

01. MEMORIA PE MODIF OP TC UE-VII-1 KODAK 26SEP2024	2
02. Normas Urbanísticas PE MODIF OP TC UE-VII-1 KODAK	
26SEP24	58
03. Documento Ambiental Estratégico Kodak Las RozasV7	70
04. Estudio Acústico PE Kodak Las RozasV12	131

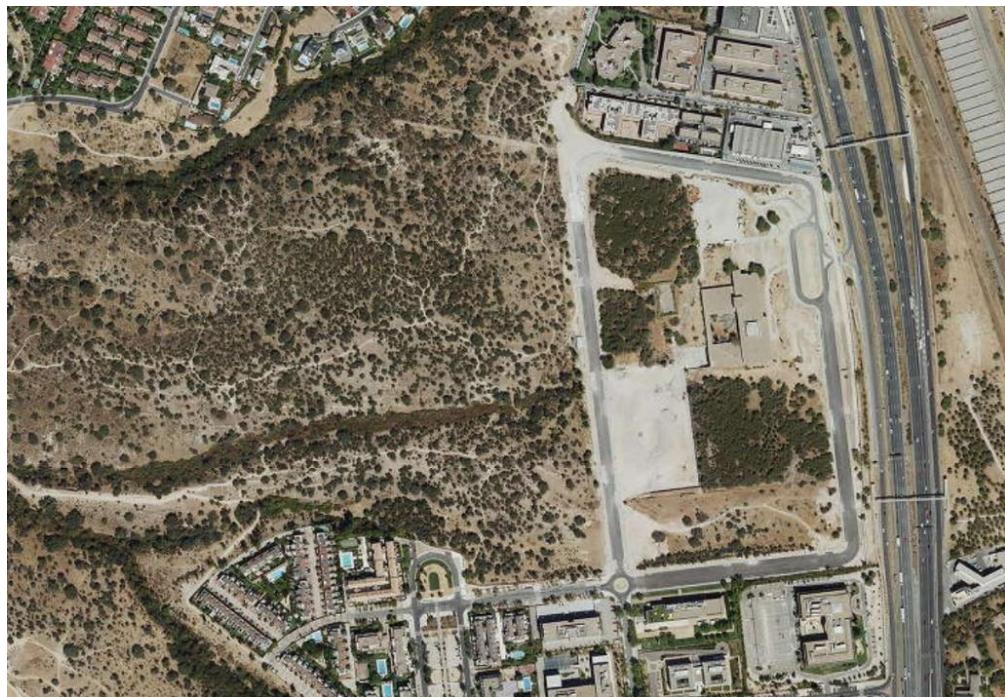
Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha dieciocho de octubre de dos mil veinticuatro. Expediente 51116/2024.

Director de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local  
(Resolución de 7 ade agosto de 2023, de la Dirección General de Función Pública



**PLAN ESPECIAL RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES  
PORMENORIZADAS DE USO Y PROTECCIÓN DE LA ORDENANZA 4 –TERCIARIO- DE LA  
UE-VII-1 “SISTEMAS GENERALES P.E. + KODAK” DEL PGOU DE LAS ROZAS DE MADRID  
(MADRID)**

**DOCUMENTO URBANÍSTICO**



**SEPTIEMBRE DE 2024**

**PROMOTOR:**

**JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE VII-1 “KODAK”**

**EQUIPO REDACTOR:**



**GESTIÓN DE PLANEAMIENTO  
Y ARQUITECTURA S.L**

Cód. Validación: GKCJSNAKKYPDF52R7PYELCSD  
Verificación: <https://sede.lasrozas.es/> | Página 2 de 237  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 237



**ÍNDICE GENERAL:**

**I. MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN**

**II. NORMAS URBANÍSTICAS**



## I. MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN

### **ÍNDICE:**

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO GENERAL .....	5
2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR .....	5
3. ANTECEDENTES.....	5
3.1. Plan General de Ordenación Urbana. ....	5
3.2. Modificación puntual del Parque Empresarial.....	6
3.3. Modificaciones puntuales en el ámbito del Parque Empresarial.....	8
3.4. Modificación puntual de la UE VII-1 “Sistemas Generales P.E. + Kodak”. ....	8
4. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL .....	10
5. CONTENIDO .....	11
6. INFORMACIÓN DEL ÁMBITO UE VII-1 “SISTEMAS GENERALES PE + KODAK” .....	11
6.1. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO UE VII-1. ENCUADRE MUNICIPAL .....	11
6.2. SUPERFICIE DEL ÁMBITO UE VII-1 .....	12
6.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO UE VII-1 .....	12
6.4. PARÁMETROS BÁSICOS .....	15
7. INFORMACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL .....	16
7.1. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.....	16
7.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....	18
7.3. ACCESIBILIDAD. ESTRUCTURA VIARIA .....	18
7.4. TOPOGRAFÍA. EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y ARBOLADO.....	19
7.5. EDIFICIO KODAK COMO ELEMENTO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL .....	25
7.6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS .....	30
8. JUSTIFICACIÓN PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL .....	31
9. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	40
9.1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.....	40
9.2. CONDICIONES DE GESTIÓN .....	43
9.3. DOCUMENTOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN GRADO DE PLAN PARCIAL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN MEDIANTE EL PLAN ESPECIAL.....	44
10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.....	46
10.1. CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES.....	46
10.2. TRATAMIENTO DIFERENCIAL .....	47



10.3. COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLANEAMIENTO GENERAL	47
10.4. AJUSTE A LAS EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 50 DE LA LSCM SOBRE LA FUNCIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES .....	48
11. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	49
11.1. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y SUFICIENCIA DE LOS USOS PRODUCTIVOS .....	49
11.2. VIABILIDAD ECONÓMICA .....	50
11.2.1. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DESDE LA INICIATIVA PÚBLICA.....	50
11.2.2. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DESDE LA INICIATIVA PRIVADA .....	50
12. MEMORIA DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA Y ACCESIBILIDAD .....	51
12.1. EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO.....	51
12.2. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA .....	51
12.3. INFORME RELATIVO A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	52
13. RESUMEN EJECUTIVO .....	52
13.1. DEMILITACIÓN DEL ÁMBITO DE REFERENCIA Y DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR EL PLAN ESPECIAL.....	53
13.2. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL .....	53
13.3. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	54
13.4. PLANO DE LOS TERRENOS AFECTADOS.....	55



## 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO GENERAL

Se redacta el presente plan especial a fin de modificar puntualmente y para su mejora, algunas de las condiciones de ordenación pormenorizada del ámbito UE VII-1 “Sistemas Generales P.E. + Kodak”. En concreto se propone:

- Modificar las condiciones de uso de la ordenanza zonal 4 –Terciario-, asimilando el régimen de usos admisibles al de otras ordenanzas del Parque Empresarial, que posibiliten la implantación de usos dotacionales.
- Regular las condiciones de dotación de aparcamiento para los usos terciarios y dotacionales admisibles.
- Establecer condiciones de protección patrimonial para el edificio Kodak, promoviendo su rehabilitación.
- Definir las adecuadas condiciones de protección acústica acordes con el nuevo régimen de usos propuesto.

## 2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

El presente documento se promueve por parte de la Junta de Compensación de la UE VII-1 “Sistemas Generales P.E. + Kodak” del PGOU de Las Rozas de Madrid, con domicilio en camino de la Zarzuela 15, portal A, 3<sup>a</sup> planta, 28023 Madrid.

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

## 3. ANTECEDENTES

### 3.1. Plan General de Ordenación Urbana.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Las Rozas de Madrid, 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.

En dicho documento se define el Parque Empresarial como un área de planeamiento remitido (PR-VII), siendo estas, áreas reguladas por planeamientos anteriores que se incorporan al PGOU y a cuyas ordenanzas se remite. En este caso, el plan parcial del Parque Empresarial fue aprobado en 1989 en desarrollo del PGOU de 1988. Por otra parte, el vigente PGOU define el ámbito “Kodak” como un ámbito de suelo urbano no consolidado, denominado UE-VII-1.





Delimitación PR-VII y UE-VII-1 en el PGOU, en su redacción inicial.

### 3.2. Modificación puntual del Parque Empresarial.

En sesión de fecha 26 de diciembre de 1996, el Consejo de Gobierno de Madrid, aprueba definitivamente la modificación puntual del PGOU que afecta al ámbito PR VII “Parque Empresarial” y a las ordenanzas zonales 2 y 3 del PGOU. En el acuerdo de aprobación definitiva se señala que el objeto de la modificación es dotar al municipio, dentro de la zona noroeste metropolitana, de un área de centralidad de carácter multifuncional, capaz de constituirse en centro administrativo y de servicios, sin perder en todo caso el uso terciario como mayoritario. Además, se incluye el uso residencial de forma armónica y compatible con el uso terciario, en un número de 2.290 nuevas viviendas, incrementándose las zonas verdes y dotaciones públicas, con arreglo a las exigencias del Reglamento de Planeamiento.

La Ordenanza Zonal 4 (Terciario) que caracteriza el ámbito del Parque Empresarial, se divide en las siguientes subzonas con las siguientes definiciones (sin incluir las de uso residencial, espacios libres y sistemas generales):

- Subzona de Oficinas 01 y 02.  
Edificaciones destinadas a uso terciario de oficinas.
- Subzona ST: Servicios Terciarios.



Edificaciones destinadas a albergar mezcla diversa de actividades de carácter público o privado que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, como son terciario oficinas y comercial.

- Subzona CT: Complejo Terciario.

Edificación destinada a albergar una mezcla diversa de actividades y locales terciarios en configuraciones ajustadas a la situación específica en cada caso. Su uso característico es el de actividades terciarias tanto comerciales como de oficinas.

- Subzona HC: Hotelero Convenciones.

Edificación destinada a actividades de hostelería y reunión.

- Subzona Dotacional.

Se refiere al conjunto de reservas de suelo y capacidad de edificación destinadas a la prestación de servicios dotacionales en función de las necesidades del Área y de lo requerido por el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

- Subzona P: Dotacional Ocio y Deportivo.

Edificaciones destinadas a albergar una mezcla diversa de actividades y locales que comprenden la conservación y transmisión de conocimientos (bibliotecas, museos, salas de exposiciones), así como el fomento del ocio y el recreo (teatro, cinematografía, circo, zoológico, espectáculos, deportiva, etc.).

Las anteriores definiciones de las distintas subzonas, que difieren principalmente por los usos a los que se destinan, se materializan en el siguiente régimen de usos principales y compatibles:

ÁMBITO	PARQUE EMPRESARIAL							
ORDENANZA	OFICINAS	OFICINAS	SERVICIOS TERCARIOS	COMPLEJO TERCARIO	DOTACIONAL PRIVADO			
Usos característicos	4.01		4.02	4.ST	4.CT			
	Servicios terciarios-categ oficinas-grados 1,2.		Serv terc-categ oficinasgrados 1,2	Serv terc-categ oficinasgrados 1,2	Dotac. y equipam-todas clases			
	Dotacional y equipamiento-clases E,C,S		Serv terc-categ s.reungrados 1,2,3	Serv terc-categ s.reungrados 1,2,3				
Usos compatibles (máx. 30% m2e)	Servicios terciarios-categ salas de reunión		Serv terc-categ comercgrado 1	Dotacional y eq-E,C,D,R,SI				
	Servicios terciarios-categ comercial-grado 1		Serv terc-categ hotel.grados 2,3,4					
	Dotacional y equipamiento-clases E,C,S,D							
	Industrial-categ ...							

Cabe destacar que, en las ordenanzas de oficinas, servicios terciarios y complejo terciario, se establecen varios usos como característicos, a fin de que puedan implantarse alternativamente



en cada parcela, favoreciendo así la diversidad de usos y actividades que se fija como uno de los objetivos del Parque Empresarial. Debe tenerse en cuenta que el régimen general de usos del PGOU solo establece como usos posibles el característico, el compatible y el prohibido, no recogiéndose específicamente el uso alternativo, por lo que a este tipo de uso se le da cabida dentro de los usos característicos.

### 3.3. Modificaciones puntuales en el ámbito del Parque Empresarial.

Se han tramitado dos modificaciones puntuales, ambas encaminadas a ampliar o diversificar usos y actividades:

Con fecha 17/1/2000 se aprueba definitivamente la modificación puntual del PGOU en el ámbito de la ordenanza zonal 4 PE, subzona “Parque Dotacional – Ocio”. El objeto de esta modificación, según se hace constar en el acuerdo de aprobación definitiva, es ampliar los usos compatibles con el fin de posibilitar la mezcla de actividades. A nivel normativo, la modificación supone añadir el uso compatible comercial, en grado 2º (agrupación comercial), al régimen de usos inicial de la ordenanza subzona P, Dotacional Ocio y Deportivo, aplicable a la parcela P-29 del Parque Empresarial (centro comercial Heron City).

Con fecha 2/8/2012 se aprueba definitivamente la modificación puntual del PGOU en el ámbito de la parcela P-24 del Parque Empresarial. Los objetivos de la modificación son: activar el desarrollo de la parcela vacante P-24 reajustando la ordenación pormenorizada para permitir la implantación de actividades terciarias capaces de generar actividades económicas con usos de oficinas y comerciales; conservar la posibilidad de poder implantar un hotel de convenciones de unas dimensiones más adecuadas, completar el espacio vacante y sin actividad en medio de una trama consolidada y conseguir rematar la fachada de la M-50. Para la consecución de los objetivos perseguidos, se divide la parcela P-24 en dos zonas: P-24.1 sobre la que se mantiene la ordenanza inicial (subzona HC) y P-24.2 que pasa a calificarse con la ordenanza subzona ST Complejo Terciario.

### 3.4. Modificación puntual de la UE VII-1 “Sistemas Generales P.E. + Kodak”.

Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 6/11/2014, se aprueba definitivamente la modificación puntual del PGOU en el ámbito de los sistemas generales y las parcelas 2 y 7 del Parque Empresarial y de la unidad de ejecución UE VII-1 “Kodak”, y el documento de ordenación



pormenorizada, en grado de plan parcial, de dicho ámbito. Los terrenos objeto de modificación se dividen en tres fracciones, estando todas ellas en el ámbito de referencia del Parque Empresarial. En la siguiente imagen se reflejan los suelos objeto de modificación y el Área Homogénea que los engloba.



Delimitación Parque Empresarial (color amarillo) y  
modificación (color azul).

Entre los objetivos de la modificación, se establecen los siguientes:

- Ordenación de los suelos que integren el ámbito de la modificación en los términos referenciales del área urbana homogénea en que se encuentra incardinada y en los términos estructurales del mismo.
- Preservación de los elementos de patrimonio histórico que se han revelado en el territorio (Canal del Guadarrama).

En coherencia con lo anterior, se define y delimita el área homogénea de referencia para la ordenación, que es el del Parque Empresarial, en el que se integra la UE VII-1 “Kodak”, que supone una solución de continuidad en el tejido urbano del Parque Empresarial por el norte, incorporando un vial central norte sur, alternativo a la autopista A-6. Este ámbito sigue por tanto el modelo del Parque Empresarial, estableciendo, al igual que aquél, el uso terciario como uso característico.

