

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día quince de febrero de dos mil veinticuatro (Expediente nº 2414/2024)

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

Fdo.: Antonio Díaz Calvo



Ayuntamiento de
Las Rozas

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
LAS ROZAS, MADRID
EN EL ÁMBITO
APR PR V-1, RESTO DE SUELO DE
EUROPOLIS, Y ARTÍCULO 4.2.6 DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS
TOMO 1**



RH ESTUDIO SLP

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS ROZAS



ÍNDICE GENERAL

TOMO 1

I.- MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORMATIVA
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
3. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
4. CONCLUSIONES

II.- RESUMEN EJECUTIVO

TOMO 2

III.- DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
2. PLANOS VIGENTES AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

IV.- DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO MODIFICADO

1. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA
2. PLANOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL VIGENTE
3. PLANOS DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

V.- ANEXOS

- ANEXO V.1 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE EURÓPOLIS
- ANEXO V.2 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO NORMATIVO DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN
- ANEXO V.3 ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA
- ANEXO V.4 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ANEXO V.5 ESTUDIOS PREVIOS DE MEJORA DE ENLACES CON LA CARRETERA M-505
- ANEXO V.6 INFORMES DE ADMINISTRACIONES RECIBIDOS DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN



ÍNDICE

TOMO 1

I. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL	7
1. MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORMATIVA	8
1.1 INTRODUCCIÓN.....	9
1.2 INFORMACIÓN RELEVANTE.....	10
1.2.1 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	10
1.2.2 PLANEAMIENTO VIGENTE	14
1.2.3 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ÁMBITO	19
1.2.4 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	24
1.2.4.1 Dispersión y complejidad de regulación normativa del planeamiento.....	24
1.2.4.2 Accesibilidad y movilidad.....	24
1.2.4.3. Condiciones de los usos.....	25
1.2.4.4. Problemas en la edificación y actividad existentes en relación a las condiciones normativas de parcela, edificación y edificabilidad.....	25
1.2.4.5. Dotación de aparcamiento.....	26
1.3 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.....	28
1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MOTIVACIÓN, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	32
1.5 INTERÉS GENERAL.....	33
1.6 FUNDAMENTO LEGAL.....	34
1.6.1 ASPECTOS SUSTANTIVOS Y PROCEDIMENTALES DE LA MODIFICACIÓN	35
1.6.2 ALCANCE Y CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 69 DE LA LSCM	36
2. MEMORIA DESCRIPTIVA	37
2.1. SITUACIÓN.....	38
2.2. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	40
2.2.1 MODIFICACIONES DE NORMATIVA. ADAPTACIÓN, FLEXIBILIZACIÓN Y MEJORA DE ASPECTOS PUNTUALES DE LA NORMATIVA VIGENTE	40
2.2.2 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. RED VIARIA	42
2.2.3 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO	42
2.2.4 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. APARCAMIENTO EN ESPACIO PRIVADO	42
2.3. ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS.....	43
2.3.1. ALTERNATIVA 0	43
2.3.2. ALTERNATIVA 1	43
2.3.3. ALTERNATIVA 2	43
2.3.4. ALTERNATIVA 3	44
2.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.....	44
2.4.1 DETERMINACIONES NO ALTERADAS POR LA MPG: EDIFICABILIDAD, USOS, APROVECHAMIENTOS y cesiones	44



2.4.2 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES ALTERADAS POR LA MPG relativas a la normativa urbanística 46

2.4.2.1 Unificación y homogenización de la normativa urbanística pormenorizada 46

2.4.2.2. Propuesta de aumento de las categorías de usos industriales y de almacenamiento..... 46

2.4.2.3. Modificación del régimen de compatibilidad del uso industrial. Flexibilización de los usos 47

2.4.2.4 Criterios para el cómputo de la superficie edificada en los usos industrial y terciario comercial del ÁMBITO de la modificación 49

2.4.2.5. Condiciones de división INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN en unidades interiores en el uso Industrial y de Almacenamiento 51

2.4.2.6. Resumen de las modificaciones propuestas en la ordenanza NZ5E del PGOU..... 54

2.4.3 DETERMINACIONES ALTERADAS POR LA MPG RELATIVAS A LA MEJORA DE LA MOVILIDAD 56

2.4.3.1. Mejora de las condiciones de conexión con la M 505..... 56

2.4.3.2. particularización de los estándares de dotación de aparcamiento de aplicación A usos alternativos al industrial. 58

2.4.3.3. Propuestas de mejora de las dotaciones de aparcamiento en el espacio público. 59

2.4.3.4. Propuestas de mejora de las dotaciones de aparcamiento en el espacio libre interior privado de manzanas. 60

2.4.3.5. Efecto en la dotación de aparcamiento por aplicación de las mejoras propuestas 61

2.4.4 RECTIFICACIÓN DE ERRORES GRÁFICOS DETECTADOS 63

2.5 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL AFECTADA POR PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL..... 70

3. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN 70

3.1 ACCIONES DE EJECUCIÓN..... 70

3.1.1 MEJORA DE ACCESOS DESDE LA CARRETERA M 505..... 70

3.1.2 MEJORA E INCREMENTO DE ESPACIO DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO 70

3.1.3 MEJORA E INCREMENTO DE ESPACIO DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PRIVADO 70

3.2 SITUACIÓN DE LOS SUELOS AFECTADOS 71

3.3 GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA DE LAS CONDICIONES DE CONEXIÓN CON LA CARRETERA M-505 71

3.3.1 SUELOS AFECTADOS 71

3.3.2 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN 73

3.3.3 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS 73

3.3.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES 73

3.4 GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA E INCREMENTO DE ESPACIO DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO..... 74

3.4.1 SUELOS AFECTADOS 74

3.4.2 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN 74

3.4.3 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS 74

3.4.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES 74

3.5 GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA E INCREMENTO DE ESPACIO DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PRIVADO 75

3.5.1 SUELOS AFECTADOS 75

3.5.2 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN 75

3.5.3 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS 75

3.5.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES 75



3.6 PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.....	76
4. CONCLUSIONES	77
II. RESUMEN EJECUTIVO.....	78
1. OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIÓN	79
2. OBJETIVOS	85
3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	86
3.1 MODIFICACIONES De NORMATIVA. ADAPTACIÓN, FLEXIBILIZACIÓN Y MEJORA DE ASPECTOS PUNTUALES DE LA NORMATIVA VIGENTE	86
3.2 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. RED VIARIA.....	87
3.3 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. PARTICULARIZACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN USOS ALTERNATIVOS AL INDUSTRIAL	88
3.4 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO:.....	88
3.5 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. APARCAMIENTO EN EL ESPACIO LIBRE INTERIOR PRIVADAS DE MANZANAS:	89
3.6 EFECTOS DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA dotación DE APARCAMIENTO	89
3.7 RECTIFICACIÓN DE ERRORES GRÁFICOS DETECTADOS.....	89
4. SÍNTESIS DEL EFECTO DE LAS MODIFICACIONES EN SU ÁMBITO DE ACTUACIÓN	95
5. PLANEAMIENTO ALTERADO POR LA MODIFICACIÓN.....	96
5.1 NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL	96
5.2 PLANOS DEL PLAN GENERAL 1994.....	96
6. ALCANCE DE LA SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DERIVADA DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN Y RÉGIMEN TRANSITORIO DE USOS Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES	97
6.1. SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.....	97
6.2 RÉGIMEN TRANSITORIO	98
III. DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN	100
1. NORMATIVA VIGENTE AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL: NORMAS URBANÍSTICAS.....	101
2. PLANOS VIGENTES AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL:	104
IV. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO MODIFICADO	105
1. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.....	106
2. PLANOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL	116
3. PLANOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	117
V. A N E X O S 118	
ANEXO V.1 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE EURÓPOLIS	120
ANEXO V.2 ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO NORMATIVO DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN	122



1. INTRODUCCIÓN	123
2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO	123
3. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO Y DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBfobia Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL.....	124
4. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.....	124
ANEXO V.3 ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD y VIABILIDAD ECONÓMICA	126
1. CUMPLIMIENTO DEL RDL 7/2015 PARA LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	127
2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	128
2.1 Sostenibilidad del modelo de utilización del territorio	129
2.2 Viabilidad económica y financiera	129
2.2.1 ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS PROPUESTAS	129
2.2.2 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA EN LAS HACIENDAS LOCALES.....	131
2.3 Conclusión	132
ANEXO V.4 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	133
1. INTRODUCCIÓN	134
2. SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	134
3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. DOCUMENTO DE INICIO PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA	135
A. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	136
B. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO.....	136
C. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.....	147
D. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.....	147
E. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	147
F. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.	147
G. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	147
H. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	147
I. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	148
J. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	149
k. OTRAS CONSIDERACIONES.	150
ANEXO V.5 ESTUDIOS PREVIOS DE MEJORA DE ENLACES CON LA CARRETERA M-505 EN LA MARGEN DERECHA DE LA CARRETERA M-505 (CARRETERA DEL ESCORIAL) ENTRE LOS P.K 1+800 Y P.K 2+660 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS ROZAS DE MADRID.....	158



1. INTRODUCCIÓN	159
2. DESCRIPCIÓN	160
3. ESTIMACIÓN ECONÓMICA Y ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.....	167
4. INFORME DE LA SG DE PLANIFICACIÓN, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES DE CARRETERAS DE 30/01/2023.....	170
5. NORMATIVA DE APLICACIÓN	175
ANEXO V.6 INFORMES DE ADMINISTRACIONES RECIBIDOS DURANTE EL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN.....	177



I. MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORMATIVA



1.1 INTRODUCCIÓN

La presente Modificación del Plan General de Las Rozas de Madrid de 1994, en adelante “MPGOU 2018”, se plantea como una operación de regeneración del espacio urbano del Polígono Európolis. El ámbito sobre el que opera comprende el sector P.R. V-1 “Európolis”, con una superficie de 74,96 hectáreas, y un fragmento de 4,63 hectáreas de suelo urbano adyacente comprendido entre las calles Rufino Lázaro, calle Antonio Araguás y calle Rotterdam, en adelante “área de Rufino Lázaro”. Son todos suelos urbanos consolidados de actividad mixta, industrial y terciaria, que conforman una unidad funcional localizada al noroeste del centro urbano del término municipal.

La Modificación tiene por objeto la **regeneración urbana de la totalidad del ámbito de Európolis y Rufino Lázaro**, mediante las siguientes estrategias:

- La definición de criterios para la mejora de las condiciones de acceso y movilidad urbana, con el objeto de subsanar los problemas detectados que dificultan la funcionalidad del ámbito.
- La adecuación de normativa urbanística para conseguir una flexibilización de usos y actividades, adecuándolos a las necesidades funcionales actuales.
- La regularización, en los casos que sea pertinente, de la edificación y actividades existentes que presentan desajustes normativos.
- La reordenación de los aparcamientos dentro del ámbito.
- La corrección puntual de errores detectados en el ámbito de la modificación.

Las propuestas de modificación se fundamentan en un trabajo de análisis y diagnóstico que ha permitido determinar con precisión las disfunciones y problemas existentes, y que se aportan como anexos.

El contenido documental de la presente Modificación es el siguiente:

TOMO 1:

- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA
- RESUMEN EJECUTIVO
- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

TOMO 2:

- DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN
- DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO MODIFICADOS
- ANEXOS



1.2 INFORMACIÓN RELEVANTE

1.2.1 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLAN GENERAL 1988

En 1988 se redacta el primer Plan General de las Rozas (antes Normativa de COPLACO), el cual delimitó el sector de Suelo Urbanizable Programado SUP – IV 2b del Plan Parcial “Rozas Industrial”. El área de Rufino Lázaro era ya en esta fecha suelo consolidado de uso industrial con instalaciones industriales en activo. Por esta razón no se incluye en el ámbito, sino que se regula directamente por el PG como suelo finalista.

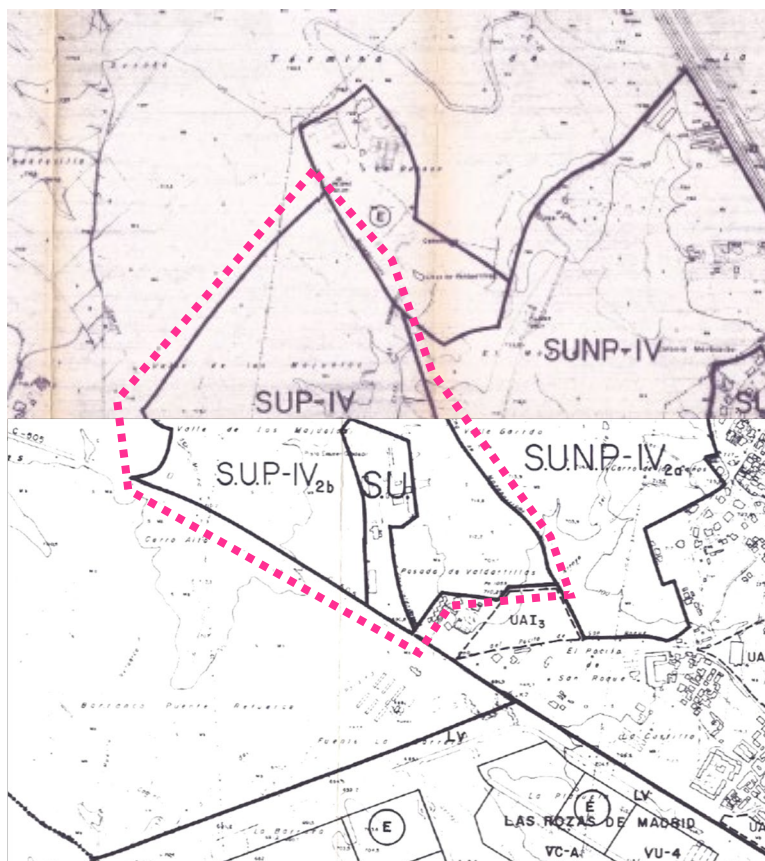


Fig.1. Plano de Ordenación 2b del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de 1988.



PLAN PARCIAL “ROZAS INDUSTRIAL” 1990

El 3 de abril de 1990 la Comunidad de Madrid aprobó el Plan Parcial denominado “Rozas Industrial”, en desarrollo del Sector IV-2b del Plan General de Ordenación de Las Rozas de Madrid aprobado en 1988, el cual, como se ha dicho, no incluye la zona de Rufino Lázaro.

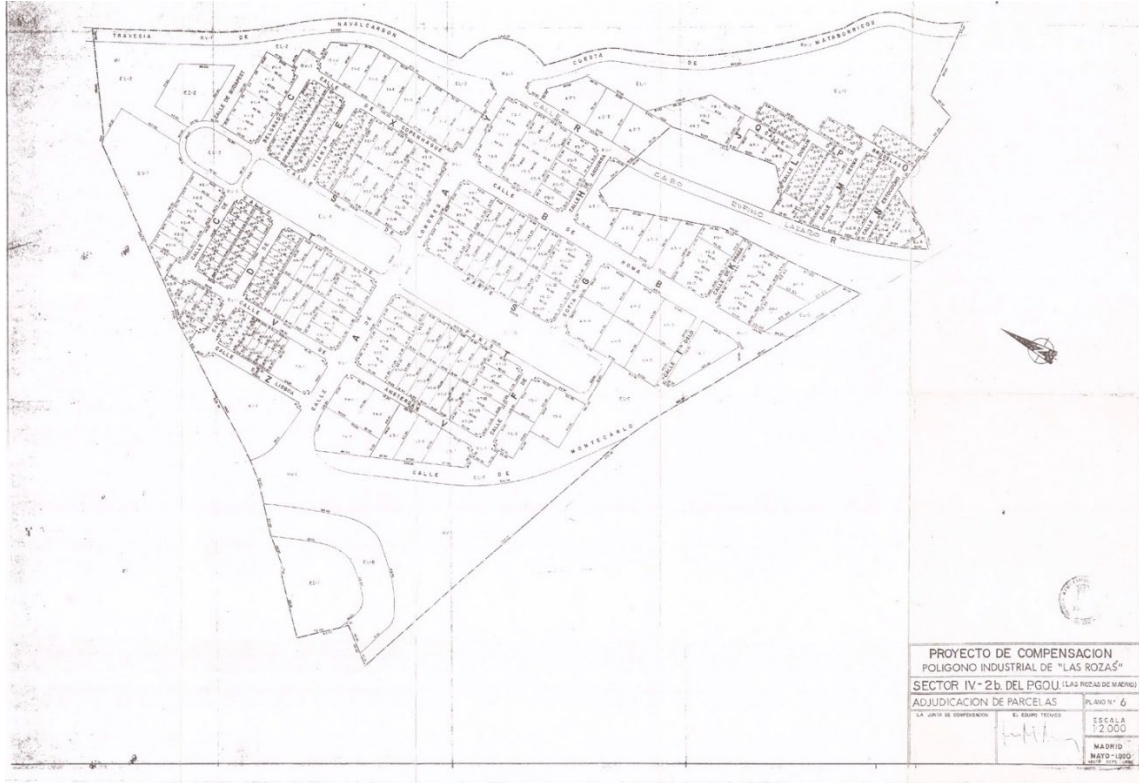


Fig. 2. Plano de Parcelación del Proyecto de Compensación de 1990 del Sector IV-2b



PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA 1994

En diciembre de 1994 se aprueba definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el nuevo Plan General de Las Rozas de Madrid, PGOU94, el cual incorpora el Polígono Industrial y de Negocios Európolis como un Área de Planeamiento Remitido (P.R. V-1), dado su grado de desarrollo y ejecución en el momento de la redacción de dicho Plan.

El PGOU 94 introduce una modificación significativa, ya que recalifica a uso terciario toda el área del Soho, calificado como industrial en el anterior Plan. Esta modificación es el punto de inicio del proceso de terciarización del ámbito de Európolis.



Fig. 3. Planos 5.22 y 5.23 de Ordenación de Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de 1994



MODIFICACIÓN PLAN GENERAL 1998

En 1998 se aprueba una Modificación del PGOU 94 por la cual el Sector V.2, un área delimitada para la futura ampliación de las “Rozas Industrial” en el Plan General del 94, se transforma en suelo residencial para 2.000 viviendas. Esto supone que “Európolis” queda rodeado de uso preminentemente residencial configurado por el mencionado sector V.2, las áreas de El Montecillo, la Dehesa de Navalcarbón, y el casco urbano de Las Rozas. La nueva situación urbana trae como consecuencia una adaptación paulatina de la actividad de “Európolis” a su contexto, iniciando una transformación hacia la actividad de producción y servicios más relacionados con el entorno residencial.

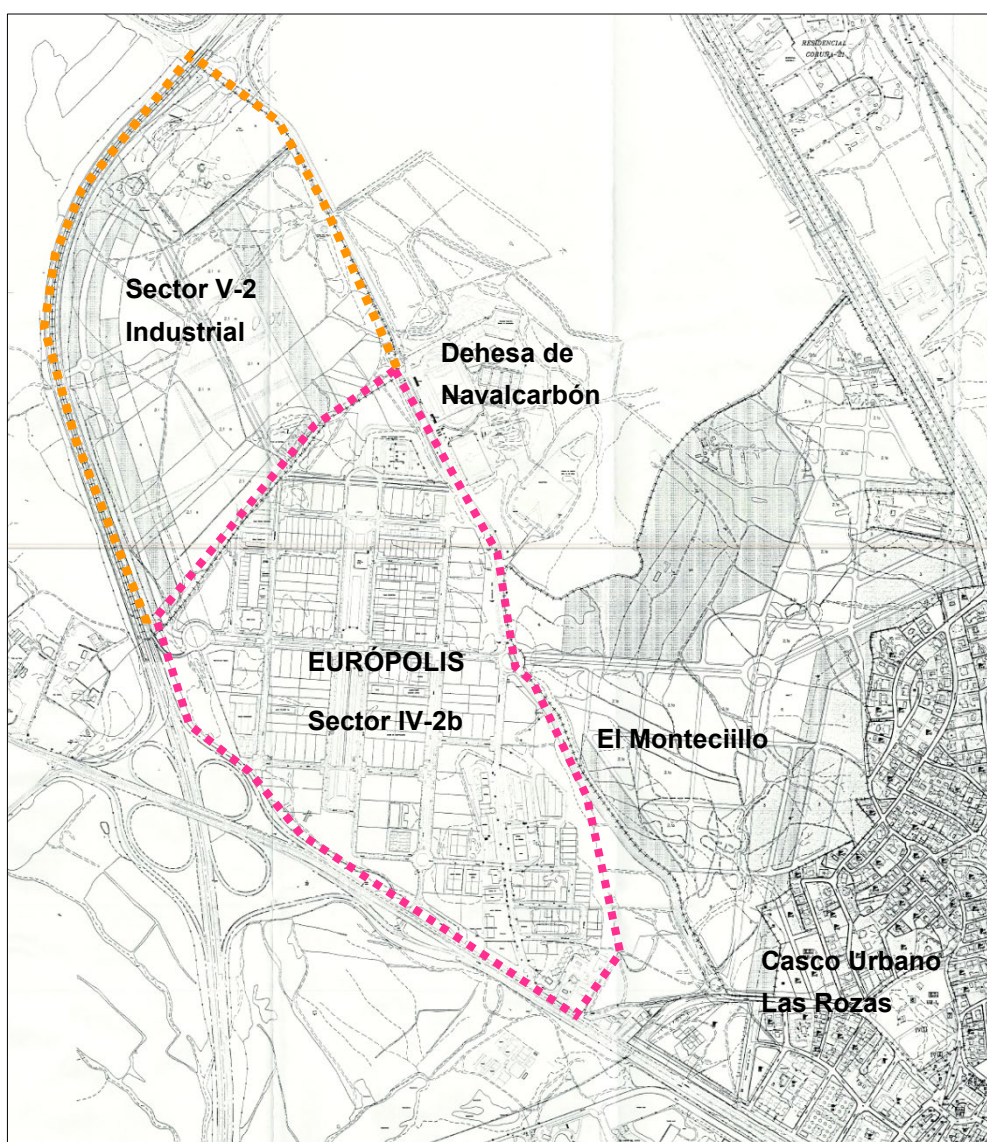


Fig.4. Plano de la Modificación del Plan General de 1998 para el Sector V-2, el cual se transforma para uso residencial.



MODIFICACIÓN PLAN GENERAL 2003

Finalmente, en 2003 el municipio tramita una Modificación puntual del Plan General para el ámbito de Planeamiento Remitido P.R. V-1 Industrial “Európolis” en la que se regula, entre otras cuestiones, la incorporación del uso terciario con carácter alternativo al uso industrial existente. Esta MPGOU (en adelante MPGOU 2003) avanzaba en el proceso de regeneración del ámbito, impulsando su evolución hacia un área de actividad compleja de convivencia entre nuevas actividades industriales, terciarias, y servicios relacionados con el área residencial circundante.

1.2.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

Los suelos objeto de la presente modificación son suelos urbanos consolidados con un grado prácticamente total de materialización de la edificación, y conforman un espacio productivo homogéneo cuyos usos característicos son el terciario y el industrial. No obstante, su homogeneidad, están regulados mediante dos ámbitos distintos de ordenación del PGOU 94:

- i. Ámbito de planeamiento remitido PR V-1 “Európolis” que supone la mayor parte del ámbito espacial de la modificación, 74,96 hectáreas (749.627 m²).
- ii. Un fragmento menor de suelos de 4,63 hectáreas (46.326 m²), el área parcial de la calle Rufino Lázaro, calle Antonio Araguás y calle Rotterdam, *Área Rufino Lázaro*, y que se encuentra física y funcionalmente integrado en “Európolis”, y que está sujeto a regulación directa por la Norma Zonal 5 del Plan General.

Esta situación conlleva una cierta complejidad de aplicación normativa. Para los usos lucrativos es de aplicación lo siguiente:

- i. En el **ámbito de planeamiento remitido PR V-1 “Európolis”**:
 - a. Las condiciones de carácter general y que son de obligada aplicación a todo el municipio.
 - b. Las condiciones particulares de la ordenación pormenorizada del ámbito PR V-1 “Európolis” para el uso industrial, que fueron como tal incorporadas al Plan General vigente, en su condición de área de planeamiento remitido y recogidas en la Ordenanza zonal 5 “P.R. Industrial en el área de planeamiento remitido” del Plan Parcial del Sector IV-2b. Respecto a las condiciones específicas de los usos, se indica que regirán las mismas condiciones que figuran en el planeamiento anterior, es decir las condiciones del Plan General de 1988 y las del Plan Parcial con fecha de aprobación del 3 abril 1990, publicado el 12 de abril de 1990.



- c. La MPGOU 2003 del PGOU94, que afecta únicamente al ámbito PR V-1 “Európolis” y que incorpora al uso Industrial existente, con carácter alternativo, el uso de Terciario y de Equipamientos en las siguientes categorías y grados:
 - Terciario:
 1. Categoría 1º: Oficinas de grado 1º, 2º y 3º
 2. Categoría 3ª: Comercial en grados 1º y 2º de la ordenanza general, a excepción de bares de copas y discotecas
 3. Categoría 4ª: Hotelero en todos los grados
 - Equipamientos: en sus categorías Cultural, Ocio y Deportivo

En el caso de aplicación del uso alternativo de Servicios Terciarios, establece una dotación mínima de aparcamientos de una plaza por cada 25 m2c, salvo que las características geométricas de la parcela lo imposibiliten siendo en este caso de aplicación la dotación mínima de la ordenanza genera.

- ii. En el **ámbito de Rufino Lázaro**, la normativa de aplicación es la del vigente PGOU 1994. Las condiciones particulares de la ordenación pormenorizada del Área Rufino Lázaro se recogen ordenanza Zonal 5.1 para el uso industrial de las normas urbanísticas del Plan General.

Por su parte, la ordenación de los usos de las redes públicas se regula en la *Ordenanza Zonal 6 Equipamiento* en las categorías Servicios Urbanos y Servicios Infraestructurales y en la *Ordenanza Zonal 7 Espacios Libres* del vigente Plan General de 1994.

