en agua y máster del agua.
9. **Plan Innova 100:** 100 proyectos innovadores o de investigación viables en 2022.
10. **Congelación de tarifa 2019:** 0% de incremento de las tarifas domésticas, industriales y comerciales hasta 2019.

Entre los planes estratégicos de la línea nº 1 – Asegurar la garantía del suministro –, se incluye el plan para extender y fomentar el consumo de agua regenerada en la Comunidad de Madrid, llegando al mayor número posible de clientes y usos futuros, para evitar el uso de agua potable.



Un aumento del consumo de agua regenerada por parte de los madrileños permitirá disminuir las necesidades de agua en origen. El agua regenerada se convertirá en los próximos años en la fuente de suministro principal para múltiples usos, y aliviará la presión sobre los recursos naturales.

En su origen, el Plan Madrid Dpura con vigencia de 5 años, entre 2005 y 2010, estableció las bases para reutilización de agua en la Comunidad de Madrid. Su objetivo era la construcción de 30 nuevos tratamientos terciarios para dar servicio a 52 municipios que suponían 2.500.000 habitantes beneficiados.

Actualmente, el compromiso con el desarrollo sostenible requiere extender y fomentar el uso de agua regenerada para diversas actividades, más allá del riego de zonas verdes municipales o deportivas, considerando nuevos usos y potenciales clientes futuros, así como la mejora de la calidad del agua de los cauces receptores en la Comunidad de Madrid.

A su vez, la línea estratégica nº 5 persigue desarrollar la cooperación con los municipios de Madrid, promoviendo la gestión integral de Canal en la totalidad de los municipios, consolidando el modelo más eficiente de gestión supramunicipal, contando con el Plan Sanea que persigue una adecuación del 100% de las redes de saneamiento a los planes directores.

El Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid cuenta con los siguientes convenios¹² en vigor con Canal de Isabel II (CYII):

- Convenio de gestión comercial entre CYII y la Urbanización El Encinar de Las Rozas (1998).
- Adenda de cofinanciación de infraestructuras entre CYII y Las Rozas de Madrid (2000).
- Convenio administrativo entre el CYII y el Ayto. de Las Rozas de Madrid para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público (2007).
- Convenio de colaboración entre CYII y Terrenos e Instalaciones Deportivas S.A. (TIDSA) para el suministro de agua reutilizable para el riego del campo de golf Nuevo Club de Golf (2008).
- Convenio de colaboración para la instalación del Sistema Inteligente de Riego (2009).
- Convenio de Gestión Integral del servicio de distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid (2012).
- Convenio relativo a la incorporación del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid al futuro Modelo de Gestión de Canal de Isabel II, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid (2012).
- Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Las Rozas de Madrid, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayto. de Las Rozas de Madrid (2012).
- Acuerdo para la ejecución de obras de infraestructuras hidráulicas en el municipio de Las Rozas de Madrid, con cargo a cuota suplementaria, entre el Ayuntamiento de las Rozas de Madrid y Canal de Isabel II Gestión S.A. (2013, anexo en 2014 y anexo II en 2015).

¹² A fecha 31 de marzo de 2019.



- Adenda al Convenio de Gestión Integral del servicio de distribución en el municipio de Las Rozas de Madrid, para la Gestión Técnico-Comercial del servicio de distribución en la Urbanización "El Golf", entre el Ayto. de Las Rozas de Madrid, Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II Gestión, S.A. (2017).

Dadas las características y el alcance reducido y local de las actuaciones propuestas en la Modificación Puntual, no se esperan efectos sobre los convenios suscritos entre el municipio de Las Rozas de Madrid y Canal de Isabel II ni, por tanto, sobre el Plan Estratégico de Canal de Isabel II 2018-2030.

12.3 Estrategia de calidad del aire y cambio climático de la Comunidad de Madrid (PLAN AZUL +, 2013-2020)

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid 2013-2020. Plan azul +, constituye un instrumento fundamental para compatibilizar la actividad económica y social regional con la necesidad de mantener una buena calidad del aire y mitigar el cambio climático.