Junto con la modificación (se traman y aprueban los dos documentos conjuntamente), se incluye el documento de ordenación pormenorizada en grado de plan parcial, del conjunto de



los suelos ordenados, con la denominación de UE VII-1 “Sistemas generales del P.E. + Kodak” y con el siguiente contenido: memoria, planos, normas urbanísticas, plan de etapas y estudio económico financiero, cuyas condiciones urbanísticas se detallan más adelante.

El proyecto de urbanización del ámbito de la modificación puntual es aprobado definitivamente en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de diciembre de 2019.

El proyecto de repartelación del ámbito de la modificación puntual es aprobado definitivamente en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de noviembre de 2020.

#### **4. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

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

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

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

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

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

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

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

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

*“Artículo 5. Derechos del ciudadano.*

*Todos los ciudadanos tienen derecho a:*

*...*

*e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquier instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución*



*urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.”*

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

## 5. CONTENIDO

El contenido documental del plan especial es el siguiente:

### DOCUMENTO URBANÍSTICO:

- I. MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN
- II. NORMAS URBANÍSTICAS

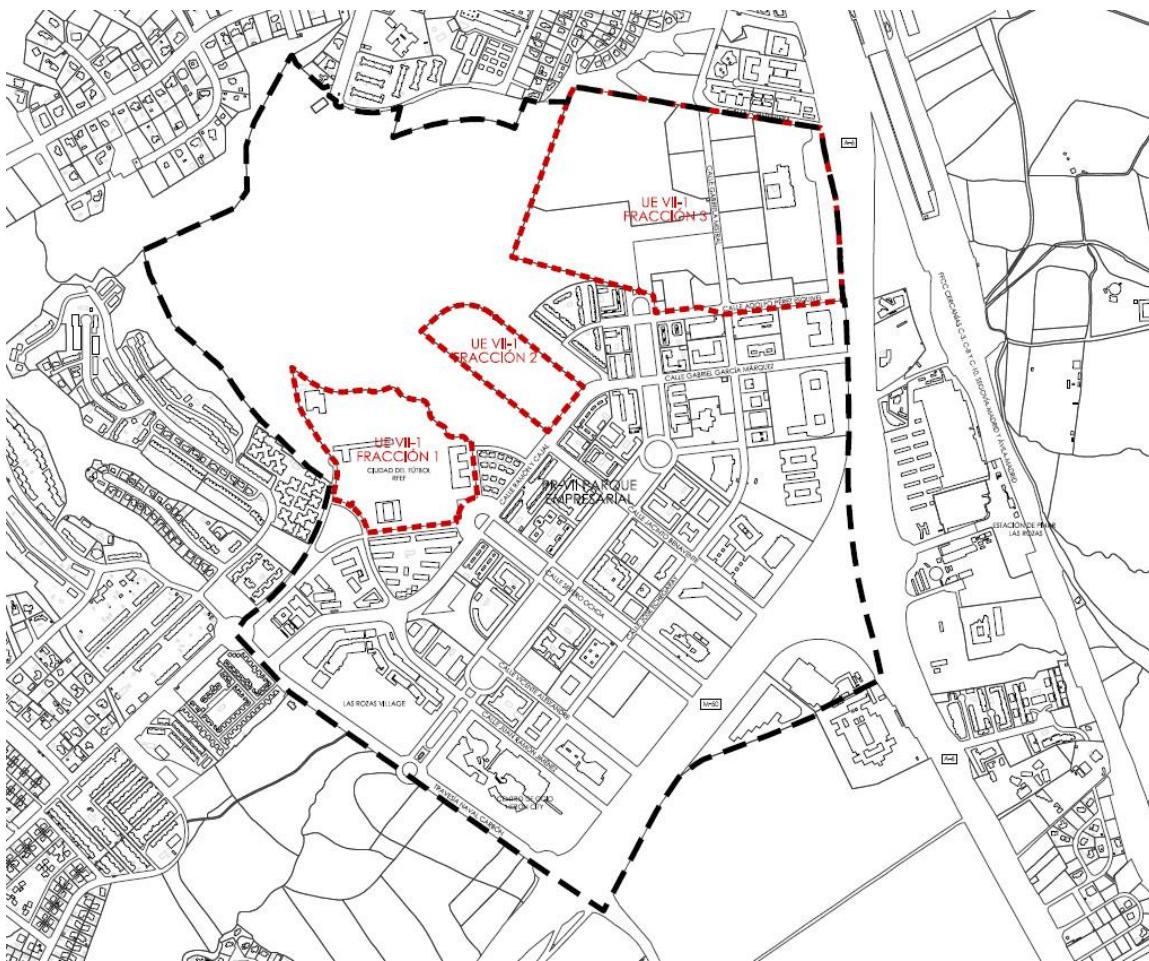
### DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y ESTUDIOS SECTORIALES

## 6. INFORMACIÓN DEL ÁMBITO UE VII-1 “SISTEMAS GENERALES PE + KODAK”

### 6.1. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO UE VII-1. ENCUADRE MUNICIPAL

El ámbito de la UE VII-1 se localiza en la zona central del municipio, al oeste de la autopista A-6 y al noroeste de la M-50. Se ubica dentro de la trama del Parque Empresarial, que es una trama integrada por una mezcla de usos residencial, terciario y dotacional, tal como se concibió. En la siguiente imagen se muestra tanto la delimitación del Parque Empresarial como la del ámbito de la modificación “Kodak”, sobre cartografía.





## 6.2. SUPERFICIE DEL ÁMBITO UE VII-1

El ámbito está integrado por tres fracciones, con las siguientes superficies:

- Fracción 1. Superficie: 114.983,45 m<sup>2</sup>.
- Fracción 2. Superficie: 56.217,78 m<sup>2</sup>.
- Fracción 3, prácticamente coincidente con la UE VII-1. Superficie: 360.674,37 m<sup>2</sup>.
- Total superficie ámbito "SG + Kodak": 531.875,60 m<sup>2</sup>.

## 6.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO UE VII-1

Los suelos del ámbito "Kodak" se incluyen en un ámbito de suelo urbano no consolidado para su transformación urbanística (ámbito de reforma de la urbanización).

Los suelos que integran el ámbito "Kodak" tienen los siguientes usos:

- Fracción 1: equipamiento privado deportivo.
- Fracción 2: equipamiento público genérico.
- Fracción 3:



- o Usos lucrativos: terciario, residencial en bloque abierto y usos dotacionales como usos compatibles (hasta el 30% de la edificabilidad en cada parcela).
- o Usos públicos: espacios libres y red viaria.

Las condiciones urbanísticas se definen en el Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de plan parcial denominado: O.P. UE VII-1 “SISTEMAS GENERALES P.E + KODAK”. El acuerdo de aprobación definitiva de fecha 6 de noviembre de 2014 fue publicado en el BOCM nº 271 de 14 de noviembre de 2014. En el BOCM nº 304 de fecha 22 de diciembre de 2014, se publica el texto normativo del documento de ordenación pormenorizada en grado de plan parcial, que se compone de la ficha del ámbito y de las ordenanzas reguladoras, que contienen todas las determinaciones urbanísticas del ámbito y que pueden dividirse en las siguientes:

ARTÍCULOS NNUU	DETERMINACIONES
1-9	Disposiciones generales
10-11	Calificación del suelo
12-14	Régimen del suelo y coeficientes de homogeneización
15	Determinaciones generales de protección
16-27	Condiciones de desarrollo
28-32	Normas generales y particulares de urbanización
33-35	Normas generales y particulares de edificación y usos
36-42	Ordenanzas zonales
43-44	Medidas de protección y de vigilancia ambiental
Anexo I	Condiciones técnicas mínimas de las redes y obras de urbanización
Anexo II	Remisión de las condiciones de usos y edificación a las NNUU del PGOU

Del conjunto del texto normativo cabe destacar, con carácter general, lo siguiente:

- Las condiciones generales sobre la edificación, protección, urbanización y usos se remiten a las establecidas por el PGOU.
- En el artículo 35 se recogen las determinaciones relativas a la afección de la A6 sobre el ámbito.
- En el artículo 43 se relacionan diversas medidas de protección ambiental, referidas a infraestructuras eléctricas y otras, protección de la vegetación y zonas verdes, del medio nocturno, de residuos, acústicas e hidrológicas.



Se definen 6 ordenanzas zonales para el ámbito:

- Ordenanza Zonal 2.0º y 2.1º -Bloque abierto-.
- Ordenanza Zonal 4.2º c -Terciario-.
- Ordenanza Zonal 6D -Deportivo Privado-.
- Ordenanza Zonal 6 -Equipamiento-.
- Ordenanza Zonal 7 -Espacios Libres-.
- Ordenanza Zonal -Red Viaria-.

Estas 6 ordenanzas zonales, definidas en los artículos 36 a 42, pueden diferenciarse, en relación con su carácter de ordenanza general o remitido, de la siguiente forma:

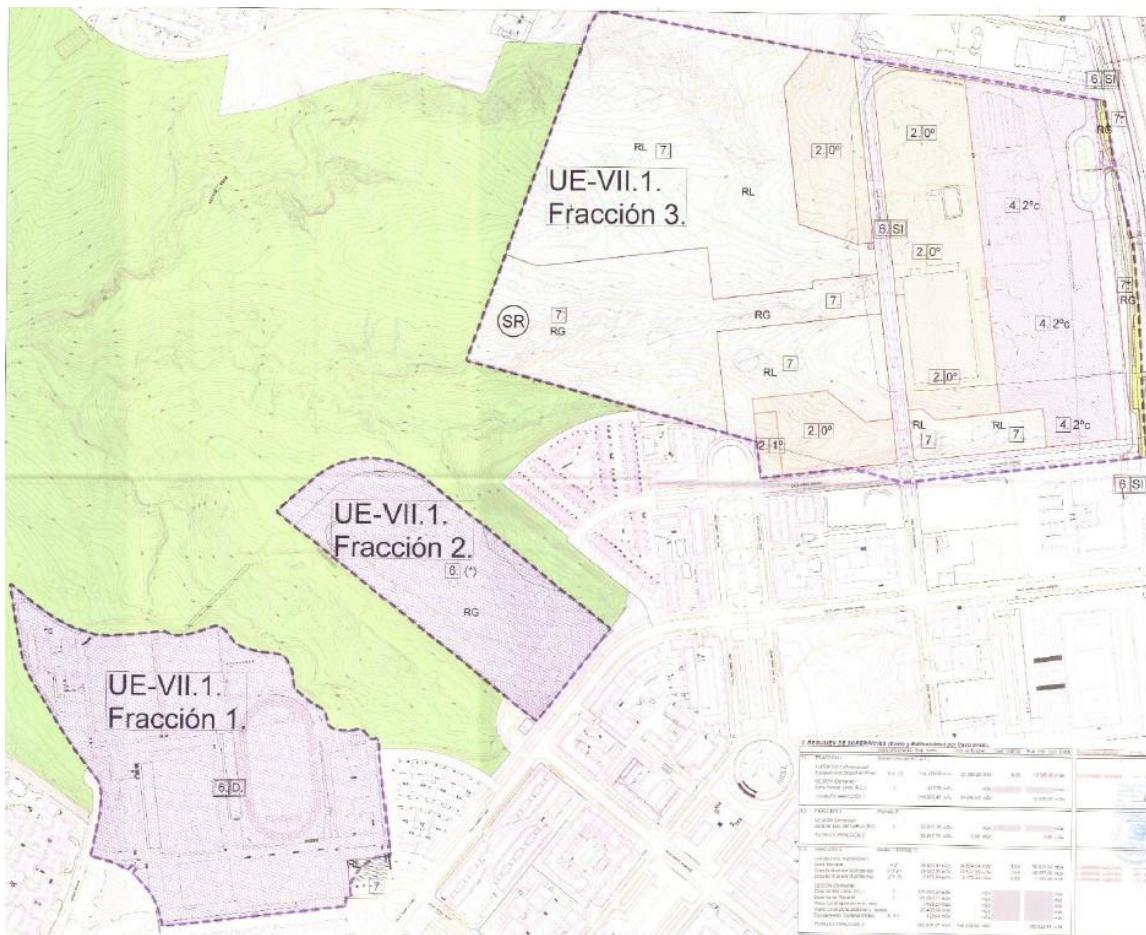
Ordenanzas zonales correspondientes a las ordenanzas generales de suelo urbano del PGOU.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ordenanza Zonal <b>4.2º c</b> -Terciario.</li><li>- Ordenanza Zonal <b>7</b> -Espacios Libres-</li><li>- Ordenanza Zonal -Red Viaria-</li></ul>
Ordenanzas zonales correspondientes a ordenanzas del PR-VII Parque Empresarial	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ordenanza Zonal <b>2.0º y 2.1º</b> -Bloque abierto- (subzona 5 del P.E. Residencial Bloque Abierto)</li><li>- Ordenanza Zonal <b>6D</b> -Deportivo Privado- (subzona 8 del P.E. Dotacional Deportivo)</li><li>- Ordenanza Zonal <b>6</b> -Equipamiento- (subzona 10 del P.E. Sistemas Generales)</li></ul>

En todo caso, en el texto normativo de la ordenación pormenorizada (art. 36.2) se establece lo siguiente:

*“el presente Plan Parcial de Ordenación define seis ordenanzas zonales, de las determinadas por el Plan General para el suelo urbano, particulares para cada zona de ordenación proyectada por el presente Plan Parcial.”* Por tanto, cabe deducir que, si bien las ordenanzas tienen el contenido que para cada una de ellas se establece en el suelo urbano del PGOU o en el ámbito del PR VII, se incluyen en el plan parcial determinadas condiciones particulares de aplicación exclusiva en el ámbito “Sistemas Generales PE + Kodak”. En este sentido cabe precisar que las ordenanzas particulares, aun coincidiendo en la mayoría de sus determinaciones con las del suelo urbano o las del PR VII, su definición es propia del planeamiento de desarrollo, en este caso de la ordenación en grado de plan parcial que las contiene y detalla. Por tanto, sus condiciones son susceptibles de modificación, de forma justificada y en coherencia con el planeamiento general y el área homogénea en que se ubican.



En la siguiente imagen se muestra el plano de ordenación de la MP del ámbito “Kodak” en el que se reflejan las distintas ordenanzas zonales.



