Ayuntamiento de
Las Rozas de Madrid

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID, PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

DOCUMENTO URBANÍSTICO

JUNIO DE 2020
(INCLUYE CORRECCIONES MAYO 2021)

EQUIPO REDACTOR

GESTIÓN DE PLANEAMIENTO
Y ARQUITECTURA S.L.

ÍNDICE

1. ENCUADRE TERRITORIAL 4
2. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL 6
3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN GENERAL 7
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 9
5. SITUACION ACTUAL 11
5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION 11
5.1.1. ACCESIBILIDAD 11
5.1.2. ENTORNO 11
5.1.3. SUPERFICIE 12
5.1.4. LINDEROS 12
5.1.5. TOPOGRAFÍA 12
5.1.6. PARCELAS, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES 13
5.1.7. ARBOLADO 16
5.1.8. AFECCIONES 18
5.1.9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 20
5.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES 21
5.2.1. Clasificación: 21
5.2.2. Gestión: 21
5.2.3. Calificación: 23
5.2.4. Estructura General. Sistemas Generales: 23
5.2.5. PARÁMETROS DEL ESTADO ACTUAL 26
6. MODIFICACIÓN PROPUESTA 27
6.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 27
6.2. JUSTIFICACION Y OPORTUNIDAD 33
6.3. ORDENACIÓN PROPUESTA 42
6.4. APROVECHAMIENTOS 48
7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS 50
8. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN 54
9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA 55
10. VIABILIDAD ECONÓMICA (ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO) 65
11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 66
12. INFORME DESDE LAS PERSPECTIVAS DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD 67
13. RESUMEN EJECUTIVO 79

ANEXOS:

ANEXO 1. ORDENACIÓN SOBRE BASE CARTOGRÁFICA (ESTADO INICIAL Y MODIFICADO)

ANEXO 2. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN GENERAL (ESTADO INICIAL Y MODIFICADO)

ANEXO 3. DOCUMENTO DE CESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE DE LA PARCELA R-P A FAVOR DE LA UNED

ANEXO 4. FICHA "FORTÍN DE LA UNED" DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

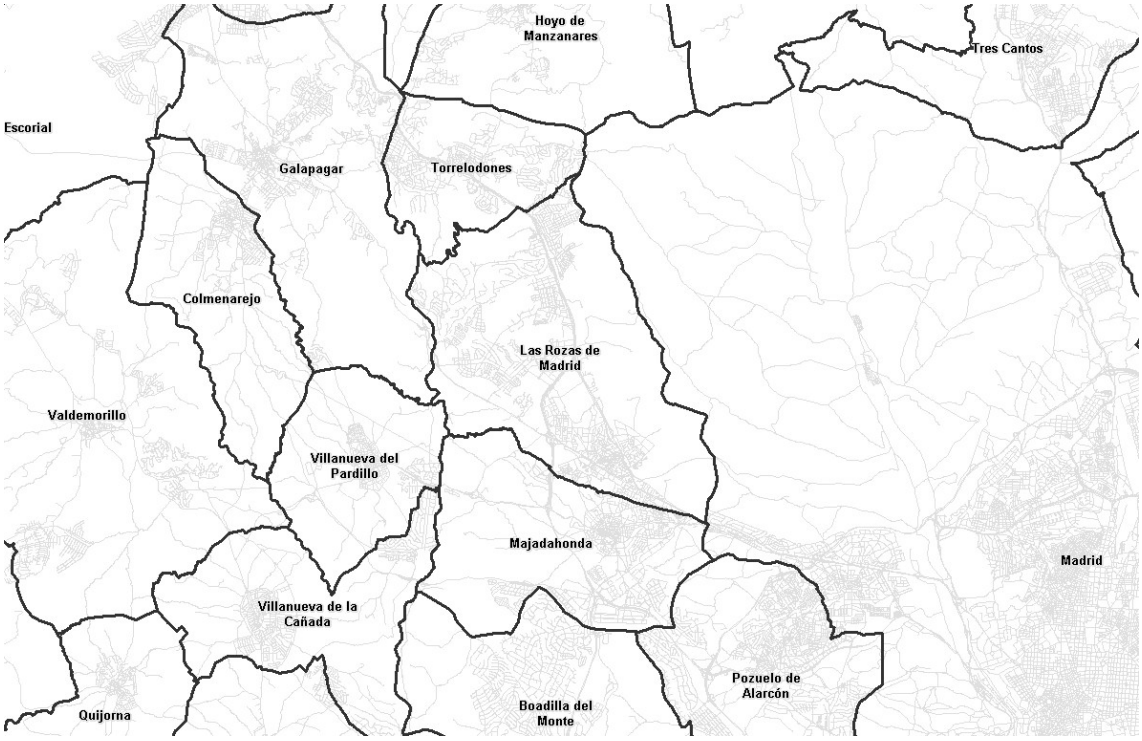
ANEXO 5. PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- **OP1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE ORTOFOTO**
- **OP2. PLANO DE CALIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES**
- **OP3. PLANO DE REPLANTEO VIARIO**
- **SECCIONES TIPO VIARIO:**
    - **OP4.VIARIO. SECCIÓN 1. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO**
    - **OP5.VIARIO. SECCIÓN 2. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO**
    - **OP6.VIARIO. SECCIÓN 3. ESTADO MODIFICADO**
    - **OP7.VIARIO. SECCIÓN 4. ESTADO MODIFICADO**

ANEXO 6. CONDICIONES PARTICULARES Y DE PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (TEXTO NORMATIVO)

1. ENCUADRE TERRITORIAL

El Término Municipal de Las Rozas de Madrid se localiza en la zona central de la Comunidad de Madrid, al noroeste del municipio de Madrid, con el que linda. Ocupa una superficie de 58,83 km^2 y cuenta con una población de aproximadamente 95.550 habitantes.



Las Rozas de Madrid se sitúa, dentro de la Región, en su “Primera Corona” o “Área Metropolitana”. Dista aproximadamente 15 km de Madrid, con el que se comunica principalmente mediante las arterias A-6 y M-50.

La mayor parte de la trama urbana de Las Rozas de Madrid, se localiza entre la autopista A-6 y la carretera M-505, ubicándose los terrenos objeto de la presente modificación puntual, cercanos a la carretera regional M-505, al este de la misma, tal como se muestra en la siguiente imagen.



Dentro de la estructura municipal, los terrenos urbanos, objeto de la modificación puntual, se sitúan en una posición de “borde urbano”, entre la calle de Aristóteles, la avenida de Esparta, la prolongación de la avenida de Atenas y el arroyo de la Retorna. Ocupan una superficie aproximada de 26 has y se destinan a dotaciones y espacios libres públicos.



2. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL

El planeamiento general municipal es el Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, aprobado definitivamente con fecha 21 de diciembre de 1994 (fecha publicación BOCM).

En cuanto a la normativa urbanística de carácter supramunicipal, cabe señalar la siguiente:

- 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.

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que ha sido objeto de numerosas modificaciones, de acuerdo con las siguientes leyes:
    - Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2001).
    - Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM 3 de abril de 2003).
    - Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 1 de junio de 2004).
    - Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005).
    - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006).
    - Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30 de julio de 2007).
    - Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007).
    - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008).
    - Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2009).
    - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público (BOCM 29 de diciembre de 2010).

- Ley 6/2011, de 28 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2011).
- Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15 junio 2012).
- Ley 6/2013, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 3013).
- Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 28 de diciembre de 2015).
- Ley 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales (BOCM de 18 de mayo de 2018)

La normativa básica ambiental de aplicación es la siguiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Disposición Transitoria primera - en materia de tramitación ambiental- de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medias Fiscales y Administrativas.