Se sintetizan a continuación la normativa de aplicación y sus determinaciones principales en el ámbito de la modificación:

ÁMBITO	FIGURA DE PLANEAMIENTO	Fecha aprobación	Contenido relevante
Ámbito de planeamiento remitido PR V-1 “Európolis”	PLAN PARCIAL del Sector IV-2b/ PGOU Las Rozas	1990	Condiciones específicas de los usos
Ámbito de planeamiento remitido PR V-1 “Európolis”	PGOU Las Rozas MPGOU Las Rozas	1994 2003	Parámetros urbanísticos Incorporación al uso industrial del uso alternativo terciario y equipamiento, previo estudio razonado.
Ámbito de Rufino Lázaro	PGOU Las Rozas	1994	Norma Zonal 5.1 Industrial y Almacenamiento

Fig. 5. Tabla resumen de la relación normativa urbanística vigente para la Modificación del Plan General



La normativa vigente en el Área de Planeamiento Remitido PR. V-1 y el Área de Rufino Lázaro se recoge en la siguiente tabla:





NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE. ESTADO ACTUAL

**ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDITO PR-V.1
 USO INDUSTRIAL: NZ5.P.R. INDUSTRIA LIMPIA Y ALMACENAMIENTO**

NORMA ZONAL	CONDICIONES DE PARCELA PR.V-1			CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PR.V-1					CONDICIONES DE USOS			DOTACIÓN DE APARCAMIENTO
	PARCELA MÍNIMA	PARCELACIÓN	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	RETRANQUEO ALINEACIÓN	RETRANQUEO LINDERO LATERAL	RETRANQUEO FONDO	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD M2/M2	CARACTERÍSTICO. PGOU 88	COMPATIBLES PR.V-1	ALTERNATIVOS MPGOU 2003	
NZ 5.1 Grado 1. EDIFICIO AGRUPADO EN HILERA	3.000 m2	-	30 m	8 m	5 m	5 m	50%	0,55	<p>Industria limpia y almacenamiento, definido como el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las siguientes precisiones:</p> <p>a) Producción industrial. b) Almacenaje y comercio mayorista. c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, incluida su venta al público. d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público. e) Taller de servicios y reparación del automóvil.</p> <p>Se incluyen en este uso las oficinas y áreas de exposición industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construida sobre parcela neta de uso industrial considerada.</p> <p>El almacenaje y comercio mayorista se permite exclusivamente en las parcelas que conforman las plazas (cruces de calle).</p>	Dotacional (SU.Servicios Urbanos y SI.Servicios Infraestructurales). Transportes y comunicaciones. Espacios libres y verdes. Se permite un local para estancia y reposo del servicio de vigilancia.	Terciario. Oficinas de grado 1º, 2º y 3º (salvo bares de copas y discotecas). Equipamientos: Cultural, Ocio y Deportivo.	1plaza/100m2 50% en el interior de la parcela. En el uso alternativo Terciario, la dotación de aparcamiento: 4 plazas por cada 100 m2c
NZ 5.2 Grado 2. EDIFICIO EXENTO O PAREADO	1.200 m2	100 m2 La parcela tenga fachada a calle de sección 16m o menor	18 m	8 m	3 m	5 m	60%	0,75	<p>Industria limpia y almacenamiento, definido como el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las siguientes precisiones:</p> <p>a) Producción industrial. b) Almacenaje y comercio mayorista. c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, incluida su venta al público. d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público. e) Taller de servicios y reparación del automóvil.</p> <p>Se incluyen en este uso las oficinas y áreas de exposición industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construida sobre parcela neta de uso industrial considerada.</p> <p>El almacenaje y comercio mayorista se permite exclusivamente en las parcelas que conforman las plazas (cruces de calle). La superficie máxima de comercial permitida es de 600m2 y solo en planta baja.</p>	Comercial (Grado 1º); Dotacional: SI.Servicios Infraestructurales y S.Sanitarios; Aparcamientos: si se realiza en sótano o semisótanos, no computarán a efectos de la edificabilidad permitida, hasta el número de plazas exigidas para la parcela.	Terciario. Oficinas de grado 1º, 2º y 3º (salvo bares de copas y discotecas). Equipamientos: Cultural, Ocio y Deportivo.	1plaza/100m2 50% en el interior de la parcela. En el uso alternativo Terciario, la dotación de aparcamiento: 4 plazas por cada 100 m2c
NZ 5.3 Grado 3. EDIFICIO EXENTO	400 m2 Edif. Individualizada 1.800 m2 Edif. envolvente unitaria	100 m2 Parcelas con fachada a calles 16m o menor.	12 m	Sobre alineación	5 m	5 m	70%	1,50	<p>Industria y almacenamiento, definido como el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las siguientes precisiones:</p> <p>a) Producción industrial. b) Almacenaje y comercio mayorista. c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, incluida su venta al público. d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público. e) Taller de servicios y reparación del automóvil.</p> <p>Se incluyen en este uso las oficinas y áreas de exposición industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construida sobre parcela neta de uso industrial considerada.</p> <p>El almacenaje y comercio mayorista se permite exclusivamente en las parcelas que conforman las plazas (cruces de calle).</p>	Dotacional: SU.Servicios Urbanos, SI.Servicios Infraestructurales; S.Sanitarios; Transportes y comunicaciones; Espacios libres y verdes; Se permite un local para estancia y reposo del servicio de vigilancia.	Terciario. Oficinas de grado 1º, 2º y 3º (salvo bares de copas y discotecas). Equipamientos: Cultural, Ocio y Deportivo.	1plaza/100m2 50% en el interior de la parcela. En el uso alternativo Terciario, la dotación de aparcamiento: 4 plazas por cada 100 m2c

Fig. 6. Tabla de normativa vigente para el Área de Planeamiento Remitido PR. V-1 y el Área de Rufino Lázaro.

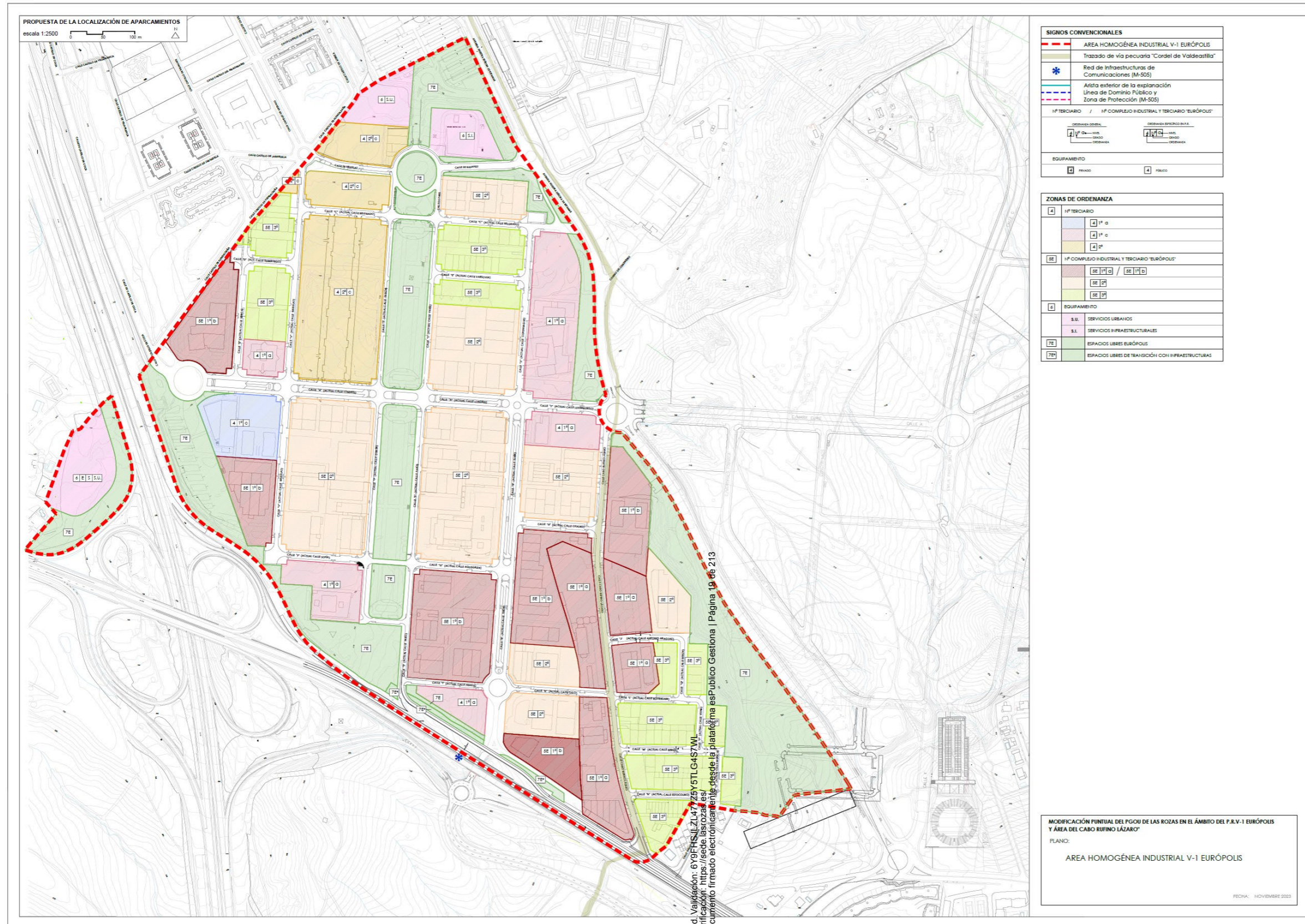
**ÁREA RUFINO LÁZARO
 USO INDUSTRIAL: NZ5. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO**

NORMA ZONAL	CONDICIONES DE PARCELA			CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN					CONDICIONES DE USOS PGOU94			DOTACIÓN DE APARCAMIENTO
	PARCELA MÍNIMA	PARCELACIÓN	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	RETRANQUEO ALINEACIÓN	RETRANQUEO LINDERO LATERAL	RETRANQUEO FONDO	OCUPACIÓN	EDIF. M2/M2	CARACTERÍSTICO	COMPATIBLES	ALTERNATIVOS	
NZ 5.1 PGOU	2.000 m2	-	20 m	7 m	5 m	5 m	40%	1,00	<p>Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:</p> <p>a) Producción industrial. b) Almacenaje y comercio mayorista. c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, incluida su venta al público. d) Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público. e) Taller de servicios y reparación del automóvil. f) Oficinas y áreas de exposición</p> <p>Los usos de comercio mayorista, oficinas y áreas de exposición, irán vinculados a la producción industrial y su superficie no será superior al 20% de la superficie total construida sobre parcela neta considerada.</p>	TERCIARIO: Oficinas, comercio mayorista en grado 1º, áreas de exposición y salas de reunión en una proporción máxima del 20% de la edificabilidad y adscritos al uso pricipal. DOTACIONAL en todas sus categorías. 1 vivienda para la guarda de la instalación. Industrial hasta 30%	-	1plaza/100m2

Cód. Validación: 6Y9FH5JLZL477Z5Y5TLG4S7W
 Verificación: https://sede.lasroz.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 18 de 213



El ámbito de Európolis y el ámbito de Rufino Lázaro, conforman un área de reparto única, equivalente en términos de la LS 01 al concepto de área homogénea, como se ve en la siguiente imagen.



1.2.3 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ÁMBITO

ANTECEDENTES: PERIODO 1961-1968 y 1975

En la información disponible del Nomenclátor de la Comunidad de Madrid se puede observar el origen de la calle Rufino Lázaro, cuyo trazado ya aparece en la foto del período entre el 1961-1968. En la siguiente ortofoto de 1975 se puede ver cómo se va consolidando su ejecución.



Fig.7. 1961-68 Origen de la calle Rufino Blanco. **1975** Consolidación de la calle de Rufino Blanco.



PERÍODO 1990-2004

Tal como se ha referido en el apartado de “Antecedentes”, desde su origen en 1988 distintas alteraciones de planeamiento han venido transformando el modelo urbano inicial, hacia la integración del ámbito de “Európolis” como espacio productivo central, rodeado de áreas residenciales, donde conviven actividades industriales, terciarias y de servicios a los residentes.

En los inicios del siglo XXI Európolis presentaba un desarrollo del 80% con el uso industrial todavía como característico. La zona residencial de ensanche Norte estaba en las primeras fases de desarrollo, mientras que el área de conexión con Las Rozas estaba aún sin urbanizar.

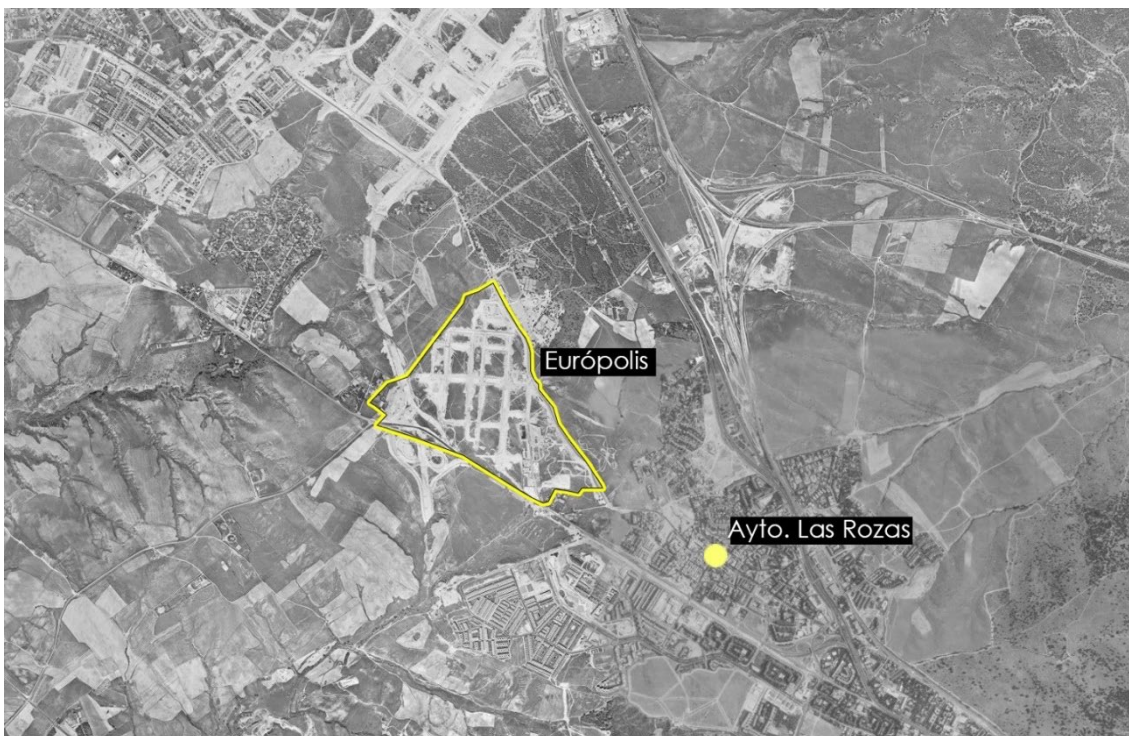


Fig.8. 1991 Modelo inicial del Polígono: espacio industrial aislado, segregado del núcleo poblacional. En la imagen, en obras de urbanización.





Fig.9. 2001 Al norte del polígono se aprecian las obras de urbanización de un nuevo sector residencial



Fig. 10. 2004. Se aprecia el avance de la consolidación de Európolis y de la zona residencial. Se inicia la urbanización de la zona residencial este.



PERIODO 2005-2009

En 2005 los edificios de carácter terciario del perímetro del polígono entran en uso. La zona residencial Norte está en una fase avanzada de desarrollo y comienza a urbanizarse el área residencial del ensanche Este, iniciando sus primeras fases de edificación. Surgen en el entorno de la Avenida de Nuestra Señora de Retamar nuevas dotaciones. Por efecto de la MPGOU 2003 se activan distintas iniciativas de transformación de usos industriales en alternativos terciarios.

En 2007 se encuentra plenamente consolidado el suelo terciario comercial conocido como el Soho de Las Rozas y el Centro Milenium, impulsados en gran medida por la zona residencial Norte adyacente. Las necesidades de los nuevos habitantes fomentan la creación de un nuevo tejido terciario-comercial en la zona.

Unos años más tarde, el uso terciario comienza a extenderse a diferentes áreas del ámbito, principalmente las más próximas al Soho y a las vías urbanas principales (calles Londres, Dublín, París y Turín).



Fig. 11. 2007. Inicio de la consolidación de la zona residencial este y de las dotaciones en la Avenida Nuestra Señora de Retamar



PERIODO 2009 HASTA LA ACTUALIDAD

Európolis, al igual que otros polígonos industriales, ha cambiado profundamente respecto a su concepción original; en la actualidad usos industriales “tradicionales” conviven con variedad de servicios orientados a trabajadores, residentes, y al público en general, una mezcla de usos cada vez mayor que se viene adaptando a las nuevas necesidades.

Európolis es de hecho uno de los referentes a nivel europeo de espacios comerciales abiertos en coexistencia de usos.

Hoy, 30 años después, cerca del 70% de las empresas se dedican a la actividad terciaria; el resto son actividades de carácter más industrial, como talleres de chapa y pintura de automóviles, y otras de difícil catalogación, al situarse a caballo entre la producción y la venta directa.

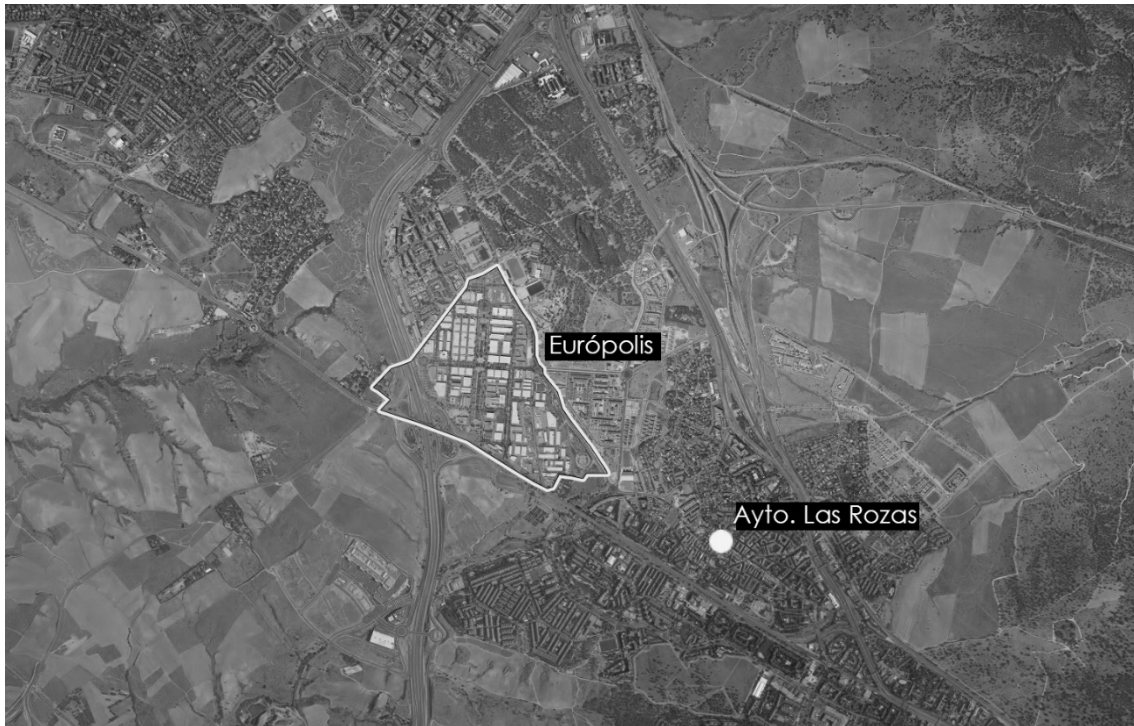


Fig. 12. 2016. Transformación completa. Európolis ha quedado integrado en el tejido residencial y dotacional de expansión del centro urbano



1.2.4 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

El análisis del estado actual y el diagnóstico de los problemas del ámbito se recoge en detalle en el documento “*Análisis y Diagnóstico de la Ordenanza Zonal 5 PR, Industrial en el Área de Planeamiento Remitidos PR V-1*” redactado por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en 2012 y en el documento “*Análisis Estratégico de Intervención Área de Planeamiento Remitido PR V-1*” redactado por Bunch Arquitectura y dirigido por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en 2014. El segundo documento amplía el análisis del primero y resulta la base de identificación de problemas y necesidades de la presente documentación. El análisis se centra en el ámbito PR V-1, pero es extensible en sus conclusiones al Área Rufino Lázaro. Se adjuntan en el *Anexo V.1 Análisis y diagnóstico de Európolis*.

Se indica a continuación una síntesis de los principales problemas señalados.

1.2.4.1 DISPERSIÓN Y COMPLEJIDAD DE REGULACIÓN NORMATIVA DEL PLANEAMIENTO

En la actualidad, como consecuencia de los procesos de planeamiento, sobre una misma área homogénea son de aplicación normativas distintas. La situación es particularmente compleja en el ámbito de planeamiento remitido PR V-1 “Európolis”, siendo necesario acudir a diferentes capítulos y artículos normativos para establecer las condiciones de las parcelas, de la edificación y de los usos, incluyendo las remisiones a la aplicación de artículos de otro Plan Parcial.

Todo ello dificulta los procedimientos de información, gestión y control urbanístico.

1.2.4.2 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

Conexión exterior

La principal conexión exterior del polígono se localiza en el tramo de la M-505 que linda por el sur. Presenta problemas importantes: por una parte, el enlace de la calle Cabo Rufino Lázaro con la M 505 no tiene las condiciones de una incorporación segura en sentido norte. Junto a ello, esta salida se encuentra muy próxima al acceso desde ese mismo tramo a la calle Turín del polígono, lo que da lugar a un trenzado de tráfico en muy corto espacio, generando graves problemas de circulación, congestión y seguridad.

El otro enlace de la calle Turín, bajo la M-505, también presenta problemas de congestión, ya que es la única posibilidad de acceso desde el norte y desde la M-50. Las conexiones con la M-50 hacia el norte son también deficientes.

Movilidad rodada interior

El tráfico interior se encuentra muy polarizado por zonas de actividad y por vías de acceso y salida. La existencia de conexiones escasas con las redes exteriores inevitablemente intensifica el uso de las vías interiores de enlace y afectan a su entorno.



Estacionamiento

Más que un problema de escasez de plazas de aparcamiento se detectan problemas de estacionamiento irregular, con especial incidencia en relación a la actividad de fines de semana, es decir, cuando más se activa la oferta de comercio, ocio y servicios, siendo necesario el refuerzo de la disponibilidad de plazas en proximidad a las zonas de usos más intensivos.

Esta situación está relacionada con una disposición periférica de determinadas bolsas de aparcamiento existentes que se encuentran infrutilizadas por lejanía de los centros de actividad y por la falta de visibilidad que permita una orientación rápida al usuario no habitual.

1.2.4.3. CONDICIONES DE LOS USOS

Existe un cierto desajuste entre las demandas de actividades para la ocupación de las edificaciones y suelos industriales y las condiciones actuales en la normativa, lo que ha llevado en algunos casos a incumplimientos y, en otros, a traslado de la actividad a otros sectores con mayor flexibilidad en la implantación de usos. Afecta particularmente a las situaciones mixtas, donde la producción se combina en un mismo espacio con el almacenamiento, la exposición, la administración y la venta de bienes, o incluso con el ocio y los servicios.

Con frecuencia en estas situaciones se opta por solicitar el uso alternativo terciario por su marco regulatorio más flexible, aun cuando la actividad productiva sigue siendo la base y el motor.

Por otra parte, existen usos de carácter productivo no recogidos en la definición normativa del uso industrial lo que dificulta los procesos de regeneración y asentamiento de nuevos modelos industriales.

1.2.4.4. PROBLEMAS EN LA EDIFICACIÓN Y ACTIVIDAD EXISTENTES EN RELACIÓN A LAS CONDICIONES NORMATIVAS DE PARCELA, EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

Condiciones de parcela

Mientras que las condiciones de parcelas mínimas se cumplen en general, los principales problemas se detectan, nuevamente en el uso industrial, y principalmente en las tipologías de mediana y gran superficie, en las que se han llevado a cabo divisiones interiores funcionales interiores, no recogidas con esas características por la normativa, para atender una demanda existente y no prevista en planeamiento. Esto ocurre con mayor frecuencia en la actual norma zonal 5.2ª, en torno al 50%, y en menor grado en la 5 3ª y en el Área Rufino Lázaro. Ocurre también en parcelas de uso terciario con deficiencias en el 14,28 % de las parcelas.

Condiciones de ocupación de la edificación

El 94% del sector garantiza el cumplimiento de las condiciones de ocupación máxima, de lo que se concluye que la regulación es apta para la evolución del sector.



Condiciones de retranqueo de la edificación

El 88% de las parcelas del sector garantizan las condiciones normativas de separación a linderos y retranqueos, por lo que, al igual que en el caso anterior, no representa en la actualidad un problema que afecte a la actividad.

Condiciones de edificabilidad

El conjunto de la edificabilidad total consolidada en cada una de las ordenanzas es inferior a los límites máximos previstos por el planeamiento. Se estima un total de edificabilidad no consolidada de 27.860 m²c, lo que representa un 13,3% del total de la superficie edificable máxima: *“La edificabilidad Global del ámbito PR-V.1 EURÓPOLIS no se encuentra agotada, existiendo un remanente aproximado de 41.455 m² edificables (13,3 % de la edificabilidad total lucrativa) La edificabilidad de Uso Terciario se encuentra agotada casi al 100 %, mientras que la edificabilidad del Uso Industrial tendría un remanente cercano al 20% de su tope máximo.”*¹

No obstante, existe un número de parcelas catastrales cuya edificación está fuera de ordenación, que representan un 25% del total de parcelas del sector, y supone un 24% de la superficie de suelo lucrativa del sector. Es nuevamente la Ordenanza Zonal 5 Grado 2º, uso Industrial, la que presenta el mayor número de parcelas fuera de ordenación.

1.2.4.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

En origen, el Plan Parcial de Európolis ordenaba 2.235 plazas de aparcamiento vinculadas al viario público que, junto a las de obligatoria ordenación en el interior de las parcelas privadas, resultaban suficientes en función de los usos y tipologías previstas. La normativa fija un estándar de 1 plaza por cada 100 m²c a excepción de los usos de los usos terciarios de oficinas abiertas al público y comercial con superficies alimentarias mayores a 400m², para los cuales se establece una reserva de 1 plaza cada 50m²c. El 50% de esta dotación, al menos, debe ser resuelta en el interior de las parcelas privadas.

Por su parte, el Área Rufino Lázaro disponía igualmente de plazas en viario público y en el interior de las parcelas, siendo en este caso requerida por ordenanza una dotación de 1 plaza por cada 100m² de uso industrial, a excepción de Talleres al Servicio y Reparación del Automóvil, en cuyo caso se debe reservar 1 plaza por cada 50m²c.

La MPGOU 2003 introdujo un nuevo estándar, asociado a la aprobación de la transformación del uso industrial del sector P.R. V-1 “Európolis” en el alternativo terciario y de equipamientos, incrementando el requerimiento a 1 plaza cada 25m²c cuando se aplica el alternativo terciario.

¹ Según datos analizados de fichas catastrales recogidos en el documento ANEXO V.1.B “Análisis estratégico de intervención área de planeamiento remitido PR V-1” redactado por Bunch Arquitectura y dirigido por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en 2014



El objeto de este incremento era el de asegurar la funcionalidad del sector en la previsión de que los usos terciarios fueran objeto de una mayor demanda de plazas y, de forma subsidiaria, ayudar a paliar posibles déficits.

Los análisis sobre el terreno han revelado que, en su conjunto, el ámbito de la Modificación dispone de las suficientes plazas de aparcamiento, interiores y exteriores a las parcelas privadas, para dar cumplimiento al total teórico requerido según normativa en función de los usos actualmente implantados. Además, cuenta con bolsas de aparcamiento que ocupan espacios públicos de zonas verdes y aparcamientos.