## 6.4. PARÁMETROS BÁSICOS

Los parámetros básicos se recogen en la ficha de condiciones urbanísticas, siendo las siguientes:

## PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

CLAVE DE ORDENANZA	SUPERFICIE SUELO (m2s)	USO PORMENO- RIZADO	EDIFICABI- LIDAD EN PARCELA NETA	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
4.2º	56.824,94	Terciario	56.824,94	—
2.09("*)	79.537,29	Resid. Bloque	79.537,29	69
2.19("*)	2.170,44	Resid. Bloque	2.170,44	22
6.D	114.478,09	Eq. Dep. Privado	20.000,00	—
Viario	29.107,78	Red viaria	—	—
3 C.T.s	132,64	Equip. (C.T.)	—	—
7.	193.316,65	Esp. Libres	s/ ordenanza	—
6.	56.217,78	Equ. público	s/ ordenanza	—
<b>TOTALES(*)</b>	<b>531.785,60</b>		<b>158.532,66</b>	<b>720</b>

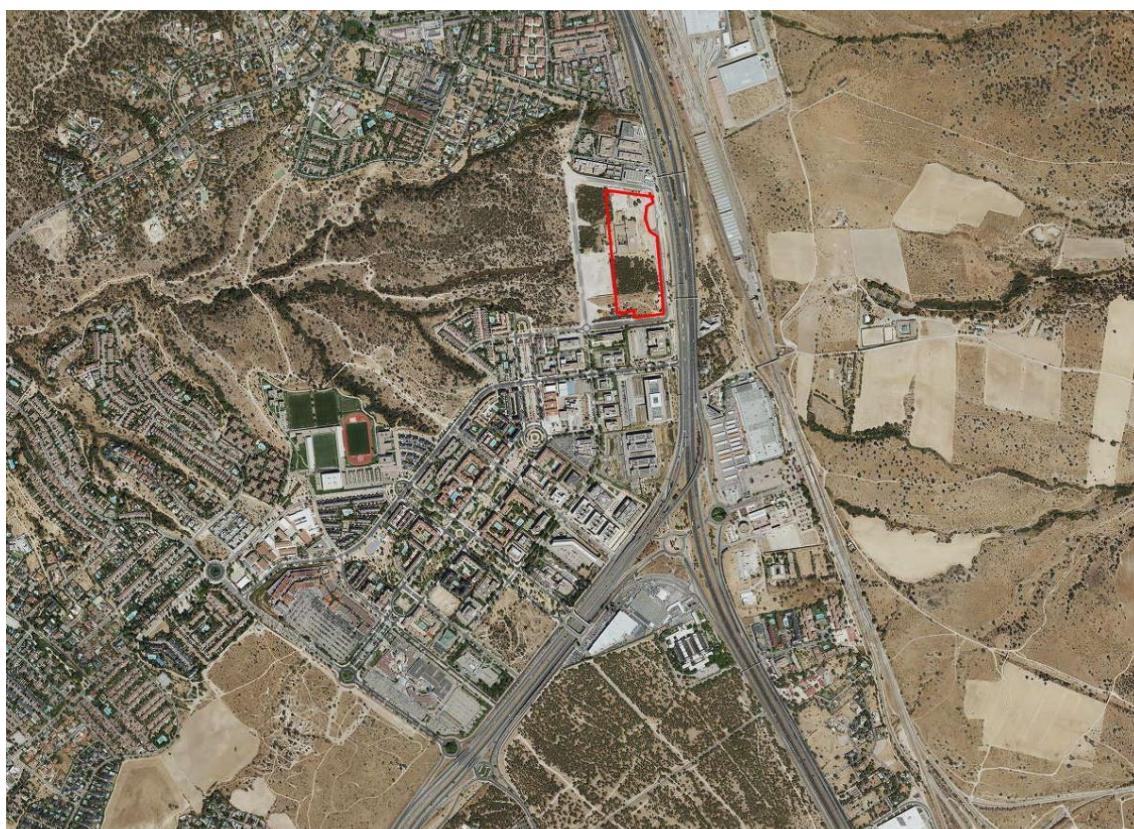
## SUELOS DE CESIÓN GRATUITA

RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS		278.642,21
Esp.Lib.RG	67.030,71	
Esp.Lib.RL	126.285,94	
Equip. RG	56.217,78	
Vario	29.107,78	
<b>TOTAL CESIONES GRATUITAS</b>		<b>278.642,21</b>
<b>PARCELAS LUCRATIVAS DE CESIÓN (3)</b>		<b>10% s/ aprov. lucrat.</b>

## 7. INFORMACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

### 7.1. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Del conjunto de suelos que integran la UE VII-1, únicamente se propone modificar determinaciones de los suelos de uso terciario, calificados con ordenanza zonal 4.2º c -Terciario-(UE VII-1), situados en el extremo oeste de la fracción 3 del documento de ordenación pormenorizada, cuya localización general se refleja en la siguiente imagen:



Por tanto, el ámbito del plan especial es el integrado por las parcelas terciarias del conjunto de la UE-VII-1 (parcelas 13 y 14 del proyecto de reparcelación), con las siguientes superficies:

- Parcela 13: 2.767,20 m<sup>2</sup>.
- Parcela 14: 54.057,74 m<sup>2</sup>.
- **Superficie total: 56.824,94 m<sup>2</sup>.**

Las referencias catastrales de las parcelas son las siguientes:

- Parcela 13. Referencia catastral 4571909VK2847S0001SH.
- Parcela 14. Referencia catastral 4571910VK2847S0001JH.

En la siguiente imagen se refleja la delimitación de estos suelos sobre base catastral.





La delimitación se ajusta a la estructura parcelaria y engloba las dos únicas parcelas de uso terciario, clave 4.2ºc, de la UE-VII-1. Sus límites son elementos claramente definidos. En concreto estos suelos lindan:

- Al norte con la calle Isla de El Hierro.
  - Al sur con la calle Adolfo Pérez Esquivel y zona verde pública (parcela 32).
  - Al este con la calle Isla de La Palma.
  - Al oeste con las parcelas 4 a 8, todas ellas de uso residencial en bloque abierto, clave 2.0º.

Los suelos objeto de modificación de sus determinaciones tienen como principales particularidades, además de su ubicación como remate norte del Parque Empresarial, las siguientes:

- Son suelos vacantes, que hasta el momento no han sido edificados.
  - Albergan el edificio de oficinas “Kodak”, inmueble de interés arquitectónico, actualmente en desuso y que se pretende sea objeto de protección, mediante rehabilitación y puesta en valor.



## 7.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

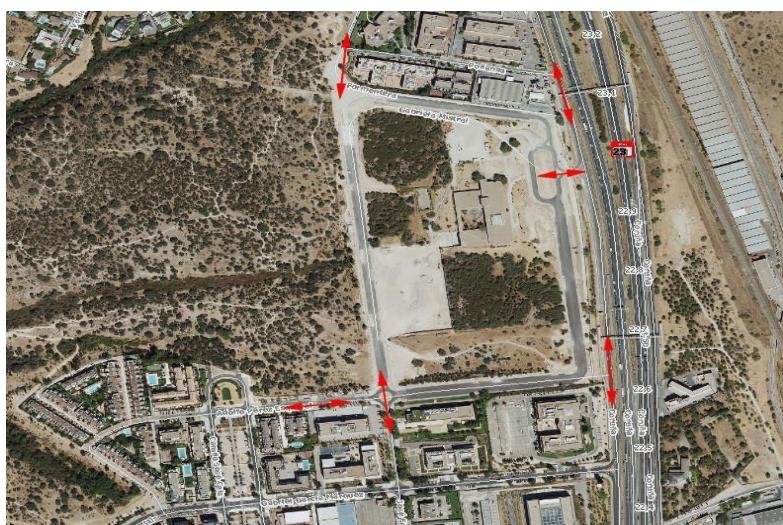
La estructura de la propiedad del suelo se señala en el siguiente cuadro, no habiendo sufrido alteración en los últimos 5 años (artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local):

Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO
13	4571909VK2847S0001SH	60160	JAISOBETA, S.L.
14	4571910VK2847S0001JH	60161	LEVITT LAS ROZAS RESIDENCIAL IV, S.L.

Respecto a otros derechos afectados, cabe señalar únicamente las servidumbres existentes a favor de I-DE-REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A. sobre la finca 60161 (parcela 14) por motivo de los suelos afectados por los centros de transformación, reparto y seccionamiento instalados sobre la parcela.

## 7.3. ACCESIBILIDAD. ESTRUCTURA VIARIA

Respecto de la conexión con las infraestructuras viarias supramunicipales, el ámbito está adecuadamente comunicado con la A-6, mediante su vía de servicio, que linda con el ámbito por todo su frente; con la M-50, a través de las conexiones de esta con el Parque Empresarial; con la red viaria del Parque Empresarial; y con suelos terciarios en torno a la calle Formentera.



Conexiones viarias.

### Afección de la autopista a-6.

Las parcelas terciarias (13 y 14 del proyecto de reparcelación) están afectadas significativamente por la autopista A-6. La modificación puntual regulatoria de las parcelas, fue objeto de aprobación definitiva en 2014, estando entonces vigente la Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras. Posteriormente a la citada aprobación definitiva, dicha legislación ha sido derogada



y sustituida por la vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Las zonas de uso y defensa de las carreteras, definidas en los artículos 28 a 33, son las siguientes: zona de dominio público (8 metros desde la arista exterior de explanación), zona de servidumbre (25 metros desde la arista exterior de explanación), zona de afección (100 metros desde la arista exterior de explanación) y zona de limitación de la edificabilidad (50 metros desde la arista exterior de la calzada). Cabe precisar que, respecto de las autorizaciones en la zona comprendida entre la zona de limitación de la edificabilidad y la zona de afección, la vigente Ley 37/2015 establece lo siguiente (artículo 32.4):

*“La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.”*

#### 7.4. TOPOGRAFÍA. EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y ARBOLADO

##### Topografía.

El terreno de la mayor parte del ámbito es prácticamente plano, situándose a la cota 740,00 - 740,50, siendo esta la rasante o plataforma de apoyo del edificio “Kodak”. Puntualmente la parcela tiene una topografía más acusada en su extremo sur, donde el terreno se deprime, principalmente en la parcela 13, en la que el terreno forma una leve vaguada que llega a alcanzar la cota 732,00.

La citada plataforma de apoyo del edificio “kodak” es, por otra parte, el punto más alto de todo el área, estando elevado respecto de la rasante de la autopista A-6 aproximadamente 5 metros y algo más respecto de las parcelas colindantes por el oeste, que descienden hasta la cota 730 ó 735.

##### Arbolado existente.

La parcela 14 cuenta con ejemplares de arbolado, que han sido recogidos en un inventario específico realizado para dicha parcela, con motivo de la tramitación del proyecto de urbanización, denominado *“Inventario del arbolado implicado en el ámbito de la Finca 14. Proyecto de urbanización de la UE-VII-1...”* de fecha octubre de 2019, realizado por AUDEMA (Auditores de Energía y Medio Ambiente S.A.).



*“En origen, previo a la implantación de la actividad de KODAK en la zona, el ámbito de la Finca 14 era una superficie adehesada del encinar mesomediterráneo silicícola guadarrámico. Una vez implantada la actividad, se realizaron diferentes plantaciones en su superficie, tanto forestales como ornamentales y de sombra, generando el actual resultado del arbolado en la zona.*

*El dominio arbóreo de esta superficie lo ejercen las manchas de coníferas, especialmente de pinos piñoneros (*Pinus pinea*), fomentadas por la mano del hombre en el enclave. Se trata de plantaciones muy cerradas, apretadas, sin espacio libre entre los ejemplares de piñoneros debido a la definición de unos marcos de plantación muy poco respetuosos con la consecución del buen desarrollo arbóreo, dominando los pies malformados, con desarrollos hipotecados entre sí, salvo determinadas localizaciones, sobre todo de borde de los rodales de mayor entidad, también en los ejemplares individualizados, ajenos a las masas creadas, fomentados más bien como árboles ornales y de sombra.*

*Se descubren pies originales del adehesado previo en el seno de algunas de estas pinadas de piñoneros, ejemplares de encina (*Quercus ilex ballota*) que han visto muy limitados su crecimiento, frondosidad, desarrollo, etc., como consecuencia de la densidad y la profusión del pinar creado.”*

En las siguientes fotografías recientes pueden observarse algunos de los ejemplares en rodales.





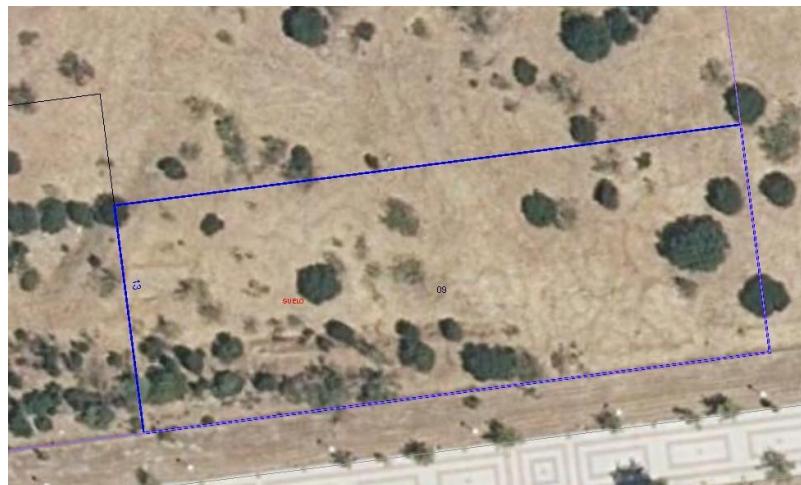
Las siguientes imágenes corresponden a las fotografías del inventario sobre ejemplares asilados.





Respecto de la parcela 13, cuenta únicamente con algún ejemplar aislado de poco porte y una mata arbustiva en el talud que se forma en la zona sur de la parcela, tal como puede comprobarse en la siguiente imagen.





Respecto del arbolado de la UE VII-1 y en concreto de la zona que nos ocupa, se analizó en el Estudio de Incidencia Ambiental de la Modificación Puntual redactado por la consultora Melissa Consultoría e Ingeniería Ambiental S.L. En el apartado sobre medidas preventivas, correctoras y compensatorias, se señalan las siguientes medidas:

*"Para el arbolado del ámbito le es de aplicación las medidas de protección de los ejemplares arbóreos establecidas en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.*

*Los proyectos de las zonas verdes contempladas en el ámbito de estudio seguirán criterios de sostenibilidad y xerojardinería, entre otros:*

- Durante las obras, se deberán proteger convenientemente aquellos árboles y arbustos que se conserven "in situ" para evitar que sean dañados por la maquinaria y/o los procesos de la urbanización.*
- En los espacios libres se conservará y potenciará la vegetación autóctona.*
- Se exigirá que el diseño de las áreas a edificar integre el mayor número posible de ejemplares arbóreos y/o arbustivos como arbolado ornamental o de sombra, evitando su apeo.*
- En todo caso, aquellos ejemplares que deban ser irremediablemente eliminados deberán ser valorados y su pérdida compensada con nuevas plantaciones en áreas deforestadas" El texto normativo de la Modificación Puntual recoge únicamente condiciones particulares para las zonas verdes públicas (artículo 43.5), si bien se recoge, de forma genérica, lo siguiente:" se aplicarán las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental".*



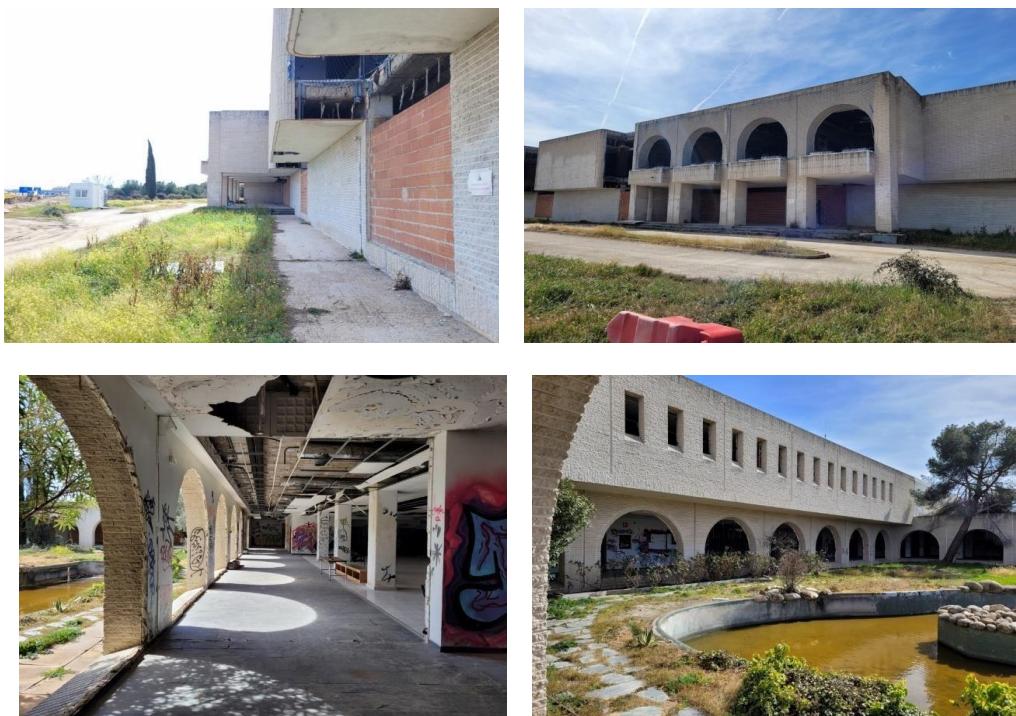
En la tramitación del proyecto de urbanización de la UE VII-1, el Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento, establece una serie de condicionantes a la ejecución del proyecto, en lo referente a los ejemplares de arbolado afectado por las obras de urbanización.