3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN GENERAL

La presente modificación supone la ejecución de un nuevo viario alternativo a la avenida de Aristóteles, que comunique directamente la avenida de Atenas y la avenida de Esparta. Complementariamente se subsanan determinados errores materiales y disfunciones en la ordenación detallada de los equipamientos y las zonas verdes existentes, estableciendo la calificación de los terrenos, en perfecta consonancia con su realidad física y construida, sin alteración de su clasificación ni de su carácter de suelos públicos.

En los terrenos urbanos y públicos, objeto de la presente modificación, concurren las siguientes circunstancias que motivan su redacción:

- La modificación se redacta principalmente para mejorar la estructura viaria municipal, reservándose suelo para la ejecución de un nuevo eje viario, este

oeste, que comunica la avenida de Atenas y la de Esparta. Por tanto, con la modificación puntual se mejora la movilidad general.

- Actualmente en los terrenos se localizan una serie de dotaciones públicas, en concreto el punto limpio municipal, plataforma de acopio de restos vegetales astillados, el centro de salud Monte Rozas, el Centro Cultural Entremontes, el polideportivo Entremontes y la UNED (Universidad Nacional de Educación a Distancia). La zonificación establecida por el planeamiento general no se ajusta con exactitud a la realidad consolidada, lo cual debe subsanarse para poder culminar correctamente el desarrollo de esta zona del municipio, con nuevos usos dotacionales, de infraestructura viaria y de espacios libres, todos ellos pertenecientes al sistema de redes públicas locales y generales del municipio.

- También se pretende calificar con precisión los suelos destinados a zonas verdes, reservando los suelos necesarios, tales como zonas ataludadas próximas al arroyo de la Retorna, el afluente de dicho arroyo y el parque urbano existente en la confluencia de la avenida de Esparta y la calle de Aristóteles.

- También se corrige, atendiendo a una alegación formulada, un error detectado en la categorización de la parcela de equipamiento privado sita en la avenida de Esparta 4, categorizada de tipo sanitario asistencial, estableciéndose como equipamiento educativo, tal como ya figuraba en el PGOU de 1988, categorización que se considera además de mayor utilidad pública y por tanto de interés general, siendo un servicio demandado por la población en esa zona, frente al sanitario privado. En todo caso, ambas categorías cuentan con los mismos parámetros de ordenanza.

- La modificación puntual contempla además la protección del medio ambiente en todas sus variables mediante la tramitación del oportuno procedimiento ambiental estratégico.

- Se pretende mejorar la protección del patrimonio cultural, al integrarse en la ordenación un elemento de la guerra civil (Fortín UNED), situado en la parte central de la parcela de la UNED.

- La modificación supone también la protección del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y la protección del medio natural y en especial el arbolado.

- Tal como se ha comentado, con la modificación se produce una mejora de la estructura urbana, mediante una mayor interconexión de las redes públicas. Todo ello contribuye indirectamente a favorecer la diversidad, la igualdad de género y la no discriminación.

- Por último cabe precisar que todos los terrenos son (salvo la parcela ubicada al este de la avenida de Esparta) de titularidad municipal y de uso público, por lo que los beneficios derivados del desarrollo de los terrenos resultantes tras la modificación, repercutirá directamente en el propio municipio.

Por tanto se considera que, con carácter general y tal como se detallará más adelante, la modificación propuesta está debidamente justificada. La nueva ordenación es coherente con la estructura general del planeamiento, sin alterar el modelo territorial.

Al igual que el Plan General, la presente Modificación Puntual establece las determinaciones de planeamiento, tanto estructurantes como pormenorizadas, de los suelos que son objeto de ordenación, manteniéndose la condición de suelo urbano consolidado de los mismos.

Formando parte integrante de la presente modificación puntual, se ha redactado el denominado Documento Ambiental Estratégico, a efectos de la tramitación ambiental del plan, de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

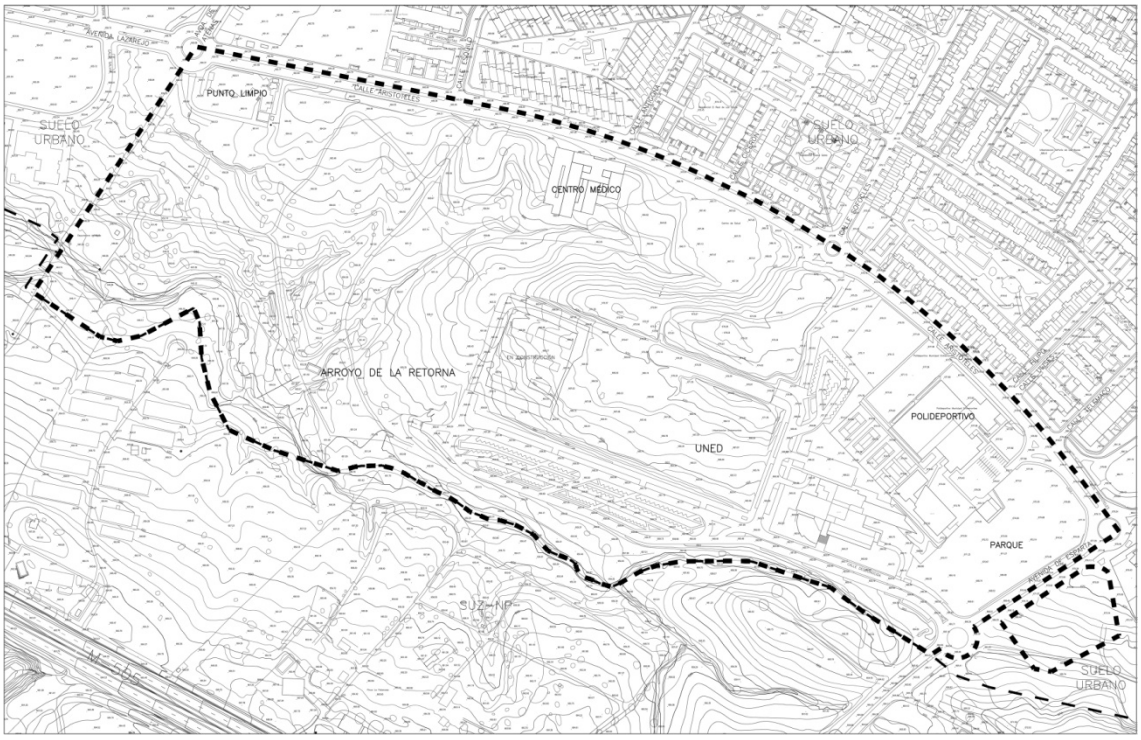
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Tal como se señaló anteriormente, los suelos objeto de la modificación se localizan en la zona oeste del municipio, entre la calle de Aristóteles, la avenida de Esparta, la prolongación de la avenida de Atenas y el arroyo de la Retorna. También se incluye parte de la parcela de equipamiento privada sita en la Avenida de Esparta 4.

Son suelos que conforman un área parcialmente consolidada pero mayoritariamente formada por suelos vacantes, que no forman parte de terrenos forestales, de acuerdo con la cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid.

Son suelos clasificados como urbanos consolidados por el PGOU y calificados como redes públicas de equipamientos y espacios libres, salvo la parcela de la Avda. de Esparta 4 que tiene la calificación de equipamiento privado.

En la siguiente imagen, correspondiente a la delimitación sobre base cartográfica, se puede comprobar el límite de los terrenos objeto de la modificación de planeamiento que nos ocupa.