El Plan Azul + contempla 7 líneas estratégicas:

- Proporcionar un marco de referencia para acometer actuaciones coordinadas entre las distintas Administraciones públicas.
- Mejorar el conocimiento disponible sobre calidad del aire y adaptación al cambio climático.
- Reducir la contaminación por sectores.
- Fomentar la utilización de combustibles limpios y mejores tecnologías.
- Promover el ahorro y la eficiencia energética.
- Involucrar el sector empresarial en la problemática de calidad del aire y cambio climático.
- Mantener medios y herramientas adecuados de evaluación y control de la calidad del aire.

A su vez, establece objetivos de mejora de la calidad del aire y objetivos en materia de mitigación del cambio climático:

- Objetivos de mejora de la calidad del aire:
 - o Cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos por el R.D. 102/2011 relativo a la mejora de la calidad del aire, en todo el territorio de la Comunidad de Madrid.
 - o Reducción de las emisiones atmosféricas a alcanzar en el año 2020, con respecto a las emisiones inventariadas en la Comunidad de Madrid en el año 2010.
- Objetivos en materia de mitigación del cambio climático:
 - o Reducción de las emisiones de CO₂, en el sector transporte de un 15% y de un 15% en el sector residencial, comercial e institucional, con respecto a los valores inventariados en el año 2005.



El Plan Azul + considera necesario dar continuidad a la reducción de las emisiones de los últimos años y la mejora de la calidad del aire, haciendo especial hincapié en objetivos y actuaciones dirigidas a los sectores de transporte (principalmente emisiones de NO_x debidas al transporte por carretera) e industria (principalmente emisiones de COVNM del uso de disolventes y otros productos), sin dejar de lado el establecimiento de objetivos y medidas sobre otras sustancias y/o sectores que presenten algún potencial de actuación.

Conforme al análisis efectuado en el capítulo 11.2.1 *Efectos potenciales sobre la calidad del aire*, dadas las características y el alcance reducido y local de las actuaciones propuestas en la Modificación Puntual, no se esperan efectos negativos sobre la calidad del aire de Las Rozas de Madrid.

12.4 Plan Nacional de adaptación al cambio climático (PNACC)

En relación con el cambio climático, el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) se concibe como un proceso continuo de generación de conocimientos y de fortalecimiento de las capacidades para aplicarlos.

El PNACC ha definido un primer conjunto de 15 sectores y sistemas para iniciar la evaluación de su vulnerabilidad y sus posibilidades de adaptación: biodiversidad, recursos hídricos, bosques, sector agrícola, zonas costeras, caza y pesca continental, zonas de montaña, suelo, pesca y ecosistemas marinos, transporte, salud humana, industria y energía, turismo, finanzas – seguros, urbanismo y construcción.

Como objetivos iniciales plantea:

- Desarrollar los escenarios climáticos regionales para la geografía española
- Desarrollar y aplicar métodos y herramientas para evaluar los impactos, la vulnerabilidad y la adaptación al cambio climático en diferentes sectores socioeconómicos y sistemas ecológicos.
- Incorporar al sistema español de I+D+i las necesidades más relevantes en materia de evaluación de impactos del cambio climático.
- Realizar continuas actividades de información y comunicación de los proyectos.
- Promover la participación de todos los agentes implicados en los distintos sectores y sistemas, con objeto de integrar la adaptación al cambio climático en las políticas sectoriales.
- Elaborar informes específicos con los resultados de las evaluaciones y proyectos e informes periódicos de seguimiento de los proyectos y del conjunto del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático.

Se estima que dada la naturaleza de las actuaciones propuestas y al alcance reducido y local de éstas en el contexto del conjunto del término municipal, no supondrán merma de la calidad del aire ni obstáculo alguno para la consecución de los objetivos municipales y regionales en materia de cambio climático.