Sin embargo, se detecta una necesidad de reforzar la dotación, principalmente en el entorno de servicios terciarios comerciales y de ocio, necesidad que no se cubre con las zonas de estacionamiento habilitadas sobre zonas verdes en la periferia de la actividad, que a la postre se encuentran infrautilizadas por un problema de localización.

Por otra parte, existen incumplimientos puntuales de dotaciones en el interior de parcelas que se reflejan en muchos casos en espacios interiores de manzanas, irregulares y desorganizados.



1.3 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene como objetivo la creación de las condiciones urbanísticas necesarias para llevar a cabo una **regeneración** en el ámbito de Európolis.

La transformación de este polígono industrial, concebido en origen como monofuncional y periférico, para convertirse en un **espacio productivo central de ciudad de usos complejos**, debe corresponderse con el planeamiento. Y, a su vez, éste debe plantear las políticas e instrumentos que aseguren la vitalidad y mejora de Európolis, anticipando en lo posible nuevas necesidades urbanas. La presente MPG se enmarca en esta voluntad de regenerar lo que un día fue un espacio de industria tradicional, y en la necesaria revisión crítica y el refortalecimiento de un planeamiento surgido en los años ochenta del siglo pasado sobre las lógicas de la zonificación y la especialización funcional, hoy superadas, y cuyos contenidos han devenido en mayor o en menor grado obsoletos.

Es esta una cuestión que atiende a una política estratégica que trasciende la especificidad de Európolis. Así, el documento de *Estrategias de Promoción Industrial en Áreas Urbanas* del Observatorio Industrial de Madrid², cita entre sus objetivos:

*“Pese al relativo olvido de la industria en las estrategias de promoción seguidas en bastantes ciudades desde los años ochenta del pasado siglo, en los últimos tiempos parece resurgir la atención hacia una economía productiva que ha conocido profundas transformaciones en este periodo. Entre otras varias, que no es momento de recordar aquí, se incluyen **las que desdibujan las fronteras intersectoriales clásicas, tanto por los procesos de terciarización industrial asociados a las nuevas cadenas de valor empresariales, como por la externalización de todo tipo de servicios, indisociables de los clúster industriales presentes en las ciudades.***

Eso supone la necesidad de replantear estrategias destinadas no sólo a las empresas industriales y los diversos tipos de establecimientos que éstas suelen localizar en las grandes ciudades (desde talleres y fábricas, a oficinas de gestión, almacenes, centros de I+D, de servicio al cliente, etc.), sino también a todas las actividades directamente relacionadas con ellas. Pero exige también apostar por actuaciones de promoción que cuenten con un elevado componente de innovación, capaz de ofrecer respuestas mejor adaptadas a las demandas actuales de un sector productivo sometido a rápidos cambios y las consiguientes incertidumbres.”

Resulta también ilustrador el texto que acompaña a la modificación del Plan General de Barcelona para la regeneración del espacio industrial del Poble Nou y para el impulso del distrito 22@:

² *Estrategias de Promoción Industrial en Áreas Urbanas*, Observatorio Industrial de Madrid, Observatorio Económico, Ayuntamiento de Madrid



“Actuar urbanísticamente sobre un territorio central destinado de manera predominante a actividades productivas con la intención de potenciarlo, obliga a reflexionar con carácter previo sobre la naturaleza y las características de la propia actividad productiva y, más concretamente, sobre las nuevas actividades productivas alrededor de las cuales se están generando en estos momentos en los países avanzados los mayores niveles de desarrollo y de generación de riqueza”.

“El hecho de que empresas industriales tradicionales tengan un valor inferior al de empresas emergentes del sector más dinámico de la economía (TIC), nos demuestra cómo la cultura del átomo, basada en la materia, ha trasladado su valor, durante los últimos veinte años, a la cultura del bit, basada en la información, siguiendo la terminología popularizada por Negroponte.

El modelo emergente de organización tiende a la flexibilidad, a la descentralización y a la potenciación de la autonomía de los individuos.

*El paso siguiente es el de una incardinación completa de las nuevas actividades en el tejido urbano, produciéndose así una yuxtaposición de funciones en el mismo espacio; yuxtaposición que plasma las necesidades de integración de todos los ámbitos y de todas las parcelas humanas de la sociedad del conocimiento”.*³

Como se observa, la regeneración o evolución de espacios como Európolis es una acción necesaria y conveniente cuya alternativa es la obsolescencia.

Y resulta, esta regeneración, una iniciativa incardinada en los principios del urbanismo sostenible, frente a las alternativas de traslado o desaparición de la actividad, con importantes repercusiones en la vitalidad urbana, en la movilidad y en el consumo de recursos. La regeneración del espacio industrial *“facilita la conservación del territorio libre impidiendo el consumo expansivo de suelo y su dispersión sobre el territorio, reutiliza recursos ya implementados, mejorando la eficiencia espacial en lugar de multiplicarlos, refuerza la cohesión económica y la participación, aprovecha las economías de aglomeración existentes por densificación en lugar de evitarla por dispersión, e impide la crisis empresarial derivada de la dificultad de enfrentarse de forma individual a la obsolescencia espacial”*⁴.

Sobre la base de lo anterior, la modificación se tramita para dar respuesta a problemas de funcionalidad concretos detectados en el Ámbito de Planeamiento Remitido PR-V.1 EURÓPOLIS y el Área de Rufino Lázaro, del término municipal de Las Rozas de Madrid. Estos problemas traen por causa principalmente:

- i. el efecto barrera que crean las infraestructuras de movilidad que le rodean, con un claro déficit de conectividad y permeabilidad.

³ *Modificación del PGM de Barcelona para la renovación de las zonas Industriales del Poblenou*, Distrito de actividades 22@BCN

⁴ *La Regeneración de Áreas industriales*. Francisco López Groh. SEPES



- ii. la transformación del propio concepto de industria que sustentó originalmente la ordenación pormenorizada del ámbito.
- iii. el desajuste entre la normativa vigente y la progresiva *terciarización* y sofisticación de las actividades del ámbito, como consecuencia de la evolución del tipo de servicios que demanda la población.
- iv. la situación actual del ámbito, que ha visto transformada su condición de pieza externa o periférica a la de espacio urbano central, rodeado de usos residenciales y de espacios de zonas verdes y dotaciones de equipamientos públicos de escala municipal.

Si bien la regeneración será sin duda un proceso continuo en el tiempo, en esta MPG se definen acciones concretas para el fortalecimiento de la actividad existente y para favorecer la incorporación de nuevas iniciativas productivas:

- Movilidad: actuar sobre las infraestructuras físicas, mejorando la conectividad interior, así como el viario y la señalización interna, ordenando el tráfico y ampliando en lo posible los espacios libres y de aparcamiento.
- Flexibilidad y adaptabilidad: La evolución del modelo industrial no se refleja en toda su complejidad en la regulación urbanística actual, la cual sigue en gran medida basada en modelos de producción tradicionales lo que impide o dificulta su convivencia con otros usos urbanos.

Esta incompatibilidad queda claramente de manifiesto en el régimen de usos, del cual se excluyen todos aquellos que no estén estrechamente vinculados a la industria tradicional, propia de sectores periféricos de la ciudad, pero incompatibles con entornos urbanos centrales.

Se trata por tanto de detectar los desajustes entre la normativa vigente para dar lugar a *“una flexibilización de la normativa urbanística para permitir la coexistencia de la industria con inmuebles destinados a albergar servicios empresariales de valor añadido, plenamente integrados con los procesos productivos, así como la regulación de otros usos en ocasiones también presentes (comerciales, de ocio...)”*⁵

- Simplificación y actualización de disposiciones normativas: facilitar la adecuación de nuevos usos y demandas al tejido urbano existente, mejorando o ajustando la normativa allí donde se vea necesario, para responder a nuevas necesidades. Una actualización de la regulación industrial en concordancia con las nuevas formas de producción para

⁵ *Estrategias de Promoción Industrial en Áreas Urbanas*, Observatorio Industrial de Madrid, Observatorio Económico, Ayuntamiento de Madrid



posibilitar la renovación de los usos, el desarrollo de nuevas actividades, y establecer las medidas para poner en marcha un proceso de mejora de la calidad urbana del sector.

La coexistencia de usos, con inmuebles ocupados tanto por empresas industriales como de servicios, con locales modulares de pequeña dimensión y dotaciones que permitan mantener cierto tipo de actividades de fabricación y/o almacenamiento.

Un uso más intensivo del espacio disponible, tanto público como privado, capaz de albergar un mayor número de actividades, afrontando la remodelación de espacios vacantes o infrutilizados.

Y “actuar sobre naves industriales de grandes dimensiones y compartimentarlas para así atender a una demanda de PyMEs y microempresas que, en la mayoría de las ciudades, constituye una proporción muy elevada del total”⁶.

En conclusión, es objetivo de la **modificación la regeneración urbana de la totalidad del ámbito de Európolis**, transformando su carácter industrial tradicional hacia un modelo de más complejo de actividad productiva y de servicios a la población, mediante las siguientes adecuaciones:

- i. DE MOVILIDAD: mejorar las condiciones de movilidad del sector, de seguridad rodada y peatonal, y de los conflictos de circulación existentes.
- ii. NORMATIVAS: unificar la normativa y adecuarla a la convivencia flexible entre usos terciarios, industriales y dotacionales.
- iii. RELACIÓN CON EL ENTORNO: mejorar la convivencia con los usos residenciales y dotacionales colindantes, posibilitando y proporcionando los servicios necesarios a los residentes.
- iv. DE APARCAMIENTOS: regular y mejorar la dotación de aparcamientos, tanto en viario como en interior de las parcelas.
- v. DE IMPACTO SOCIAL: con todo ello, mejorar la funcionalidad y prestaciones del ámbito para asegurar el mantenimiento del empleo y potenciar la creación de nuevos puestos de trabajo.
- vi. Por último, corregir los errores gráficos en la delimitación de zonas de ordenanza de los planos de ordenación del planeamiento vigente, especialmente de la Ordenanza 7 Espacios Libres.

⁶ *Estrategias de Promoción Industrial en Áreas Urbanas*, Observatorio Industrial de Madrid, Observatorio Económico, Ayuntamiento de Madrid



1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MOTIVACIÓN, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Según se ha explicado en apartados precedentes, desde 1988, año de planificación del ámbito, la transformación social y de la actividad industrial ha sido estructural y, en gran medida, imprevisible. Baste señalar que en 1988 quedaban aún algunos años para la puesta en servicio al público de tecnologías de información y comunicación como internet, hoy habituales, que han cambiado radicalmente los sistemas de producción y distribución, así como la propia organización de los procesos.

Por otra parte, lo que en su día fue concebido como espacio “extramuros”, en poco tiempo ha llegado a ser un espacio central anexo al centro urbano de Las Rozas, rodeado de usos residenciales y dotacionales, resultando un área de oportunidad para la creación de un sistema urbano complejo.

Desde este punto de vista se han de entender los distintos ajustes del planeamiento llevados a cabo sobre el ámbito. Tal fue el caso de la MPGOU 2003, en cuya justificación ya se señalaba:

“1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

*Transcurridos más de seis años desde la entrada en vigor del Plan General, a través de la gestión del mismo se han ido recogiendo propuestas concretas de actuación presentadas por particulares, lo que ha inducido a los Servicios Técnicos y al Gobierno Municipal a estimar la necesidad de garantizar la viabilidad del Plan en sus aspectos fundamentales, **valorando la procedencia de introducir modificaciones que den respuesta a la realidad existente y a los requerimientos de la propia gestión del Plan.***

En el caso concreto de Európolis, la Entidad Urbanística Colaboradora que se encarga de su mantenimiento, en diversas ocasiones ha manifestado la existencia de determinados problemas en el desarrollo del Sector, poniendo de manifiesto los siguientes que la presente Modificación pretende subsanar...”

*“... En este sentido, **se considera que la localización actual del Sector no es la más adecuada para la ubicación de usos industriales propiamente dichos, teniendo en cuenta que se encuentra rodeado en su mayor parte por zonas residenciales en desarrollo.** Hay que tener en cuenta que en la Revisión del PGOU se planteaba, como ampliación de la zona industrial de Európolis el Sector V-2, colindante, situación ésta que se ha visto alterada ya que para este ámbito se aprobó una modificación puntual del PGOU consistente en el cambio de clasificación a residencial.”*

Lo explicado en la MPGOU 2003 no sólo sigue siendo vigente hoy, sino que el trabajo de diagnóstico ahora realizado ha puesto de relieve y ha cuantificado un catálogo de problemas aún existentes que dificultan la renovación y funcionalidad de este espacio productivo.

Se justifica por la tanto la oportunidad y conveniencia de la presente modificación en la necesidad de regenerar el espacio productivo, ajustando su marco normativo de aplicación para adecuarlo a las necesidades actuales de la actividad de Európolis, avanzando en un proceso de rehabilitación urbana encaminado a transformar un espacio puramente industrial en un ámbito integrado de la ciudad, con complejidad en sus usos y en su oferta de servicios. Además, la



modificación permitirá la unificación regulatoria en el ámbito, dando homogeneidad y coherencia a una situación donde, por las circunstancias de planeamiento, conviven regulaciones distintas en una misma área funcional.

1.5 INTERÉS GENERAL

La Modificación tiene por objeto la **regeneración urbana de la totalidad del ámbito de Európolis y Rufino Lázaro**.

La Ley del suelo estatal (TRLSRU), en su primer artículo, establece como objetivo el desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante las políticas que se basen en **el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes**, antes que en nuevas ocupaciones de suelo.

La Ley insta a los poderes públicos a **favorecer y fomentar la dinamización económica y social**, así como el impulso a la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, **mejorando los tejidos productivos**.

Por su parte, la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local aprobada en 2011, contiene directrices relacionadas con la edificación y con el modelo urbano. Entre ellas, figura el uso lo más eficiente posible del suelo y el máximo aprovechamiento viable y racional del patrimonio inmobiliario existente, *apoyándose en la rehabilitación y reutilización de las edificaciones existentes frente a la construcción nueva, postulando la regeneración urbana integrada de los tejidos urbanos consolidados como prioridad de la inversión pública, especialmente sobre los centros urbanos y los barrios vulnerables, mediante políticas integradas y enfoques transversales y multisectoriales*.

Es decir, la Modificación da cumplimiento plenamente al objeto primero de la legislación estatal y se encuadra en las directrices de la estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local. Y con ello sitúa al frente al **interés general como objetivo transversal a todos sus contenidos**.

Igualmente se alinea con los objetivos estratégicos del nuevo Plan Industrial de la Comunidad de Madrid 2019/25, entre los que se encuentra el aumento de la competitividad y el crecimiento basados en la I+D+i, facilitar el crecimiento de las pymes y la colaboración industrial, mejorar la infraestructuras de los polígonos procurando suelo industrial de calidad, que mejore la imagen de su entorno de trabajo y ayude a la competitividad de sus empresas, y acentuar el papel de la administración como catalizador del ecosistema industrial.



La Modificación opera sobre la realidad existente para mejorar y fortalecer el tejido productivo consolidado de Európolis, actuando sobre los espacios públicos y la regulación de los usos, como método para contribuir a su vitalidad, a **mantener el empleo y a generar nuevas oportunidades de actividad y laborales**. Todo ello mediante las estrategias y objetivos que se han explicado, concretados en las acciones que más adelante se detallan. **No se habilitan incrementos de aprovechamiento**.

Entre sus contenidos cabe aquí hacer mención al papel de la Modificación como **instrumento reparador de los problemas de conectividad con las infraestructuras de movilidad exteriores, con un efecto notable en el incremento de la seguridad vial, la reducción de emisiones y la amortiguación del efecto sobre el cambio climático**, facilitando, como también requiere el TRLSRU, la movilidad en coste y tiempo razonable.

En esta misma línea se propone la progresiva conversión del espacio público de las calles interiores en un entorno accesible adecuado para el tráfico peatonal y no hipotecado en exclusividad al tráfico rodado, impulsando los desplazamientos peatonales en los recorridos internos y la permeabilidad desde los barrios residenciales anexos.

Por efecto de la modificación se favorecen las oportunidades de mejora de la convivencia con los usos residenciales y dotacionales públicos lindantes, habilitando las condiciones para la implantación de actividades relacionadas con su nuevo papel central en el contexto territorial y, particularmente, las que proporcionan servicios a los residentes.

Desde el punto de vista normativo, la refundición y homogeneización de normativas particulares de aplicación contribuirá a una gestión más eficaz, comprensible y transparente, **garantizando el derecho a la información de los ciudadanos**.

1.6 FUNDAMENTO LEGAL

La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran jerárquicamente, el 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. (el "RDL 7/15"), la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la "LSCM 9/01"), con sus sucesivas modificaciones, el Real Decreto 2.159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/01 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación de Las Rozas de Madrid. Junto a ello, la modificación se atiene al resto de la legislación vigente, específica y sectorial, que le es de aplicación.



Sin perjuicio de la oportunidad del modelo de ordenación contenido en la MPG, desde un punto de vista jurídico una de las particularidades que la caracterizan es su plena sintonía con un nuevo marco legal cuyo origen se remonta a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (LS07), y que, tras la publicación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (LRRR13), con el mismo alcance se mantiene en el vigente texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 (TRLSRU).

Se trata, en particular, de que el actual marco normativo en gran medida se aparta de una posición tradicionalmente neutra del legislador sobre las distintas alternativas de política urbanística en el orden de la planificación al acentuar abiertamente la opción preferente por las actuaciones de regeneración y renovación urbanas frente al modelo desarrollista facilitado por la legislación en materia de suelo de la segunda mitad del pasado siglo XX, fuertemente inclinado hacia la producción de nueva ciudad.

En este sentido cabe citar tanto lo manifestado por la referida LS07 al decir en su Exposición de Motivos que *“hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente”*, como, más tarde, por el Preámbulo de la LRRR13 al identificar como objetivo esencial el consistente en *“volcar todos los esfuerzos en (...) las (actuaciones) de (...) regeneración y renovación urbanas”*.

Así se señala en relación con una actuación como la aquí considerada, por ser una de sus notas características la de actuar sobre una amplia extensión del suelo urbano industrial de la ciudad de Las Rozas, cuya necesidad de regeneración es un consenso general.

1.6.1 ASPECTOS SUSTANTIVOS Y PROCEDIMENTALES DE LA MODIFICACIÓN.

Desde la perspectiva sustantiva, la alteración necesariamente ha de ser calificada como modificación y no como revisión del PGM con arreglo a los artículos 68.1 y 69.1 de la LSCM en cuanto se proyecta sobre una superficie territorialmente limitada del término municipal de Las Rozas que se corresponde con los suelos que integran el el sector P.R. V-1 “Európolis” y un fragmento de suelo urbano adyacente, área parcial de la calle Rufino Lázaro, calle Antonio Araguás y calle Rotterdam, y no, por lo tanto, sobre la totalidad de su suelo.

La presente MPG establece tanto determinaciones estructurantes como pormenorizadas, todas ellas exclusivamente en el ámbito de la normativa urbanística. No altera:

- La clasificación del suelo,
- La delimitación de ámbitos,
- La edificabilidad ni aprovechamiento,
- La estructura de las redes públicas supramunicipales y generales.

Por sus contenidos, la modificación que se propone no supone la alteración del modelo territorial definido por el planeamiento general, ni afecta a la estructura general y orgánica del territorio.



Afecta a un ámbito reducido del plan general y su alcance se limita exclusivamente a una propuesta de mejor adecuación de algunos aspectos de ordenanzas relativos a las condiciones de parcela, de la edificación y de los usos. En concreto actualiza el artículo 4.2.6 de las normas generales y al artículo 10.8.14 de las ordenanzas pormenorizadas.

Además de la regulación normativa, propone una mejora de las condiciones de movilidad interior y de las condiciones de conexión exterior con la M-505, y la regulación de la dotación de aparcamientos.

Por sus contenidos y alcance es una modificación puntual.

La documentación alterada se reduce a los planos de la serie 3: *Calificación y regulación del suelo* y los planos de la serie 5: *Ordenación del Suelo Urbano-Alineaciones y Rasantes*, así como puntualmente a las normas urbanísticas que regulan el ámbito.

1.6.2 ALCANCE Y CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 69 DE LA LSCM

La justificación de la modalidad de alteración de planeamiento parte necesariamente de la identificación de las dos alternativas previstas al efecto por el ordenamiento urbanístico, las cuales son la revisión y la modificación. La LSCM después de definir en su artículo 68.1 el concepto de revisión como aquella alteración de planeamiento que responda a la adopción de nuevos criterios de ordenación que afecten a la totalidad del suelo del término municipal, considera en el siguiente artículo 69.1 como modificación toda aquella otra alteración no subsumible en tal concepto de revisión.

Referidos tales conceptos a los instrumentos de planeamiento general, mientras en el caso de la revisión se trata de la reconsideración global del conjunto de la ordenación del término municipal, en el de la modificación, por eliminación, la alteración carece de tal visión de globalidad.

Por lo demás, dado el consenso existente sobre la necesidad de regeneración y mejora se ha considerado innecesaria la formulación de Avance de planeamiento, lo que, a su vez, conforme al artículo 56.2 de la LSCM, viene respaldado por su carácter facultativo y por afectar a una superficie en todo caso inferior al 10% de la superficie del Plan General. El conjunto de los suelos de la MPG comprende una superficie de 79,60 hectáreas (inferior al 10% de la superficie del término municipal de Las Rozas, 588,3 ha, ordenado por el Plan General).⁷

⁷ La superficie del municipio de Las Rozas es de 5.883 hectáreas, siendo el 10% de su superficie 588,3 hectáreas.



2. MEMORIA DESCRIPTIVA



2.1. SITUACIÓN

El ámbito espacial de la modificación está situado dentro del término municipal de Las Rozas de Madrid, al noroeste del caso urbano y limita:

- i. Al Norte con la calle Castillo de Fuensaldaña, que separa el polígono de la zona residencial colindante.
- ii. Al Este con la Avenida de Nuestra Señora de Retamar.
- iii. Al Oeste con la autopista M-50. (Existen unas parcelas calificadas de Zona Verde y Equipamiento Público del P.R. V-1 en el margen oeste de la M-50 que no se ven afectadas por la presente modificación)
- iv. Al Sur con la carretera de Madrid al Escorial, M-505.

El conjunto de los suelos de la MPG comprende una superficie de 79,60 hectáreas (inferior al 10% de la superficie del término municipal de Las Rozas).

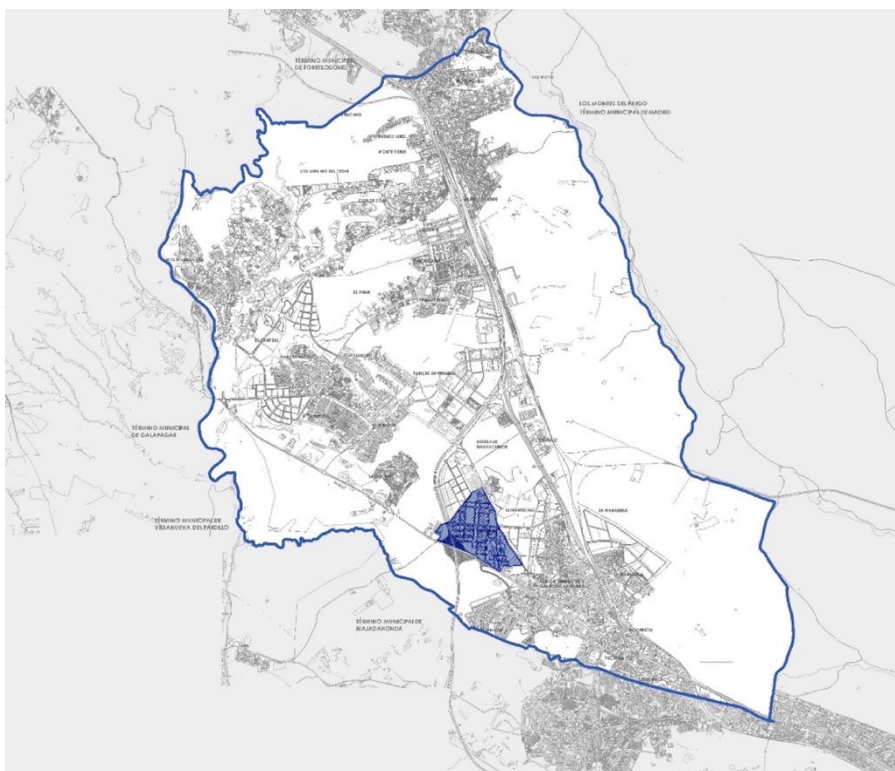
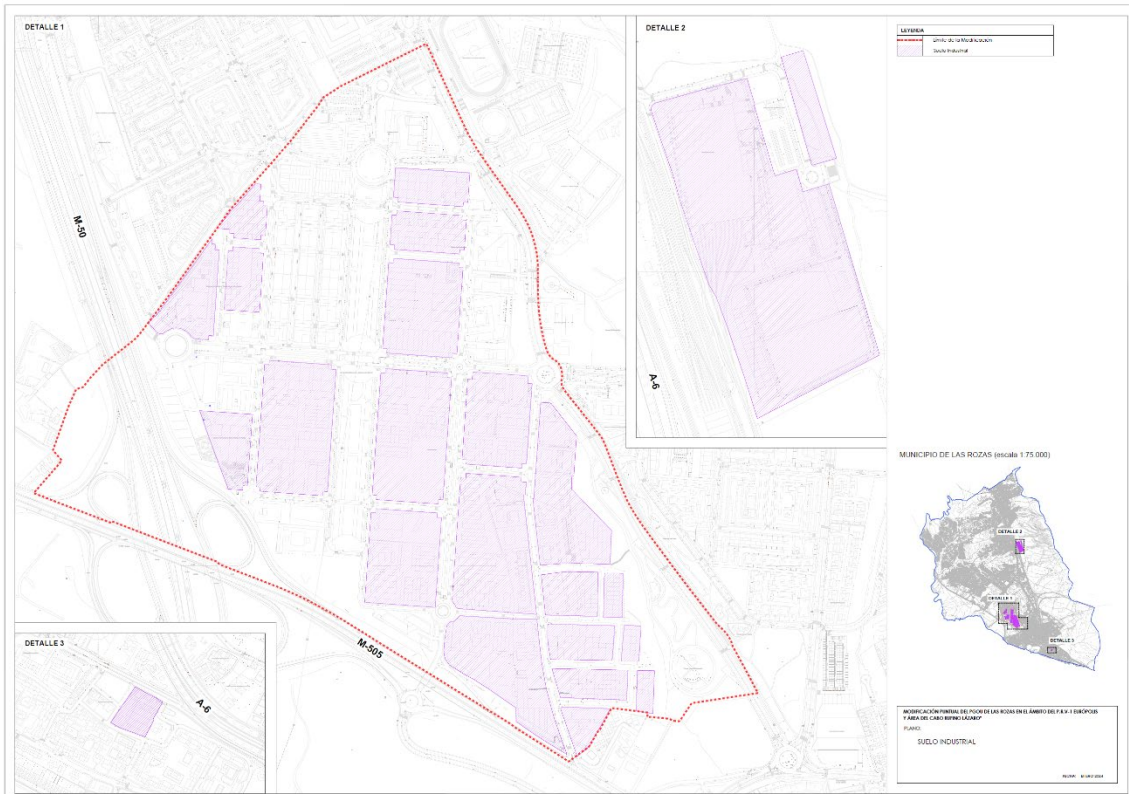


Fig. 13. Situación de Európolis (tramado en azul) en el conjunto del término municipal

Las modificaciones de pormenorización de tipos de actividades en uso industrial y de clarificación de criterios de cómputo de edificabilidad afectan también al suelo industrial de la UE-15.7 "Talgo" y un solar en la carretera de El Escorial, en su encuentro con la A-6.