Los suelos delimitados suponen una superficie, medida sobre cartografía catastral, de **272.705 m²**, desglosada en 266.905 m^2 lo correspondiente a suelo público y 5.800 m^2 lo relativo al equipamiento privado de la Avda. de Esparta 4, superficie equivalente a los siguientes porcentajes, en comparación con la superficie del Término Municipal y del Suelo Urbano del PGOU:

ZONA	SUPERFICIE (ha)
SUELOS MODIFICACIÓN PUNTUAL (MP)	27,27
SUELO URBANO PGOU	2.645
TÉRMINO MUNICIPAL	5.883

PORCENTAJE SUPERFICIE MP S/ S.URBANO	1,03%
PORCENTAJE MODIFICACIÓN SOBRE T.M.	0,46%

Por tanto se trata de una modificación de muy escasa superficie, con respecto a la superficie del Suelo Urbano y del Término Municipal, con una afección muy poco significativa en el modelo territorial, debido principalmente al mantenimiento de la clasificación del suelo y de la calificación, sobre la que únicamente se ajusta la zonificación a la realidad existente y futura previsible, así como a los usos que se consideran, por parte del Ayuntamiento de Las Rozas, más apropiados en relación con la consecución del interés general, al que debe subordinarse el planeamiento.

5. SITUACION ACTUAL

5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION

5.1.1. ACCESIBILIDAD

El acceso a la zona de actuación, desde la red viaria supramunicipal, se produce principalmente desde la carretera M-505, a través de dos glorietas: una que conecta la carretera con la avenida de Esparta y otra, situada más al noroeste, que enlaza con la calle Kalamos, que a su vez conecta con la Avenida Lazarejo.

Dentro de la estructura urbana, el acceso se produce actualmente desde la calle de Aristóteles y desde la Avenida de Esparta. En el PGOU se prevé la prolongación de la avenida de Atenas hasta la M-505, que supondrá la mejora de la accesibilidad a los terrenos, tanto desde la red local como supramunicipal.

El acceso peatonal y ciclable se lleva a cabo desde las mismas vías que el acceso rodado.

5.1.2. ENTORNO

La zona de actuación forma parte de la trama urbana, si bien en posición de borde. Linda con suelos urbanos por sus extremos norte, este y oeste, y con suelo urbanizable no programado (SNUP $VIII_7$ La Retorna) por el sur.

El entorno se conforma mediante urbanizaciones residenciales diversas. Al norte se sitúan la urbanización Entremontes y otras urbanizaciones de vivienda unifamiliar en hilera, de densidad media; al oeste se encuentra la zona sur de El Cantizal, con edificaciones residenciales colectivas con tipología de bloque abierto. Como elemento

singular, en la confluencia de la calle de Aristóteles y la avenida de Atenas, se localiza un centro comercial y junto a él, algunas dotaciones deportivas y escolares.



5.1.3. SUPERFICIE

Tal como se señaló anteriormente, los terrenos delimitados, medidos sobre base cartográfica, totalizan una superficie de **272.705 m^2** (266.905 m^2 de suelo público y 5.800 m^2 del equipamiento privado).

5.1.4. LINDEROS

Los linderos son los siguientes:

- Norte: calle de Aristóteles
- Sur: arroyo de la Retorna
- Este: avenida de Esparta
- Oeste: prolongación de la avenida de Atenas

5.1.5. TOPOGRAFÍA

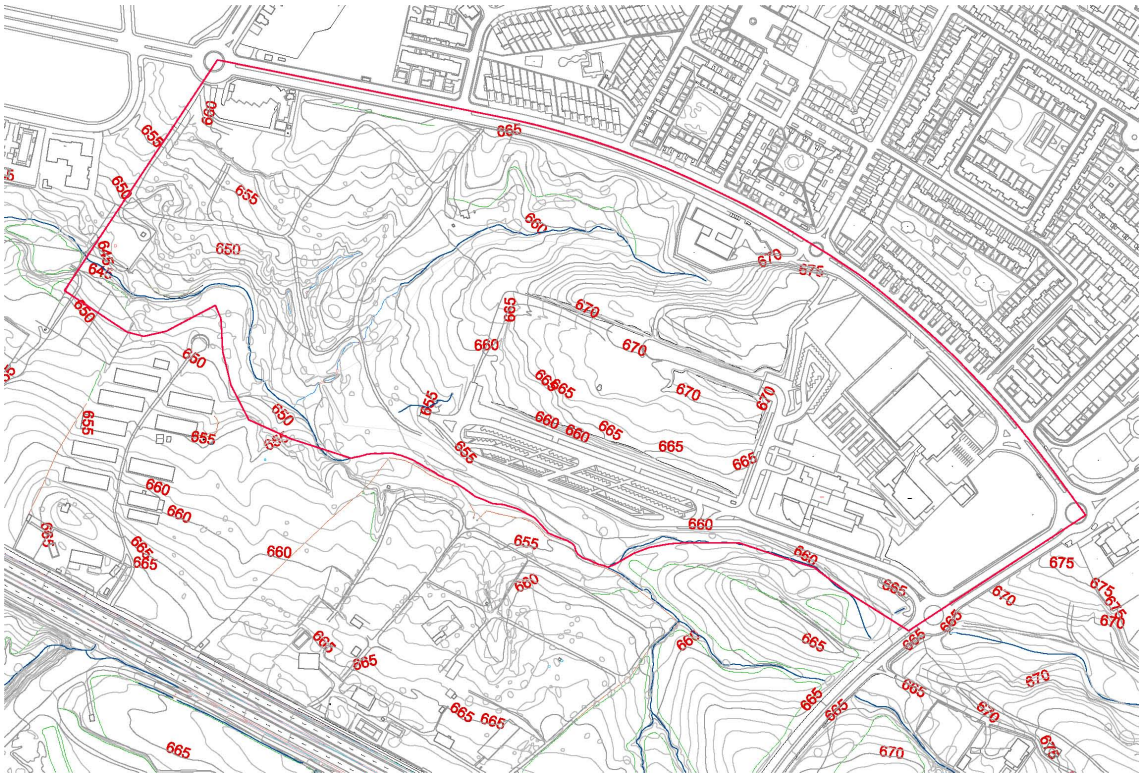
En relación con la orografía de los terrenos, a nivel general cabe diferenciar: los terrenos cercanos al arroyo de la Retorna y a su ramificación en la parte central del

ámbito, con pendientes algo acusadas para la formación de los cauces (de entre el 6 y el 15%); y el resto de los terrenos con pendientes muy poco acusadas (de entre el 2 y el 4%).

El punto más elevado es el situado en la confluencia de la avenida de Esparta y la calle de Aristóteles, al este del ámbito, a cota +679. El punto más bajo se encuentra en el extremo opuesto, donde el arroyo presenta una cota de +644, es decir 35 metros por debajo del punto más elevado. Los viales circundantes presentan pendientes suaves, del 2% la calle de Aristóteles, del 7% la prolongación de la avenida de Atenas y del 8% la avenida de Esparta.

Por tanto, la topografía no condiciona sustancialmente la ordenación, salvo en las zonas cercanas al arroyo de la Retorna, que se preservan de la urbanización.

En el plano topográfico siguiente puede comprobarse lo señalado anteriormente.