12.5 Estrategia de Residuos de la comunidad de Madrid (2017-2024)

La **Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (2017 – 2024)** define un modelo de gestión de los residuos que da respuesta a las necesidades de la Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta los aspectos ambientales, sociales y económicos. Los objetivos que plantea son los siguientes:

1. Prevenir la generación de residuos en la Comunidad de Madrid.
2. Maximizar la transformación de los residuos en recursos, en aplicación de los principios de la economía circular.
3. Reducir el impacto ambiental asociado con carácter general a la gestión de los residuos y, en particular, los impactos vinculados al calentamiento global.
4. Fomentar la utilización de las Mejores Técnicas Disponibles en el tratamiento de los residuos.
5. Definir criterios para el establecimiento de las infraestructuras necesarias y para la correcta gestión de los residuos de la Comunidad de Madrid.

A su vez, los principios orientadores de la Estrategia son:

- a. **Jerarquía de residuos**, que establece las prioridades de prevención y de gestión de los residuos para conseguir el mejor resultado global.
- b. **Ciclo de Vida**, tomando en cuenta el impacto total que tendrán las soluciones adoptadas en la Estrategia a lo largo de su vida.
- c. **Economía circular**: adoptando medidas específicas para dar prioridad a la prevención, la preparación para la reutilización, la valorización y la reintroducción de los recursos existentes en los residuos en la cadena de valor.
- d. **Quien contamina, paga**, por el que el productor de los residuos debe hacer frente a los costes de su adecuada gestión.
- e. **Proximidad**, por el que los residuos destinados a la eliminación y los residuos domésticos mezclados con destino a la valorización deben gestionarse lo más cerca posible de su lugar de generación, siempre que sea viable, para minimizar el impacto ambiental asociado al transporte.
- f. **Diálogo** con los agentes económicos y sociales y con las Entidades Locales en lo relativo a la gestión de los residuos en la Comunidad de Madrid, con el objetivo de alcanzar el máximo consenso en la implementación de la Estrategia.
- g. **Acceso a la información y formación**, proporcionando a los consumidores la orientación necesaria para conocer el impacto que tienen sus decisiones de adquisición o utilización de bienes y servicios en la producción y en la gestión de residuos.

La Estrategia está conformada por un Plan Regional para cada una de las tipologías de residuos consideradas:

1. Programa de Prevención de Residuos (2017-2024)
2. Plan de Gestión de Residuos Domésticos y Comerciales (2017-2024)
3. Plan de Gestión de Residuos Industriales (2017-2024)



4. Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (2017-2024)
5. Plan de Gestión de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (2017-2024)
6. Plan de Gestión de Residuos de Pilas y Acumuladores (2017-2024)
7. Plan de Gestión de Vehículos al Final de su Vida Útil (2017-2024)
8. Plan de Gestión de Neumáticos Fuera de Uso (2017-2024)
9. Plan de Gestión de Residuos de PCB (2017-2024)
10. Plan de Gestión de Lodos de Depuración de Aguas Residuales (2017-2024)
11. Plan de Gestión de Suelos Contaminados (2017-2024)

Al igual que en los análisis anteriores y por los mismos motivos expuestos, esto es, el alcance reducido y local de las actuaciones propuestas en la Modificación Puntual, no se esperan efectos de su desarrollo sobre la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024).

13. 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 TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Como se ha explicado en el capítulo 11, el ámbito de la Modificación Puntual es un ámbito urbano consolidado **que no presenta valores ambientales reseñables.**

Por su parte, como también se ha explicado en el capítulo 8, la modificación propuesta no supone cambio alguno en la edificabilidad actual de su ámbito de actuación, no se afecta a suelo calificado como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, se mantiene la misma superficie de zonas verdes, así como el carácter local de las mismas y se respeta la ordenación estructurante del Plan Parcial, dentro de la estructura general del PGOU. Únicamente se desafecta 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 red viaria, accesos y servicios infraestructurales, necesarios para la correcta ordenación y funcionalidad del ámbito. Además, en el conjunto del suelo ordenado, se incrementa la superficie de suelo público en 105,63 m², pasando de 41.015,91 m² a 41.121,54 m².