Por último, el Ayuntamiento de Las Rozas cuenta con la denominada "ORDENANZA REGULADORA DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL ARBOLADO URBANO", que es de aplicación a todos los ejemplares adultos (aquel con perímetro de tronco en la base al menos 10-18 cm para el caso de las frondosas o 1,50-2 m de altura para el caso de las coníferas de arbolado), de cualquier especie arbórea, que se ubiquen en suelo urbano, sea o no consolidado y sea tanto de titularidad pública como privada.

#### Edificaciones, usos e infraestructuras existentes.

Los suelos objeto de modificación de sus determinaciones no están actualmente destinado a ningún uso. Tampoco cuentan con infraestructuras de servicios tales como líneas aéreas, conducciones u otras redes. Únicamente se encuentra en el ámbito el edificio social Kodak, que fue construido en los años 80.

El edificio Kodak se encuentra actualmente vacío y presentando un deficiente aspecto estético, tal como puede comprobarse en las siguientes fotografías recientes:



La edificación, pese a que ha sido vandalizada, presenta un adecuado estado de seguridad y un buen estado en lo referente a su configuración básica: fachadas, soleras, estructuras portantes y forjados. La configuración general de las plantas destaca por sus amplios espacios con amplias luces estructurales. Se trata por tanto de una edificación susceptible de rehabilitación.

El edificio se compone de las siguientes plantas y superficies construidas:

- Planta semisótano: 435 m<sup>2</sup>.
- Planta baja: 5.137 m<sup>2</sup>.
- Planta primera: 3.248 m<sup>2</sup>.
- Casetón planta cubiertas: 141 m<sup>2</sup>.
- Superficie construida total sobre rasante:
- Superficie construida total: 8.961 m<sup>2</sup>.

Cabe señalar que la propiedad del inmueble ha llevado a cabo una serie de actuaciones ordenadas por el Ayuntamiento y encaminadas al mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Estas actuaciones han consistido, de acuerdo con informe municipal emitido al efecto, en las siguientes:

- Asegurar la integridad del cerramiento de la parcela.
- Clausurar el acceso a la edificación, con tapiado de huecos y colocación de redes.
- Limpieza general.
- Eliminación de partes del falso techo para evitar su caída.
- Apuntalamiento del vestíbulo central tras la eliminación de las dos cerchas que han provocado que la estructura se haya deformado. Además, se ha procedido al aseguramiento de las cerchas del lucernario.

#### 7.5. EDIFICIO KODAK COMO ELEMENTO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

El Ayuntamiento adoptó en 2014 la iniciativa de redactar un Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos para el conjunto del municipio. La tramitación de dicho documento se extendió durante aproximadamente 8 años, entre 2016 y 2022. Finalmente, tras la aprobación provisional por el pleno de 18 de febrero de 2021, no fue objeto de aprobación definitiva, por considerar la Dirección General de Urbanismo que su tramitación no se ajustó a la normativa urbanística aplicable. En todo caso, el documento fue objeto de diversos informes por parte de los organismos afectados, siendo especialmente relevantes el de la Dirección General de Patrimonio



Cultural de la Comunidad de Madrid y el de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. En el documento tramitado del Catálogo, el edificio Kodak era objeto de protección con nivel estructural debido a su valor arquitectónico. La ficha de este elemento, en su última redacción (documento de noviembre de 2020), aprobada por el pleno del Ayuntamiento y ajustada a los condicionantes de los informes del citado organismo, es la que se recoge a continuación (texto y plano):



PE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PORMENORIZADAS DE USO Y PROTECCIÓN  
DE LA ORDENANZA 4 TERCARIO DE LA UE-VII-1  
MEMORIA

IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: EDIFICO SOCIAL PARA KODAK	Nº DE CATÁLOGO GEOGRÁFICO HISTÓRICO:	---	Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	64
--	--	-----	---	----

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESOS: Vía de Servicio del margen izquierdo de la autopista A-6, PK. 23	COORDENADAS UTM (Sistema ED50): (424796,4487111)	REF. CATASTRAL: 4571901VK2847500010H
---	--	--------------------------------------

DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas de volumetría rotunda y austera, con un expresivo juego de volúmenes, compuesto mediante la diferenciación de paños ciegos y zonas vacías. El conjunto, hermético, nos trae reminiscencias khanianas, enfatizadas por los arcos de medio punto, que singularizan la fachada a la autopista A-6. Interiormente la composición es asimétrica, tratándose los espacios como zonas diáfanas organizadas en torno a un patio abierto lateral. El edificio formó parte de la obra arquitectónica de la "Eastman kodak Company".	
USO	Oficinas
TIPOLOGÍA	Edificación singular aislada
ESTADO	Bueno
DOMINIO	Privado
ÉPOCA	1982
ESTILO	Arquitectura Moderna
AUTOR	Proyecto: José María Pagola de la Fuente y otros; obra: José María Aranguena Clemente
BIBLIOGRAFÍA	"Arquitectura y Desarrollo Urbano, Comunidad de Madrid, zona centro II", Dirección General de Arquitectura de la CM. Informe Técnico sobre la valoración como patrimonio industrial arquitectónico del conjunto "Edificio Social para Kodak" Avia 6+I-PAI Universidad Politécnica de Madrid.

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano (Fracción 3 UE VUU-1)
CALIFICACIÓN	Terciario
ORDENANZA	4

INTERÉS

Arquitectónico
----------------

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	
AFFECCIONES NORMATIVAS	

PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO: Lo dispuesto en el presente catálogo y subsidiariamente en el régimen normativo del P.G.O.U.		
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ELEMENTO	Estructural
	PARCELA	-
	PROTECCIÓN ZONAS URBANAS	-
	PROTECCIÓN VISUALIZACIONES	Se protegen las visualizaciones desde la autopista A-6 (1)
	AFFECCIONES NORMATIVAS:	Artículo 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

OBRAS Y USOS PERMITIDOS

Se admiten, además de las obras reguladas en las determinaciones del texto normativo, con carácter general para este grado de protección, las siguientes:	
- Actuaciones interiores, incluso las puntuales de reestructuración, siempre que no alteren significativamente la organización general, ni los elementos puntuales de valor arquitectónico que singularizan el bien.	
- Actuaciones exteriores sobre la envolvente más allá de las de conservación y mantenimiento, que no supongan la alteración significativa del conjunto de la misma.	
- Ampliaciones dentro de los límites de los parámetros de ordenanza, mediante el aumento de ocupación en planta, de tal forma que se minimice en lo posible la zona de adosamiento.	
Para las obras que vayan más allá de las de acondicionamiento interior, se requerirá redacción de documentación técnica suscrita por técnico competente e informe favorable de la Subdirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, con carácter previo a la autorización municipal.	
(1) Las actuaciones admitidas por el planeamiento, se llevarán a cabo, en la medida de lo posible, protegiendo la visualización del elemento desde la autopista A-6	



PLANO DE SITUACIÓN (HOJA 4/8 DEL PLANO 1)



Respecto de las condiciones de protección, las mismas se recogen en el documento del Catálogo de fecha noviembre de 2020, en el apartado 3.1.2. *"Grado 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL"*, con el siguiente contenido literal (el grado 1º se refiere al grado de protección integral):



### **“3.1.2.- Grado 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.**

*Bienes a los que se aplica:*

*Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.*

*a) Determinaciones.*

*Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.*

*Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado 1º, las obras de acondicionamiento.*

*Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos. Esta excepcionalidad implicará la necesidad de Informe Favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de la licencia.*

*Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos.*

*El diseño de muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.*

*Se incluyen, en este grado de protección, diversos elementos de la arquitectura moderna o contemporánea que cuentan con un elevado valor arquitectónico por lo que se considera deben conservarse. Para estos elementos (fichas 54 a 64, 66 y 67) se admiten las siguientes actuaciones particulares:*

- Actuaciones interiores, incluso las puntuales de reestructuración, siempre que no alteren significativamente la organización general, ni los elementos puntuales de valor arquitectónico que singularizan el bien.*
- Actuaciones exteriores sobre la envolvente más allá de las de conservación y mantenimiento, que no supongan la alteración significativa del conjunto de la misma.*
- Ampliaciones dentro de los límites de los parámetros de ordenanza, mediante el aumento de ocupación en planta, de tal forma que se minimice en lo posible la zona de adosamiento.*

*Para las obras que vayan más allá de las de acondicionamiento interior, se requerirá redacción de documentación técnica suscrita por técnico competente e informe favorable*



*de la Subdirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, con carácter previo a la autorización municipal."*

Todas las anteriores condiciones se recogen en el texto normativo del plan especial, tal como se concreta más adelante.

## 7.6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los suelos afectados por el plan especial se regulan por las condiciones urbanísticas recogidas en el documento de ordenación pormenorizada de la UE-VII-1, que definen las condiciones de aplicación en su texto normativo.

Las condiciones generales, es decir, el régimen del suelo, las condiciones de desarrollo, las normas generales de edificación, de los usos, de urbanización, de protección ambiental, son condiciones para el conjunto del ámbito de la UE VII-1 e incluso para el conjunto del suelo urbano municipal, que no se ven afectadas por el presente plan especial.

Las condiciones de protección patrimonial son igualmente condiciones que afectan al conjunto del ámbito de la UE VII-1 (Canal del Guadarrama y vías pecuarias), si bien se verán complementadas con otras nuevas condiciones particulares que se derivan del presente plan especial, relativas a la protección del edificio "Kodak".

Las condiciones de las normas zonales actuales, se verán modificadas en lo relativo a la ordenanza zonal 4.2ºc -Terciario- de la UE VII-1 y únicamente en lo referente a alguna de sus concretas determinaciones, de forma que se ajusten a los objetivos del plan especial.

La ordenanza 4.2ºc de la UE VII-1, tiene los siguientes parámetros de acuerdo con el artículo 38 de las NNUU del documento de ordenación pormenorizada:

*"Art. 38. Ordenanza zonal 4: Terciario.*

*1. Ámbito de Aplicación. Corresponde a la tipología de edificación exenta destinada a albergar usos terciarios en cualquiera de sus categorías. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos de ordenación, en los que se identifica con el código 4.2ºc.*

*2. División de Grados y niveles. A efectos de regular los parámetros de tamaño de parcela, edificabilidad, altura de la edificación y condiciones de uso, para este ámbito solo se aplica el grado 2º en el nivel "c" de los previstos en el Plan General.*

*Epígrafe 1. Condiciones de parcela.*



3. *Tamaño de parcela. La parcela mínima edificable tendrá una superficie igual o mayor a quinientos (500,00) metros cuadrados.*

4. *Frente de parcela. El frente de parcela edificable tendrá una longitud igual o mayor a doce (12,00) metros.*

5. *Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano nº P.06 “Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes”.*

*Epígrafe 2. Condiciones de Edificación.*

6. *Retranqueos. Los retranqueos de la edificación a cualquiera de los linderos de la parcela tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual o mayor a la mitad de la altura.*

7. *Ocupación de la parcela por la edificación. La parcela podrá ocuparse sobre rasante por edificación en la proporción máxima del 60 por 100.*

*El límite de ocupación bajo rasante se fija por el área de ocupación de la edificación definida por los retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos, pudiendo utilizar las franjas de retranqueos para los accesos al sótano en cuestión, mediante rampas, etcétera.*

8. *Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación no podrá rebasar los parámetros de catorce (14,00) metros y tres (3) plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.*

9. *Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta el coeficiente 1,00 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.*

*Epígrafe 3. Condiciones de uso.*

14. *Uso característico. Terciario en todas sus categorías, y comercial que se regula por el nivel c) para este ámbito.*

15. *Usos compatibles. Dotacional en todas sus categorías. Se permite una vivienda vinculada a la guardia y custodia de la instalación solo en las mayores de 2.000 m<sup>2</sup> de edificación. Industrial vinculado a la actividad principal en una proporción máxima del 30 por 100.*

16. *Usos prohibidos. Los restantes no indicados.*

*Epígrafe 4. Otras condiciones.*

16. *Reserva de aparcamiento dentro de la parcela. Deducido de la exigencia legal, se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.”*

## 8. JUSTIFICACIÓN PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

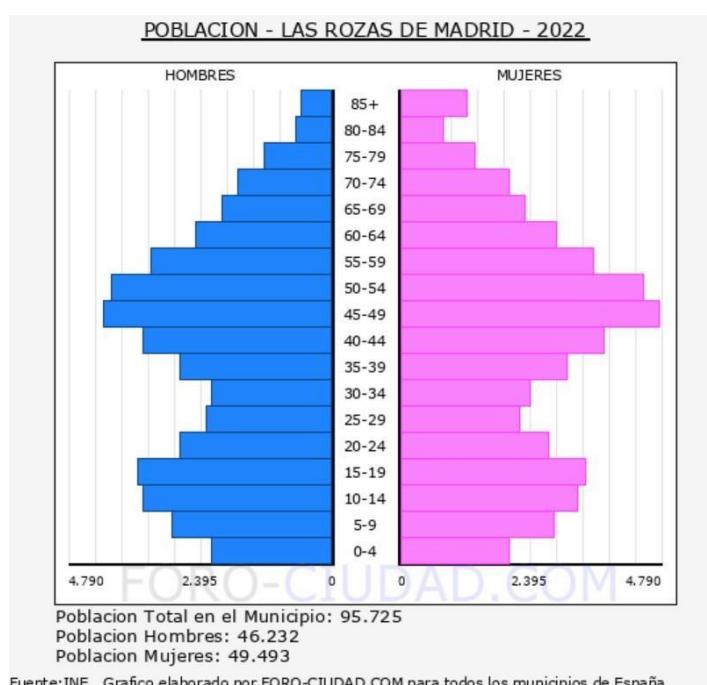
Se establece el siguiente sistema de objetivos para el presente plan especial, alineado con los principios de legalidad, sostenibilidad e interés general:



**a) Fomento de usos dotacionales sanitario-asistenciales.**

Actualmente se ha producido, con carácter general, 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. 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 implantación del teletrabajo, etc. Estos y otros motivos han derivado en que la superficie necesaria para prestar servicios terciarios ha disminuido muy significativamente. Por ello, actualmente se solicitan y promueven numerosos cambios de uso de actividades terciarias a usos residenciales, de almacenaje, usos dotacionales y otros, todo ello a fin de poder viabilizar numerosos edificios y locales que no tienen demanda para usos terciarios, ni se prevé vayan a tenerla en el futuro, sino que, por el contrario, la tendencia será en sentido contrario, mayor necesidad de suelo dotacional y menor de suelo terciario.