5.1.6. PARCELAS, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Actualmente el ámbito cuenta con varias parcelas consolidadas por una serie de edificaciones y usos, cuyas superficies catastrales se detallan a continuación:

- Punto Limpio. Calle Aristóteles 13B. Parcela catastral 1856010VK2815N0001AI:

  La parcela tiene una superficie de 3.384 m^2, siendo la superficie construida de 119 m^2c. Fecha de construcción: 1998.
- Centro de salud público Monterrozas. Calle Aristóteles 9. Parcela catastral 1856011VK2825S0001BB:

  La parcela tiene una superficie de 7.255 m^2, siendo la superficie construida de 6.974 m^2c. Fecha de construcción: 2009.
- Centro cultural y polideportivo municipal Entremontes. Calle Aristóteles 3. Parcela catastral 1856006VK2815N0001WI:

  La parcela tiene una superficie de 16.778 m^2, siendo la superficie construida de 13.136 m^2c. Fecha de construcción: anterior a 1.990.
- UNED. Calle Aristóteles 5 (acceso por avenida de Esparta). Parcela catastral 1856013VK2825S0001GB:

  La parcela tiene una superficie de 105.663 m^2, siendo la superficie construida de 9.504 m^2c (superficie edificable 8.160 m^2c). Fecha de construcción: 1998. En la parcela, además de la anterior edificación, se han ejecutado viales y zonas de aparcamiento en superficie. Además en la parcela existe una edificación en proceso de construcción (ver fotografías), destinada a la UNED.
- Parque público. Calle Aristóteles 1, cv avenida de Esparta. Parcela catastral 1856007VK2825S0001AB:

  La parcela tiene una superficie de 10.450 m^2, estando destinada a parque público.
- Otras edificaciones y usos:

  En los terrenos existen algunas construcciones auxiliares en desuso, soleras, cerramientos, etc. que deberán demolerse en el momento en que los terrenos vayan a ser objeto de urbanización y edificación.

A continuación se muestra una imagen con las edificaciones descritas.


PUNTO LIMPIO
ASTILLERO
CENTRO DE SALUD
UNED
CENTRO CULTURAL Y DEPORTIVO
PARQUE

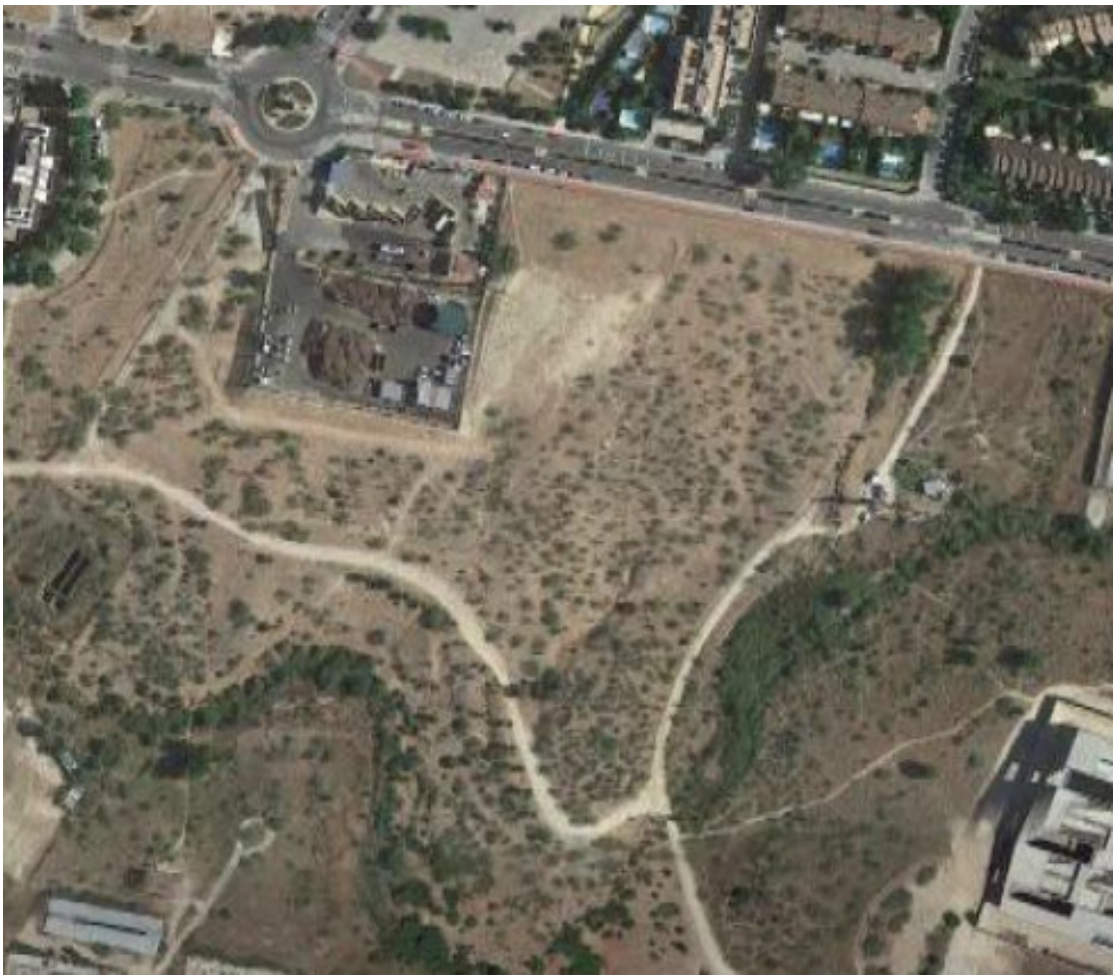
5.1.7. ARBOLADO

La vegetación del ámbito se localiza principalmente en las zonas de cauce, siendo ejemplares típicos de estas zonas, principalmente chopos y juncos. También se observan ejemplares de retama, tanto en las zonas de cauces como en el resto del terreno.

Además existen ejemplares de arbolado en las zonas colindantes a las edificaciones, en las zonas de aparcamiento y en el parque público. Son ejemplares diversos, de tipo ornamental.

Por tanto, en las zonas no edificadas o urbanizadas, la vegetación se localiza exclusivamente en las zonas de cauces.

En las siguientes fotografías aéreas, correspondientes a un recorrido oeste-este del ámbito, se aprecia el estado general de los terrenos, sus edificaciones y arbolado.






Centro Cultural Entremontes
Polideportivo Municipal Entremontes
UNED

5.1.8. AFECCIONES

Cabe destacar las siguientes afecciones sobre el ámbito:

a) Edificaciones y usos consolidados descritos en el apartado anterior.

b) Zonas de cauces, que se analizan en el Documento Ambiental, determinándose las zonas de dominio público, servidumbre y zonas inundables, que quedan integradas en las zonas verdes.

c) Restos de la Guerra Civil Española, consistente en un fortín incluido en el Catálogo de bienes y especio protegidos (elemento nº 14: Fortín “UNED”, CM/0127/015). Descripción. Nido de ametralladoras de hormigón armado, forma cilíndrica y un tacón trasero por el que se accede al interior, lo que hace que su planta recuerde al ojo de una cerradura. Ubicado en la zona que en los mapas recibe el nombre de Nava de los Santos, en el entorno del Barranco de la Retorna. Esta fortificación se encuentra en terrenos de la parcela de la UNED, en Monte Rozas. Esta misma tipología de fortificación la encontramos en la Dehesa de Navalcarbón (CM/0127/011), en donde existen dos fortines similares, y en el Alto de los Enebros (CM/0127/007), donde existe otro, aunque en estado de ruina.





d) Hábitats

De acuerdo con la cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid, todos los terrenos están afectados por el hábitat natural de interés comunitario 5330 “matorrales termomediterráneos y pre-estépicos”.



No existen otras afecciones ambientales significativas en los terrenos objeto de la presente modificación puntual, tales como espacios protegidos de ámbito

municipal, regional, nacional o europeo (Red Natura 2000), montes preservados, suelos forestales, masas de arbolado, vías pecuarias, infraestructuras, etc. tratándose de suelos no forestales sin protecciones ambientales a reseñar.

e) La UNED

El Pleno municipal en sesión extraordinaria celebrada el día 19 de septiembre de 1991, acordó adjudicar a la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED) el derecho de superficie, por 50 años, en una parcela discontinua, de propiedad municipal, de superficie 157.000m^2 en la zona de equipamiento del Área Remitida VIII-4A.