Por tanto, como se ha explicado en el capítulo 11, de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual **no cabe esperar efectos ambientales que requieran la aplicación de medidas preventivas y/o correctoras específicas que garanticen la protección del medio ambiente.**

En cualquier caso, se plantean a continuación una serie de medidas que permitirán compatibilizar futuros usos autorizables mediante la presente Modificación Puntual con una eficaz recogida de las aguas de saneamiento (residuales y pluviales).



Medidas de prevención para favorecer el confort acústico

Se Adjunto como **Anexo I**, el estudio acústico de la Modificación Puntual del Plan Parcial del sector V-2 “Industrial” del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en el ámbito correspondiente a los suelos de uso dotacional (equipamiento público) y terciario que se ubican en primera línea de edificación respecto a la autovía de circunvalación M-50.

Actualmente y a pesar del largo transcurrido desde el desarrollo del sector, en dicho ámbito se han edificado tan sólo tres de las diez parcelas de uso terciario, quedando sin edificar toda la zona central de y no todas las edificaciones existentes tienen actividad, lo que indica una falta de interés en el desarrollo de los usos urbanísticos inicialmente previstos en el PP. Esta situación refleja un pobre uso del recurso del suelo y, además de los problemas inherentes a las zonas de ‘vacío urbano’, **impide** proteger acústicamente a la zona residencial en segunda y sucesivas líneas de edificación.

Este estudio **ha comprobado la viabilidad** y las condiciones para desarrollo de usos urbanísticos de mayor sensibilidad acústica que la genérica del ámbito en estas edificaciones de primera línea respecto a la M-50, tal y como contempla la normativa de aplicación¹³. Estas condiciones, de acuerdo con el documento básico de protección frente al ruido DB-HR del Código Técnico de la Edificación, se traducen en unos valores de aislamiento acústico a ruido aéreo por fachada que garanticen el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica interiores legalmente establecidos para cada uno de esos posibles usos, así como los correspondientes procedimientos legales de verificación igualmente establecidos en el Artículo 17.2 del RD 1367/2007 que remite al sistema de verificación acústica de las edificaciones, establecido conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 37/2003.

Estos valores de aislamiento se han presentado en este estudio como **medidas preventivas**, junto a otras en relación con la orientación e instalaciones de recintos protegidos sugeridas por la Comunidad de Madrid (medidas 1, 2 y 3 del capítulo 10) las cuales **deberán ser recogidas en la normativa urbanística de la Modificación Puntual** para su traslado a los futuros proyectos edificatorios.

Medidas sobre la Edificación

De cara a la definición de la propuesta en la futura ordenación de usos en los **proyectos edificatorios de las parcelas en primera línea respecto de la M-50, tanto de nueva planta como de reforma integral**:

- Deberán recoger la necesaria **adaptación** de los aislamientos a ruido aéreo de las diferentes fachadas, de manera acorde a los usos interiores que finalmente se implanten y siguiendo las exigencias definidas y determinadas para cada parcela en la tabla 19 presente estudio (Anexo I) para las fachadas

¹³ Anexo V del RD 1367/2007, apartado 1.e) “En un área acústica determinada se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos, en este real decreto”.



oeste, en cumplimiento del Artículo 17.2 del RD 1367/2007 que remite al sistema de verificación acústica de las edificaciones, verificación ¹⁴que deberá ser realizada.