Por otra parte, en relación con el uso dotacional sanitario asistencial, existe una fuerte demanda social, debida 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 entre los 45 y los 55 años en la actualidad, tal como se puede comprobar en la siguiente imagen que refleja la pirámide de población del propio municipio.



Este fenómeno tiene su explicación en el conocido como “baby boom”, por el que hacia los años 60-70 la natalidad se dispara en Europa. La principal consecuencia de este fenómeno es que la



población de personas mayores va a incrementarse notablemente en el futuro próximo, requiriéndose dotaciones sanitario-asistenciales acordes con esta realidad.

Además, la pandemia del COVID-19 ha servido de experiencia y nos ha demostrado que debe existir una infraestructura sanitaria capaz de absorber este tipo de imprevistos que puedan darse en el futuro y que según predicen los expertos, es probable que se sigan sucediendo.

Es importante destacar que en el municipio de Las Rozas, en la actualidad, no existe ningún hospital, ni público ni privado.

Respecto de la existencia de actividades de uso dotacional sanitario asistencial en el conjunto del Término y en la zona de influencia del ámbito, existe poco suelo vacante. Además, el suelo dotacional existente está muy categorizado, lo que reduce aún más la implantación de determinadas clases concretas que se precisan en mayor medida, como el educativo o el sanitario asistencial. La posibilidad de su implantación en el ámbito del presente plan especial, supondría, por tanto, una clara mejora desde el punto de vista social.

**b) Potenciación de suelo para la implantación de usos dotacionales educativos, deportivos y culturales.**

El municipio de Las Rozas cuenta con numerosos centros educativos, siendo un municipio de referencia y gran demanda de dicho uso. En la zona de influencia del ámbito destacan los usos terciarios y residenciales (grafiados en amarillo y rojo y rosa respectivamente en la siguiente imagen) y, en menor medida, los usos dotacionales. En la siguiente imagen y cuadro se precisan los usos y actividades de los distintos suelos dotacionales:

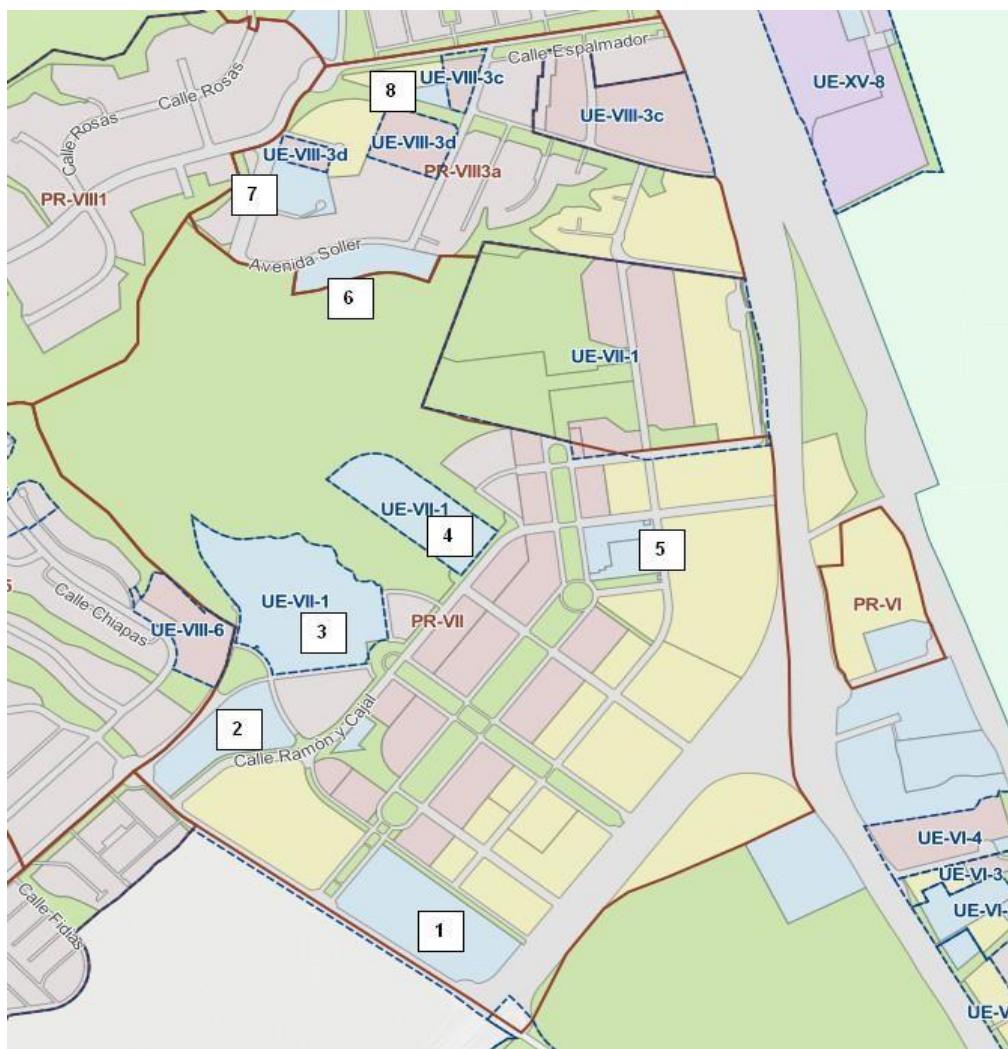
CUADRO EQUIPAMIENTOS				
Nº	USO	TITULARIDAD	ORDENANZA	m <sup>2</sup>
1	OCIO COMERCIAL (HERON CITY)	PRIVADA	6C pr	77.189
2	CENTROS EDUCATIVOS (COLEGIOS LOS JARALES Y LA ENCINA)	PÚBLICO	6E	43.051
3	DEPORTIVO (REAL FEDERACIÓN ESPAÑOLA DE FÚTBOL)	PRIVADO	6D pr	114.478



4	GENÉRICO (SIN EDIFICAR)	PÚBLICO	6	56.218
5	EDUCATIVO (IES JOSÉ GARCÍA NIETO) Y CULTURAL (BIBLIOTECA LEÓN TOLSTOI)	PÚBLICO	6E, 6S	27.785
6	GENÉRICO (SIN EDIFICAR)	PÚBLICO	6E	24.022
7	EDUCATIVO (COLEGIO ORVALLE)	PRIVADO	6E pr	19.081
8	DEPORTIVO	PRIVADO	6D	3.312

Analizando el cuadro anterior, se llega a la conclusión de que en el área de influencia del ámbito falta principalmente el uso dotacional socio sanitario, sin ninguna parcela destinada a tal uso. También cabe destacar que las parcelas dotacionales destinadas a usos educativos, tanto públicas como privadas, cuentan con un elevado nivel de consolidación. Respecto de otros usos dotacionales en el ámbito de estudio, el mismo no cuenta con parcelas calificadas para uso dotacional cultural privado, siendo las parcelas deportivas privadas únicamente la de la Federación Española de Fútbol y una pequeña parcela en la calle Manacor, que tiene construida únicamente una pista de tenis y estando el resto de la parcela tratada como parque. Por tanto, sería positivo potenciar la oferta de los usos educativo, deportivo y cultural.





## Dotaciones área influencia (visor de planeamiento municipal).

Cabe señalar además que, con carácter general, la elevada demanda de usos educativos 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. Y en relación con los centros educativos de edades tempranas, la creciente incorporación de la mujer al mercado de trabajo, supone también una mayor demanda de plazas escolares, que además deben ubicarse no de forma aislada o concentrada, sino repartidas lo más uniformemente posible en el territorio. Por todo ello se considera una buena oportunidad, 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.

Además, analizando la pirámide poblacional, se observa un “ensanchamiento” en la franja de edad que va de los 10 a los 20 años y que va a suponer un incremento de demanda de usos educativos.



principalmente para los niveles de secundaria (ESO), Bachillerato y Formación Profesional (FP), así como también para la etapa universitaria.

Respecto de los usos deportivos, cabe señalar que el deporte ha evolucionado en los últimos años desde una concepción de especialidad, con bajos niveles de participación de la sociedad en general y una participación muy reglada, a través de las federaciones, por ejemplo, a un nuevo concepto donde el deporte es una actividad más dentro del ocio de la población, ocio que tiene que ver con la mejora de la salud de los practicantes, propios de la “sociedad del bienestar”. Así, la importancia del deporte se refleja en los efectos positivos en numerosos aspectos de la vida social, la salud y la economía. Respecto de los hábitos por localización, la Comunidad de Madrid es una de las regiones con mayor hábito en la práctica deportiva, tal como se recoge, por ejemplo, en los resultados de la “encuesta de hábitos deportivos en España 2022” del Ministerio de Cultura y Deporte, en el que se precisa que la Comunidad de Madrid está entre las comunidades de mayor hábito en la práctica deportiva, junto con Navarra, Cataluña, La Rioja y el País Vasco. Por todo ello se considera que posibilitar el uso deportivo en el municipio mediante una mayor oferta de suelo calificado para dicho uso, está plenamente justificado.

En relación con los usos culturales, estos deberían tener cabida junto con el resto de usos dotacionales, a fin de favorecer el enriquecimiento integral de la población. Pero además, las actividades culturales han evolucionado notablemente, principalmente desde la aparición de Internet y el mundo digital, ampliando esta disciplina las fronteras de una minoría de artistas y creadores “de élite”, para convertirse en un fenómeno mucho más accesible y participativo.

**c) Posibilitar la diversidad de actividades en coherencia con los objetivos del Parque Empresarial.**

Como se señaló anteriormente, el objetivo principal de la modificación puntual de 1996 del Parque Empresarial fue el de dotar al municipio, dentro de la zona noroeste metropolitana, de un área de centralidad de carácter multifuncional. También el de la modificación puntual de la Parcela P-24 consistía en reajustar la ordenación pormenorizada para permitir la implantación de actividades terciarias capaces de generar actividades económicas con usos de oficinas y comerciales. Por último, en la modificación puntual del ámbito kodak se señala como objetivo la ordenación de los suelos afectados en los términos referenciales del área urbana homogénea en que se encuentra incardinada, que no es otro que el Parque Empresarial.



En coherencia con lo anterior, la propuesta de ampliar y diversificar los usos, que propone el presente plan especial, va en consonancia con la multifuncionalidad del Parque Empresarial, genera actividad y empleo y satisface la demanda social de determinados usos dotacionales.

**d) Conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y cultural.**

Las condiciones de protección del edificio Kodak fueron establecidas en el documento de aprobación provisional del nuevo Catálogo de Bienes Protegidos de Las Rozas (aprobación en pleno de fecha 18 de febrero de 2021), acorde con los informes emitidos al respecto por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, de fechas 17/11/2016 (AP 52/16), 15/1/2018 (AP 77/17), 11/9/2019 (AP 75/18) y 5/12/2019 (AP 61/2019). Estas condiciones han sido precisadas en la presente memoria y coinciden con las que recogía la ficha nº 64 del documento del Catálogo y en su texto normativo, concretamente en punto 3.1.2. *“Grado 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL”*.

Aunque el documento del Catálogo no fue aprobado definitivamente, la propiedad de la parcela 14 ha asumido la necesidad de rehabilitación y preservación del edificio Kodak. Se considera recomendable, por tanto, que las condiciones de rehabilitación aplicables a este singular edificio, se recojan en algún instrumento de planeamiento y/o protección. Se considera que el presente plan especial es el documento idóneo para ello.

De acuerdo con lo anterior, se propone incluir en el texto normativo del presente documento tanto las condiciones que recogía la ficha nº 64 del documento del Catálogo, que no llegó a su aprobación definitiva, como el texto normativo referido a las condiciones de protección del grado Estructural, ambos con el mismo contenido que el del documento del Catálogo que fue aprobado por el Ayuntamiento e informado favorablemente por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

**e) Potenciar la culminación del desarrollo del ámbito “Kodak”.**

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. 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 ordenación propuesta plantea la



admisión de usos dotacionales que, debido al auge de su demanda y a la adecuada inserción de este tipo de actividades en la trama urbana, ayudarán a completar el proceso edificatorio, culminando la trama urbana.

**f) Elección de la solución más idónea a la luz de la evaluación de diversas alternativas.**

La Ley 9/2001 establece las funciones del planeamiento que la elección del modelo idóneo se deriva de recoger toda la información relevante, analizar las alternativas posibles y en base a ello adoptar las decisiones que justifiquen la ordenación más adecuada al interés general.

En este caso, tras la información urbanística, se analizan las siguientes alternativas para el ámbito:

- La llamada alternativa cero, es decir, el mantenimiento de la situación actual.
- La alternativa 1 que establece las condiciones de admisión de usos dotacionales y de protección del edificio “Kodak”.
- La alternativa 2 que supondría añadir, al uso característico terciario, el uso industrial de almacenaje (uso logístico) como otro uso característico.

El análisis realizado de las alternativas, es el siguiente:

La alternativa cero supone mantener los parámetros vigentes, que se recogen en la memoria informativa.

La ordenanza zonal 4.2º c de la UE VII-1, adolece de la flexibilidad necesaria en cuanto a su régimen de usos, acorde con las necesidades sociales actuales, al no incluir entre sus usos característicos ninguna categoría del uso dotacional. Además, no prevé la preservación, mediante la oportuna rehabilitación, del edificio “Kodak”, como elemento de interés arquitectónico.

La alternativa 1 se genera a partir del análisis de la situación actual, considerando las singularidades del ámbito y planteando, en base a dicho análisis, la posibilidad de mejora de las condiciones funcionales, sociales y de protección patrimonial. Además, dicha mejora repercute positivamente en el entorno, dotando a la trama exterior al ámbito de una mejor calidad y funcionalidad.



Las medidas que se proponen en esta alternativa se enumeran en el sistema de objetivos descritos anteriormente y todos ellos van encaminados a la mejora de la situación actual, de forma coherente con la estructura general y supeditada al interés general. Respecto de la diversificación de usos propuesta, con posibilidad de implantar usos dotacionales, esto supondrá una adecuada diversidad en la trama urbana, sin generar conflictos de usos. Esta “mezcla de usos” tiene un elevado interés desde la escena urbana y desde el punto de vista social, suponiendo también una mejora ambiental, ya que entre las acciones que favorecen la mitigación y adaptación al cambio climático, la mezcla de usos es una de las acciones positivas, al reducirse los desplazamientos motorizados y facilitarse los de tipo peatonal y otros de corto recorrido.