Como se ha indicado en el apartado 1.2.2 PLANEAMIENTO VIGENTE previo, el ámbito de Európolis y de Rufino Lázaro conforman un área de reparto único, asimilable a un área homogénea según los contenidos de la LS 01.



2.2. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

Son objeto de la modificación las siguientes alteraciones:

2.2.1 MODIFICACIONES DE NORMATIVA. ADAPTACIÓN, FLEXIBILIZACIÓN Y MEJORA DE ASPECTOS PUNTUALES DE LA NORMATIVA VIGENTE

A. Alteraciones de la normativa del Plan General con aplicación en todo el municipio en relación al uso industrial:

Categorías del uso industrial: Se propone ampliar el listado de categorías de usos industriales actualizando el **artículo 4.2.6** del vigente Plan General para dar cobertura a nuevas actividades productivas no previstas en origen.

Régimen de compatibilidad del uso industrial: Se propone la actualización del **artículo 4.2.6.** del vigente Plan General de tal forma que se permita a las ordenanzas específicas de zona con uso industrial la modulación del porcentaje de los usos compatibles de comercio, oficinas y áreas de exposición por encima del 20 por ciento fijado en la actualidad, en función de sus necesidades y objetivos urbanos.

Denominación del ámbito de la Modificación: se propone la modificación del **artículo 10.0.5** que señala las Áreas de Ordenanza de Planeamiento Remitido, actualizando la denominación del P.R.V-1 Európolis con la denominación: P.R. Európolis.

B. La alteración de la Ordenanza de regulación de aplicación únicamente en el ámbito espacial de la MPG:

Unificación normativa: Se plantea la integración de las diversas normativas de aplicación en el ámbito de la MPG mediante su refundido en una ordenanza única, **“Ordenanza Zonal 5E. Complejo Industrial y Terciario Európolis”**, que recoge los contenidos de las vigentes, a excepción de aquellos elementos que esta MPG modifica. **Sustituye a la “Ordenanza Zonal 5. P.R. “Industrial en el área de planeamiento remitido P.R. V-1”**, distinguiendo grados particulares además de dos niveles: el nivel “a” correspondiente a la Zona de Rufino Lázaro, y el nivel “b” correspondiente al ámbito P.R.V-1.

Régimen de los usos compatibles del uso industrial: Se propone para la nueva norma específica de Európolis, **Ordenanza Zonal 5E**, establecer una proporción mínima de uso característico del 55% de la edificabilidad de la parcela y, en consecuencia, **un margen del 45% para los usos compatibles de comercio, oficinas y áreas de exposición.**



Esta nueva Ordenanza Zonal 5E, al incluir la regulación de la zona de Rufino Lázaro, amplía el régimen de usos compatibles que el PGOU le asignaba mediante la Ordenanza Zonal 5 Industrial.

Además, se propone la aplicación del uso alternativo terciario, actualmente vigente en la zona de Európolis, también en la zona de Rufino Lázaro, para homogeneizar las condiciones del conjunto, atendiendo a una de las alegaciones aportadas en el periodo de información pública.

Criterio de cómputo de la edificabilidad: dadas las dificultades prácticas en la gestión de licencias por la indefinición de determinados elementos o situaciones edificatorias en relación con el cómputo de edificabilidad en el uso industrial, en esta modificación se clarifican las situaciones de indeterminación normativa detectadas, a semejanza de lo que ya ocurre para otros usos, como el residencial.

Condiciones de parcela en el uso industrial: se propone en la nueva **Ordenanza Zonal 5E** la alteración de la actual ordenanza particular NZ5 en relación a las divisiones interiores de la edificación industrial, definiendo nuevas condiciones en función de las tipologías industriales y de la realidad de la actividad implantada en el polígono.

Estándar de dotación de plazas de aparcamiento: la presente MPG propone pormenorizar el requerimiento de la MPG 2003 en relación al estándar de dotaciones de plazas de aparcamientos para el caso de aquellos usos industriales que se transformen en terciarios o de equipamiento, mediante la sustitución por uso alternativo, de tal forma que el estándar se module en función de las necesidades de la actividad específica que se pretenda implantar.

Regulación de espacio de aparcamiento en zonas verdes públicas: la presente MPG propone la incorporación de una nueva “**Norma Zonal de Espacios Libres 7E Európolis**”, que regulará el aparcamiento-jardín con un máximo del 50% de la superficie destinada a aparcamiento en relación a la totalidad de la superficie de la zona verde y la inclusión de la Clave 7E* de regulación específica de los espacios libres afectados por la zona de protección de carreteras de la Comunidad de Madrid.



2.2.2 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. RED VIARIA

Se sintetizan a continuación las acciones de mejora de conexión con la M 505, cuyo desarrollo detallado se contiene en el Anexo V.5.

A. Mejora de acceso desde la M 505

La Modificación incluye una acción puntual de ampliación del radio de giro del entronque entre la calle Rufino Lázaro y la M-505, y la mejora de la incorporación al tronco mediante la implantación de una vía de servicio, para eliminar un problema de visibilidad y seguridad vial.

B. Mejora de la incorporación desde la M 505

Mediante la nueva vía de servicio y desplazando el actual acceso por la calle Turín a la calle París, calle que define el eje central del ámbito, eliminando de esta forma el violento trezado existente entre los movimientos de salida e incorporación a Európolis desde la M-505 y liberando un movimiento al enlace de bajo la M-505 desde la calle Turín, mejorando el comportamiento de las glorietas de regulación de entradas y salidas, muy exigidas en la actualidad por ser el único enlace que permite la conexión con la M-50 y la salida por la M 505 en dirección sureste.

C. Ampliar la capacidad del enlace bajo la M-505

Reforzando la infraestructura existente en el margen sur de la vía rápida para una mejor regulación de los movimientos desde la M-50.

2.2.3 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO

Se propone la ubicación de cuatro zonas de aparcamiento en los bordes este del polígono, en donde se sumarían un total de 950 plazas de aparcamiento: Plaza del 8 Marzo, entorno del enlace con la M-50, entorno de la calle Rufino Lázaro y Avenida Nuestra Señora de Retamar.

Además, se propone la reordenación del aparcamiento del Bulevar central aportando 734 plazas de aparcamiento. En total en espacio público se podrían incorporar **1.684 plazas de aparcamiento**.

2.2.4 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. APARCAMIENTO EN ESPACIO PRIVADO

Se propone la regularización de espacios libres interiores de varias manzanas de uso industrial, definiendo calles y espacios de aparcamiento que refuerzan la red viaria pública, a través de la delimitación indicativa no vinculante de **“Áreas de Regeneración y Reforma Interior de Aparcamientos”**. Esta propuesta se recoge en el Plano 2 de las *“Propuestas de Localización de Aparcamientos y Áreas de Regeneración Interior”*. La delimitación de estos ámbitos podrá ser ajustada por el Ayuntamiento de Las Rozas, de oficio o a propuesta de los interesados, en el



momento de la aprobación de la intervención. Las actuaciones deberán llevarse a cabo por manzanas completas.

Esta propuesta de regularización de espacios internos de manzana, definida en el apartado 2.4.3.4 de la presente memoria, ha identificado una posible reserva de hasta **472 plazas de aparcamiento**.

Para la ordenación de estos espacios libres privados se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle por manzanas completas, de iniciativa pública o privada.

2.3. ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS

Para afrontar los objetivos propuestos por la modificación se han analizado diversas alternativas, siempre partiendo de la base de que opera sobre un suelo urbano consolidado con un muy alto porcentaje de edificación materializada. Estas alternativas urbanísticas servirán de soporte para los estudios ambientales que se requieran en esta modificación.

2.3.1. ALTERNATIVA 0

Esta alternativa consideraría el manteniendo de la situación actual de Európolis, con el régimen de usos actuales.

Se descarta este planteamiento, debido a que, tras el diagnóstico realizado en el ámbito, existe una necesidad clara de regeneración urbana que solucione los problemas de accesibilidad, aparcamiento y flexibilización de usos y actividades.

2.3.2. ALTERNATIVA 1

Se valoró la opción de redactar y tramitar un Plan Especial de mejora que incluyera mecanismos de transferencia de edificabilidad, nueva redacción de ordenanzas y la reconsideración del reparto de suelo para red viaria y espacios libres públicos, siempre en cumplimiento de los estándares mínimos establecidos.

Se descarta esta alternativa tanto por la limitación del alcance de las competencias de dicho instrumento de planeamiento para dar cobertura a algunos de los contenidos alterados, como por los efectos prácticos sobre una futura gestión viable y eficaz.

2.3.3. ALTERNATIVA 2

Se considera la posibilidad de asignar por manzanas condiciones de adecuación a normativa y reconversión, como actuaciones de dotación que permitieran incrementos de edificabilidad compensados por cargas urbanísticas cuyo destino fuera la implementación de un plan de mejora de infraestructuras urbanas que recogiera las acciones de mejora de la movilidad.



Se descarta en estos momentos por la dificultad previsible para su gestión e implementación, y la incertidumbre sobre su eficacia real en la solución de los problemas más urgentes.

2.3.4. ALTERNATIVA 3

Es la que recogen los documentos de la presente modificación y que se desarrolla en detalle en sus distintos apartados.

Como se ha explicado, consiste en la articulación a través de la presente modificación de la mejora de la movilidad y conectividad con la M 505, la mejora e incremento de los espacios de aparcamiento, y la homogeneización, actualización y flexibilización de determinados criterios normativos.

Se elige en detrimento de las anteriores por su mejor adaptación a la situación fáctica de los suelos y actividades sobre los que opera, a las condiciones de viabilidad de gestión y a la consecución de los objetivos de regeneración definidos.

2.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

2.4.1 DETERMINACIONES NO ALTERADAS POR LA MPG: EDIFICABILIDAD, USOS, APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

La presente modificación **no implica incremento alguno de edificabilidad, ni reducción de espacios libres respecto a los existentes en las parcelas afectadas. Se mantienen los usos característicos y las cesiones obligatorias.**

Tampoco altera la delimitación del área homogénea.

Edificabilidad

En el ámbito de Európolis la edificabilidad del Uso Terciario se encuentra agotada casi al 100%, mientras que la edificabilidad del Uso Industrial tendría un remanente cercano al 10% de su tope máximo⁸:

⁸ Según datos analizados de fichas catastrales recogidos en el documento ANEXO V.1.B "Análisis estratégico de intervención área de planeamiento remitido PR V-1" redactado por Bunch Arquitectura y dirigido por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en 2014.



ORDENANZA ZONAL	TOTAL Nº PARCELAS Catastrales	SUPERFICIE SUELO (según Catastro)	COEF. EDIFICAB. PR-V.1	SUP. EDIFICABLE MÁXIMA (según PR-V.1)	EDIFICABILIDAD REAL ESTIMADA (según Catastro)	REMANENTE EDIFICABILIDAD (no consumida)
NZ. 4.1ª (PR-V.1)	16	54.737	0,80	43.790	43.406	99,1 % + 383
NZ. 4.2ª (PR-V.1)	5	51.368	1,20	51.368	50.413	98,1 % + 955
TOTAL TERCIARIO (NZ.4)	21	106.105 m²s 29,5%		95.158 m²c	93.819 m²c	98,6 % + 1.338 m²c
NZ. 5.1ª (PR-V.1)	15	75.279	0,55	41.403	42.337	102,3 % - 933
NZ. 5.2ª (PR-V.1)	50	123.403	0,75	92.552	89.521	96,7 % 3.031
NZ. 5.3ª (PR-V.1)	51	54.355	1,50	81.533	57.108	70,0 % 24.424
TOTAL INDUSTRIAL (NZ.5)	116	253.037 m²s 70,5%		215.488 m²c	188.966 m²c	87,7 % 26.522 m²c
TOTAL ÁMBITO EUROPOLIS	137	359.142 m²s		310.646 m²c	282.786 m²c	91,0 % 27.860 m²c
INDUSTRIAL PGOU (5.1ª)	11	36.031 m²s	1,00	36.031 m²c	12.405 m²c	34,4 % + 23.626 m²c

La edificabilidad asignada al ámbito de modificación no se incrementa con la modificación propuesta. Además, con la modificación de los usos compatibles, lo que se potencia es la adecuación e incluso la reducción de las edificabilidades asignadas de los usos actuales. En ningún caso se superarían los 27.860m2c de edificabilidad no consumida en el ámbito.

Usos

La presente modificación no altera los usos existentes en el ámbito ni afecta al régimen de usos alternativos para el uso industrial instaurados por la Modificación 2003.

Aprovechamiento y plusvalías

La Modificación no altera el aprovechamiento de su ámbito de actuación, ya que no incrementa la edificabilidad techo asignada por el Plan General, ni afecta a la calificación de los usos, la cual como se ha dicho se mantiene inalterada.

Es importante señalar que en la actualidad en el ámbito de la Modificación conviven los usos terciario e industrial y que por efecto de la Modificación 2003 todo el suelo industrial existente (a excepción del localizado en el área de Rufino Lázaro) puede ser sustituido de forma directa por el uso alternativo terciario, sin necesidad de tramitación de planes espaciales. Esta posibilidad ya recogida en planeamiento de transformación de la totalidad del suelo a uso terciario define el mayor aprovechamiento y plusvalías potenciales para el ámbito, sin que la presente Modificación tenga efectos sobre el mismo.

La Modificación, en relación a los usos, únicamente altera el régimen de usos compatibles del uso industrial, para actualizarlo y dotarlo de la necesaria flexibilidad, por lo que en ningún caso tiene efecto sobre un incremento de plusvalías ni del aprovechamiento.



Cesiones de redes públicas

Esta propuesta de modificación mantiene la estructura de las redes públicas y el cumplimiento de las cesiones que, por exceso en relación a los requerimientos de la legislación, ya se cumplían en el Plan Parcial “Rozas Industrial” de 1990. (A este respecto se ha de tener además en cuenta que por ser un ámbito de uso industrial, el artículo 36 de la LSCM vigente no requiere de redes de la red local, por lo que dotación existente es claramente en exceso en relación a lo originalmente demandado)

2.4.2 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES ALTERADAS POR LA MPG RELATIVAS A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

2.4.2.1 UNIFICACIÓN Y HOMOGENIZACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PORMENORIZADA

La presente modificación propone simplificar el marco de aplicación normativa para el ámbito de Európolis según dos criterios principales:

- i. Unificar todos los artículos de aplicación para el uso industrial en una sola ordenanza pormenorizada particular eliminando las remisiones actuales tanto a otros planes parciales, como a la norma general del plan y a sus modificaciones, de tal forma que resulte una lectura clara y directa de las condiciones de la zona.
- ii. Homogeneizar en lo máximo posible el tratamiento del ámbito P.R. V-1 y del Área Rufino Lázaro, los cuales están sujetos en la actualidad, por virtud de la cronología de las distintas fases de planeamiento que en su momento los regularon, el primero a ordenanza particular, y el segundo sujeto a la norma general del plan, cuando en la realidad forman un conjunto unitario en total continuidad física y funcional.

Se plantea para ello la sustitución de la “*Ordenanza Zonal 5. P.R. “Industrial en el área de planeamiento remitido P.R. V-1”*”, por la “*Ordenanza Zonal 5E. Complejo Industrial y Terciario Európolis*”, distinguiendo grados particulares para recoger las nuevas condiciones de ordenación de cada ámbito, además de dos niveles (el nivel “a” correspondiente a la Zona de Rufino Lázaro, y el nivel “b” correspondiente al ámbito P.R.V-1).

La redacción propuesta de la norma zonal 5E se incluye en el apartado IV de Documentación de Planeamiento Modificada del presente documento. La definición gráfica de esta propuesta se detalla también en el apartado IV de Planos Modificados y Planos de la Propuesta de Modificación.

2.4.2.2. PROPUESTA DE AUMENTO DE LAS CATEGORÍAS DE USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO

Se propone definir con mayor detalle las categorías de usos industriales, para dar cobertura a nuevas actividades productivas no recogidas o no existentes en el momento de redacción del Plan General de 1994, según la siguiente redacción, actualizando el artículo 4.2.6 del vigente Plan General e incorporándolo también a la nueva norma zonal NZ5E.



*Es **uso industrial** el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, reciclaje, almacenaje, distribución de productos, industria digital, logística y servicios de información, comunicación, intercambio y procesamiento de datos, y generación de energía, según las precisiones que se expresan a continuación:*

- a) *Producción industrial.*
- b) *Almacenaje industrial, distribución y exposición industrial.*
- c) *Reparación y tratamiento de productos incluidos los de consumo doméstico, incluida su venta al público.*
- d) *Producción artesanal y oficios artísticos, con venta al público.*
- e) *Taller de servicios, reparación, exposición, venta e industria auxiliar de vehículos.*
- f) *Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea su naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados*
- g) *Industria medioambiental (incluidos viveros)*
- h) *Telecomunicaciones y radiodifusión*
- i) *Producción tecnológica*
- j) *Robótica*
- k) *Biotecnología*
- l) *Investigación con posibilidad de inclusión de laboratorios*
- m) *Sector editorial con posibilidad de inclusión de imprentas, copistería, reprografía y similares*
- n) *Informática, Multimedia, Videojuego y Comunicación audiovisual*
- o) *Procesamiento, analítica y gestión de datos*
- p) *Industria digital*
- q) *Logística*
- r) *Mini almacenes*
- s) *Actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios tales como, fabricación de productos alimentarios, elaboración de comidas para su distribución a establecimientos de restauración o comercio de platos preparados y catering.*

Se incluyen como usos asociados al uso Industrial y Almacenamiento las oficinas y áreas de exposición industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construible sobre parcela neta de uso industrial considerada.

2.4.2.3. MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DEL USO INDUSTRIAL. FLEXIBILIZACIÓN DE LOS USOS

Uno de los problemas detectados es la insuficiente flexibilidad de la ordenanza particular de regulación del uso industrial a la hora de ordenar la convivencia del uso característico con aquellos que le complementan y que han pasado a desempeñar un papel básico en muchas de las nuevas iniciativas industriales.

Como anteriormente se ha explicado, el modelo industrial está evolucionando hacia una disolución de fronteras entre producción, exhibición, comercialización y otros servicios asociados. Las nuevas tecnologías han modificado la distribución del espacio físico, donde distintas actividades antes segregadas pueden ahora convivir, al eliminar o amortiguar aquellas



características del proceso industrial tradicional, suciedad, emisiones, ruidos, etc., que imposibilitaban la mezcla de usos. Por otra parte, en muchos casos, dichas tecnologías han permitido una reducción de la ocupación del espacio por la producción. Y, finalmente, cuando las industrias son accesibles para la población, como es el caso, surge la oportunidad de aunar en un solo espacio producción, promoción y venta directa, haciendo más eficiente la actividad.

Los usos vinculados al uso industrial se implantarán al margen de los usos compatibles. La aplicación y computo de los usos asociados se incluye en el último párrafo de la definición del uso industrial según el artículo 4.2.6.:

“Los usos de comercio mayorista, oficinas y áreas de exposición, irán vinculados a la producción industrial y su superficie no será superior al 20% de la superficie total construible sobre parcela neta considerada.”

Se propone la modificación de éste redactado, de tal forma que se precisa con mayor claridad la condición de uso asociado integrado:

“Se incluyen como usos asociados al uso Industrial y de Almacenaje las oficinas y áreas de exposición industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construida sobre parcela neta de uso industrial considerada.”

Por otra parte, la compatibilidad y tolerancia entre usos viene establecida en las normas urbanísticas del PGOU 94 en el artículo 4.1.4 según lo siguiente:

Artículo 4.1.4. Compatibilidad y tolerancia entre usos. En razón a la tolerancia entre usos, pueden establecerse los siguientes tipos que serán de aplicación, siempre que no se establezcan condiciones más restrictivas en las ordenanzas de cada zona, sobre parcelas netas en suelo urbano de aplicación directa de la normativa del Plan General, y sobre los ámbitos completos cuando se trate áreas en que el Plan obligue a redactar planeamiento posterior.

*. **Uso característico:** Es el uso que se establece como predominante en una zona, en proporción mínima del 70% de su edificabilidad, salvo que la normativa específica de zona indique otra proporción, definiendo el carácter de la misma.*

*. **Uso compatible:** Es el que puede acompañar al uso característico en una misma zona, en proporción máxima del 30%, salvo que la normativa específica de zona permita otra superior y siempre que no altere su carácter.*

*. **Uso prohibido:** Es el que se considera incompatible con el uso característico y no puede por tanto establecerse en la misma zona.*

*. **Actividades permisibles:** Solamente podrán instalarse las actividades que, por propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.*



Como se observa, el uso característico debe presentar una proporción mínima del 70% de su edificabilidad y, en consecuencia, el uso o usos compatibles deben atenerse a una proporción máxima del 30%. No obstante, el artículo hace la salvedad de poder modificar estos porcentajes mediante la aplicación de norma específica, con la única condición de no alterar el carácter del uso característico.

Sobre la base de esta salvedad se propone para la nueva norma específica de Európolis establecer una proporción máxima de los usos asociados según la siguiente redacción:

“Se incluyen como usos asociados al uso industrial y almacenamiento las oficinas y áreas de exposición industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construida sobre parcela neta de uso industrial considerada.”

Cabría valorar el riesgo de alterar con esta propuesta la pervivencia del uso característico como predominante, pero a este respecto cabe decir que el límite de un mínimo de 55% ya imposibilita esta opción. Y que, por otra parte, la posibilidad de terciarización de los usos está autorizada en el planeamiento vigente, tanto como uso característico ordenado, como por su posible activación como alternativo al industrial.

Recordemos que la MPGOU 2003 reguló la posibilidad de implantar el uso terciario como alternativo al industrial. Así, el posible aumento de la proporción de terciario a la que podría dar lugar la variación propuesta de la proporción de usos compatibles del uso industrial, no alteraría el modelo ya previsto por la MPGOU 2003, ya que la función urbana de Európolis en la estructura territorial se define en la actualidad como un espacio de uso mixto, terciario e industrial, en proporciones variables en el tiempo, con posibilidad de organizarse en cualquier distribución de los mismos, incluso con la sustitución total del uso industrial por el terciario.

2.4.2.4 CRITERIOS PARA EL CÁMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA EN LOS USOS INDUSTRIAL Y TERCIARIO COMERCIAL DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Como se explica en el documento de diagnóstico, se han detectado problemas de cómputo de edificabilidad en algunas parcelas. Parte de ellos provienen de ocupaciones del espacio edificado que no se encuentran precisados en normativa, especialmente en el caso de habilitación de sótanos y entreplantas.

A este respecto, ya se ha indicado que la presente modificación no tiene en ningún momento por objeto el incremento de la edificabilidad determinada por el plan general, ni para regular estas situaciones ni para generar nuevas intensidades.

No obstante, se entiende necesario el tratamiento de las situaciones edificatorias en las que, según la experiencia en la gestión de licencias, el actual cómputo de superficie edificada resulta confuso por falta de concreción normativa. Para ello se propone la mejora en la definición de los criterios de cómputo en el uso industrial, complementando el criterio general regulado en el Plan General, a semejanza de lo que ocurre con el uso residencial, para el cual se define no sólo



como debe considerarse el cómputo de superficie edificable para la situación genérica, vivienda, sino que se discrimina con mayor detalle el cómputo de otras superficies asociadas en función de su localización, destino y habitabilidad.

Los criterios de cómputo de la superficie edificada para el uso industrial y terciario comercial se regulan de forma en la norma general a todos los suelos del PGOU94 en virtud del artículo 5.5.3:

Artículo 5.5.3. Cómputo de la superficie edificada. *Es la suma de las superficies edificadas comprendidas entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. En el cómputo de la superficie edificada por planta, quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las planta bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y siempre que tenga una altura inferior a 180 m., o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.*

Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, tampoco se computará la superficie destinada a cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas tenderos y cuerpos volados, contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, al 100% si son cerrados y al 50% si son abiertos.

La presente modificación propone introducir un mayor detalle en los criterios de cómputo para clarificar sus criterios de aplicación:

“En desarrollo de lo establecido en el artículo 5.5.3. de la Normas del Plan General, en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza zonal 5E, han de excluirse del cómputo de la superficie edificada por planta, todas aquellas instalaciones o elementos que resulten obligatorios, entre otros, los siguientes elementos:

- I. Los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio. De esta forma, con carácter general, han de excluirse del cómputo de la superficie edificada por planta todas aquellas instalaciones o elementos que resulten obligatorios.*
- II. Los aseos y vestuarios de personal que se encuentren dentro de las instalaciones y los locales, obligatorios por la normativa de seguridad y salud en los centros de trabajo.*
- III. La zona de almacenaje situada en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad y, por lo tanto, cuando: (i) se cumplan las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, y de higiene, salud y protección del medio ambiente exigibles por el Código Técnico de la Edificación; y (ii) se garantice el cumplimiento de las condiciones mínimas exigibles por la normativa sectorial y específica de aplicación.*
- IV. Aquellas zonas destinadas al almacenaje de productos ubicadas en altillos de planta baja que no puedan ser considerados técnicamente entreplanta en los términos definidos en el art. 5.6.8 de las Normas Urbanísticas, por no contar con forjado al*



utilizarse una estructura metálica como soporte del altillo, debiéndose cumplir en todo caso con las alturas libres de piso que resulten aplicables, sin que pueda modificarse a estos efectos, en ningún caso, la envolvente existente.

Y que cumplan, además, con lo siguiente:

- i. Dicha estructura tendrá en su totalidad el área pisable de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja, y deberá:
 - 1. Tener justificada la seguridad estructural y funcional de sus elementos.*
 - 2. Ser desmontable.*
 - 3. Destinarse exclusivamente a uso almacenaje**
- ii. La superficie útil no excederá el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no rebasará la cuantía de la superficie edificable.*
- iii. La altura libre mínima del espacio superior del altillo contará en todo punto con doscientos cincuenta (250) centímetros, dado que se destinará exclusivamente al uso de almacén, que el PGOU no establece altura libre mínima para este uso, y que el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, que en su Anexo I admite esta dimensión de altura para espacios de trabajo en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos.*
- iv. Cada local que se modifique para la instalación de altillos de planta baja deberá justificarse que el aumento de su superficie cumple con la dotación mínima de aseos correspondiente, según las reglas establecidas por el artículo 4.3.12.6 del PGOU.”*

Con ello se posibilita la regularización de muchas situaciones indefinidas existentes y se establece un criterio claro para el cómputo de superficie edificable en estos casos.