Mediante acuerdos adoptados en fecha 27 de febrero y 27 de marzo de 2013, el Pleno Municipal decidió la cesión gratuita del derecho de superficie otorgado a la UNED de la parcela R-P, y la ampliación del plazo hasta alcanzar una duración máxima de 99 años, desde la fecha en que se constituyó.

Construcciones e instalaciones: En esta finca se encuentran las instalaciones de la UNED construidas bajo licencia de obras municipal (Expte. 70/94-01). Según los datos de la licencia citada la construcción autorizada supone una edificabilidad de 8.160m^2. Asimismo existe un edificio en construcción, en estructura, estando la obra paralizada, que fue objeto de licencia municipal (Expte. 118/11-01) como edificio de carácter docente universitario.

5.1.9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los datos de superficie y titularidad catastral de las distintas parcelas son los siguientes:

Suelos públicos:

REFERENCIA	SUPERFICIE	USO	PROPIETARIO CATASTRAL
1856010VK2815N0001AI	3.384	ALMACÉN (PUNTO LIMPIO)	AYUNTAMIENTO LAS ROZAS DE MADRID
1856011VK2825S0001BB	7.255	SANITARIO (CENTRO DE SALUD)	AYUNTAMIENTO LAS ROZAS DE MADRID
1856012VK2825S0001YB	2.336	SIN EDIFICAR	AYUNTAMIENTO LAS ROZAS DE MADRID
1856004VK2825N0001US	4.847	SIN EDIFICAR	AYUNTAMIENTO LAS ROZAS DE MADRID
1856013VK2825S0001GB	105.663	ENSEÑANZA (UNED)	AYUNTAMIENTO LAS ROZAS DE MADRID
1856006VK2815N0001WI	16.778	CULTURAL Y DEPORTIVO	AYUNTAMIENTO LAS ROZAS DE MADRID
1856007VK2825S0001AB	10.450	PARQUE	AYUNTAMIENTO LAS ROZAS DE MADRID
1856008VK2825S0001BB	27.781	SIN EDIFICAR (CAUCES)	AYUNTAMIENTO LAS ROZAS DE MADRID
1856014VK2825S0001QB	53.413	SIN EDIFICAR	AYUNTAMIENTO LAS ROZAS DE MADRID
TOTAL	231.907		

Suelo privado:

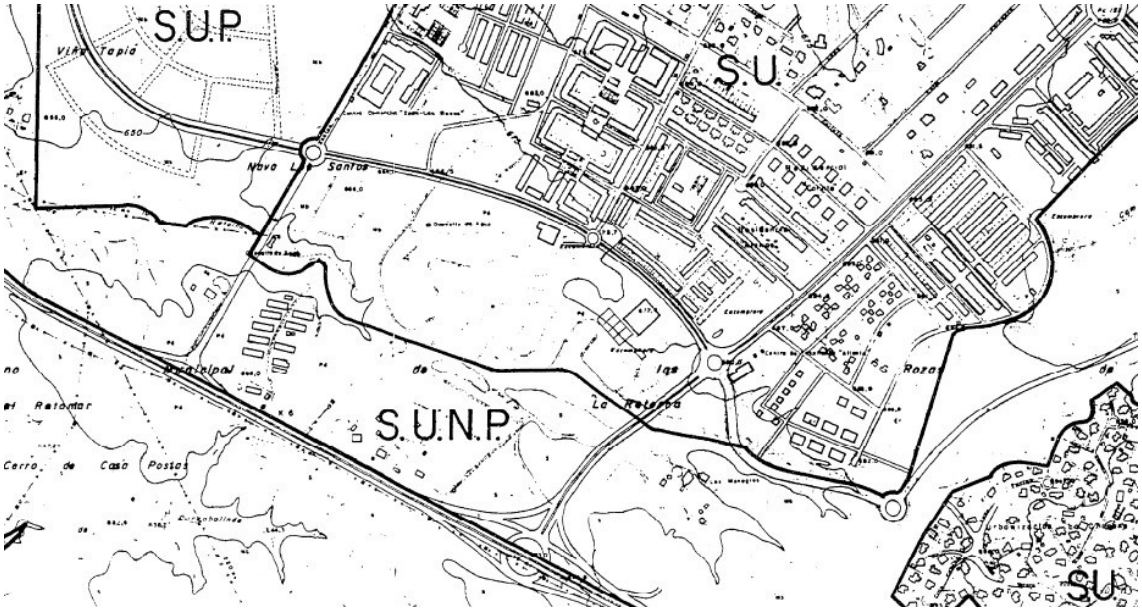
REFERENCIA	SUPERFICIE	USO	PROPIETARIO CATASTRAL
2852002VK2825S0001TB	7.280	SIN EDIFICAR	SERVIZOLA S.A.

Respecto de los suelos públicos, la superficie total reflejada es inferior a la total del ámbito de actuación, debido a que en el cuadro no se ha incluido la superficie correspondiente a los viales existentes (calle de Aristóteles y avenidas de Esparta y Atenas). Y a propósito del suelo privado, la superficie es mayor pues la zona calificada como equipamiento privado es solo parte del total de la parcela.

5.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES

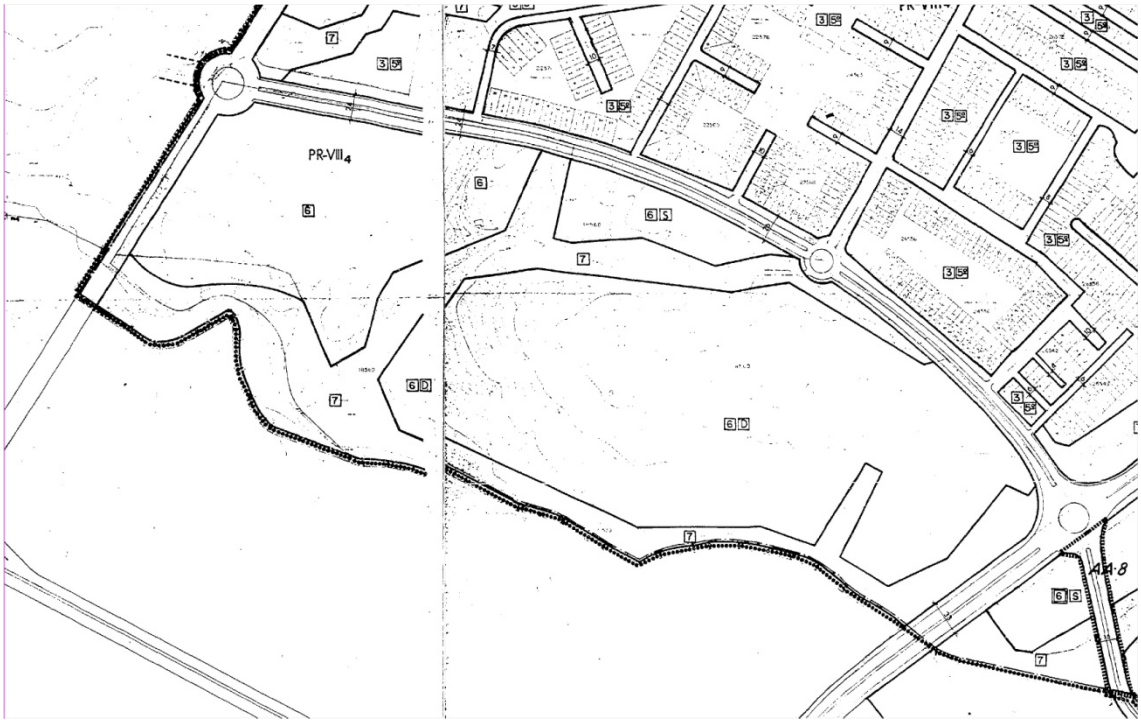
5.2.1. Clasificación:

De acuerdo con lo establecido en el plano de "Clasificación de Suelo" (serie 1, plano 1.6) del Plan General de Ordenación Urbana, todos los suelos objeto de la modificación están clasificados como Suelo Urbano (SU).