Asimismo, la alternativa 1 recoge una estrategia de mejora acústica de los terrenos, actualmente sometidos a una servidumbre acústica de la autovía A-6, siendo este uno de los principales efectos ambientales positivos de la propuesta según se ha evaluado en el correspondiente Documento Ambiental Estratégico y su estudio acústico específico.

Frente a la alternativa cero, la alternativa 1 ofrece claras ventajas de cara al interés público y de protección patrimonial y ambiental, ajustándose en mayor medida que aquella al sistema de objetivos perseguido.

La alternativa 2 considera mantener los usos dotacionales como compatibles y añadir como característico al terciario, el uso industrial, para dar cabida a actividades de almacenaje o “uso logístico”, a fin de mejorar la eficacia del comercio electrónico, actualmente en expansión. Tras analizar esta alternativa se llega a la conclusión de que los aspectos positivos son: la compatibilidad acústica sin necesidad de medidas correctoras, la regularidad, geometría y tamaño de la manzana, la proximidad de la A-6 y la M-50 y la posibilidad de dar cabida a un uso en verdadero auge y con una fuerte demanda. Por el contrario, los inconvenientes advertidos son principalmente los siguientes: la incompatibilidad de mantener el edificio kodak, la inclusión de un uso que genera afluencia de vehículos pesados en una trama no adaptada para ello y cercana a usos residenciales, una mala integración paisajística y la menor implantación de otros usos de mayor interés general como son los usos dotacionales.

De acuerdo con lo anterior se selecciona la alternativa 1 para su desarrollo mediante el presente plan especial.



## 9. ORDENACIÓN PROPUESTA

La delimitación de los suelos objeto del presente plan especial, englobando todo el suelo de uso terciario de la UE VII-1 (parcelas números 13 y 14 del proyecto de reparcelación), obedece a los siguientes motivos:

- Los suelos cuentan con ciertas singularidades, principalmente la de albergar el edificio de interés Kodak y un régimen de usos que dificulta en gran medida su consolidación edificatoria, dada la escasa demanda de usos terciarios en la actualidad.
- Los suelos están calificados con la misma ordenanza terciaria 4.2º c del ámbito de la unidad de ejecución, no existiendo otras parcelas con tal calificación. Se ubican en el remate norte del Parque Empresarial y son, junto con el resto de suelos de la unidad de ejecución, prácticamente los únicos suelos pendientes de consolidación dentro del conjunto del Área Homogénea y frente a la A-6.

Todo ello justifica que se modifique puntualmente la regulación de estos suelos, para la mejora justificada de algunas de sus determinaciones pormenorizadas, en coherencia con la estructura general.

### 9.1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS

Las determinaciones estructurantes del ámbito (art. 35 de la Ley 9/2001) y que no son objeto de modificación son las siguientes:

- Clasificación del suelo. El ámbito UE VII-1 es un ámbito de suelo urbano no consolidado.
- Definición de los elementos estructurales de las redes públicas.
- Uso global o característico del Área Homogénea (Parque Empresarial) y de la UE VII-1: uso terciario, siendo su coeficiente de homogeneización de “1”. Este uso es el asignado también como uso característico a las parcelas 13 y 14 que conforman el ámbito de la presente modificación, concretándose en la ordenanza 4.2º c.
- Superficie edificable, coeficiente de homogeneización y aprovechamiento:
  - Superficie de suelo neto: 56.824,94 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima edificable: 56.824,94 m<sup>2</sup>e
  - Coeficiente de homogeneización: 1
  - Aprovechamiento máximo: 56.824,94 m<sup>2</sup>e T



Respecto de las determinaciones pormenorizadas, de acuerdo con lo establecido en los artículos 35 y 50 de la Ley 9/2001, estas podrán ser objeto de modificación justificadamente y en las condiciones establecidas en dicha Ley por los planes especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

Las determinaciones de carácter pormenorizado que son objeto de alteración mediante el presente plan especial, derivadas de los objetivos perseguidos, son las siguientes:

- CONDICIONES SOBRE LOS USOS

Se propone modificar el régimen de usos, introduciendo un nuevo uso característico, el dotacional, que actualmente se recoge como uso compatible, mediante la introducción de las categorías dotacionales E (educación), S (sanitario asistencial), C (cultural) y D (deportivo) como usos característicos, de modo similar a lo establecido en otras ordenanzas terciarias del Parque Empresarial (4.01, 4.02 y 4ST), manteniendo el resto de categorías dotacionales como usos compatibles y sin alterar el uso característico terciario.

- CONDICIONES DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se fijan las reservas mínimas para dotación de plazas de aparcamiento dentro de la parcela, de forma que se atiendan las necesidades de los usos, con las siguientes dotaciones mínimas (que suponen un notable incremento respecto de la situación actual):

- 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de oficinas.
- 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de locales de comercio o reunión.
- 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> para el uso dotacional sanitario. Una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> para el resto de usos dotacionales.

Además, deducido de la exigencia legal, se mantiene la reserva mínima de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

- CONDICIONES DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

Se incorporan las condiciones generales y particulares que aseguren la protección del edificio Kodak y fomenten su rehabilitación, recogiendo en un apartado específico las condiciones relativas a las obras permitidas, así como la exigencia de proteger las visualizaciones desde la autopista A-6.

- CONDICIONES DE PROTECCIÓN ACÚSTICA



Se trasladan a la ordenanza modificada las condiciones del estudio acústico, divididas en las de acondicionamiento acústico previo de las parcelas y las de acondicionamiento de la futura edificación y de verificación, incluyendo medidas adicionales concretas adicionales como la exigencia de empleo de ventanales fijos en caso de usos sensibles en fachadas ruidosas.

- **CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Se ha redactado el oportuno Documento Ambiental Estratégico, del que se derivan una serie de condiciones complementarias a las ya establecidas en el documento de ordenación pormenorizada y que se incluyen en el texto normativo. Se incorporan medidas sobre energía y calidad del aire, sostenibilidad y eficiencia energética, mitigación, adaptación y resiliencia frente al cambio climático y de mejora acústica.

- **OTRAS CONDICIONES**

Se regulan los siguientes aspectos complementarios de mejora:

- Edificaciones bajo rasante. Se regulan las condiciones de las plantas bajo rasante, admitiéndose como máximo 3 plantas bajo rasante, con una altura libre (entre suelo acabado y cara inferior del forjado de techo) en cada una de ellas comprendida entre 2,70 y 4,00 metros. En situación de sótano podrán ubicarse espacios destinados a servicios sanitarios especializados ligados a la actividad principal. Funcionalmente deberán justificarse las razones de la ubicación en planta sótano.
- Como medida ambiental los suelos deben disponer de superficies ajardinadas que posibiliten una cierta filtración del agua de lluvia al subsuelo, como medida de protección de los acuíferos subterráneos. Para ello se establece la condición de destinar, al menos, el 25% de la superficie de cada parcela a áreas ajardinadas o terrizas, con capacidad de filtración del agua de lluvia.
- Prohibición de los bares especiales, principalmente por su incompatibilidad con los usos residenciales cercanos.

Respecto del establecimiento en la ordenanza de varios usos principales (característicos según denominación del régimen de usos del PGOU) debe precisarse que es el criterio ya adoptado en algunas de las ordenanzas del Parque Empresarial (Oficinas 1 y 2 y S.T.). Se mantiene en todo caso el uso terciario como uso característico.



Respecto de la permanencia del uso global (Terciario) en el área homogénea (Parque Empresarial), esta justificación se hizo verificando que la superficie edificable de dicho uso era el mayoritario frente al resto de usos pormenorizados: residencial y dotacional. En ese cómputo, las superficies edificables correspondientes a las ordenanzas que contemplan varios usos característicos se reflejaron todas ellas en el uso terciario, concluyéndose que este era el mayoritario, según el siguiente cuadro:

ZONA/USOS	m2e	COEF	UAS
<b>P.EMPRESARIAL + KODAK (AH):</b>			
TERCIARIO	322.579,94	1,00	322.579,94
RESIDENCIAL BLOQUE	292.633,32	0,59	172.653,66
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	29.085,00	0,61	17.741,85
DOTACIONAL	45.560,00	0,60	27.336,00
DOTACIONAL A DESCONTAR	-2.959,80	0,60	-1.775,88
	686.898,46		538.535,57

Siguiendo ese mismo criterio, al añadir ahora otros usos dotacionales que acompañan al principal, el uso característico sigue siendo el terciario, con independencia de que existan ordenanzas con usos dotacionales que puedan sustituir en determinados casos, a dicho uso terciario.

## 9.2. CONDICIONES DE GESTIÓN

A nivel de instrumentos de gestión, el presente plan especial se somete a las determinaciones de los proyectos de urbanización y reparcelación, debiendo tenerse en cuenta además las condiciones particulares y generales que se recogen en los acuerdos de aprobación definitiva de ambos proyectos, de fechas 20/12/2019 y 6/11/2020, respectivamente. Dado el alcance del plan especial, no se ven alterados los citados instrumentos de gestión y ejecución.

Respecto del proyecto de reparcelación deberán únicamente rectificarse los parámetros de las fichas urbanísticas de las parcelas afectadas por el presente plan especial.

Respecto del proyecto de urbanización, no verán afectados sus parámetros, siendo las necesidades de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, accesos, etc. iguales a los iniciales que sirvieron de base para la aprobación del proyecto de urbanización y, en su caso, sus posteriores modificaciones. En todo caso se hace constar que, si derivado de los nuevos usos, fuese preciso el refuerzo de alguna infraestructura o servicio urbano, deberá llevarse a cabo la actuación que se precise al respecto. Esta carga correrá a cargo de los promotores de la presente modificación de planeamiento.



### 9.3. DOCUMENTOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN GRADO DE PLAN PARCIAL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN MEDIANTE EL PLAN ESPECIAL

Mediante el presente plan especial se propone la modificación de los siguientes artículos de las ordenanzas reguladoras:

- En los artículos 10 y 36 se relacionan las distintas ordenanzas zonales, señalándose, respecto del carácter de las mismas, lo siguiente:

*“Las zonas de ordenanza señaladas con el asterisco (\*) se corresponden con la ordenanza zonal prevista en el artículo 10.8.12 de las NNUU del PG que hace referencia al planeamiento remitido del Parque Empresarial. El resto son de aplicación directa las previstas con carácter general para el suelo urbano del término.”*

Al proponer la modificación, al amparo de las competencias que el planeamiento parcial tiene para ello, algunas de las determinaciones pormenorizadas de la ordenanza 4.2º c de la UE VII-1, se modifica el texto anterior y se sustituye por el siguiente:

*“Las zonas de ordenanza señaladas con el asterisco (\*) se corresponden con la ordenanza zonal prevista en el artículo 10.8.12 de las NNUU del PG que hace referencia al planeamiento remitido del Parque Empresarial. El resto son de aplicación directa las previstas con carácter general para el suelo urbano del término, con las particularidades que en su caso se recojan en cada una de las ordenanzas zonales del presente plan parcial.”*

- En el artículo 38, sobre ordenanza zonal 4 -Terciario- se proponen las siguientes modificaciones:
  - El epígrafe 3 sobre condiciones de uso se modifica para dar cabida a los usos dotacionales educativo, asistencial sanitario, deportivo y cultural, de forma que se sustituye la redacción actual que dice: *“Uso característico. Terciario en todas sus categorías, y comercial que se regula por el nivel c) para este ámbito”*, por la siguiente: *“Usos característicos. Son usos característicos según las definiciones del P.G.O.U:*

*Terciario en todas sus categorías, y comercial que se regula por el nivel c) para este ámbito; Dotacionales clase E, S, C, D. (Educación, Sanitario y Asistencial, Cultural, Deportivo).”* Además se añade la prohibición de implantación de bares especiales al resto de usos prohibidos.

- Respecto del apartado sobre dotación de plazas de aparcamiento, la actual redacción es la siguiente: *“Reserva de aparcamiento dentro de la parcela.*



*Deducido de la exigencia legal, se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.” Se propone añadir unas condiciones más concretas en función del uso a que se vaya a parcela, manteniendo en todo caso la dotación actual, de forma que se deberá reservar la dotación más restrictiva. Se propone la siguiente redacción:*

*“Reserva de aparcamiento dentro de la parcela.*

*Se preverán en el interior de cada parcela todas las plazas de aparcamiento necesarias para atender las necesidades originadas por los empleados y visitantes de las oficinas que en ellas estuviesen instaladas. El proyecto de edificación deberá incluir justificación expresa de las necesidades previstas. En todo caso se deberán prever al menos:*

- *3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de oficinas.*
- *3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de locales de comercio o reunión.*
- *3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> para el uso dotacional sanitario. Una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> para el resto de usos dotacionales.*
- *Deducido de la exigencia legal, se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.”*
- Respecto de las edificaciones bajo rasante se establece un máximo de 3 plantas, con una altura libre (entre suelo acabado y cara inferior del forjado de techo) en cada una de ellas comprendida entre 2,70 y 4,00 metros. Se precisa que en situación de planta sótano podrán ubicarse espacios destinados a servicios sanitarios especializados ligados a la actividad principal. Funcionalmente deberán justificarse las razones de la ubicación en planta sótano.
- Como medida ambiental se incorpora la condición de destinar, al menos, el 25% de la superficie de cada parcela a áreas ajardinadas o terrizas, con capacidad de filtración del agua de lluvia.
- Se añade un nuevo epígrafe relativo a las condiciones de protección patrimonial en el edificio “kodak”, que se detalla en el Documento 2 de la modificación, denominado “II. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN”.
- Se añade un nuevo epígrafe sobre condiciones particulares de protección acústica, trasladado del estudio acústico y que se detalla en el Documento 2 de la modificación, denominado “II. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN”.



- Respecto de las condiciones de protección ambiental, se recogen en un nuevo epígrafe las medidas contenidas en el Documento Ambiental Estratégico, siendo complementarias a las aplicables que se recogen en el documento de ordenación pormenorizada.

Las nuevas determinaciones propuestas no suponen la modificación de ningún otro documento de la ordenación pormenorizada en grado de plan parcial: memoria, anexos, planos, estudio de viabilidad ni resumen ejecutivo.

## 10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

### 10.1. CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES

Las modificaciones introducidas son todas ellas de carácter pormenorizado, al no incluirse entre las estructurantes que quedan relacionadas en el artículo 35 de la LSCM:

*“Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:*

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.*
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad definidos en el artículo 39.3 y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.*
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.”*

En dicho artículo se señalan también las determinaciones con carácter pormenorizado, en concreto:

*“Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:*

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.*
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*



- d) *El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*
- e) *La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.*
- f) *La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.*
- g) *Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.”*

Las modificaciones que se establecen mediante el presente plan especial, se encuadran todas ellas en los apartados b), c) y d) anteriores, no estando incluidas en ninguno de los supuestos de las determinaciones estructurantes, precisándose además lo dispuesto en el anterior apartado g), del que se deduce que las determinaciones estructurantes son solo las expresamente enumeradas en el artículo 35.2.