2.4.2.5. CONDICIONES DE DIVISIÓN INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN EN UNIDADES INTERIORES EN EL USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENAMIENTO

El análisis del ámbito ha revelado situaciones que no se ajustan a normativa en el cumplimiento de las condiciones de división interior de la edificación.

Los análisis no revelan problemas en cuanto al dimensionamiento de parcela mínima en el uso industrial, lo que indica que la previsión de planeamiento sigue siendo válida, o al menos adaptable, en la actualidad. Los problemas se producen en relación a la regulación de las divisiones interiores de la edificación y, de forma particular, en los grados que regulan las tipologías de escala pequeña e intermedia.

La producción de suelo en zonas y polígonos industriales se caracterizó durante décadas por una cierta estandarización, variando tan solo el tamaño de las parcelas, la edificabilidad de las mismas o la calidad de la urbanización. Por el contrario, la diversificación de la oferta es ahora una de las tendencias más acusadas, con el objetivo de generar entornos capaces de acoger microempresas en fase de emergencia o consolidación, establecimientos de pequeñas dimensiones donde las empresas industriales realizan tareas diversas –a menudo no fabriles–,



sin renunciar a la posible instalación de grandes factorías o de empresas auxiliares dedicadas al transporte o la logística.

La división interior de la edificación industrial está normada en el planeamiento vigente por remisión a artículos del Plan Parcial del Sector IV-2b, con los siguientes criterios:

- i. En el grado 1 (actual grado 5.3º PG 94) no se regulan directamente divisiones interiores de edificaciones unitarias.
- ii. En el grado 2 (actual grado 5.2º PG 94) se admiten las divisiones interiores de edificaciones unitarias sujetas a dos condiciones: que la segregación mínima resultante sea igual o superior a 100m² y que la parcela de frente a una calle de sección igual o menor a 16m.
- iii. En el grado 3 (actual grado 5.1º PG 94) se admiten las divisiones interiores sujetas a las siguientes condiciones: que la segregación mínima resultante sea igual o superior a 100m² que provengan de edificaciones con envolvente unitaria de 1.800m² o superior y que se ubiquen en parcelas con fachada acalles de sección igual o menor a 16m. En las parcelas interiores no se aplica el fraccionamiento interior.

Recordemos que el análisis del estado actual ha revelado los siguientes desajustes en cuanto a la división en unidades interiores en el área del PR V-1⁹:

- i. En la norma zonal 5.1ª PG 94 incumplen el 10% del total de parcelas, por la subdivisión interior en locales menores de los normados.
- ii. En la norma zonal 5.2ª PG 94 incumplen la parcelación el 50% de las parcelas, consecuencia de la segregación de unidades interiores en naves con frente a calle mayor a 16 metros.
- iii. En la norma zonal 5.3ª PG 94 incumplen la parcelación el 27% del total, por la subdivisión interior con envolvente unitaria inferior a los 1.800 m² ¹⁰.
- iv. En la norma zonal NZ.4 incumplen el 14,28 % de las parcelas.

Para resolver conflictos existentes y dotar de un mayor grado de flexibilidad a la definición de las unidades de implantación de usos industriales se propone, en la nueva normativa específica para Európolis, NZ5E, la siguiente alteración de la actual ordenanza particular NZ5 PR:

Art. 10.8.14.4. División interior de naves

A los efectos de aplicación del presente artículo se consideran las siguientes definiciones:

1.- EDIFICIO INDUSTRIAL: Edificación compuesta por una nave o conjunto de naves, con envolvente edificatoria unitaria y conjunta, con espacios exteriores adscritos.

2.- NAVE INDUSTRIAL O DIVISION INTERIOR: Unidad de nave, como elemento funcional independiente, que puede constituir en si misma un edificio industrial o bien formar parte de un conjunto.

⁹ Según datos analizados en el documento ANEXO V.1.B "Análisis estratégico de intervención área de planeamiento remitido PR V-1" redactado por Bunch Arquitectura y dirigido por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid en 2014

¹⁰ Según art. 32.1 Ordenanza Zonas 5 P.R. Industrial en el Área de Planeamiento Remitido P.R. V-1



3.- **ESTABLECIMIENTO O SUBDIVISION:** Unidad industrial en la que se puede subdividir la nave industrial.

Las divisiones interiores de los edificios industriales se permiten con las siguientes condiciones:

La división interior resultante tendrá el carácter de agrupación de elementos, en régimen de división horizontal de la propiedad, no suponiendo en ningún caso la segregación del terreno al que está adscrita la edificación.

Estas divisiones no podrán presuponer actos de parcelación alguno, debiendo compartir los establecimientos resultantes, zonas y elementos comunes tales como vestíbulos, accesos, patios, etc.

Cada establecimiento resultante precisará, de manera independiente, estar dotado de plazas de aparcamiento que le corresponda en función del uso.

La división de edificios industriales en naves se ajustará a las siguientes determinaciones mínimas:

GRADO	1º		2º	3º
	a	b		
TIPOLOGÍA	Edificio exento		Edificio exento o pareado	Nave nido
DIVISIÓN INTERIOR MÍNIMA	100 m2, limitado a una unidad cada 200 m2 de edificabilidad consumida	100 m2, limitado a una unidad cada 200 m2 de edificabilidad consumida	100 m2, limitado a una unidad cada 150 m2 de edificabilidad consumida	100 m2, limitado a una unidad cada 150 m2 de edificabilidad consumida

Para divisiones interiores o naves, el frente de fachada (a calle pública o vial interior) de unidad de nave será como mínimo de 6m en el grado 5E.3º Nave Nido y de 7m en los grados 5E.1º y 5E.2º Naves Pareadas y Aisladas.

En ordenanza 5E3º, se permiten subdivisiones de naves, si bien en cualquier caso se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el cuadro anterior para las divisiones interiores.

Con respecto a los accesos rodados:

- En los **grados 5E.1º Y 5E.2º**, previo estudio razonado y justificativo de incidencia de la propuesta en la movilidad, aparcamiento y accesibilidad del viario público, se podrá autorizar más de un acceso rodado.
- En el **grado 5E.3º** se podrá contar con tantos accesos rodados como naves en origen.

El análisis del estado actual ha revelado la existencia de una importante demanda de espacios de pequeña dimensión para la implantación de actividades muy diversas en todos los grados de la ordenanza. En consecuencia, resulta oportuna su regulación.



Por otra parte, la habilitación de la posibilidad de división en unidades mínimas de actividad en todos los grados no impide en ningún caso su agrupación en la medida que sea necesario.

La implantación de unidades de menor escala, sin afectar a las condiciones de diseño y funcionalidad, contribuye a una mejor configuración del espacio público, por lo que supone de incremento de la actividad en las calles y con ello de las condiciones de seguridad, cuestión básica en relación al uso igualitario. El mayor grado de relación entre las actividades y la calle (o disminución de frentes ciegos), supone una mejora de la visibilidad y de la sensación de protección para colectivos vulnerables (mujeres, niños, personas con facultades reducidas, etc.).

Finalmente, una gran parte de estas parcelas se encuentran en la actualidad contiguas a barrios residenciales (parcelas en el oeste y este del ámbito del ámbito), para los cuales resulta más compatible la pequeña y media escala en la actividad. Solamente las situadas al sur en relación con la carretera M-505 podrían responder a las condiciones de grandes implantaciones unitarias, siendo la realidad que en la actualidad su actividad ya presenta, a excepción de una de ellas, tipologías segregadas, lo cual no es impedimento para una percepción unitaria del conjunto desde las vías de aproximación.

2.4.2.6. RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS EN LA ORDENANZA NZ5E DEL PGOU

Se recoge en la página siguiente la tabla que resume la nueva ordenanza NZ5E

Fig. 14 (en la página siguiente) Tabla de normativa propuesta Norma Zonal 5E para el Área de Planeamiento Remitido PR. V-1 y el Área de Rufino Lázaro.





NUEVA ORDENANZA PARTICULAR NZ5E "COMPLEJO INDUSTRIAL Y TERCIARIO EURÓPOLIS"

NORMA ZONAL	CONDICIONES DE PARCELA			CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN							CONDICIONES DE USOS		DOTACIÓN DE APARCAMIENTO
	PARCELA MÍNIMA EDIFICACIÓN INDIVIDUALIZADA	DIVISIÓN INTERIOR MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	RETRANQUEO ALINEACIÓN	RETRANQUEO LINDERO LATERAL	RETRANQUEO O FONDO - LINDERO TESTERO	OCUPACIÓN	EDIF. M2/M2	Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA	COMPATIBLES	ALTERNATIVOS	
NZ 5E.1a (Grado 1. EDIFICIO EXENTO)	2.000 m2	100 m2, limitado a una unidad cada 200 m2 de edificabilidad consumida	20 m	7 m	5 m	5 m	40%	1,00	3	15m	Los usos compatibles pueden acompañar al uso característico industrial en proporción máxima del 45% de la edificabilidad consumida. Son los siguientes: -Servicio Terciario en los siguientes grados: -Categoría 1º: Oficinas, en todos sus grados. -Categoría 2º: Salas de reunión, a excepción de bares de copas y discotecas. -Categoría 3º: Comercial, en grado 1º Local Comercial y 2º Agrupación Comercial de la ordenanza general, a excepción de bares de copas y discotecas. -Categoría 4º: Hostelería y Hospedaje, en todos sus grados. -Uso Industrial y Almacenamiento, en su apartado f) Oficinas y áreas de exposición -Dotacional - Equipamiento, de las clases Cultural y ocio, y Deporte. -Residencial. Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación cuando la parcela sea mayor de 2.000 m2s.	En los grados 5E.1ª, 5E.1ªb, 5E.2ª y 5E.3ª se podrán implantar los siguientes usos alternativos: -Servicio Terciario en los siguientes grados: -Categoría 1º: Oficinas, en todos sus grados -Categoría 3º: Comercial grado 1º Local Comercial y 2º Agrupación Comercial de la ordenanza general, Terciario: Categoría 1º: Oficinas en los grados 1, 2 y 3; Categoría 3º: Comercial en grados 1º y 2º a excepción de bares de copas y discotecas; Categoría 4º: Hotelero en todos los grados. Equipamientos: Cultural, Ocio y Deportivo. Se limita al 60 por ciento de la edificabilidad total de esta zona la posibilidad de	1 plaza/100m2. En el uso de Taller de Reparación y Servicios del Automóvil del grado 5E.1ª, se fija una dotación de 1 plaza/50m2. En el caso de ubicarse usos compatibles que supongan afluencia de público, como el uso Terciario Categoría 2ª Salas de reunión, y el uso Terciario Categoría 3ª Comercial, se deberá reservar 1 plaza de 50 m2 de edificabilidad consumida en ese uso. En el caso de que se implanten usos terciarios o equipamientos alternativos al industrial se cumplirán los siguientes estándares: Terciario Comercial en Agrupación Comercial con superficie de alimentación: 4/100 m2; Terciario Comercial no adscrito a las anteriores categorías: 2/100 m2; Resto de Terciario: 1,5/100m2; Equipamiento: 1,5/100m2.
NZ 5E.1b (Grado 1. EDIFICIO EXENTO)	3.000 m2s	100 m2, limitado a una unidad cada 200 m2 de edificabilidad consumida	30 m	8 m	5 m	5 m	50%	0,55	3	15m			
NZ 5E.2 (Grado 2. EDIFICIO EXENTO O PAREADO)	1.200 m2s	100 m2, limitado a una unidad cada 200 m2 de edificabilidad consumida	18m	8 m	3 m	5 m	60%	0,75	3	15m			
NZ 5E.3 (Grado 3. EDIFICIO AGRUPADO EN HILERA)	400 m2s/ 1.800m2s (En el grado 5.3ª la parcela mínima será de 400 m2s para edificación individualizada y de 1.800 m2s para edificaciones de envolvente unitaria y fraccionadas interiormente)	100 m2, limitado a una unidad cada 200 m2 de edificabilidad consumida	6 m	0 m	0 m	5 m	70%	1,50	2	9m			

Cód. Validación: 6Y9FHSJLZL477Z5Y5TLC4S7MVL
Verificación: https://sede.lasrozass.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 213



2.4.3 DETERMINACIONES ALTERADAS POR LA MPG RELATIVAS A LA MEJORA DE LA MOVILIDAD

2.4.3.1. MEJORA DE LAS CONDICIONES DE CONEXIÓN CON LA M 505

Aunque rodeado en su borde suroeste por redes viarias de gran capacidad, M-505 y M-50, el polígono carece de una conectividad adecuada y segura. Este es uno de los principales problemas para garantizar la fortaleza y vigencia del polígono como espacio de actividad económica. Los problemas de conexión de Európolis están detalladamente descritos en los documentos de análisis y diagnóstico que acompañan a la presente modificación.

En la MPG no se propone la creación de nuevos enlaces sino la intervención puntual sobre los existentes, para mejorar su capacidad y funcionalidad y, sobre todo, para mejorar las condiciones de seguridad, muy comprometidas en la actual salida y posterior trenzado que conecta la calle Rufino Lázaro con la M-505.

Para ello, se proyecta la ejecución de una vía de servicio en la margen derecha de la carretera M505 en el tramo comprendido entre los p.k. 1+800 y el p.k. 2+660 que permita ordenar los accesos al tronco de dicha carretera y mejorar la seguridad vial en el tramo, con incorporación directa al tronco, de forma coordinada con las necesidades de la colindante UE-I.3. “Avenida del Polideportivo – calle Pocito de San Roque”. Consta de las siguientes actuaciones:

- i. **La mejora de la salida desde la Calle Rufino Lázaro a la M-505**, ampliando el radio de giro, con incorporación mediante vía de servicio al tronco central. Esto permitirá dar solución a uno de los puntos negros de la red viaria en el Municipio.
- ii. **La mejora en la incorporación desde la M-505, en dirección oeste, al polígono**, a través de la vía de servicio, de dos carriles que permiten una distancia de trenzado aproximada de 167 metros, para facilitar las maniobras de incorporación al tronco. Desde este punto la vía de servicio continua con un solo carril, sustituyendo el actual acceso a la calle Turín por su desplazamiento hasta la calle París, que es la que define el eje central del ámbito.

Esta propuesta tiene un doble efecto. Por una parte, elimina el violento trenzado existente entre los movimientos de salida e incorporación a Európolis desde la M-505, dando margen para movimientos más fáciles y seguros. Por otra, libera de un movimiento de fuerte intensidad al enlace de bajo la M-505 desde la calle Turín, mejorando el comportamiento de las glorietas de regulación de entradas y salidas, muy exigidas en la actualidad por ser el único enlace que permite la conexión con la M-50 y la salida por la M 505 en dirección sureste.

- iii. **Ampliación de la capacidad del enlace bajo la M-505** a la calle Turín, reforzando la infraestructura existente en el margen sur de la vía rápida, para una mejor regulación de los movimientos desde la M-50.



La definición gráfica de la propuesta se detalla en el apartado IV, en el bloque de Planos de la Propuesta de la Presente Modificación, concretamente en el **Plano 2** y particularmente en el anexo V.5.

La intervención de mejora de los ramales de enlace descritos implica una modificación puntual de la calificación del suelo por el que transcurre el nuevo trazado.

Por otra parte, el trazado de la nueva vía de servicio afecta puntualmente a espacios libres y viarios existentes de borde con un doble efecto; en primer lugar, el establecimiento del nuevo dominio público de carreteras regulariza la configuración de los suelos destinados a espacios libres y viario colindantes; y, por otro, por la inclusión de parte de los suelos de estos suelos dentro de la zona de protección de carreteras.

Ambos suelos, los modificados por el nuevo posicionamiento del dominio público y los que se mantienen, pero con una ordenanza particular (7E*) que los vincula y subordina a las necesidades de la infraestructura al estar afectados por la zona de protección, suponen unas superficies de 4.675,91m² y de 2.158,50m².

A efectos comprobatorios se ha llevado a cabo la medición de la superficie del sistema de espacios libres del ámbito, que en el nuevo planeamiento define el servicio a la población, resultante de la concreción de la configuración de los mismo, la cual asciende a 161.731,34m², superficie muy superior a la que figura cuantificada en el Plan General en 161.400m² (Sistema General: 125.400m² y Sistema Local: 36.000m²), que por tanto cumple por exceso la asignación del Plan General vigente para el PRV-1.

En cuanto a los espacios libres existentes en el Polígono Európolis, concretados en este documento, cabe indicar que la propuesta de calificación no supone una regresión en la calificación de los espacios libres del ámbito, manteniéndose en cualquier caso la cantidad y calidad de estos.

En cuanto a los espacios con ordenanza 7E*, de titularidad municipal, situados en la zona de protección de carreteras, no se computan a efectos del estándar del ámbito de la Modificación.

La razón de la exclusión de estos espacios libres, afectados por la zona de protección, del establecimiento del estándar se encuentra en su funcionalidad, al servicio de la transición y protección de la infraestructura, y en posibilitar que, si en el futuro resulta necesario la ampliación de la carretera, pueda disponer de estos suelos sin necesidad de compensación de las superficies que queden afectadas en particular en lo relativo a los artículos 65 y 69 de la LS 01. Y todo ello en cumplimiento del Informe de la DG de Carreteras de enero de 2023.

La intervención propuesta tiene también el efecto de mejorar la movilidad interna del ámbito:



- i. Al proporcionar mayor fluidez a la salida por la calle Cabo Rufino Lázaro, reduciendo colas en el carril de salida.
- ii. Al trasladar el acceso desde la M 505 al eje natural de la calle París, se libera a la calle Turín de este movimiento, y se mejora la regulación de los accesos desde la calle M 505 Oeste y M-50. Como resultado, los tráficos se reparten, haciendo más eficaz la red viaria.

Junto con lo anterior, la MPG propone otras medidas de mejora de la movilidad. Por una parte, integra los contenidos del *Proyecto de Ejecución de Rehabilitación del Polígono Európolis* en Las Rozas de Madrid, cuyo objeto es la reorganización de las secciones viarias, la mejora en la cualificación de los recorridos peatonales y la optimización de la utilización de las secciones incrementando la dotación de plazas de aparcamiento en viario público.

2.4.3.2. PARTICULARIZACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO DE APLICACIÓN A USOS ALTERNATIVOS AL INDUSTRIAL.

Si bien la MPG 2003 estableció el estándar de una plaza por cada 25 m² de superficie para la aplicación del uso alternativo terciario o de equipamiento que sustituyeran a las parcelas de uso industrial en el ámbito de Európolis, no es necesario, como más adelante se explica, aplicar un ratio tan elevado para corregir los déficits existentes.

A la luz de la realidad de los 15 años transcurridos desde dicha modificación, y en particular de la evolución de los criterios de la movilidad en el contexto de la sostenibilidad, la presente MPG propone pormenorizar en un grado más el requerimiento de la MPG 2003 de tal forma que las dotaciones de plazas de aparcamientos para el caso de aquellos usos industriales que se transformen en terciarios o de equipamiento mediante la sustitución por uso alternativo, se establezcan en función de la categoría del uso a implantar según lo siguiente:

Uso alternativo	Dotación plazas / m ² edificabilidad consumida
Terciario Comercial en Agrupación Comercial	4/ 100 m ²
Resto de Terciario	2 / 100 m ²
Equipamiento	1,5 / 100 m ²

Esta pormenorización en la dotación de plazas de aparcamiento para la aplicación del Uso Alternativo al Industrial resulta también de aplicación a la zona de Rufino Lázaro, en los casos en los que se opte por implantar el uso alternativo. Se ha considerado que es necesario homogeneizar el criterio de aplicación de dichos ratios a toda la Ordenanza Zonal 5E, tal y como queda definido en el artículo Art. 10.8.14.10 de Usos Alternativos.



En esta propuesta se ha valorado tanto el carácter central del ámbito en el tejido urbano, como el efecto incentivador que un aumento excesivo de plazas conlleva en el uso del automóvil, pudiendo provocar un fomento de la movilidad motorizada no deseado. Si bien el incremento de dotación de aparcamiento ayudará a la revitalización del polígono, este incremento ha de ser equilibrado.

Mediante los estándares propuestos, sólo en el caso de que toda la edificabilidad industrial se transformara en Terciario comercial en agrupación comercial con superficie de alimentación, sería necesario garantizar la dotación en cuatro plazas por cada 100m² para todo el espacio actualmente industrial.

Finalmente, obsérvese, a modo de referencia, que desde la fecha de aprobación de la MPG 2003, la LSCM 01 ha ido evolucionado algunos de sus contenidos y, entre ellos, la ponderación de las reservas de suelo para dotaciones públicas. En la actualidad el requerimiento de aparcamientos está fijado en 1,5 plazas por cada 100m² de cualquier uso, para suelos en desarrollo. La propuesta que la MPG ahora presenta cumple con este requisito como más adelante se justifica.

2.4.3.3. PROPUESTAS DE MEJORA DE LAS DOTACIONES DE APARCAMIENTO EN EL ESPACIO PÚBLICO.

Mediante una reorganización más eficiente del espacio público y privado adecuado para tal fin, la modificación propone el incremento de 1.711 plazas en suelo público y 472 en suelo privado, número que, como se verá, permite dar cumplimiento a las necesidades detectadas. Estas propuestas sumarían un **total de un incremento de 2.183 plazas de aparcamiento** para el ámbito de Európolis, que aseguran la funcionalidad del conjunto en un escenario teórico de máxima demanda (superior a las 2.060 plazas necesarias).

A esta dotación se une la proporcionada por el Proyecto de Rehabilitación del Polígono Európolis, expediente distinto de la presente modificación, pero que habilita un total de otras 2.464 plazas.

Las acciones concurrentes de incremento de dotación de aparcamiento en espacio público son las siguientes:

Reconfiguración del sistema viario para mejorar la eficacia en la disposición de plazas de aparcamiento

El Ayuntamiento de Las Rozas ha aprobado un *Proyecto de Ejecución de Rehabilitación del Polígono Európolis*, que incluye una reordenación de secciones de viario, **incrementando en 2.464 plazas** la dotación de aparcamiento actualmente existente.



Mejora en la utilización de los aparcamientos ajardinados en zonas verdes públicas.

Parte del espacio público de zonas verdes se encuentra de facto siendo utilizado como espacio de aparcamiento. En la presente MPG se propone la ubicación de estos espacios de aparcamientos jardín asociados a las zonas verdes donde se ha detectado una necesidad de refuerzo de la dotación existente, mediante la incorporación de una nueva **Norma Zonal de Espacios Libres 7E Európolis**, que permitirá el aparcamiento-jardín con un máximo del 50% de la superficie destinada a aparcamiento. Estos aparcamientos jardín propuestos están señalados en el Plano 2 del presente Documento. Además, se ha comprobado a través el *Proyecto de Compensación del Plan Parcial "Rozas Industrial" de 1990*¹¹ que las zonas propuestas para aparcamiento jardín dentro de las parcelas de Espacios Libres, cumplirían la ocupación máxima del 50% de la parcela.

La definición de esta nueva ordenanza Espacios Libres 7E se desarrolla en el apartado IV "Documentación de Planeamiento Modificado".

Se ha realizado una estimación de cuántas plazas de aparcamiento se podrían reubicar con esta nueva Ordenanza. Como se puede ver en el Plano 2, donde se propone una delimitación no vinculante de estas áreas, parte de la nueva dotación de aparcamiento propuesta se localiza a lo largo del **bulevar central**, espacio infrautilizado, distribuyéndose a lo largo de este eje principal del polígono, en posición central, y aportando un total de **734 plazas**. Por otra parte, se propone la ubicación de **cuatro zonas de aparcamiento en los bordes este del polígono**, en donde se sumarían un total de **977 plazas de aparcamiento**:

- una zona de aparcamiento A se situará en la Plaza de Marzo con 277 plazas de aparcamiento
- una zona de aparcamiento B se situará en el entorno del nudo con la M-50 con 389 plazas de aparcamiento
- una zona de aparcamiento C se situará para mejorar las condiciones del entorno de la calle Rufino Lázaro, con un total de 181 plazas de aparcamiento
- una zona de aparcamiento D en la Avenida Nuestra Señora de Retamar, con un total de 150 plazas de aparcamiento

2.4.3.4. PROPUESTAS DE MEJORA DE LAS DOTACIONES DE APARCAMIENTO EN EL ESPACIO LIBRE INTERIOR PRIVADO DE MANZANAS.

Junto a lo anterior, se propone la reordenación de espacios libres interiores de varias manzanas de uso industrial, definiendo calles y espacios de aparcamiento privados susceptibles de coadyuvar al refuerzo de la red viaria pública. Para ello se delimitan "**Áreas de Regeneración y Reforma Interior de Aparcamientos**", identificadas en el Plano 2 de las "*Propuestas de Localización de Aparcamientos y Áreas de Regeneración Interior*".

¹¹ Ver la **Figura 2**. Plano del Proyecto de Compensación de 1990 del Sector IV-2b, del presente documento



La delimitación de estos ámbitos podrá ser ajustada por el Ayuntamiento de Las Rozas, de oficio o a propuesta de los interesados, en el momento de la aprobación de la intervención.

En la actualidad estos espacios carecen de una visión y ordenación de conjunto, resolviendo en general cada propietario de manera individual sus necesidades de aparcamiento, carga y descarga, y acceso, lo que impide un mejor uso del espacio y, al estar conectado con la vía pública, afecta a la calidad y funcionalidad del propio espacio público.

La actuación que se propone tiene por objeto favorecer la ordenación unitaria de los espacios libres interiores de manzanas para mejorar sus condiciones y eficiencia de uso, la imagen urbana y la seguridad, actualmente infrutilizados, dotándoles de condiciones adecuadas de pavimentación, señalización, iluminación, seguridad y servicios (incluida la posibilidad de puntos de carga de vehículos eléctricos, así como de elementos de generación de energía limpia).

En estas áreas, al espacio libre interior libre de edificación se le dotará del carácter de espacio libre común privado, titularidad del conjunto de propietarios de la manzana de manera proporcional a la superficie que aporten sus respectivos solares. Los solares existentes mantienen por tanto la superficie y los derechos asociados (parcela mínima, superficie edificable, condiciones de la edificación, etc.), resultado que estarán compuestos por una parte privativa, edificada o no, y otra comunitaria. La actuación no afecta al carácter del suelo, que mantiene la condición de urbano consolidado. Para su ordenación se tramitará un Estudio de Detalle, o instrumento de planeamiento adecuado, en función del alcance de la regeneración, mediante el cual se definirá la ordenación interna del espacio.