5.2.2. Gestión:

Tal como se refleja en el plano de "Ordenación del suelo urbano, alineaciones y rasantes" (serie 5, planos 5.18 y 5.19), los terrenos pertenecen al área de planeamiento remitido PR-VIII$_4$ "Cantón – Monte Alto". Los terrenos objeto de la modificación puntual tiene ordenanza de equipamiento (6) y espacios libres (7). En dichas ordenanzas, las Normas Subsidiarias del PGOU no establecen condiciones particulares o específicas, por lo que se regulan por las condiciones generales del suelo urbano.



Puede comprobarse que los suelos están calificados con las ordenanzas siguientes:

- Ordenanza 6. EQUIPAMIENTO PÚBLICO:
  - D: Deportivo
  - S: Sanitario y asistencial
  - - : Genérico
- Ordenanza 7. ESPACIOS LIBRES
- VIARIO PÚBLICO (sin ordenanza específica)
- Ordenanza 6. EQUIPAMIENTO PRIVADO:
  - S: Sanitario y asistencial

Las condiciones de las anteriores ordenanzas 6 y 7 se recogen en el Título X de las Normas Urbanísticas del PGOU, concretamente en los siguientes artículos:

- Ordenanza 6: artículos 10.6.1. a 10.6.10.
- Ordenanza 7: artículos 10.7.1. a 10.7.10.

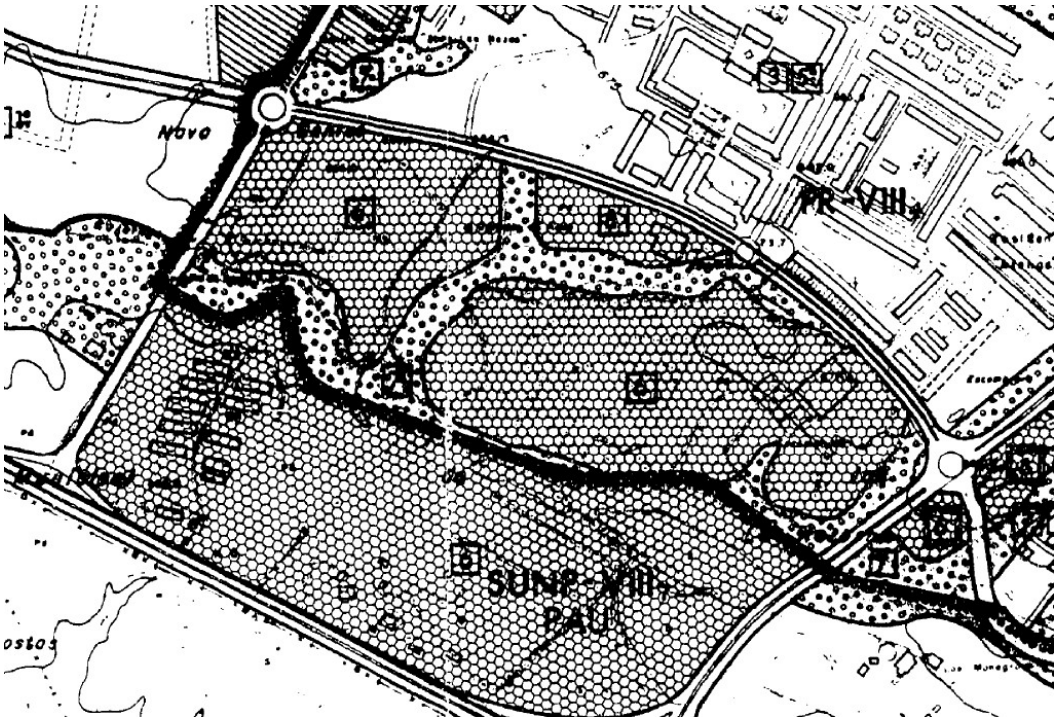
Por otra parte, en las condiciones de los usos establecidas en el Título IV, se establecen las condiciones para los usos dotacional-equipamiento, espacios libres y red viaria, siéndoles de aplicación los siguientes artículos:

- Dotaciones y equipamiento: artículos 4.3.16 a 4.3.21.
- Espacios libres: artículos 4.3.22 a 4.3.24.
- Red viaria: artículos 4.3.25 a 4.3.33.

Por último cabe señalar que en el Título VI se establecen las condiciones de urbanización, aplicables también a los equipamientos, espacios libres y red viaria.

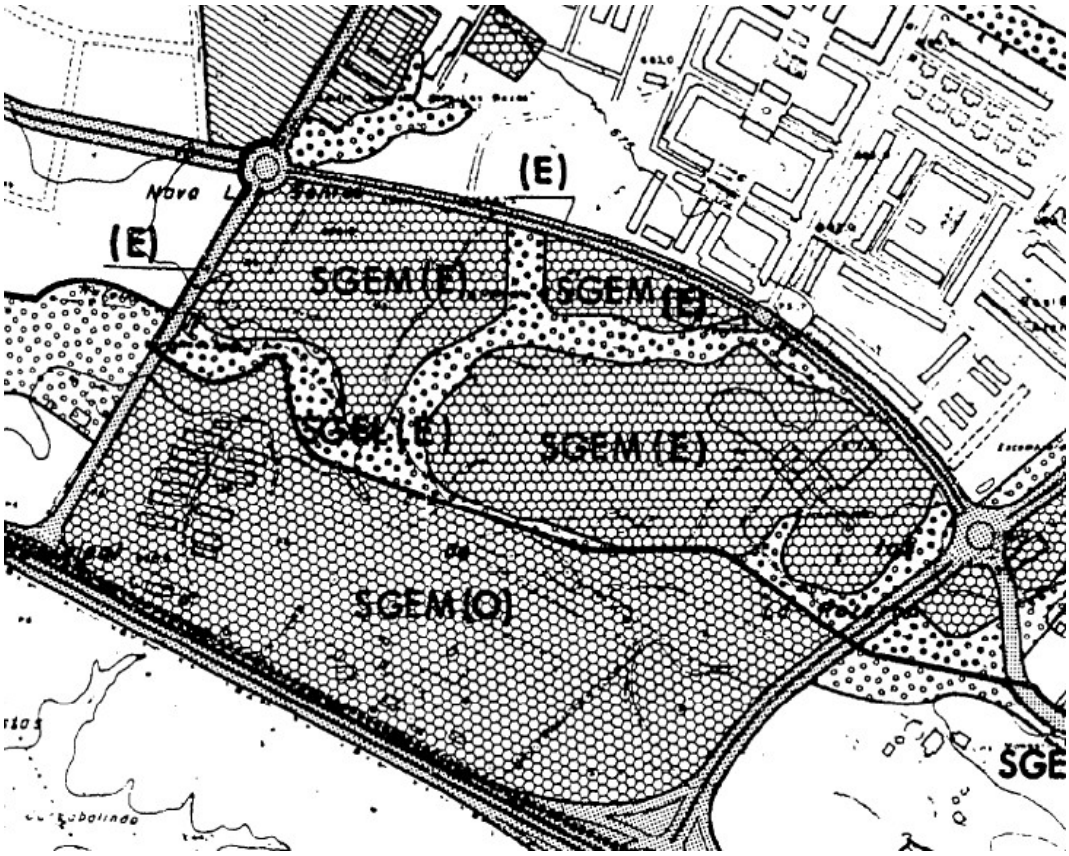
5.2.3. Calificación:

En el plano de “Calificación y regulación de suelo” (serie 3, plano 3.6), al igual que en el de la serie 5 señalado en el apartado anterior, se establece la calificación del suelo, clasificándose los terrenos como suelo urbano pertenecientes al PR-VIII$_4$, con ordenanzas de aplicación: equipamiento (6), espacios libres (7) y red viaria.