#### 10.2. TRATAMIENTO DIFERENCIAL

En relación con el posible tratamiento diferencial de la ordenación del ámbito, cabe precisar que el presente plan especial se limita únicamente a intensificar algunas de las clases de usos dotacionales ya admitidos en el Área Homogénea al que pertenecen los suelos (Parque Empresarial) y de la que suponen el remate norte, reajustando su peso y proporción con el uso global terciario de las parcelas afectadas. Además, los usos dotacionales que se incorporan al régimen de usos característicos, cuentan con un menor coeficiente de ponderación, es decir, son de menor valor y de carácter más social.

Por tanto, el plan especial, considerando su grado de intervención y características, no supone tratamiento urbanístico diferencial ni reserva de dispensación.

#### 10.3. COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El plan especial es congruente con la ordenación general, establecida por el planeamiento general y el documento de ordenación pormenorizada, en el ámbito de referencia del Parque Empresarial.



La actuación propuesta, por su alcance y características, no supone la alteración de la estructura general, no suponiendo modificación o afección sobre las redes públicas generales o supramunicipales, que se mantienen en su configuración original. Además, las determinaciones complementarias que establece se ajustan a los principios de ordenación que definió el Parque Empresarial y sus modificaciones, cuyo principal objetivo fue precisamente la creación de un centro multifuncional de actividades diversas, con cabida para usos terciarios, dotacionales y residenciales. La mayor flexibilidad de usos que promueve el presente plan especial va en línea con dicho objetivo. Además, el régimen de usos propuesto se ajusta a los ya establecidos en varias de las ordenanzas zonales del Parque Empresarial.

Por otra parte, se mejoran las condiciones de protección patrimonial mediante el establecimiento de medidas que garantizan la protección del edificio Kodak, promoviéndose su rehabilitación.

La ordenación afecta a una mínima superficie del suelo urbano del municipio, tanto en comparación con la superficie total como con la del ámbito referencia, es decir, el Parque Empresarial, de la que el ámbito propuesto supone algo menos del 3% (56.825m<sup>2</sup> / 1.918.363m<sup>2</sup>).

Por todo lo expuesto se puede asegurar que la ordenación pormenorizada establecida por el plan especial es totalmente coherente con la ordenación estructurante establecida por el planeamiento general.

#### 10.4. AJUSTE A LAS EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 50 DE LA LSCM SOBRE LA FUNCIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES

La ordenación propuesta supone la modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada de las parcelas 13 y 14 del proyecto de repartición de la UE VII-1. La justificación para la redacción del plan especial y su ajuste a lo dispuesto para estos instrumentos en la Ley 9/2001 y en concreto en su artículo 50, se sustancia principalmente en 2 de las funciones concretas establecidas en dicho artículo:

- *"Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana".* El plan especial incluye entre sus determinaciones la promoción de la



rehabilitación del edificio Kodak, encaminada a su preservación y destino a alguno de los usos permitidos por la ordenanza de aplicación. Además, se plantean condiciones encaminadas a la renovación urbana de carácter “integrado”, al articularse medidas sociales como la introducción de usos dotacionales; ambientales, como medidas acústicas, mezcla de usos, etc.; y económicas, mediante de dinamización de la economía y la generación de empleo, al posibilitarse el desarrollo de unos terrenos mediante una mayor versatilidad en los usos admitidos.

- *“La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente”*. El plan especial incluye en sus determinaciones la preservación del edificio Kodak, asegurando su permanencia mediante su oportuna rehabilitación.

Por lo anterior, se considera suficientemente justificado el ajuste de las determinaciones del plan especial a las establecidas en el artículo 50 de la Ley 9/2001.

## 11. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 11.1. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y SUFICIENCIA DE LOS USOS PRODUCTIVOS

el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece:

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

El presente plan especial no supone nuevos gastos de mantenimiento de los suelos y servicios públicos para el Ayuntamiento, al no verse afectado el sistema de redes públicas de la UE VII-1 en que se ubica. No se modifican las superficies de la red viaria, los espacios libres u otros suelos que deban mantenerse por parte de la administración.



Respecto de los ingresos, tampoco se prevé una alteración significativa por conceptos como tasas por licencias urbanísticas, impuesto de bienes inmuebles, impuesto de tracción mecánica, etc., al ser el régimen de usos similar y no incrementarse la superficie máxima edificable.

De lo anterior se concluye que el balance entre gastos de mantenimiento e ingresos no se verá alterado por el presente plan especial, arrojando un saldo favorable para la administración, tal como consta en el informe de sostenibilidad contenido en el documento de ordenación pormenorizada de la UE VII-1 de fecha mayo de 2014.

Respecto de la suficiencia de los usos productivos, la totalidad del ámbito se destina a usos terciarios y dotacionales privados, constituyendo todos ellos usos de tipo productivo que podrán dar servicio tanto la trama urbana cercana como a la población del municipio.

## 11.2. VIABILIDAD ECONÓMICA

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

### **11.2.1. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DESDE LA INICIATIVA PÚBLICA**

Las determinaciones del presente plan especial no suponen alteración de los costes imputables a la administración pública, tales como ejecución de equipamientos u otros, respecto de la situación actual, en el ámbito de referencia de la UE VII-1. Por tanto, la viabilidad económica desde la iniciativa pública queda justificada en el documento de ordenación pormenorizada de la UE VII-1 de fecha mayo de 2014.

### **11.2.2. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DESDE LA INICIATIVA PRIVADA**

El plan especial no altera las condiciones de edificabilidad del ámbito. Respecto de los usos, se posibilita la implantación de nuevos usos dotacionales. Aun no previéndose la necesidad de modificación de las condiciones actuales de urbanización, si derivado de los nuevos usos, fuese preciso el refuerzo de alguna infraestructura o servicio urbano, deberá llevarse a cabo la



actuación que se precise al respecto. Esta carga correrá a cargo de los promotores de la presente modificación de planeamiento.

Por otra parte, la decisión de preservar y rehabilitar el edificio Kodak, supone una merma en la viabilidad de la promoción de los terrenos, si bien no será demasiado significativa, suponiendo tan solo el 15% de la edificabilidad total del ámbito y siendo una actuación que implicará una mayor calidad y singularidad del espacio urbano. Por todo ello, se considera que la viabilidad económica del ámbito, desde la iniciativa privada, no se verá alterada, manteniendo su consideración de viable en base a las mismas consideraciones que se establecieron en el documento de ordenación pormenorizada de la UE VII-1 de fecha mayo de 2014.

## **12. MEMORIA DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA Y ACCESIBILIDAD**

### **12.1. EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO.**

Se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Considerando la anterior disposición y teniendo en cuenta el reducido alcance del plan especial la modificación, la calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones de la normativa urbanística aplicable y en coherencia con el planeamiento parcial y general, estableciendo las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.

Al promoverse espacios dotacionales, aun siendo privados, conectados con las redes públicas generales de la localidad, se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres.

### **12.2. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA**

Se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones:

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



Considerando lo anterior, en la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a este plan especial, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia es favorable, principalmente porque al introducirse usos dotacionales, se dan las condiciones que favorecen las relaciones sociales entre niños y niñas, adolescentes, familias y mayores.

#### 12.3. INFORME RELATIVO A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización interior resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Asimismo, se posibilita el cumplimiento de las condiciones de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, considerando el grado efectivo de consolidación de la urbanización.

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

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

### **13. RESUMEN EJECUTIVO**

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

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



### 13.1. DEMILITACIÓN DEL ÁMBITO DE REFERENCIA Y DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR EL PLAN ESPECIAL

El ámbito de la UE VII-1 “Sistemas Generales P.E. + Kodak” se localiza en la zona central del municipio, al oeste de la autopista A-6 y al noroeste de la M-50. Se ubica dentro de la trama del Parque Empresarial, que es una trama integrada por una mezcla de usos residencial, terciario y dotacional, tal como se concibió. Este ámbito está integrado por tres fracciones, contando con una superficie total de 531.875,60 m<sup>2</sup>.

Dentro del anterior ámbito, los suelos objeto del plan especial son únicamente los de uso terciario, calificados con ordenanza zonal 4.2º c -Terciario- de la UE-VII-1, situados en el extremo oeste de la fracción 3 del documento de ordenación pormenorizada, con frente a la A-6 y en los que se ubica el edificio Kodak. Tienen una superficie de 56.824,94 m<sup>2</sup>, lo que supone tan solo un porcentaje de algo menos del 3% respecto de la superficie del Parque Empresarial.

### 13.2. ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

Las determinaciones pormenorizadas que establece específicamente el plan especial, derivadas de los objetivos perseguidos, son las siguientes:

#### - CONDICIONES SOBRE LOS USOS

Se propone modificar el régimen de usos, incrementando el porcentaje de usos dotacionales que ya estaban permitidos, mediante la introducción de las categorías dotacionales E (educación), S (sanitario asistencial), D (deportivo) y C (Cultural), como usos característicos, de modo similar a lo establecido en otras ordenanzas terciarias del Parque Empresarial (4.01, 4.02 y 4ST), manteniendo el resto de categorías dotacionales como usos compatibles.

#### - CONDICIONES DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se fijan las reservas mínimas para dotación de plazas de aparcamiento dentro de la parcela, de forma que se atiendan las necesidades de los usos, con las siguientes dotaciones mínimas:

- Tres plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de oficinas.
- Tres plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de locales de comercio o reunión.
- 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> para el uso dotacional sanitario. Una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> para el resto de usos dotacionales.



Además, deducido de la exigencia legal, se mantiene la reserva mínima de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

- **CONDICIONES DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL**

Se incorporan las condiciones generales y particulares que aseguren la protección del edificio Kodak, promoviendo su rehabilitación y recogiendo en un apartado específico las condiciones relativas a las obras permitidas, así como la exigencia de proteger las visualizaciones desde la autopista A-6.

- **CONDICIONES DE PROTECCIÓN ACÚSTICA**

Se trasladan a la ordenanza modificada las condiciones del estudio acústico, divididas en las de acondicionamiento acústico previo de las parcelas y las de acondicionamiento de la futura edificación y de verificación, incluyendo medidas adicionales concretas adicionales como la exigencia de empleo de ventanales fijos en caso de usos sensibles en fachadas ruidosas.

- **CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Se ha redactado el oportuno Documento Ambiental Estratégico, del que se derivan una serie de condiciones complementarias a las ya establecidas en el documento de ordenación pormenorizada y que se incluyen en el texto normativo.

- **OTRAS CONDICIONES**

Respecto de las edificaciones bajo rasante se establece un máximo de 3 plantas, con una altura libre (entre suelo acabado y cara inferior del forjado de techo) en cada una de ellas comprendida entre 2,70 y 4,00 metros. Se precisa que en situación de sótano podrán ubicarse espacios destinados a servicios sanitarios especializados ligados a la actividad principal. Funcionalmente deberán justificarse las razones de la ubicación en planta sótano.

Como medida ambiental se incorpora la condición de destinar, al menos, el 25% de la superficie de cada parcela a áreas ajardinadas o terrizas, con capacidad de filtración del agua de lluvia.

Se establece la prohibición de los bares especiales, principalmente por su incompatibilidad con los usos residenciales cercanos.

### 13.3. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tal como establece la legislación urbanística, la aprobación inicial del presente plan especial supondrá la suspensión de la realización de nuevos actos de uso del suelo, de construcción y



edificación y de ejecución de actividades, en el ámbito del plan especial, excepto en los casos en que se cumplan las determinaciones más restrictivas, entre el planeamiento actual y el modificado.

#### 13.4. PLANO DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Se adjunta a continuación plano de delimitación de los suelos afectados por el presente plan especial, sobre cartografía catastral y ortofoto.



En Madrid, septiembre de 2024.

El arquitecto redactor:



PE RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PORMENORIZADAS DE USO Y PROTECCIÓN  
DE LA ORDENANZA 4 TERCARIO DE LA UE-VII-1  
MEMORIA

Juan Guzmán Pastor (GPA S.L.)



## **II. NORMAS URBANÍSTICAS**

### **ÍNDICE:**

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	2
CAPÍTULO 2. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y LOS USOS.....	4
CAPÍTULO 3. ZONAS DE ORDENANZA .....	4



## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Objeto, naturaleza y características.

El objeto del presente Plan Especial (PE) es la modificación de la ordenación pormenorizada de los suelos incluidos en el ámbito integrado por las parcelas de uso terciario de la unidad de ejecución UE VII-1 (parcelas números 13 y 14 del proyecto de repartición) del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas.

La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección 1<sup>a</sup> del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Especial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general de Las Rozas de Madrid.
- Es ejecutivo una vez que se publique en el B.O.C.M. el Acuerdo de su aprobación definitiva.

### Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El presente PE es de aplicación exclusiva sobre las parcelas de uso terciario del conjunto de la UE-VII-1 (parcelas 13 y 14 del proyecto de repartición) con ordenanza 4.2<sup>o</sup>c del documento de ordenación pormenorizado del ámbito UE VII-1 “Sistemas generales del P.E. + Kodak”, siendo un ámbito continuo con una superficie de 56.824,94 m<sup>2</sup>.

### Artículo 3. Vigencia.

El presente PE entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva y su texto normativo en el B.O.C.M.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.



#### Artículo 4. Efectos.

Este PE, así como los Proyectos que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y su texto normativo, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del PE y de los planes que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito.

Obligatoriedad. El PE y los proyectos que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad. La ejecutividad del PE implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y su texto normativo y previa redacción de los proyectos que en su caso lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen.

#### Artículo 5. Modificaciones del Plan Especial.

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una Revisión Formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar las determinaciones del presente PE, con las salvedades en su caso indicadas en el planeamiento general y en la legislación urbanística.

#### Artículo 6. Contenido documental del Plan Especial.

El presente PPRI consta de los siguientes documentos:

- Documento urbanístico:
  - o Memoria.
  - o Normas urbanísticas.
- Documento Ambiental y estudios sectoriales:
  - o Memoria ambiental.
  - o Estudio acústico.



#### Artículo 7. Normas de interpretación.

Las determinaciones del presente PE se interpretarán con base a los criterios que se establecen con carácter general en las Normas Urbanísticas del PGOU.

#### Artículo 8. Afecciones y Normativa Complementaria.

Aparte de lo regulado directamente por el presente PE, será de aplicación, por orden de prelación:

- Lo dispuesto en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, en el ámbito de los Sistemas Generales y las parcelas 2 y 7 del “Parque Empresarial” y de la Unidad de Ejecución VII-1 “Kodak” y el documento de ordenación pormenorizada, aprobados definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 6/11/2014 (publicación en el BOCM de fechas 14/11/2014 y 22/12/2014) y en especial el texto normativo del citado documento de ordenación pormenorizado del ámbito UE VII-1 “Sistemas generales del P.E. + Kodak”.
- La normativa general del PGOU.

### **CAPÍTULO 2. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y LOS USOS**

Artículo 9. De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior, al cual se somete el presente PE, en el desarrollo del ámbito se cumplirán las condiciones generales de la edificación y los usos de las Normas Urbanísticas del planeamiento general (capítulos 1 y 2 del Título I).