La obligación del coste de las obras y los futuros gastos de mantenimiento serán a cargo de los propietarios, de forma proporcional a la superficie aportada al espacio común. Para ello, los titulares deberán constituirse en cualquiera de las formas jurídicas vigentes adecuadas a tal fin (Comunidad de propietarios, Entidad Urbanística, etc.). Para la definición de la gestión y ejecución de las obras se podrá suscribir, si fuera necesario u oportuno, un Convenio de Gestión y Ejecución, entre los titulares con representación suficiente y el Ayuntamiento de Las Rozas, cuyo objeto, entre otros, será el de armonizar las condiciones de intervención en todos o espacios y coordinar la relación entre la infraestructura pública y la privada.

Esta propuesta de regularización de espacios internos de manzana ha identificado una posible habilitación de hasta **472 plazas de aparcamiento**.

2.4.3.5. EFECTO EN LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTO POR APLICACIÓN DE LAS MEJORAS PROPUESTAS

Para verificar la suficiencia de las medidas explicadas en relación con las necesidades del polígono se ha (i) analizado la situación actual de la dotación de aparcamiento en el ámbito en relación con el cumplimiento del estándar normativo; y, (ii) se han calculado las necesidades que



se pudieran originar por futuras transformaciones de uso industrial a terciario, según lo permitido por la normativa vigente.

De este análisis se concluye que, en su estado actual, el ámbito de la Modificación presenta una necesidad teórica de 6.119 plazas de aparcamiento, en función de los usos implantados y de la aplicación a los mismos de los estándares requeridos por normativa.

(i) Verificación del cumplimiento del estándar normativo

En el interior de las parcelas existe una estimación de 4.199 plazas ordenadas. En el viario público, existen 2.025 plazas. En total en el ámbito se contabilizan 6.224 plazas que, como se ve, y sin tener en cuenta las plazas que se localizan en espacios de zonas verdes públicas, dan cumplimiento a los requerimientos normativos, sin necesidad de incrementos, en función de las actividades hoy presentes.

(ii) Evaluación de la hipótesis de requerimiento de plazas en un escenario de cambio de uso.

A partir del estado actual, se ha evaluado un posible escenario futuro resultante por efecto de la transformación de usos prevista en la MPG 2003, (sin aplicar lo propuesto al respecto por la presente Modificación). Con esta premisa, se ha llevado a cabo un cálculo de necesidades resultando que el total plazas necesarias sería de **8.206**. Dado que en la actualidad la estimación de plazas existentes es de **6.224**, **serían necesarias 2.060 plazas** de aparcamiento adicionales para asegurar una dotación equilibrada en un escenario de máxima demanda por transformación de usos.

(iii) Efecto de las medidas propuestas

Por efecto de las medidas propuestas en el ámbito de la MPG se dispondrían de:

- **1.711** plazas de aparcamiento vinculados a los espacios públicos, viario y zonas verdes,
- y de, al menos, **472** plazas en el interior de manzanas y parcelas privadas,

lo que hace **un incremento de 2.183 plazas de aparcamiento** para el ámbito de Európolis, que aseguran la funcionalidad del conjunto en un escenario teórico de máxima demanda (superior a las 2.060 plazas necesarias explicadas anteriormente), si se produjera la conversión de los usos existentes a otros con mayores requerimientos¹².

¹² Por otra parte, tomando a modo de referencia el estándar de la LS 01 para suelo en desarrollo, aunque no resulte de aplicación, de 1,5 plazas por cada 100m² de cualquier uso, tendríamos que para los 346.677 m²e de la totalidad del ámbito se requerirían 5.200 plazas, a ubicar en el interior de las parcelas privadas, por lo que se observa que en el ámbito cumpliría con holgura este estándar.



2.4.4 RECTIFICACIÓN DE ERRORES GRÁFICOS DETECTADOS

Es objeto también de la presente modificación puntual la subsanación de errores y contradicciones puntuales detectados, debidos a discordancias entre el planeamiento y la realidad existente, e identificados durante los periodos de elaboración del documento, de tramitación, y durante el proceso de participación pública. Afectan a los planos de la serie 5 del Plan General, denominados “Ordenación del Suelo Urbano. Alineaciones y rasantes”, en los que viene determinada la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.

La documentación gráfica citada, en el ámbito del Polígono Európolis, presenta errores de delineación que se proponen corregir. Algunos son errores de rotulación o de ausencia de delimitaciones. Otros tienen por causa la falta de actualización de los planos originales que dieron lugar a la ejecución del ámbito en relación con la realidad de la urbanización ejecutada, lo que conlleva que existan pequeños desencuentros o disfunciones entre realidad y documentación gráfica.

Para solventar la falta de coherencia se propone la actualización de los planos del Plan General, corrigiendo los errores detectados y, por otro lado, introduciendo además los cambios derivados de la infraestructura de acceso al Polígono y de la nueva ordenanza remitida propuesta.

En primer lugar, existe un error en la delimitación de parcelas de la ordenanza 7 en su colindancia con la M-505 y sus ramales de conexión. En concreto, como se observa en la siguiente imagen, se encuentra omitida por error la delimitación entre espacios libres e infraestructura viaria.



Fig.15 Imagen de estado actual de plano vigente. Zonas verdes junto a la M 505 sin delimitación gráfica

Además de corregir lo indicado, se refleja la nueva infraestructura viaria planteada, como mejora de accesos conforme a las exigencias de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad



de Madrid, lo que se puede comprobar en las siguientes imágenes del plano 5.23 corregido y del plano de ordenación propuesta

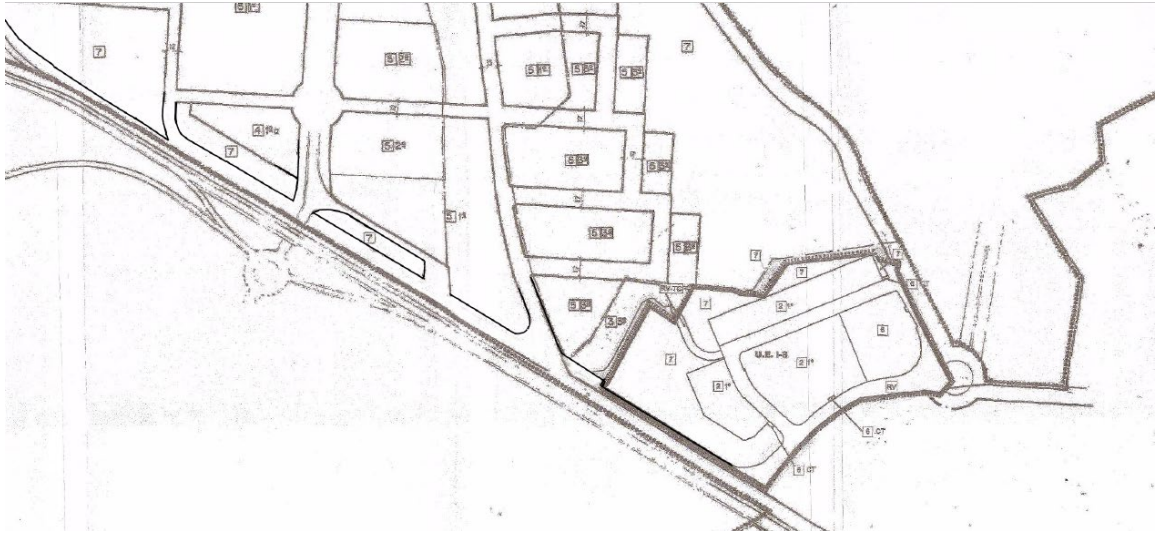


Fig.16 Imagen del plano 5.23 modificado. Zonas verdes junto a la M 505 delimitadas y nueva infraestructura de acceso.

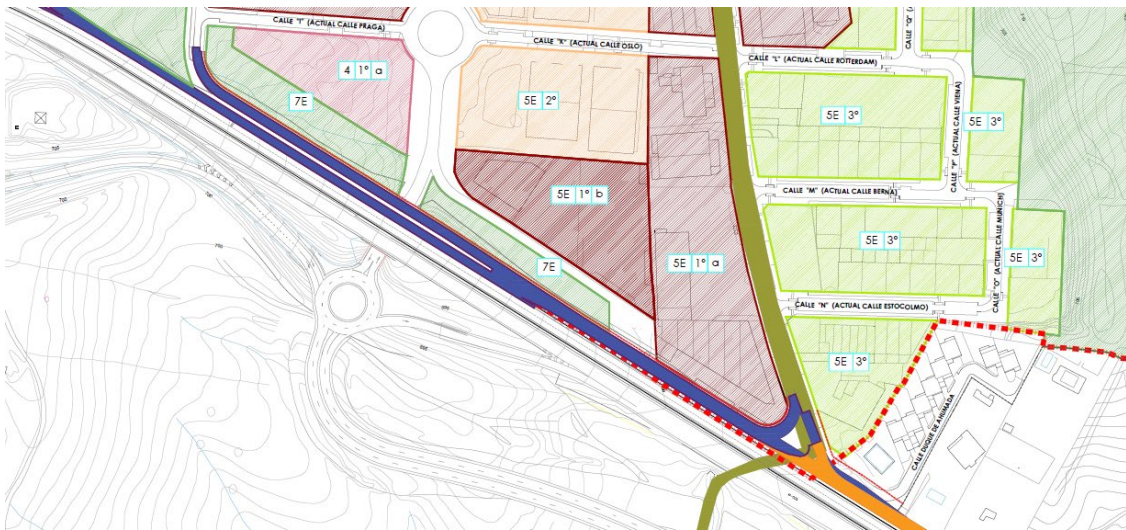


Fig.17 Imagen del plano de ordenación y nueva infraestructura de acceso desde la M 505

Por otra parte, durante la tramitación del expediente, el 18 de agosto de 2021, tuvo entrada en el Registro General del Ayuntamiento la solicitud formulada por la empresa Venjusa S.L.U., de reparación de error en los planos del Plan General vigente, en la alineación oficial del solar situado en la calle Belgrado 26, del que es titular.

Una vez analizado lo expuesto y comprobada la situación actual del Polígono Európolis y los antecedentes de desarrollo y consolidación de este ámbito, se ha detectado disfunciones entre la urbanización realmente ejecutada y la documentación de planeamiento tramitada desde 1991,



año en el que se aprueba el Plan Parcial del sector V-4b, origen de la generación del Polígono Európolis.

En ese sentido se indica que, tras la aprobación del Plan Parcial citado, denominado entonces “Rozas Industrial”, se ejecutaron sus obras de urbanización; posteriormente el PGOU de 1994 introdujo modificaciones, básicamente consistentes en la recalificación al uso terciario de varias parcelas y, en lo que la red viaria se refiere, se reordena la prolongación hacia el norte de la calle Bruselas, creando un nuevo tramo viario de la misma, ortogonal, hasta conectar con el bulvar central del sector.

Posteriormente, en 1998 la Comunidad de Madrid aprobó la Modificación Puntual del Plan General del denominado Sector V-2, colindante con el ámbito de Európolis, determinando el acceso al mismo a través de la calle Bruselas.

La ejecución material de dicho acceso conllevó la realización de pequeñas adaptaciones de detalle del trazado viario existente. En concreto se amplió la sección de la calle Bruselas por su lado este para lograr un acuerdo coherente con la nueva red viaria del sector V-2, rotonda y calle Castillo de Fuensaldaña.

Lo anterior supuso una reducción de la superficie calificada como Terciario y un aumento de la superficie destinada a red viaria.

Se reflejan por tanto en el plano 5.22 del Plan General las alineaciones reales y las calificaciones procedentes, y además, contestando al escrito presentado, se recogen las alineaciones actuales de la calle Bruselas y de la intersección con la calle Belgrado, que afectan a la parcela sita en Belgrado 26, en la que existe un conjunto de naves ejecutado, con licencia concedida en el año 1992, cuya implantación se llevó a cabo tomando como alineación la del viario entonces ejecutado, el cual presentaba ligeras variaciones respecto al original de ordenación, como se observa en la ortofoto siguiente:





Fig.18 Imagen de la zona sólo con las naves ejecutadas



Fig.19 Estado actual de la zona.

Como se observa en las siguientes imágenes, el viario previsto en planeamiento se reajusta ligeramente en el momento de su ejecución para propiciar su conexión con el ámbito lindante y mejorar su trazado, sin producir merma en su superficie.:

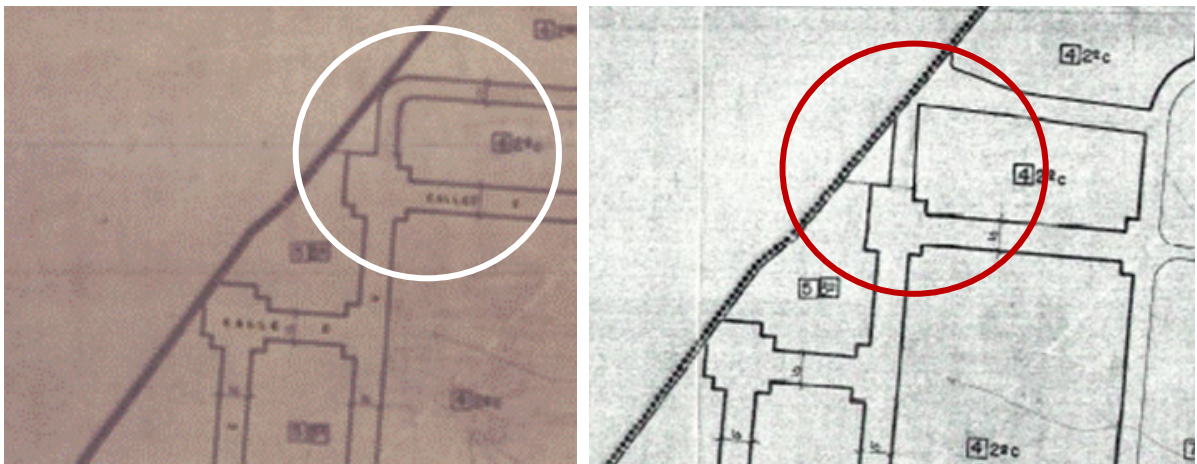


Fig.20 A la izquierda, planeamiento vigente y a la derecha, modificado ajustado a la urbanización ejecutada



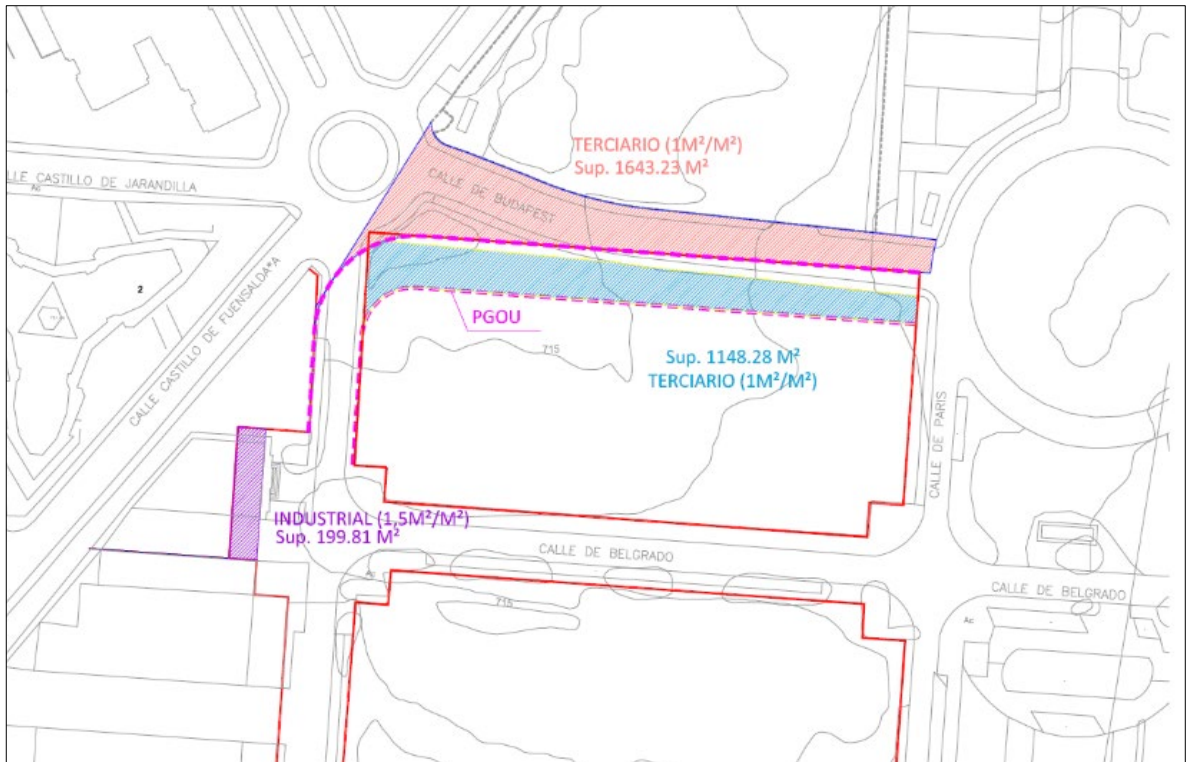


Fig.21 Compensación de superficies llevada a cabo en el momento de la ejecución de la urbanización.

Por último, se propone la corrección de la calificación de parte de la parcela del conjunto de naves situadas en la calle Bruselas 11, que en el PG vigente se califica como Terciario, diferente a la consolidada según las licencias concedidas, como se observa en las siguientes imágenes:



Fig.22 Parcela afectada de la calle Bruselas 11. A la izquierda, planeamiento vigente; a la derecha, propuesta de modificación.



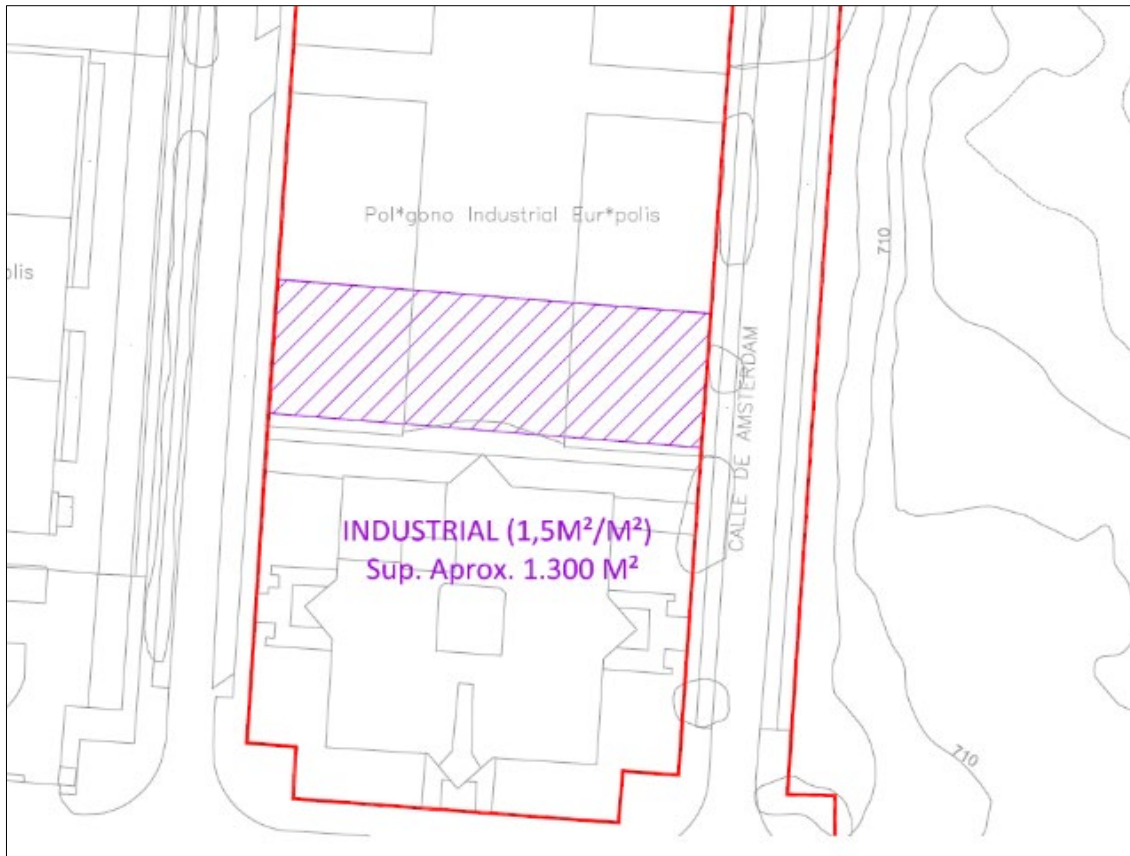


Fig.23 En trama rayada, superficie de la parcela que resulta afectada por el cambio de calificación.

De los ajustes y propuestas expuestas se concluye que la modificación propone restaurar la correspondencia entre realidad ejecutada y documentación de planeamiento, para evitar conflictos de interpretación. Todo ello sin menoscabo de las acciones pertinentes que deban llevarse a cabo para la correcta inscripción de los suelos a favor de la administración pública.

Los anteriores ajustes actualmente ejecutados supondrían:

- Reducción de la superficie terciaria.
- Incremento de la superficie industrial.
- Incremento de la superficie destinada a red viaria.

Y no produce incremento alguno de aprovechamiento

El resto del viario es sustancialmente el mismo que el propuesto en la documentación original. Se indica en el siguiente cuadro la comparación de los efectos entre el planeamiento vigente y el propuesto debidos a los ajustes propuestos:



	PLANEAMIENTO VIGENTE		MODIFICACIÓN PROPUESTA		DIFERENCIA m2s
	CALIFICACION	SUP. m2s	CALIFICACION	SUP. m2s	
RED PÚBLICA	Red Viaria Pública	1.148,28	Red Viaria Pública	1.643,23	
	Red Viaria Pública	199,81			
	Total Red Pública	1.348,09	Total Red Pública	1.643,23	
SUELOS LUCRATIVOS	Terciario 4.2º	1.643,23	Terciario 4.2º	1.148,28	
	Terciario 4.1º	1.300	Industrial 5.3º	199,81	
			Industrial 5.3º	1.300	
Total Suelos Lucrativos	2.943,23		2.648,09	-295,14	
TOTAL		4.291,32		4.291,32	0



2.5 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL AFECTADA POR PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a la presente modificación le es de aplicación un procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

Se adjunta a esta memoria el documento Anexo V.4 “Documento Ambiental Estratégico”, que desarrolla tanto la justificación de la procedencia del procedimiento de evaluación ambiental simplificada, como el Documento Ambiental Estratégico en cumplimiento del artículo 29.1 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Dado que la modificación sólo tiene efectos sobre condiciones normativas puntuales y mejoras puntuales de la movilidad no existen sobre el medio ambiente efectos adicionales a los ya existentes y previstos en el referido Plan General y en los documentos que lo desarrollaron.

3. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN

3.1 ACCIONES DE EJECUCIÓN

La modificación incluye únicamente las siguientes tres acciones de ejecución:

3.1.1 MEJORA DE ACCESOS DESDE LA CARRETERA M 505

Implantando una nueva vía de servicio en paralelo a la M 505 y modificando los accesos al polígono desde la calle Cabo Rufino Lázaro y calle Turín, para su mejora en cuanto a seguridad y fluencia, y de la movilidad interna de Európolis en general.

3.1.2 MEJORA E INCREMENTO DE ESPACIO DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO

Interviniendo en reorganización de zonas de aparcamiento en los bordes este del polígono y en el bulevar central, en donde se sumarían un total de **1.711 nuevas plazas de aparcamiento**.

3.1.3 MEJORA E INCREMENTO DE ESPACIO DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PRIVADO

La regularización de espacios internos de manzana según las zonas propuestas como “Áreas de Regeneración y Reforma Interior de Aparcamientos” en la documentación gráfica, y para cuya ordenación será necesaria la tramitación de un instrumento de planeamiento de detalle.



3.2 SITUACIÓN DE LOS SUELOS AFECTADOS

La totalidad del suelo afectado tiene la condición de urbano consolidado con anterioridad a la entrada en vigor del actual Plan General. Las acciones se proyectan sobre suelos de titularidad pública municipal, con las excepciones de:

tres parcelas lucrativas de titularidad privada, dos de uso industrial y una ocupada por las zonas comunes de una urbanización de viviendas unifamiliares, afectadas puntualmente por la solución de mejora del entronque entre la calle Cabo Rufino Lázaro con la M-505.

y de las áreas, remitidas a posterior instrumento de desarrollo, de reorganización de los espacios libres privados de determinadas manzanas industriales.

La totalidad del suelo procede de sistemas de gestión sistemática de planeamientos anteriores al vigente, ya finalizados, habiendo quedado cumplidas tanto las obligaciones como la asignación de derechos.

3.3 GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA DE LAS CONDICIONES DE CONEXIÓN CON LA CARRETERA M-505

La descripción detallada de la actuación se contiene en el anexo V.5 de la modificación.

3.3.1 SUELOS AFECTADOS

La mayor parte de los suelos afectados son de titularidad pública ya obtenidos, colindantes con la M-505. No obstante, afecta en una pequeña porción a tres parcelas de titularidad privada.

En cumplimiento del citado artículo 70 ter de la LRBRL, que fue introducido por la Disposición Adicional Novena de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo:

“3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”

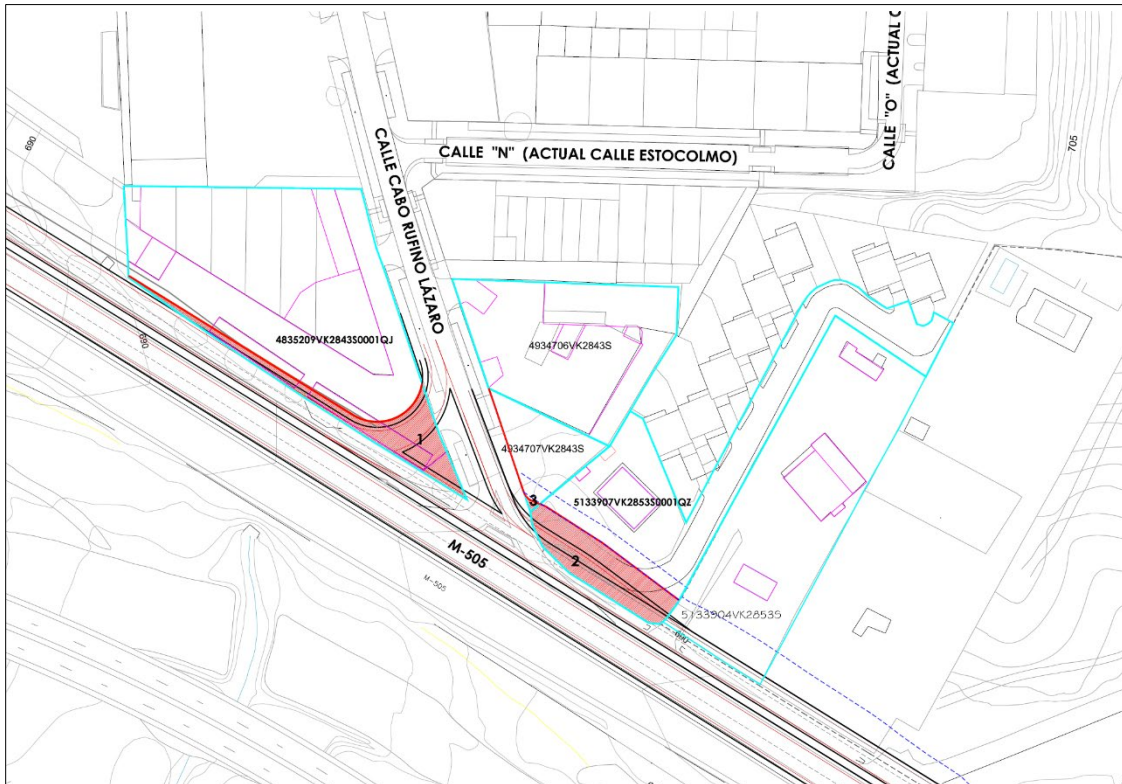
se incluye a continuación la identidad de los propietarios de las parcelas afectadas por el cambio de uso, a efectos de futuras notificaciones.