5.2.4. Estructura General. Sistemas Generales:

Los terrenos forman parte del sistema de redes públicas del PGOU.

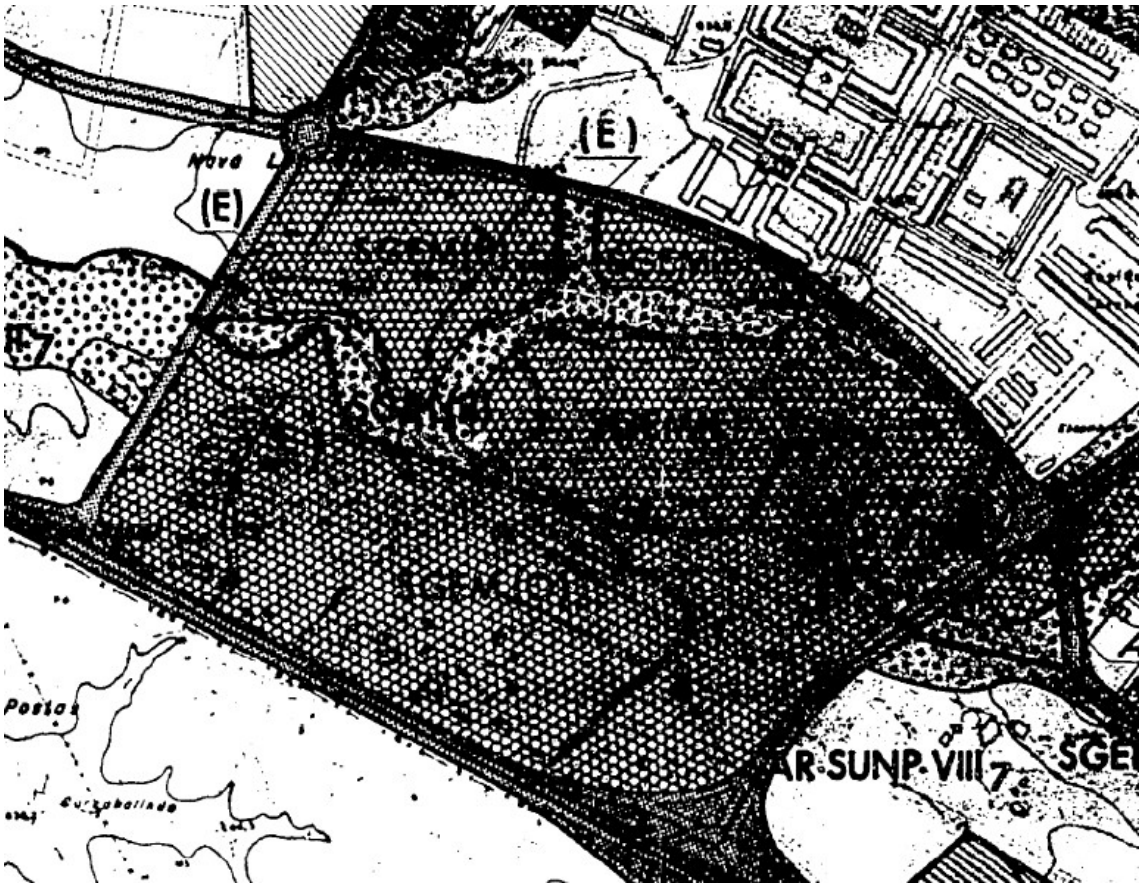


Tal como puede comprobarse en el anterior plano, sobre “Estructura orgánica del territorio” (serie 2, plano 2.6), los suelos se definen de la siguiente forma:

SGEM (E): Sistema General Equipamiento Metropolitano (Existente)
SGEL (E): Sistema General Espacios Libres (Existente)
(E): viario estructurante (Existente)

Como puede observarse, los suelos calificados como espacios libres al este del ámbito, junto a la avenida de Esparta, no se definen como sistemas generales, por lo que cabe asignarlos al sistema de redes locales.

La anterior definición se recoge también en el plano “Gestión y áreas de reparto del aprovechamiento urbanístico” (serie 4, plano 4.6).



El régimen de los sistemas generales se recoge en los artículos 2.6.1.y siguientes de las Normas Urbanísticas. Se definen como “los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación que establece el Plan General”. Abarca los suelos tanto de nivel municipal como los de ámbito supramunicipal, (regional y estatal).

Respecto del denominado “Sistema General Equipamiento Metropolitano”, en la Memoria del PGOU se recoge expresamente la UNED, señalándose que “dará servicio a esta zona del área metropolitana de Madrid”. En el apartado V.10 “Equipamientos”, se recoge la UNED en el “cuadro del sistema general de equipamientos” en el que, en el PR-VII4, se especifica “Uso Metropolitano” U.N.E.D. Todo esto se contradice con la calificación que para los suelos de la UNED se establece en el plano de ordenación (serie 5), al señalarse la categoría del equipamiento como Deportiva (D), por error, cuando debería haberse categorizado como Educativo (E) o bien “genérica”, siendo estas categorías las acordes con las que plantea el PGOU para estos terrenos.

5.2.5. PARÁMETROS DEL ESTADO ACTUAL

La superficie aproximada de los distintos usos del suelo, en su estado inicial, medidas sobre base cartográfica, es la siguiente:

Suelos públicos:

ESTADO INICIAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)
Local	7 - Espacios Libres	11.000
General	6 - Equipamiento genérico	52.754
	6 - D - Equipamiento Deportivo	115.855
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	10.523
	7 - Espacios Libres	58.208
	Infraestructura Viaria	18.565
Total suelos públicos Modificación Puntual		**266.905**

Suelo privado:

ESTADO INICIAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	5.800
Total suelos privados Modificación Puntual		**5.800**

6. MODIFICACIÓN PROPUESTA

6.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Para la adopción de la solución de ordenación más idónea se han analizado, desde el punto de vista urbanística, las siguientes alternativas (ver planos al final de la descripción de las mismas en el apartado 6.1 de la memoria del documento):

Alternativa 0.

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

- La zona verde calificada al este del ámbito (parque de La Retorna), tiene una geometría muy irregular, que además no guarda relación con el soporte físico y urbano sobre la que se asienta.
- Los espacios libres asociados al arroyo de La Retorna, en la zona suroeste del ámbito, requieren de mayor anchura para su adecuada protección.
- Las dimensiones del ámbito requieren de un viario interior, que parta bien desde la avenida de Esparta o bien desde la de Atenas, siendo inviable su trazado con la calificación actual, por la presencia de suelos calificados como zonas verdes, que lo impiden.
- Se han detectado dos errores en la calificación de los suelos afectados por la modificación puntual. En primer lugar la parcela donde se implanta la UNED debe categorizarse adecuadamente, tal como se previó en el PGOU, no ajustándose la categoría únicamente deportiva al uso a que se va a destinar. En segundo lugar, la parcela dotacional situada al este de la avenida de Esparta, se debe categorizar como equipamiento escolar, tal como también previó el PGOU en el momento de su redacción (ver página 199 de la memoria del PGOU, Área de Reparto VIII, última fila) y siendo además este uso detallado más adecuado que el actual sanitario, como se justifica en el documento.