En la aplicación de las condiciones recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, se exceptúan aquellas determinaciones de normativas actualmente derogadas y aquellas condiciones que se contradigan con las contenidas en normas vigentes aplicables de carácter sectorial (Código Técnico de la Edificación y otras).

### **CAPÍTULO 3. ZONAS DE ORDENANZA**

El presente PE define la siguiente zona de ordenanza:

- **Zona Terciario 4.2ºc-PE**

#### Artículo 10. ORDENANZA ZONAL TERCARIO 4.2ºc-PE

1. Ámbito de Aplicación. Corresponde a la tipología de edificación exenta, destinada a albergar usos terciarios en cualquiera de sus categorías. Su ámbito de aplicación son las



parcelas de uso terciario del conjunto de la UE-VII-1 (parcelas 13 y 14 del proyecto de reparcelación) con ordenanza 4.2ºc del documento de ordenación pormenorizado del ámbito UE VII-1 “Sistemas generales del P.E. + Kodak”.

2. División de Grados y niveles. A efectos de regular los parámetros de tamaño de parcela, edificabilidad, altura de la edificación y condiciones de uso, para este ámbito solo se aplica el grado 2º, en el nivel e de los previstos en el Plan General.

#### Epígrafe 1. Condiciones de parcela

3. Tamaño de parcela. La parcela mínima edificable tendrá un superficie igual o mayor a quinientos (500,00) metros cuadrados.
4. Frente de parcela. El frente de parcela edificable tendrá una longitud igual o mayor a doce (12,00) metros cuadrados.
5. Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano n.º P.06 “Ordenación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes” del documento de ordenación pormenorizada del la UE-VII-1 del PGOU.

#### Epígrafe 2. Condiciones de edificación.

6. Retranqueos. Los retranqueos de la edificación a cualquiera de los linderos de la parcela tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual o mayor a la mitad de la altura.
7. Ocupación de la parcela por la edificación. La parcela podrá ocuparse sobre rasante por edificación en la proporción máxima del 60 por 100 y se contemplará un área mínima del 25 por 100 con destino a zonas ajardinadas o terrizas que posibiliten la filtración de agua de lluvia al terreno.

El límite de la ocupación bajo rasante se fija por el área de ocupación de la edificación definida por los retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos, pudiendo utilizar las franjas de retranqueos para los accesos al sótano en cuestión, mediante rampas, etcétera.

8. Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación no podrá rebasar los parámetros de catorce (14,00) metros y tres (3) plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Respecto de las edificaciones bajo rasante se establece un máximo de 3 plantas, con una altura libre (entre suelo acabado y cara inferior del forjado de techo) en cada una de ellas comprendida entre 2,70 y 4,00 metros. En situación de sótano podrán ubicarse



espacios destinados a servicios sanitarios especializados ligados a la actividad principal.

Funcionalmente deberán justificarse las razones de la ubicación en planta sótano.

9. Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta el coeficiente 1,00 m<sup>2</sup>e/ m<sup>2</sup>s.

#### **Epígrafe 3. Condiciones de uso.**

10. Usos característicos. Son usos característicos según las definiciones del P.G.O.U:

- Terciario en todas sus categorías, y comercial que se regula por el nivel c) para este ámbito.
- Dotacionales clase E, S, C, D. (Educación, Sanitario y Asistencial, Cultural y Deportivo).

11. Usos compatibles. Dotacional en todas sus categorías, donde no fueran usos característicos. Se permite una vivienda vinculada a la guardia y custodia de la instalación solo en las mayores de 2.000 m<sup>2</sup> de edificación.

Industrial vinculado a la actividad principal en una proporción máxima del 30 por 100.

12. Usos prohibidos. Los restantes no indicados. Se prohíben expresamente los bares especiales (whiskerías, clubs, bares americanos, pubs, disco bares, karaokes y similares).

#### **Epígrafe 4. Dotación de plazas de aparcamiento.**

13. Reserva de aparcamiento dentro de la parcela.

Se preverán en el interior de cada parcela todas las plazas de aparcamiento necesarias para atender las necesidades originadas por los empleados y visitantes de las edificaciones que en ellas estuviesen instaladas. El proyecto de edificación deberá incluir justificación expresa de las necesidades previstas.

En todo caso se deberán prever al menos:

- Tres plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de oficinas.
- Tres plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de locales de comercio o reunión (aplicado únicamente a la superficie de los espacios de uso específico comercial o de reunión, sin incluir otros espacios tales como almacenes, servicios, aseos, cuartos de instalaciones o zonas de uso exclusivo del personal).
- Tres plazas por cada 100 m<sup>2</sup> para el uso dotacional sanitario. Una plaza por cada 75 m<sup>2</sup> para el resto de usos dotacionales.

Deducido de la exigencia legal, se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.



**Epígrafe 5. Condiciones de protección patrimonial en el edificio “kodak”.**

**14. Condiciones generales.**

Las obras a efectuar serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, además de las de restauración (mantenimiento, consolidación y recuperación), las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos. Esta excepcionalidad implicará la necesidad de Informe Favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de la licencia.

Se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos, con las excepciones que establezca la normativa aplicable para el caso de tendidos de telecomunicaciones. El diseño de muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público respetará el carácter del elemento catalogado y su entorno.

**15. Condiciones particulares.**

Se admiten, además de las ya citadas, las siguientes las siguientes actuaciones particulares:

- Actuaciones interiores, incluso las puntuales de reestructuración, siempre que no alteren significativamente la organización general, ni los elementos puntuales de valor arquitectónico que singularizan el bien.
- Actuaciones exteriores sobre la envolvente más allá de las de conservación y mantenimiento, que no supongan la alteración significativa del conjunto de la misma.
- Ampliaciones dentro de los límites de los parámetros de ordenanza, mediante el aumento de ocupación en planta, de tal forma que se minimice en lo posible la zona de adosamiento.

Para las obras que vayan más allá de las de acondicionamiento interior, se requerirá redacción de documentación técnica suscrita por técnico competente e informe favorable de la Subdirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid, con carácter previo a la autorización municipal.



Se protegen las visualizaciones desde la autopista A-6. Las actuaciones admitidas por el planeamiento, se llevarán a cabo, en la medida de lo posible, protegiendo la visualización del elemento desde la autopista A-6.

#### **Epígrafe 6. Condiciones particulares de protección acústica.**

##### **16. Medidas de acondicionamiento acústico previo de las parcelas:**

- Adelantar en lo posible la línea de edificación hacia la A-6 en la parcela 14, de manera que se favorezca el efecto de apantallamiento acústico de dicha edificación sobre esta parcela y posibilite el acondicionamiento acústico de una mayor superficie del terreno. Adicionalmente, y en medida de lo posible, prolongar la forma edificada hacia el interior, a partir del frente a la A-6 y minimizar el retranqueo lateral entre edificaciones en la crujía paralela y más próxima a la A-6 de esta parcela, creando así una construcción lo más continua posible por el límite del área de movimiento. Estas medidas están encaminadas a conseguir un efecto de apantallamiento producido por la edificación que se aproxime al determinado en el estudio acústico.
- La realización de estudios acústicos detallados para cada proyecto edificatorio final que confirme el grado de adaptación de los terrenos de las parcelas a la servidumbre acústica modificada y contemplada en el presente estudio. De este modo, en estos estudios se evaluará qué espacios exteriores quedarán finalmente acondicionados para albergar usos más sensibles al ruido, permitiendo su diseño específico como espacios estanciales y de reposo, así como los niveles sonoros esperables en cada fachada para dimensionar los aislamientos de éstas y garantizar el cumplimiento los OCA interiores correspondientes a cada uso y recinto.

##### **17. Medidas de acondicionamiento de la futura edificación y verificación.**

De cara a la definición de la propuesta en la futura ordenación de usos en los proyectos edificatorios, se establecen las siguientes medidas sobre la edificación:

- Deberán adaptarse los aislamientos a ruido aéreo de las edificaciones de manera acorde con los niveles exteriores, los usos interiores que finalmente se implanten y las exigencias definidas en la tabla 2.1 del DB-HR del CTE y determinadas en los estudios acústicos a los que hace referencia la medida segunda medida del apartado 16, todo ello en cumplimiento del Artículo 17.2 del RD 1367/2007 que remite al sistema de verificación acústica de las edificaciones. Esta adaptación deberá ser verificada según disposición adicional cuarta de la Ley 37/2003 del Ruido. De este modo, los aislamientos



acústicos de las diferentes fachadas deberán calcularse en función de la posición final de la edificación en cada parcela.

- Ordenar los espacios interiores de las edificaciones propuestas de modo que los recintos protegidos (estancias de mayor sensibilidad al ruido, tales como dormitorios o salas de reposo) queden orientados hacia las fachadas opuestas a la autovía A-6. Alternativamente, dotarlos de sistemas de acondicionamiento y renovación del aire que permitan su uso habitual con las ventanas cerradas, por lo que dichas ventanas podrán no ser practicables.

Se recuerda la obligación de considerar en el diseño el comportamiento como emisor acústico de las instalaciones y las actividades que finalmente alberguen las nuevas edificaciones o la ampliación de las existentes de modo que se respeten los valores límite de transmisión de ruido y, considerando su contribución a largo plazo, los OCA correspondientes.

#### **Epígrafe 7. Condiciones particulares de protección ambiental**

##### **18. Sostenibilidad energética y calidad del aire.**

Recomendaciones vinculadas a la movilidad:

- En los aparcamientos, se procurará una dotación de sistemas de conducción de cables y de plazas con puntos de recarga de vehículos eléctricos a los mínimos establecidos por la exigencia HE 6 del DB-HE.
- En los futuros proyectos edificatorios se considerará el diseño de espacios comunitarios para el aparcamiento seguro de bicicletas, plazas de aparcamiento reservadas para vehículos no contaminantes dotadas de puntos de recarga de vehículos eléctricos y locales de recepción y almacenamiento temporal de mercancías.
- Los espacios exteriores previstos para estacionamiento de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal cero emisiones deberán estar cubiertos.

Recomendaciones basadas en los principios de la arquitectura bioclimática:

- Tener en cuenta la compacidad y factor de forma en la definición de la volumetría edificatoria.
- Vincular las direcciones de ventilación a la presencia de microclimas locales asociados a áreas ajardinadas o con presencia de agua donde se produzca evapotranspiración, para facilitar el enfriamiento pasivo de la edificación durante los meses cálidos.



- En los proyectos edificatorios se planteará el diseño y tratamiento respecto al soleamiento de forma particularizada para cada orientación, maximizando la protección en la fachada oeste (en este caso la predominante, dada la orientación del ámbito), más vulnerable al calor debido al sobrecalentamiento del aire durante los meses más cálidos.
- En los cerramientos ciegos, evitar los tonos superficiales oscuros en las fachadas más expuestas al sol (sur y oeste) para impedir la captación excesiva en los meses cálidos y la radiación posterior del calor acumulado tanto al interior como al exterior (zonas verdes y espacios libres).
- Se recurrirá, especialmente en patios interiores y fachadas a jardines privados, a espacios bajo voladizos y/con soportales (como los que presenta el edificio kodak), generando espacios de transición, sombra y protección, especialmente en las orientaciones que resulten más favorables.

Recomendaciones específicas sobre producción energética y captación solar:

- Se recurrirá preferentemente a instalaciones energéticas basadas en la electricidad y energía térmica producida o captada in situ, incluyendo la geotermia y aerotermia, en lugar de las dependientes de combustibles, incluso de biomasa, minimizando el suministro exterior de electricidad (aún muy penalizado por la todavía elevada contribución de fuentes no renovables de producción primaria en el mix energético), evitando con ello las emisiones a la atmósfera, tanto locales como diferidas.
- Aprovechando las buenas condiciones de soleamiento en cubiertas, la superficie libre de otras instalaciones se destinará a la captación solar térmica o fotovoltaica (aprovechamiento de energía renovable).
- En los proyectos de edificación se procurará superar la contribución mínima para producción de ACS que establezca la exigencia HE4 del Documento Básico de Ahorro de Energía (DB HE) del Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Las instalaciones que demanden el uso de agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar, si las hubiera, deben recurrir sistemas de fuentes renovables en porcentaje preferentemente superior a los mínimos establecidos por el DB-HE4.
- Proteger del sobrecalentamiento a los espacios interiores situados bajo las instalaciones de captación solar cuando pueda verse afectada la eficiencia energética del edificio y/o el confort de sus ocupantes.

Otras medidas de sostenibilidad y eficiencia energética:



- Implantación de sistemas de monitorización y gestión inteligente y flexible de las instalaciones térmicas y de producción energética.
- Potenciación de la iluminación natural controlando el exceso de captación térmica, para reducir la demanda energética en iluminación.
- Empleo de sistemas de iluminación de alta eficiencia energética y de regulación automática de la iluminación.
- Sometimiento de los proyectos a evaluación y, en su caso, certificación voluntaria de sostenibilidad que incluyan tanto el aspecto energético como otros en materia de sostenibilidad, tales como BREEAM, LEED o ECÓMETRO ([www.ecometro.org](http://www.ecometro.org)) para nueva edificación.

19. Mitigación, adaptación y resiliencia frente al cambio climático.

- Buscar una disposición de la futura edificación que minimice las sombras arrojadas sobre las zonas verdes y el espacio público, así como la protección de los vientos dominantes durante el invierno.
- En fachadas acristaladas, evitar superficies reflectantes que puedan concentrar la radiación reflejada sobre los espacios libres.
- En los espacios libres de suficiente dimensión, diseñar zonas especialmente acondicionadas para cada estación, con condiciones térmicas y de humedad diferenciadas.
- Preservar unas buenas condiciones de acceso al sol durante de los espacios libres, permitiendo el sombreado durante los meses cálidos, mediante vegetación caduca u otros elementos preferentemente practicables, como toldos o lonas.
- Considerar la dominancia de vientos para el diseño de las zonas verdes, protegiendo las zonas que se acondicionen para su uso en época invernal, especialmente las de uso estancial, mediante vegetación caduca y densa, muretes, cotas deprimidas, etc.
- En espacios libres se tenderá a contar con una superficie de suelo permeable y presencia de vegetación arbolada que contribuya a la captación de lluvia, la producción de sombra y la retención de la humedad natural, la reducción de la necesidad de riego y a la generación de microclimas exteriores y próximos a la edificación, así como a la captación de CO<sub>2</sub>, la preservación de la calidad del aire y la mitigación del efecto isla de calor.
- Plantear el arbolado como sumidero eficiente de CO<sub>2</sub> seleccionando:
  - o Especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos y baja polinización.



- Especies de hoja caduca en las proximidades de la edificación, que permita controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobre las fachadas durante el invierno.

## 20. Otras condiciones.

La implantación de usos terciarios o dotacionales que, por su superficie o tipo de actividad, puedan suponer un impacto significativo sobre el viario local, deberán incorporar en el proyecto de edificación un estudio de impacto de tráfico y movilidad, que analice los impactos posibles y establezca las medidas necesarias precisas para minimizar el impacto sobre el viario de la zona, garantizar una correcta movilidad rodada y peatonal tanto en el interior como en el exterior de la parcela y asegurar la adecuada evacuación de personas en caso de emergencia.