Referencia catastral	Dirección	Titular	Calificación	Sup estimada de afección m2
1 4835209VK2843S0001QJ	C/ Cabo Rufino Lázaro 22	MARKET DREAMS, S.L.	Industrial OZ.5.1º	477
2 4934707VK2843S0001DJ	C/ Duque de Ahumada 1	Propietarios Duque de Ahumada*	Residencial Unifamiliar OZ.3.3º	447
3 5133907VK2853S0001QZ	C/ Cabo Rufino Lázaro 25	TOMBADOR, S.L.	Industrial OZ.5.3ºPR.V-1	7
TOTAL				1001

*GARCIA GIL RAUL ANGEL, PROMOCIONES ARROYO VILLAR SL, MARTIN LETELLIER FRANCISCO JAVIER, RODRIGUEZ JUANINO MARIA, BUJALANCE FERNANDEZ RAFAEL, PEÑA QUILEZ MIRIAM, GUERRERO ARJONILLA YOLANDA, RODRIGUEZ JUANINO MANUEL, ALANDETE MEDRANO MARIA ELENA, HERNANDEZ GUTIERREZ DE QUIJANO LUIS ALFONSO, ARCOCA SL, MOUZE NICOLAS MARC ROGER, PASSAGA FRANCOIS ALEXANDRE, MARTIN RUIZ RIOSOL, y MARTIN RUIZ PATRICIA.

Se indica gráficamente en la siguiente imagen:



Esta superficie será definida con precisión por el proyecto definitivo de trazado y construcción y será obtenida mediante la tramitación del pertinente instrumento expropiatorio o de permuta forzosa, una vez sea aprobado dicho proyecto. El coste de obtención de los suelos en el ámbito de Európolis formará parte del conjunto de la inversión municipal. La gestión de la obtención de



3.4 GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA E INCREMENTO DE ESPACIO DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO

3.4.1 SUELOS AFECTADOS

Afecta exclusivamente a suelos de titularidad municipal ya obtenidos por gestión del ámbito.

3.4.2 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN

Están constituidos por todos los proyectos, los estudios, la gestiones y los actos administrativos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos, o de otra índole para proceder a la expropiación y gestión de los terrenos afectados.

Comprende la indemnización de las obras, plantaciones, edificaciones, suelos y otros derechos que queden afectados por los nuevos trazados de las redes de infraestructuras, incompatibles con esta previsión, así como la demolición de las mismas.

Los actos administrativos necesarios para el desarrollo y ejecución del ámbito son los siguientes:

- a. Aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan General.
- b. Aprobación definitiva del Proyecto Ordinario de Obras.

3.4.3 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del planeamiento, destinándolo a los usos previstos conforme la ordenación pormenorizada y conforme la modalidad de gestión urbanística e instrumentos de ejecución material definidos. Encontrándose os suelos ya obtenidos, le corresponden los siguientes deberes:

- a. La realización de las obras necesarias para la materialización de las previsiones de planeamiento y proyectos.
- b. La conservación de las obras de urbanización.

3.4.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES

La presente MPG contempla las acciones de ejecución de mejora de aparcamientos en espacios públicos con la consideración de obras públicas ordinarias con cargo al Ayuntamiento de Las Rozas como actuación aislada y ajena a cualquier proceso de gestión.



3.5 GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA E INCREMENTO DE ESPACIO DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PRIVADO

3.5.1 SUELOS AFECTADOS

Afecta exclusivamente a espacios libres de suelos de titularidad privada con la condición de solares, sobre los que, en su mayor parte, la edificación se encuentra ya materializada.

3.5.2 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN

Están constituidos por todos los proyectos, los estudios, la gestiones y los actos administrativos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos, o de otra índole, para proceder a la ordenación en detalle de los espacios y a la gestión de los terrenos afectados.

Comprende la indemnización de las obras, plantaciones, edificaciones, suelos y otros derechos que queden afectados por los nuevos trazados de las redes de infraestructuras, incompatibles con esta previsión, así como la demolición de las mismas.

Los actos administrativos necesarios para el desarrollo y ejecución del ámbito son los siguientes:

- a. Aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan General.
- b. Conformación de entidad representante de los titulares suficientes del área de regeneración.
- c. Aprobación definitiva de Estudio o Estudios de Detalle o instrumento de planeamiento de desarrollo oportuno.
- d. Aprobación, en su caso, del Convenio Urbanístico de Ejecución
- e. Aprobación definitiva del Proyecto Ordinario de Obras.

3.5.3 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del planeamiento, destinándolo a los usos previstos conforme la ordenación pormenorizada y conforme la modalidad de gestión urbanística e instrumentos de ejecución material definidos. Dado que las obras afectan a suelos de titularidad privada que mantienen su condición, le corresponden los siguientes deberes a los propietarios:

- a. La realización de las obras necesarias para la materialización de las previsiones de planeamiento y proyectos, incluidas las posibles indemnizaciones.
- b. La conservación de las obras de urbanización.

3.5.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN Y NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES

La presente MPG propone las acciones de ejecución de mejora de aparcamientos en espacios libres privados con la consideración de obras públicas ordinarias a ejecutar por el Ayuntamiento de Las Rozas como actuación aislada y su traslado como carga de los propietarios, sin perjuicio de que, en la tramitación del instrumento de planeamiento de detalle, o en posteriores Convenios, se acuerde otra forma de ejecución.



El convenio o convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento determinarán las condiciones y los términos de la ejecución de las actuaciones.

3.6 PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Para la ejecución de las obras descritas se prevé la siguiente programación, cuyos plazos están indicados tomando como referencia de inicio la publicación de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

ACCIÓN: ACTUACIÓN SOBRE LA M 505	PLAZO
EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN + APROBACIÓN DE LA RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS	12 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual
PROYECTO CONSTRUCTIVO Y LICITACIÓN DE OBRAS DE SEGUNDA FASE Y AUTORIZACIÓN DE LAS MISMAS POR LA D.G DE CARRETERAS	12 meses desde la habilitación de la efectiva ocupación de los suelos afectados.
EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE SEGUNDA FASE	12 meses desde la adjudicación de la licitación y la obtención de la autorización.

ACCIÓN: APARCAMIENTOS EN ESPACIOS PÚBLICOS	PLAZO
PROYECTO DE OBRA PÚBLICA ORDINARIA	18 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual
LICITACIÓN DE OBRAS	12 meses desde la finalización del Proyecto de Obra
EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS	14 meses desde la adjudicación de la licitación.

La programación de las actuaciones en las Áreas de Regeneración y Reforma Interior de Aparcamientos se definirá en el instrumento de planeamiento que las desarrolle.



4. CONCLUSIONES

Lo expuesto en la presente Memoria define y justifica los contenidos de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, en el ámbito espacial del sector P.R. V-1 "Európolis" y un fragmento de suelo urbano consolidado adyacente (área parcial de la calle Rufino Lázaro, calle Antonio Araguás y calle Rotterdam).

La actuación que se propone encuentra el cauce apropiado en el presente instrumento de planeamiento, para la mejora de algunas determinaciones puntuales de la ordenación en su ámbito espacial.

La presente modificación no implica:

- **incremento alguno de aprovechamiento, plusvalías ni edificabilidad respecto a la existente en las parcelas afectadas**

y mantiene:

- **la clasificación del suelo,**
- **la delimitación de ámbitos,**
- **la estructura de las redes públicas y el cumplimiento de las cesiones,**
- **la calificación del suelo en todo el ámbito, salvo reajuste en la zona del nuevo enlace con el bulevar central para recoger la solución de enlaces con la M-505 y corregir errores de grafismo en la delimitación de la ordenanza 7 en los planos de Ordenación.**

Afecta puntualmente a la normativa de aplicación en su ámbito espacial y las condiciones de conexión y aparcamiento, mejorándolas.

A la vista de lo expuesto se considera que el contenido de la modificación se ajusta a la legislación aplicable adecuada y queda justificada la procedencia de la tramitación y aprobación, en su caso, del presente documento urbanístico de Iniciativa Pública.

Las Rozas, firmado:

Fdo.: Ana Riaza
Arquitecto

Fdo.: Javier Herreros
Arquitecto



II. RESUMEN EJECUTIVO



1. OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación del Plan General de Las Rozas de Madrid de 1994, en adelante “MPGOU 2018”, se plantea como una operación de regeneración del espacio urbano del Polígono Európolis. El ámbito sobre el que opera comprende el sector P.R. V-1 “Európolis”, con una superficie de 74,96 hectáreas, y un fragmento de 4,63 hectáreas de suelo urbano adyacente comprendido entre las calles Rufino Lázaro, calle Antonio Araguás y calle Rotterdam, en adelante “área de Rufino Lázaro”. Son todos suelos urbanos consolidados de actividad mixta, industrial y terciaria, que conforman una unidad funcional localizada al noroeste del centro urbano del término municipal.

La Modificación tiene por objeto la **regeneración urbana de la totalidad del ámbito de Európolis y Rufino Lázaro**, mediante las siguientes estrategias:

- La definición de criterios para la mejora de las condiciones de acceso y movilidad urbana, con el objeto de subsanar los problemas detectados que dificultan la funcionalidad del ámbito.
- La adecuación de normativa urbanística para conseguir una flexibilización de usos y actividades, adecuándolos a las necesidades funcionales actuales.
- La regularización, en los casos que sea pertinente, de la edificación y actividades existentes que presentan desajustes normativos.
- La reordenación de los aparcamientos dentro del ámbito.
- La corrección puntual de errores detectados en el ámbito de la modificación.

Las propuestas de modificación se fundamentan en un trabajo de análisis y diagnóstico que ha permitido determinar con precisión las disfunciones y problemas existentes, y que se aportan como anexos.

El presente Resumen Ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento a las previsiones legales contenidas tanto en el art. 56.bis de la Ley 9/2001, de 7 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en el art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ambos artículos establecen la necesidad de incorporar, junto con la documentación preceptiva que se someta a información pública en el trámite de la Modificación del Plan General, un Resumen Ejecutivo, cuyo contenido deberá expresar los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.



- b) En su caso, concreción de los ámbitos en lo que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.¹³

El ámbito espacial de la modificación está situado dentro del término municipal de Las Rozas de Madrid, al noroeste del caso urbano y limita:

- i. Al Norte con la calle Castillo de Fuensaldaña, que separa el polígono de la zona residencial colindante.
- ii. Al Este con la Avenida de Nuestra Señora de Retamar.
- iii. Al Oeste con la autopista M-50. (Existen unas parcelas calificadas de Zona Verde y Equipamiento Público del P.R. V-1 en el margen oeste de la M-50 que no se ven afectadas por la presente modificación)
- iv. Al Sur con la carretera de Madrid al Escorial, M-505.

El conjunto de los suelos de la MPG comprende una superficie de 79,60 hectáreas (inferior al 10% de la superficie del término municipal de Las Rozas).

Comprende principalmente el área denominada Európolis, situada a 20 km del centro de Madrid, rodeado por tres de las principales carreteras del noroeste de la Comunidad, la Carretera de La Coruña (N-VI), la M-50 y la Carretera de El Escorial.

¹³ Artículo 56.bis de la Ley 9/2001, de 7 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y Artículo 25. 3 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.



La delimitación del ámbito espacial en el que la ordenación proyectada altera a la vigente, así como el alcance de dicha alteración se muestran en las siguientes imágenes:



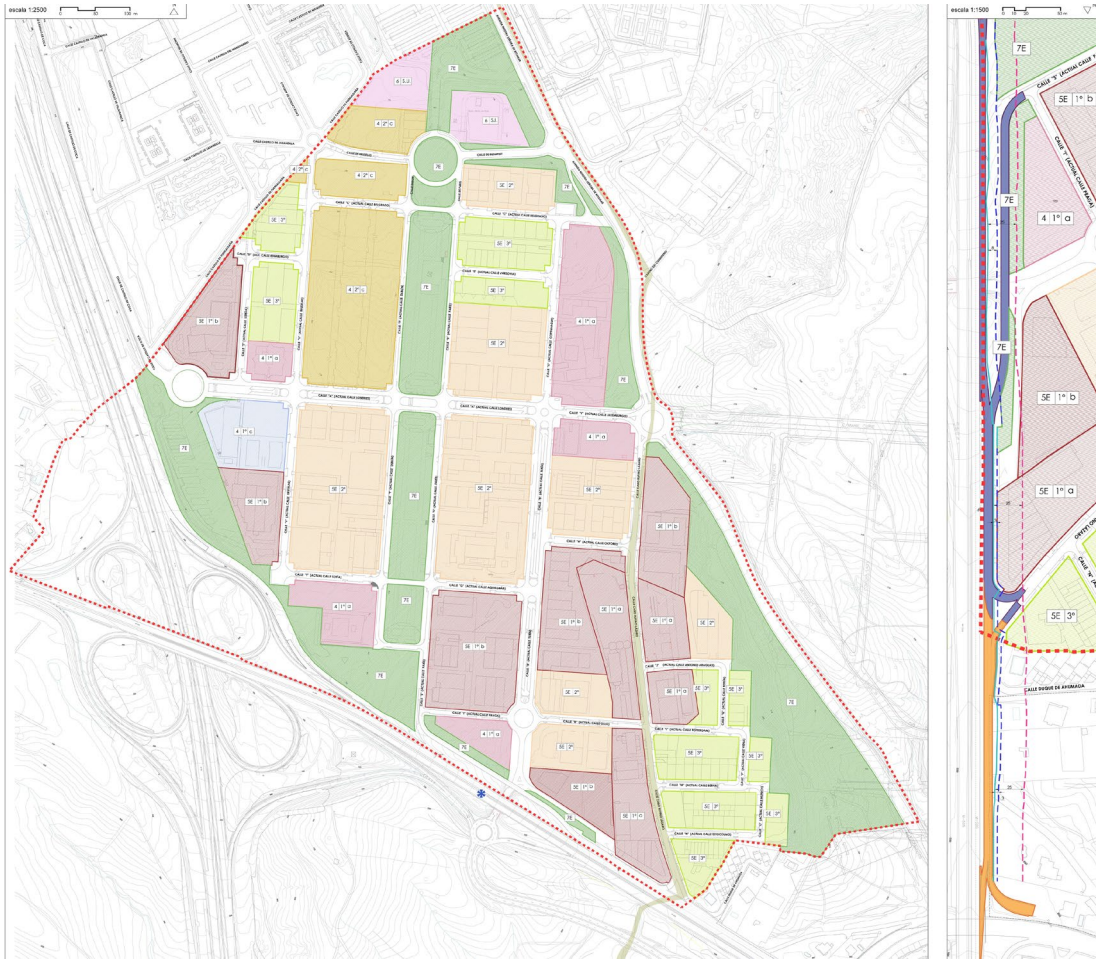


Fig. 2 Delimitación del ámbito objeto de la Modificación del Plan General, con las nuevas zonas de ordenanza 5E y 7E.



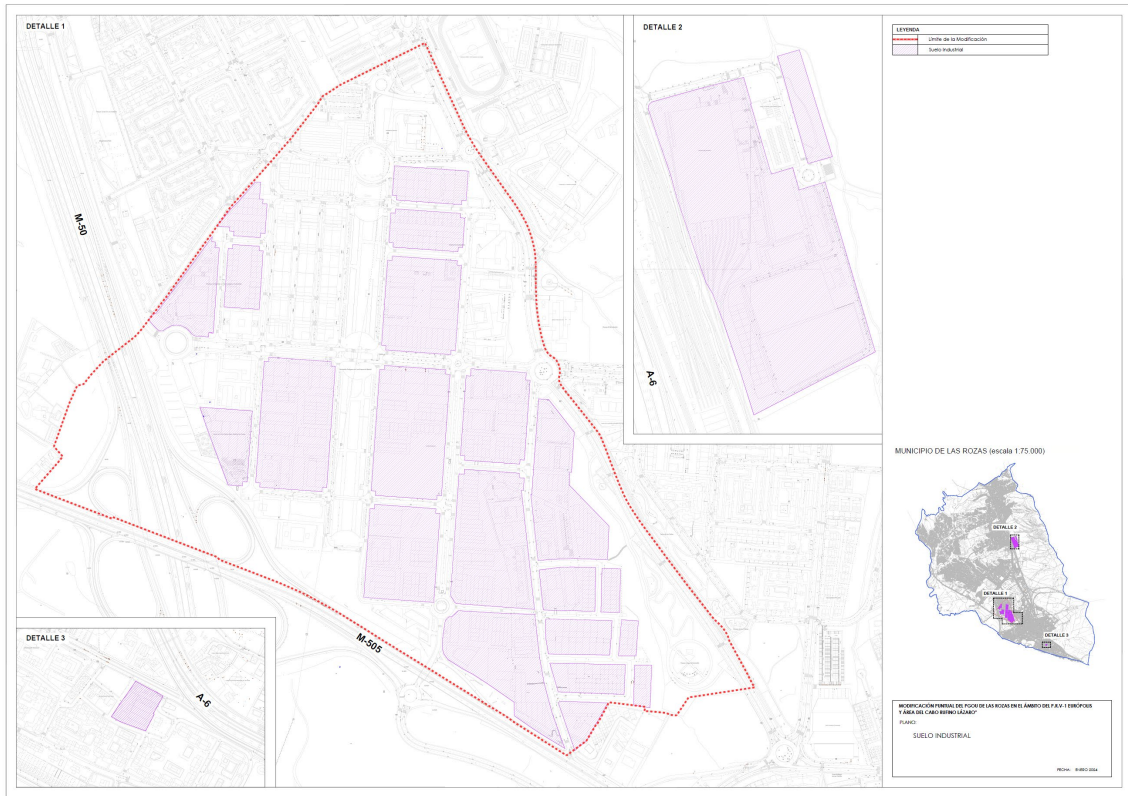


Fig. 2bis Delimitación del ámbito de los suelos afectados por la regulación del uso industrial



2. OBJETIVOS

La presente modificación tiene como objetivo la creación de las condiciones urbanísticas necesarias para llevar a cabo una **regeneración** en el ámbito de Európolis.

La transformación de este polígono industrial, concebido en origen como monofuncional y periférico, para convertirse en un **espacio productivo central de ciudad de usos complejos**, debe corresponderse con el planeamiento. Y, a su vez, éste debe plantear las políticas e instrumentos que aseguren la vitalidad y mejora de Európolis, anticipando en lo posible nuevas necesidades urbanas. La presente MPG se enmarca en esta voluntad de regenerar lo que un día fue un espacio de industria tradicional, y en la necesaria revisión crítica y el refortalecimiento de un planeamiento surgido en los años ochenta del siglo pasado sobre las lógicas de la zonificación y la especialización funcional, hoy superadas, y cuyos contenidos han devenido en mayor o en menor grado obsoletos.

En conclusión, es objetivo de la **modificación la regeneración urbana de la totalidad del ámbito de Európolis**, transformando su carácter industrial tradicional hacia un modelo de más complejo de actividad productiva y de servicios a la población, mediante las siguientes adecuaciones:

- i. DE MOVILIDAD: mejorar las condiciones de movilidad del sector, de seguridad rodada y peatonal, y de los conflictos de circulación existentes.
- ii. NORMATIVAS: unificar la normativa y adecuarla a la convivencia flexible entre usos terciarios, industriales y dotacionales.
- iii. RELACIÓN CON EL ENTORNO: mejorar la convivencia con los usos residenciales y dotacionales colindantes, posibilitando y proporcionando los servicios necesarios a los residentes.
- iv. DE APARCAMIENTOS: regular y mejorar la dotación de aparcamientos, tanto en viario como en interior de las parcelas.
- v. DE IMPACTO SOCIAL: con todo ello, mejorar la funcionalidad y prestaciones del ámbito para asegurar el mantenimiento del empleo y potenciar la creación de nuevos puestos de trabajo.
- vi. Por último, corregir los errores gráficos en la delimitación de zonas de ordenanza de los planos de ordenación del planeamiento vigente, especialmente de la Ordenanza 7 Espacios Libres.



3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación **no implica incremento alguno de edificabilidad**, aprovechamiento, **ni reducción de espacios libres respecto a los existentes en las parcelas afectadas. Se mantienen los usos característicos y las cesiones obligatorias.**

Son objeto de la MPG las siguientes alteraciones:

3.1 MODIFICACIONES DE NORMATIVA. ADAPTACIÓN, FLEXIBILIZACIÓN Y MEJORA DE ASPECTOS PUNTUALES DE LA NORMATIVA VIGENTE

A. Unificación y homogeneización de la normativa urbanística pormenorizada

Se plantea la integración de las diversas normativas de aplicación en el ámbito de la MPG mediante su refundido en una ordenanza única, **“Ordenanza Zonal 5E. Complejo Industrial y Terciario Európolis”**, que recoge los contenidos de las vigentes, a excepción de aquellos elementos que esta MPG modifica. **Sustituye a la “Ordenanza Zonal 5. P.R. “Industrial en el área de planeamiento remitido P.R. V-1”**, distinguiendo grados particulares además de dos niveles: el nivel “a” correspondiente a la Zona de Rufino Lázaro, y el nivel “b” correspondiente al ámbito P.R.V-1.

La redacción propuesta de la norma zonal 5E se incluye en el apartado IV de Documentación de Planeamiento Modificada del presente documento. La definición gráfica de esta propuesta se detalla también en el apartado IV de Planos Modificados y Planos de la Propuesta de Modificación.

B. Aumento de las categorías de usos industriales y de almacenamiento

Se propone actualizar el listado de categorías de usos industriales del **artículo 4.2.6** del vigente Plan General para dar cobertura a nuevas actividades productivas no previstas en origen.

C. Régimen de compatibilidad del uso industrial

Se propone la actualización del **artículo 4.2.6.** del vigente Plan General de tal forma que se permita a las ordenanzas específicas de zona con uso industrial la modulación del porcentaje de los usos compatibles de comercio, oficinas y áreas de exposición por encima del 20 por ciento fijado en la actualidad, en función de sus necesidades y objetivos urbanos.

Se propone para la nueva norma específica de Európolis, **Ordenanza Zonal 5E**, establecer una proporción mínima de uso característico del 55% de la edificabilidad de la parcela y, en consecuencia, **un margen del 45% para los usos compatibles de comercio, oficinas y áreas de exposición.**

Esta nueva Ordenanza Zonal 5E, al incluir la regulación de la zona de Rufino Lázaro, amplía el régimen de usos compatibles que el PGOU le asignaba mediante la Ordenanza Zonal 5 Industrial.



Además, se propone la aplicación del uso alternativo terciario, actualmente vigente en la zona de Európolis, también en la zona de Rufino Lázaro, para homogeneizar las condiciones del conjunto, atendiendo a una de las alegaciones aportadas en el periodo de información pública.

D. Criterios para el cómputo de la superficie edificada en usos industrial y terciario comercial

Dadas las dificultades prácticas en la gestión de licencias por la indefinición de determinados elementos o situaciones edificatorias en relación con el cómputo de edificabilidad en el uso industrial, en esta modificación se clarifican las situaciones de indeterminación normativa detectadas, a semejanza de lo que ya ocurre para otros usos, como el residencial.

Condiciones de división interior de la edificación en uso industrial

Para resolver conflictos existentes y dotar de un mayor grado de flexibilidad a la definición de las unidades de implantación de usos industriales se propone, en la nueva normativa específica para Európolis, NZ5E, la alteración de la actual ordenanza particular NZ5 PR. en relación a las divisiones interiores de la edificación industrial, definiendo nuevas condiciones en función de las tipologías industriales y de la realidad de la actividad implantada en el polígono.

E. Condiciones para los espacios libres

La MPG propone la incorporación de una nueva “Norma Zonal de Espacios Libres 7E Európolis”, que regulará el aparcamiento-jardín con un máximo del 50% de la superficie destinada a aparcamiento en relación a la totalidad de la superficie de la zona verde. Y, dentro de esta ordenanza se incluye la 7E* Espacios Libres de Transición de Infraestructuras, para la regulación particular de los suelos afectados por la zona de protección de la M 505 en su nueva configuración.

3.2 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. RED VIARIA

A. Mejora de las condiciones de conexión con la M 505

La Modificación incluye una acción puntual de ampliación del radio de giro del entronque entre la calle Rufino Lázaro y la M-505, con incorporación mediante vía de servicio al tronco central. Esto permitirá dar solución a uno de los puntos negros de la red viaria en el Municipio.

B. Mejora de la incorporación desde la M 505, en dirección oeste

Proyectando una vía de servicio y desplazando el actual acceso por la calle Turín a la calle París, que es la que define el eje central del ámbito, eliminando el violento trenzado existente entre los movimientos de salida e incorporación a Európolis desde la M-505. Y liberando un movimiento al enlace de bajo la M-505 desde la calle Turín, mejorando el comportamiento de las glorietas de



regulación de entradas y salidas, muy exigidas en la actualidad por ser el único enlace que permite la conexión con la M-50 y la salida por la M 505 en dirección sureste.

C. Ampliación de la capacidad del enlace bajo la M-505

Reforzando la infraestructura existente en el margen sur de la vía rápida para una mejor regulación de los movimientos desde la M-50.

3.3 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. PARTICULARIZACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN USOS ALTERNATIVOS AL INDUSTRIAL

La presente MPG propone pormenorizar el requerimiento de la MPG 2003 en relación al estándar de dotaciones de plazas de aparcamientos para el caso de aquellos usos industriales que se transformen en terciarios o de equipamiento, mediante la sustitución por uso alternativo, de tal forma que el estándar se module en función de las necesidades de la actividad específica que se pretenda implantar.

3.4 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO:

Como se ha indicado, la MPG propone la incorporación de una nueva “**Norma Zonal de Espacios Libres 7E Európolis**”, que regulará el aparcamiento-jardín con un máximo del 50% de la superficie destinada a aparcamiento en relación a la totalidad de la superficie de la zona verde.

Se propone la ubicación de cuatro zonas de aparcamiento en los bordes este del polígono, en donde se sumarían un total de 977 plazas de aparcamiento: Plaza del 8 de Marzo, entorno del enlace con la M-50, entorno de la calle Rufino Lázaro y Avenida Nuestra Señora de Retamar.