- En caso de que finalmente se implante algún uso de alta sensibilidad acústica (tipo e - sanitario, docente, cultural) en dichas edificaciones, los proyectos deberán ordenar los espacios interiores de modo que los recintos protegidos (estancias de mayor sensibilidad al ruido, tales como dormitorios o salas de reposo) queden orientados preferentemente hacia las fachadas opuestas a la autovía M-50.
- Todos los recintos protegidos con fachada hacia la M-50 (oeste) deberán estar dotados de instalaciones de acondicionamiento y renovación del aire que permitan su uso habitual con las ventanas cerradas.
- En cuanto a las zonas verdes junto a la M-50 del sector, configuradas actualmente para un uso recreativo y deportivo, y sobre los que la MP del PP no propone ningún cambio en su calificación o carácter, se deberán implementar en coordinación con el Ayuntamiento de Las Rozas, titular de las mismas, las medidas de protección acústica necesarias para **la creación de espacios de socialización, estancia y reposo**, donde el índice acústico diurno (Ld según definición del anexo I, del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre) queden limitados a **60 dBA** ¹⁵(deseablemente 55 dBA) 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; todo ello con la flexibilidad necesaria en la localización para no afectar a las instalaciones recreativas y deportivas existentes. La dimensión de estos espacios será la necesaria para atender justificadamente las necesidades de los usuarios de los edificios colindantes. Deberán atender igualmente a las necesidades de soleamiento y otros aspectos relevantes en el diseño bioclimático de espacios exteriores: exposición al viento, fuentes de humedad, función de refugio climático (adaptación al CC), etc.
- Deberán incluir un **estudio acústico** firmado por técnico especialista que justifique, además de lo preceptivo en relación con el Documento Básico de protección frente al Ruido (DB-HR) del Código Técnico de la Edificación, el cumplimiento de las medidas anteriormente formuladas y el resultado de las verificaciones en obra de los aislamientos.

Actividades-Ruido Comunitario

- Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica.
- Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior (tanto a la zona residencial ubicada al este del ámbito de la MP como a los posibles usos de alta sensibilidad acústica que se vayan a implantar en las parcelas terciarias y de equipamiento), de forma que ningún

¹⁴ Verificaciones de la consecución de dichos aislamientos de modo previo a la obtención de las licencias de ocupación y/o actividad, correspondientes a cada uso urbanístico final, contempladas en el DB-HR del CTE y en la disposición adicional cuarta de la Ley 37/2003 a realizar por laboratorio registrado.

¹⁵ Ld=60dBA, Objeto de Calidad Acústica para áreas acústicas tipo e) según Tabla A del Anexo II del RD 1367/2007



emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados por cada una de las áreas acústicas.

Medidas Preventivas durante las obras de edificación

- Durante las obras se deben tomar, en medida de lo posible, las precauciones necesarias para minimizar el impacto acústico sobre las edificaciones y usos consolidados próximos, principalmente:
 - Evitar los trabajos en horario nocturno (de 23h a 7h), más aún si requieren del uso de maquinaria o de circulación de vehículos pesados.
 - Cuando resulten eficaces y puedan ser necesarias, emplear pantallas acústicas móviles para atenuar la propagación del ruido hacia los usos sensibles más expuestos en cada fase de obra.

Inspección y Vigilancia de la Contaminación Acústica

El ayuntamiento de Las Rozas será responsable de vigilar el cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 y de controlar determinadas actuaciones con el fin de conseguir el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que son de aplicación en el sector de estudio. Entre estas actuaciones se encuentran:

- Las emisiones acústicas tanto de las actividades que se implanten en el ámbito, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.
- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.
- La no superación de las velocidades máximas establecidas

Medidas de prevención para una eficaz recogida de las aguas de saneamiento

- En las zonas de espacios libres públicos se utilizarán superficies permeables, minimizándose la cuantía de la pavimentación u ocupación impermeable de aquellas superficies en las que sea estrictamente necesarios. Esta medida deberá ser aplicable a todas las zonas libres.
- Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.
- La utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos quedará condicionada a la ejecución de la red separativa descrita y su sistema de almacenamiento y reutilización de aguas pluviales, a fin de favorecer un menor consumo de agua de la red convencional. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.
- Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.



- Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente, y siempre que se considere oportuno, se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía.
- En el diseño y mantenimiento de zonas verdes urbanas habrán de tenerse en cuenta los criterios de sostenibilidad en el diseño de zonas verdes urbanas establecidos por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid.
- Como criterio de sostenibilidad, se fomentará la captación del agua de lluvia para fines de riego y limpieza y, en su caso, para la recarga de acuíferos. Esto puede conseguirse mediante unas sencillas pautas como son a modo de ejemplo:
 - Hacer pendientes en los caminos que dirijan el agua hacia las zonas verdes.
 - Utilizar sistemas de terrazas en las pendientes más acusadas para evitar la escorrentía.
 - Practicar pequeños canales en las zonas inferiores de las pendientes para recoger el agua de escorrentía.

14. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La ejecución de la Modificación Puntual no conlleva actuaciones que requieran de un seguimiento ambiental específico. En cualquier caso, se dará cumplimiento a lo que pueda establecer al respecto el Informe ambiental estratégico que evacúe el órgano ambiental.

15.RESUMEN Y CONCLUSIONES

La Modificación del Plan Parcial del Sector V-2 “Industrial” del PGOU de Las Rozas de Madrid, en el ámbito de los suelos dotacionales y terciarios situados frente a la M-50, propone reordenar la banda de suelo de usos terciarios y dotacionales de dicho Sector, localizados frente a la M-50, de forma que se flexibilice su régimen de usos, admitiéndose una mayor abanico de usos complementarios, que fomenten su edificación o bien la renovación de los usos actuales mediante actuaciones de rehabilitación urbana igualando, de este modo, su consolidación con el resto del Sector y contribuyendo a culminar su desarrollo urbanístico. Además, la modificación sirve para ajustar la calificación de algunos de los viales de acceso a las parcelas terciarias y dotacionales, proponiéndose además su mejora respecto de las condiciones de accesibilidad.

Dicha reordenación se concreta en la modificación de las siguientes determinaciones del Sector V-2, únicamente en el ámbito de la Modificación Puntual:

- 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. En concreto los accesos afectados son los siguientes:
 - Calle Castillo de Villafranca
 - Calle Castillo de Turégano
 - Calle acceso parcela 18
- Calificación adecuada de los siguientes suelos, destinados a albergar tres centros de transformación:
 - Parcela 24-CT
 - Parcela 17-CT
 - Parcela 16-CT
- Reorganización de las siguientes parcelas de uso terciario vacantes, como consecuencia de los nuevos viarios ejecutados:
 - Suelos municipales: parcela 14-F
 - Parcelas de otros titulares: parcelas 14-A, 14-B, 14-C, 14-D y 14-E.
- Ajuste de las parcelas destinadas a zonas verdes y equipamientos como consecuencia de la incorporación de los viales y parcelas destinadas a servicios urbanos.
- Categorización de los suelos dotacionales públicos con la categoría de equipamiento genérico, posibilitando así la implantación de otros equipamientos que puedan ser requeridos en el ámbito, como el equipamiento deportivo.



- 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.

Tras el análisis efectuado en el presente Documento ambiental estratégico se considera que, de la ejecución de la Modificación Puntual **no cabe esperar efectos ambientales significativos**, si bien, en caso de llegarse a edificar de forma completa el ámbito, **se producirá en el Sector una mejora de las condiciones ambientales**, puesto que dichas edificaciones ejercerán la función de pantalla acústica entre el foco de ruido que supone la M-50 y los usos residenciales situados tras ellas.

Este Documento ambiental estratégico da cumplimiento a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, acompaña a la Modificación del Plan Parcial, y se presentará junto con la documentación urbanística que haya sido aprobada inicialmente en el Órgano Ambiental de la Comunidad de Madrid, quien, tras las consultas oportunas, emitirá el preceptivo informe ambiental estratégico, cuyas condiciones deberán incorporarse a la Modificación Puntual que se lleve a aprobación definitiva.

En cualquier caso, el titular de los datos resulta informado y consiente en la conservación y tratamiento de dichos datos bajo las debidas condiciones de seguridad y secreto profesional, por el período que resulte necesario para la finalidad para la que son recabados, así como las cesiones necesarias a las Administraciones Públicas requeridas por la Ley en su caso.

Madrid a 17 de diciembre de 2025