Además, se propone la reordenación del aparcamiento del Bulevar central aportando 734 plazas de aparcamiento. En total en espacio público se podrían incorporar **1.711 plazas de aparcamiento**.



3.5 MODIFICACIONES DE MEJORA DE MOVILIDAD. APARCAMIENTO EN EL ESPACIO LIBRE INTERIOR PRIVADAS DE MANZANAS:

Se propone la reordenación de espacios libres interiores de varias manzanas de uso industrial, definiendo calles y espacios de aparcamiento privados susceptibles de coadyuvar al refuerzo de la red viaria pública. Para ello se delimitan “**Áreas de Regeneración y Reforma Interior de Aparcamientos**”, identificadas en el Plano 2 de las “*Propuestas de Localización de Aparcamientos y Áreas de Regeneración Interior*”.

Esta propuesta de regularización de espacios internos de manzana, definida en el apartado 2.4.3.4 de la memoria, ha identificado una posible reserva de hasta **472 plazas de aparcamiento**.

Para la ordenación de los espacios libres privados se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle o instrumento de planeamiento correspondiente, por manzanas completas, de iniciativa pública o privada.

3.6 EFECTOS DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS SOBRE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Las propuestas de aparcamiento en el espacio público y en el privado supondría un **total de un incremento de 2.183 plazas de aparcamiento** para el ámbito de Európolis, que aseguran la funcionalidad del conjunto en un escenario teórico de máxima demanda (superior a las 2.060 plazas necesarias).

3.7 RECTIFICACIÓN DE ERRORES GRÁFICOS DETECTADOS

Es objeto también de la presente modificación puntual la subsanación de errores y contradicciones puntuales detectados, debidos a discordancias entre el planeamiento y la realidad existente, e identificados durante los periodos de elaboración del documento, de tramitación, y durante el proceso de participación pública. Afectan a los planos de la serie 5 del Plan General, denominados “Ordenación del Suelo Urbano. Alineaciones y rasantes”, en los que viene determinada la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.

Algunos son errores de rotulación o de ausencia de delimitaciones. Otros tienen por causa la falta de actualización de los planos originales que dieron lugar a la ejecución del ámbito en relación con la realidad de la urbanización ejecutada, lo que conlleva que existan pequeños desencuentros o disfunciones entre realidad y documentación gráfica.

En primer lugar, existe un error en la delimitación de parcelas de la ordenanza 7 en su colindancia con la M-505 y sus ramales de conexión. En concreto, como se observa en la siguiente imagen, se encuentra omitida por error la delimitación entre espacios libres e infraestructura viaria.





Fig.3 Imagen de estado actual de plano vigente. Zonas verdes junto a la M 505 sin delimitación gráfica

Además de corregir lo indicado, se refleja la nueva infraestructura viaria planteada, como mejora de accesos conforme a las exigencias de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, lo que se puede comprobar en las siguientes imágenes del plano 5.23 corregido y del plano de ordenación propuesta

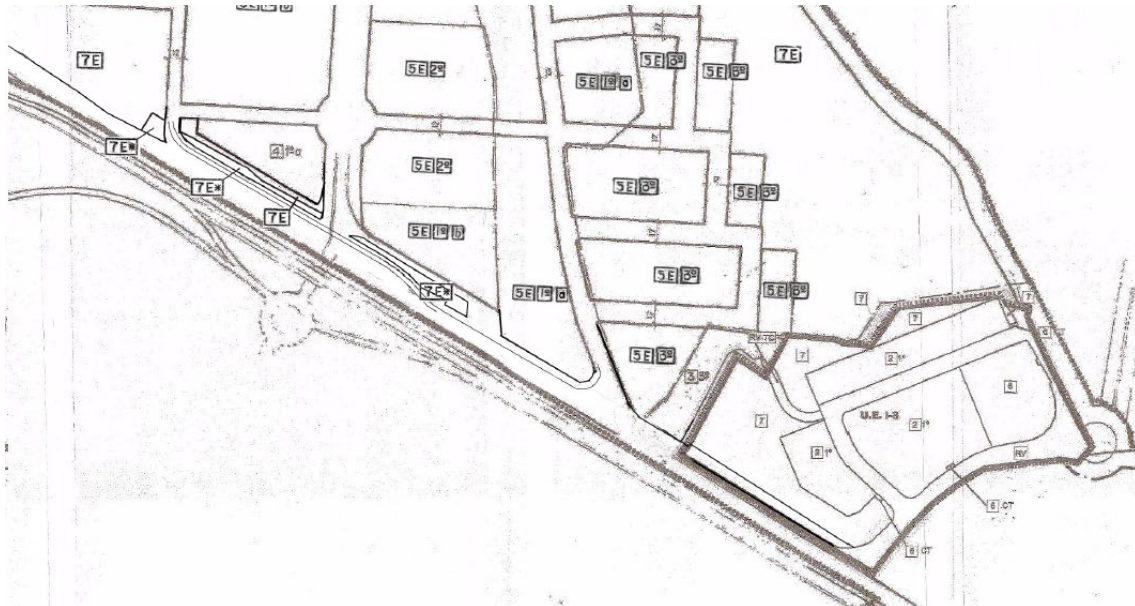


Fig.4 Imagen del plano 5.23 modificado. Zonas verdes junto a la M 505 delimitadas y nueva infraestructura de acceso.





Fig.5 Imagen del plano de nueva infraestructura de acceso desde la M 505

Por otra parte, durante la tramitación del expediente, el 18 de agosto de 2021, tuvo entrada en el Registro General del Ayuntamiento la solicitud formulada por la empresa Venjusa S.L.U., de reparación de error en los planos del Plan General vigente, en la alineación oficial del solar situado en la calle Belgrado 26, del que es titular.

Una vez analizado lo expuesto y comprobada la situación actual del Polígono Európolis y los antecedentes de desarrollo y consolidación de este ámbito, se ha detectado disfunciones entre la urbanización realmente ejecutada y la documentación de planeamiento tramitada desde 1991, año en el que se aprueba el Plan Parcial del sector V-4b, origen de la generación del Polígono Európolis.

La ejecución material del planeamiento conllevó la realización de pequeñas adaptaciones de detalle del trazado viario existente. En concreto se amplió la sección de la calle Bruselas por su lado este para lograr un acuerdo coherente con la nueva red viaria del sector V-2, rotonda y calle Castillo de Fuensaldaña.

Lo anterior supuso una reducción de la superficie calificada como Terciario y un aumento de la superficie destinada a red viaria.

Se reflejan por tanto en el plano 5.22 del Plan General las alineaciones reales y las calificaciones procedentes, y además, contestando al escrito presentado, se recogen las alineaciones actuales de la calle Bruselas y de la intersección con la calle Belgrado, que afectan a la parcela sita en Belgrado 26, en la que existe un conjunto de naves ejecutado, con licencia concedida en el año 1992, cuya implantación se llevó a cabo tomando como alineación la del viario entonces ejecutado, el cual presentaba ligeras variaciones respecto al original de ordenación, como se observa en la ortofoto siguiente:





Fig.6 Imagen de la zona sólo con las naves ejecutadas



Fig.7 Estado actual de la zona.

Como se observa en las siguientes imágenes, el viario previsto en planeamiento se reajusta ligeramente en el momento de su ejecución para propiciar su conexión con el ámbito lindante y mejorar su trazado, sin producir merma en su superficie.:

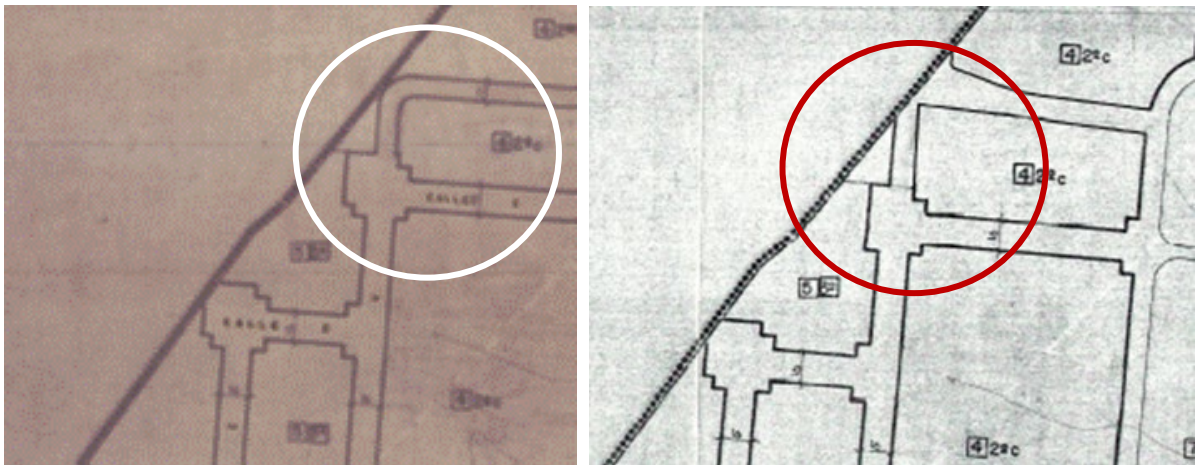


Fig.8 A la izquierda, planemaiento vigente y a la derecha, modificado ajustado a la urbanización ejecutada



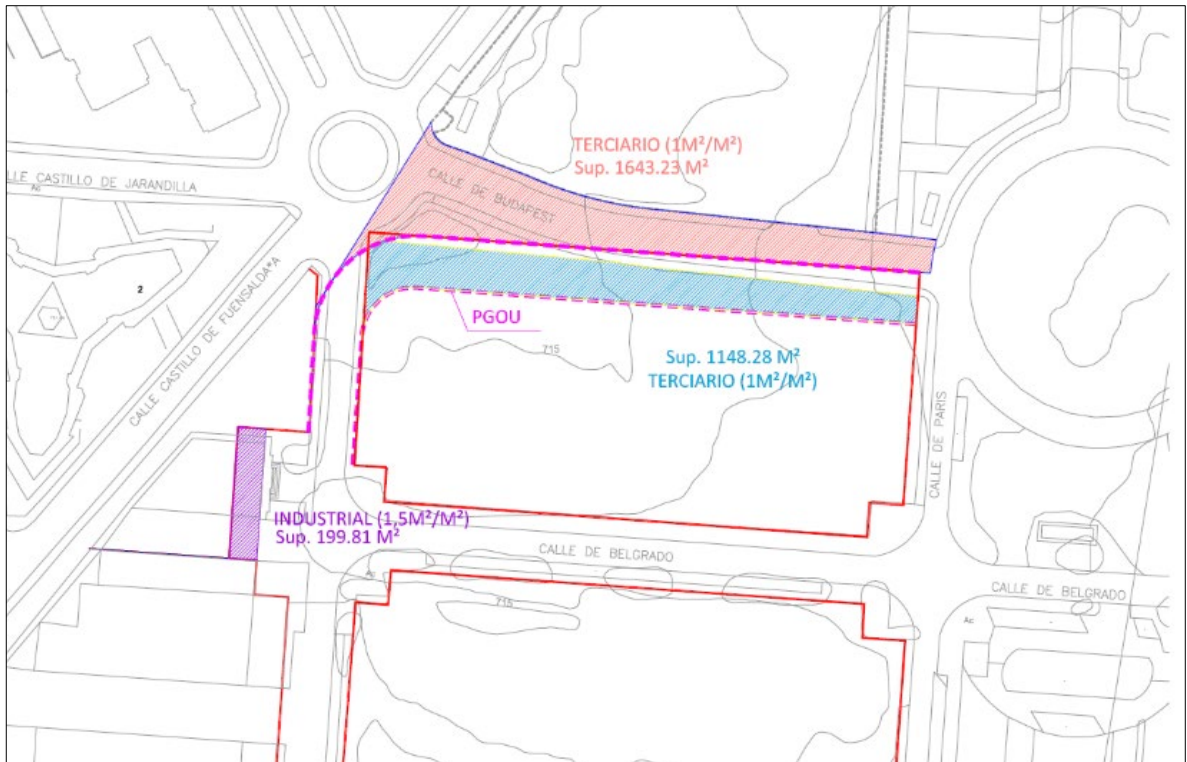


Fig.9 Compensación de superficies llevada a cabo en el momento de la ejecución de la urbanización.

Por último, se propone la corrección de la calificación de parte de la parcela del conjunto de naves situadas en la calle Bruselas 11, que en el PG vigente se califica como Terciario, diferente a la consolidada según las licencias concedidas, como se observa en las siguientes imágenes:



Fig.10 Parcela afectada de la calle Bruselas 11. A la izquierda, planeamiento vigente; a la derecha, propuesta de modificación.



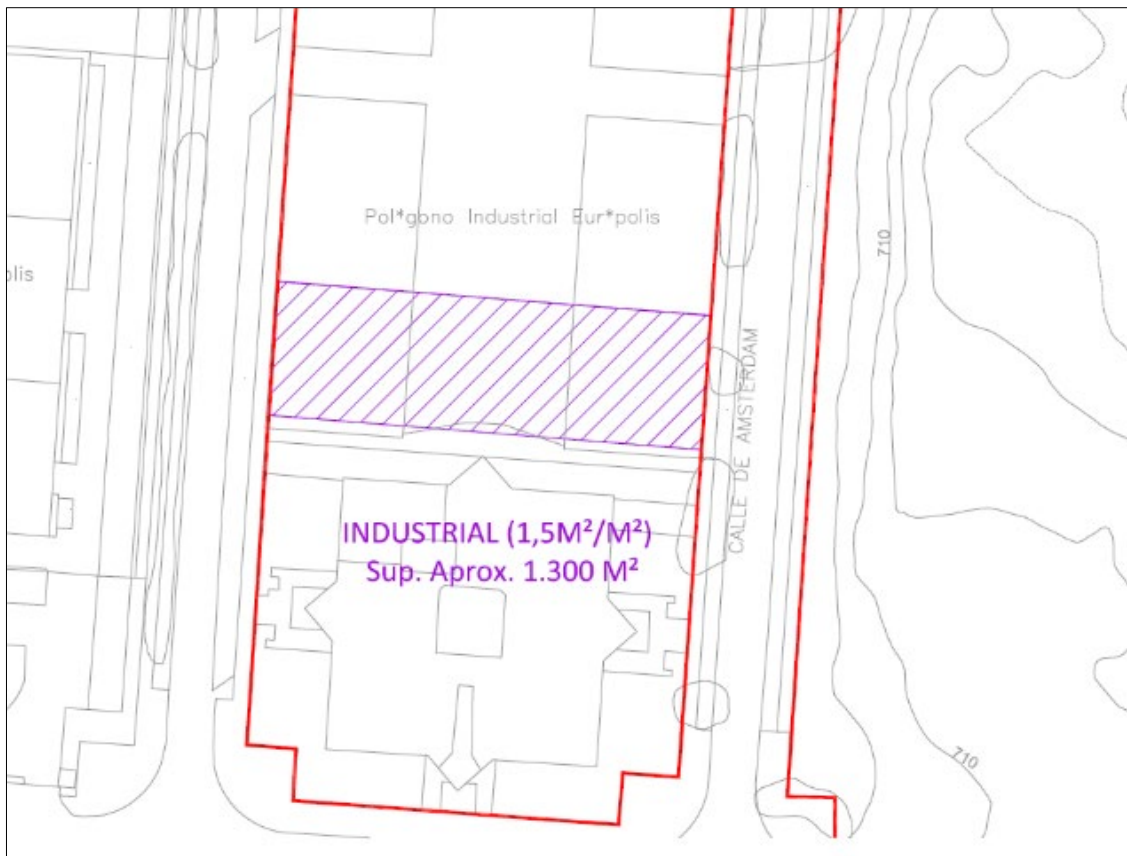


Fig.11 Em trama rayada, superficie de la parcela que resulta afectada por el cambio de calificación.

De los ajustes y propuestas expuestas se concluye que la modificación propone restaurar la correspondencia entre realidad ejecutada y documentación de planeamiento, para evitar conflictos de interpretación. Todo ello sin menoscabo de las acciones pertinentes que deban llevarse a cabo para la correcta inscripción de los suelos a favor de la administración pública.

Los anteriores ajustes actualmente ejecutados supondrían:

- Reducción de la superficie terciara.
- Incremento de la superficie industrial.
- Incremento de la superficie destinada a red viaria.

Y no produce incremento alguno de aprovechamiento

El resto del viario es sustancialmente el mismo que el propuesto en la documentación original.



4. SÍNTESIS DEL EFECTO DE LAS MODIFICACIONES EN SU ÁMBITO DE ACTUACIÓN

	ESTADO ACTUAL DE PLANEAMIENTO	MPG	EFECTO
SUELO	URBANO CONSOLIDADO	URBANO CONSOLIDADO	NO MODIFICA
USOS GLOBALES	INDUSTRIAL Y TERCIARIO	INDUSTRIAL Y TERCIARIO	NO MODIFICA
EDIFICABILIDAD	ASIGNADA POR PARCELAS	ASIGNADA POR PARCELAS	NO MODIFICA
APROVECHAMIENTO	SEGÚN PG	SEGÚN PG	NO MODIFICA
PLUSVALÍAS	SITUACIÓN DE MÁXIMA PLUSVALÍA: TRANSFORMACIÓN DEL USO INDUSTRIAL DEL PRV-1 A TERCIARIO	SITUACIÓN DE MÁXIMA PLUSVALÍA: TRANSFORMACIÓN DEL USO INDUSTRIAL DEL PRV 1 A TERCIARIO	NO MODIFICA
REDES PÚBLICAS	EJECUTADAS Y CEDIDAS	EJECUTADAS Y CEDIDAS	AJUSTES POR ACCIONES SOBRE LA M 505
NORMATIVA DE APLICACIÓN	APLICACIÓN DE ORDENANZAS Y ARTÍCULOS VARIADOS, DISPERSOS, Y CON REMISIONES A OTROS PLANES, COMO RESULTADO DE LA SUMA DE PLANEAMIENTOS DESDE 1988	INTEGRACIÓN Y UNIFICACIÓN NORMATIVA	SUSTITUCIÓN DE ORDENANZA DE APLICACIÓN POR UNA DE NUEVA DE REDACCIÓN
NORMATIVA: DEFINICIÓN EN NORMATIVA DEL USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENAMIENTO	SEGÚN REDACCIÓN DE 1994	NUEVA REDACCIÓN	AMPLIACIÓN DE CATEGORÍAS DEL USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENAMIENTO PARA ADECUARLO A LAS NUEVAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
NORMATIVA: RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS COMPATIBLES DEL USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENAMIENTO	CON UNA LIMITACIÓN DEL 20% DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE	INCREMENTO DE LA LIMITACIÓN AL 45%	FLEXIBILIZACIÓN Y ADAPTACIÓN DE LA CONVIVENCIA DE USOS SIN RENUNCIAR AL USO INDUSTRIAL CARACTERÍSTICO
NORMATIVA: CRITERIO PARA EL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD EN EL USO INDUSTRIAL	DEFINIDA EN LA NORMATIVA GENERAL DEL PLAN, CON CARÁCTER GENERAL PARA TODOS LOS USOS Y MUY ORIENTADA AL USO RESIDENCIAL	PORMENORIZACIÓN DEL CRITERIO PARA LOS USOS INDUSTRIAL Y TERCIARIO COMERCIAL, EQUIPARANDO LAS EXCLUSIONES DE CÓMPUTO A LAS DE USO RESIDENCIAL	CLARIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN PARA ESTOS USOS. POSIBILIDAD DE REGULARIZACIÓN DE SITUACIONES PENALIZADAS EN LA ACTUALIDAD POR LA FALTA DE CONCRECIÓN.
NORMATIVA: CONDICIONES DE DIVISIÓN INTERIOR	LIMITADO POR NORMATIVA	SE PERMITEN DIVISIONES INTERIORES AJUSTÁNDOSE A LA NORMATIVA	LA SUBDIVISIÓN INTERIOR RESULTANTE TENDRÁ EL CARÁCTER DE AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS, EN RÉGIMEN DE DIVISIÓN HORIZONTAL DE LA PROPIEDAD
NORMATIVA: ESTÁNDAR DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO POR SUSTITUCIÓN DE USO INDUSTRIAL POR LOS ALTERNATIVOS TERCIARIO O EQUIPAMIENTO PERMITIDOS	FIJADO POR LA MPG2003 EN 4 PLAZAS / 100m2 INDEPENDIENTEMENTE DEL USO O DE LA CATEGORÍA DEL USO	PORMENORIZACIÓN DEL ESTÁNDAR REVISÁNDOLO EN FUNCIÓN DEL TIPO Y CATEGORÍA DE USO QUE SUSTITUYA AL USO INDUSTRIAL	ADAPTACIÓN DE LA REALIDAD DE LA ACTIVIDAD IMPLANTADA Y A SUS DEMANDAS DE APARCAMIENTO POR USOS
NORMATIVA: PROPORCIÓN DE ESPACIO DE APARCAMIENTO JARDÍN REGULADO EN ZONA VERDE PÚBLICA	-	AUMENTO AL 50%	MEJORA DE LA RED DE MOVILIDAD
NORMATIVA: INCLUSIÓN DE LA CLAVE 7E* DENTRO DE LA ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES	-	DEFINICIÓN DE UN RÉGIMEN PARTICULAR PARA LOS ESPACIOS LIBRES AFECTADOS POR LA ZONA DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA M-505	GARANTIZAR LA TRANSICIÓN HACIA LA INFRAESTRUCTURA, SU PROTECCIÓN, Y HABILITAR LA COMPATIBILIDAD CON FUTURAS AMPLIACIONES DE LA MISMA
RED DE VÍA PÚBLICA MEJORA DE CONEXIONES CON LA M 505	ENLACES EJECUTADOS	INTERVENCIÓN PUNTUAL DE LAS CONDICIONES DE CONEXIÓN	MEJORA DE LA MOVILIDAD, REDUCCIÓN DE EMISIONES, Y MEJORA DE LA SEGURIDAD VIAL



RED DE ZONAS VERDES PÚBLICAS AMPLIACIÓN, REORDENACIÓN Y MEJORA DE ESPACIOS DE APARCAMIENTO JARDÍN	APARCAMIENTO DISPERSO E IRREGULAR. ÁREAS DE APARCAMIENTO PERIFÉRICAS, INFRAUTILIZADAS Y POCO SEGURAS	REORDENACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO DE APARCAMIENTO JARDÍN	MEJORA DE LA MOVILIDAD, Y DE LA CAPACIDAD DE SERVICIO EN RELACIÓN A LAS DOTACIONES Y A LA ACTIVIDAD
ESPACIOS LIBRES INTERIORES EN ALGUNAS MANZANAS INDUSTRIALES REORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS PARA INCREMENTO DE ESPACIO DE APARCAMIENTO Y CONEXIÓN CON LA VÍA PÚBLICA PERIMETRAL	ESPACIOS INTERIOR INFRAUTILIZADOS E INSEGUROS QUE ACTÚAN COMO PARTE DE LA RED PÚBLICA SIN CONDICIONES DE SEGURIDAD NI DE CALIDAD	POSIBILIDAD DE REORDENACIÓN Y CONEXIÓN ADECUADA A LA RED PÚBLICA SIN ALTERAR SU CARÁCTER URBANÍSTICO	MEJORA DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PRIVADO, POR ENCIMA DEL ESTÁNDAR, MEJORA EN LA SEGURIDAD Y EN PARTICULAR DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y DE COLECTIVOS VULNERABLES.

5. PLANEAMIENTO ALTERADO POR LA MODIFICACIÓN

Las propuestas de modificación descritas suponen la alteración de los siguientes documentos y contenidos del Plan General:

5.1 NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

Se modifica lo siguiente:

Artículos de Normas Generales:

- **Artículo 4.2.6** de la definición del Uso Industrial y Almacenamiento del Título IV de las Normas de vigente Plan General, actualizando los tipos de usos industriales contemplados, con alcance en el conjunto del suelo industrial del municipio.
- **Artículo 10.0.5** que señala las Áreas de Ordenanza de Planeamiento Remitido, actualizando la denominación del P.R.V-1 Európolis con la denominación: P.R. Európolis.

Artículos de ordenanza pormenorizada zonal:

- **Artículo 10.8.14.** de las Condiciones Particulares del Uso Industrial para el área de Planeamiento Remitido de Európolis, comprensivo de la nueva ordenanza Zonal, 5E: Complejo Industrial y Terciario Európolis.
- **Artículo 10.8.14.** que define las Condiciones Particulares de la nueva Ordenanza Zonal 7E de Espacios Libres para el área de Planeamiento Remitido de Európolis

5.2 PLANOS DEL PLAN GENERAL 1994

Se modifican los siguientes planos del Plan General del 1994:

- **Planos 5.22 y 5.23** de la serie 5 “Ordenación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes”



6. ALCANCE DE LA SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DERIVADA DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN Y RÉGIMEN TRANSITORIO DE USOS Y EDIFICACIONES PREEXISTENTES

6.1. SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

En el ámbito de la Modificación se suspende el otorgamiento de licencias urbanísticas que pudieran resultar afectadas por las determinaciones de este expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de julio.

No obstante, lo anterior debe ponderarse la adopción de esta medida cautelar y provisional con la necesaria funcionalidad de los diversos servicios públicos y con la salvaguarda de las actividades económicas que se desarrollan en la actualidad en el ámbito.

Así pues, en las infraestructuras y/o edificios destinados a servicios públicos que actualmente se prestan y en los edificios existentes destinados a actividades económicas que se ubican en el ámbito se hace una excepción del régimen ordinario de suspensión de licencias en los siguientes términos:

- a) Obras en los edificios: es de obligado cumplimiento al régimen de obras y usos previsto en el artículo 3.4.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Las Rozas.
- b) Cualquiera que fuera el alcance de las obras que, previa la correspondiente autorización administrativa, fueran realizadas con arreglo al régimen precedente en el ámbito, las mismas no darán lugar en ningún caso a derecho a indemnización por razón de la aplicación de éste.

Conforme al artículo 20, en relación con el 64 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, las obras y usos autorizados en ellas habrán de demolerse y cesar sin derecho a indemnización cuando así lo acordare el órgano municipal competente.

- c) En aquellas licencias que no se encuentren afectadas por los contenidos de esta modificación o que, estando afectadas, cumplan con lo establecido en el actual régimen y con el modificado.

Finalmente, en relación con la suspensión de licencias derivadas de la aprobación provisional del presente Plan, se consideran de la mayor eficacia las declaraciones responsables presentadas a tramitación, al ser éste, según lo recogido en la Ley de Régimen Local, el procedimiento general para la implantación y ejercicio de actividades.



6.2 RÉGIMEN TRANSITORIO

Se regula un régimen transitorio cuyo objetivo, reconociendo la existencia de una realidad previa que no puede ser ignorada, es dar una respuesta a la razonable necesidad de renovación de los edificios existentes con actividades en funcionamiento a la fecha de aprobación de la Modificación, lo que queda definido sin efectos perjudiciales para terceros y sin limitar en ningún caso el normal desarrollo de la actividad de ejecución una vez sea preciso con motivo de la ejecución de las obras de urbanización.