Alternativa 1.

Esta alternativa supone modificar la ordenación de los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación puntual, principalmente en lo siguiente:

- Correcta calificación de los suelos donde se implanta la UNED, como equipamiento genérico (6), de forma que tenga cabida tanto el uso educativo, como otros usos complementarios que se precise implantar en el futuro. Se corrige así el error de categorización del PGOU al señalarlo como deportivo.

- Correcta categorización de la parcela situada al este de la Avenida de Esparta, como equipamiento privado educativo, tal como se previó en la redacción del PGOU y como el Ayuntamiento considera debe calificarse para prestar el servicio que se precisa en esta zona del entramado urbano de Las Rozas.
- Regularización de la zona verde situada al este del ámbito (parque de La Retorna), de forma que, además, deje espacio para calificar como red viaria el ramal que partiendo de la rotonda existente en la avenida de Esparta discurra hacia el oeste, para dar servicio a las dos edificaciones existentes de la UNED y a las que puedan llevarse a cabo en el futuro. Este vial se traza ajustándose al actualmente ejecutado, para garantizar que no se produzca impacto ambiental alguno.
- Regularización de los suelos calificados como espacios libres de protección del arroyo de la Retorna, de forma que se garantice la adecuada protección de este elemento natural.

Esta ordenación supone una calificación más adecuada que la de la alternativa 0, al resolver los inconvenientes señalados para esta. En todo caso se detectaron los siguientes inconvenientes:

- Los suelos de equipamiento situados al este y oeste de la red de espacios libres, quedan desconectados, perdiendo funcionalidad el conjunto.
- El viario interior de traza rectangular supone un elemento demasiado rígido, que puede condicionar las edificaciones y los espacios libres y de aparcamiento que se planifiquen por la UNED.
- No se produce la conexión de las avenidas de Esparta y Atenas, que supondría una mejora de la movilidad general de la trama urbana del municipio.

Alternativa 2.

A fin de solventar los inconvenientes de la alternativa 1 se plantea una nueva ordenación, dando continuidad al viario interior hasta la avenida de Atenas y eliminando el viario interior de trazado rectangular previsto en la alternativa 1. De esta forma se consigue un mayor ajuste de la ordenación al sistema de objetivos, principalmente los siguientes: a) conseguir la mayor flexibilidad de los suelos de equipamiento de la UNED y b) mejorar la movilidad tanto rodada como peatonal de la trama urbana.

Las superficies de suelo de los distintos usos, para las 3 alternativas, son los siguientes:

		ALT. 0	ALT. 1	ALT. 2
Sistema	**Ordenanza**	**Superficie (m2)**	**Superficie (m2)**	**Superficie (m2)**
Local	7 - Espacios Libres	11.000	10.225,17	10.225,17
	Infraestructura Viaria	0	25.894,00	25.693,00
General	6 - Equipamiento genérico	52.754	123.566,00	123.767,00
	6 - D - Equipamiento Deportivo	115.855	17.036,15	17.036,15
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	10.523	11.193,00	11.193,00
	7 - Espacios Libres	58.208	59.942,68	59.942,68
	Infraestructura Viaria	18.565	19.048,00	19.048,00
Total suelos públicos Modificación Puntual		**266.905**	**266.905**	**266.905**

		ALT. 0	ALT. 1	ALT. 2
Sistema	**Ordenanza**	**Superficie (m2)**	**Superficie (m2)**	**Superficie (m2)**
E privado	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	5.800		
	6 - S - Equipamiento Educativo		5.800	5.800
Total suelos privados Modificación Puntual		**5.800**	**5.800**	**5.800**

Respecto de las anteriores superficies, cabe destacar que los suelos de espacios libre (zonas verdes) de las alternativas 1 y 2 son mayores que en la cero (70.168 m^2 frente a 69.207 m^2), al igual que la superficie de los espacios libres (red viaria peatonal, ciclable y rodada), siendo de 18.565 m^2 en la alternativa cero, de 44.942 m^2 en la alternativa 1 y de 44.741 m^2 en la alternativa 2. Este incremento de red viaria (rodada, peatonal y ciclable) proporciona a las alternativas 1 y 2 una mayor valoración en lo referente a la movilidad, objetivo prioritario de la presente modificación puntual.

Alternativa seleccionada.

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

A continuación se recogen esquemas de ordenación de las tres alternativas estudiadas y valoradas.

AVENIDA LAZAREJO

AVDA. DE ATENAS

CALLE ARISTOTELES

CALLE ESQUILO

CALLE ARGONAUTAS

CALLE ANTIGONA

CALLE CICERON

CALLE SOFOCLES

CALLE ARISTOTELES

CALLE FILIPO

CALLE ULISES

CALLE TELEMACO

AVENIDA DE ESPARTA

SUELO URBANO

SUELO URBANO

SUELO URBANO

6
52754.26 m2

6 S
10522.92 m2

6 D
115855.37 m2

7
42901.36 m2

7
6850.34 m2

7
8361.18 m2

7
10999.97 m2

6 S
5800.00 m2

EN CONSTRUCCION

ZONA DE POLICÍA

100

ZONA DE SERVIDUMBRE

SUZ-NP

M-505

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID, PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS	PLANO: ALTERNATIVA "CERO"	ESCALA: 1/2500	FECHA: MAYO 2021

AVENIDA LAZAREJO

AVDA. DE ATENAS

CALLE ARISTOTELES

CALLE ESQUILO

CALLE ANTIGONA

CALLE CICERON

CALLE SOFOCLES

CALLE FILIPO

CALLE ULISES

CALLE TELEMACO

SUELO URBANO

SUELO URBANO

6
44428.79 m2

6 S
11192.59 m2

6
3392.31 m2

6
46386.91 m2

7
44636.54 m2

7
6850.34 m2

7
8361.18 m2

6
29358.18 m2

6 D
17036.15 m2

25894.22 m2

100

ZONA DE POLICÍA

ZONA DE SERVIDUMBRE

7
94.62 m2

7
10225.17 m2

6 E
5800.00 m2

EN CONSTRUCCION

SUZ NP

M-505

AVENIDA DE ESPARTA

CALLE DESCONOCIDA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID, PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS	PLANO: ALTERNATIVA 1	ESCALA: 1/2500	FECHA: MAYO 2021

AVENIDA LAZAREJO

AVDA. DE ATENAS

CALLE ARISTOTELES

CALLE ESQUILO

CALLE ANTIGONA

CALLE CICERON

CALLE SOFOCLES

CALLE FILIPO

CALLE ULISES

CALLE TELEMACO

AVENIDA DE ESPARTA

SUELO URBANO

SUELO URBANO

SUELO URBANO

SUZ-NP

EN CONSTRUCCION

ZONA DE POLICÍA

ZONA DE SERVIDUMBRE

M-505

6
39534.41 m2

6 S
11192.59 m2

6
3392.31 m2

7
18350.44 m2

7
26286.10 m2

6
80840.63 m2

6 D
17036.15 m2

7
6850.34 m2

7
8361.18 m2

25693.26 m2

7
10225.17 m2

7
94.62 m2

6 E
5800.00 m2

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID, PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

PLANO: ALTERNATIVA 2

ESCALA: 1/2500

FECHA: MAYO 2021

6.2. JUSTIFICACION Y OPORTUNIDAD

Desde el punto de vista de la normativa urbanística de aplicación, la presente modificación puntual, por su objeto, debe cumplir lo establecido en los siguientes preceptos de la Ley 9/2001 del Suelo de la CM:

"*Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.*

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior (revisión de los planes de ordenación urbana) supondrá y requerirá su modificación.

2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo."

En este caso se considera adecuada la figura de la "modificación" y no de la "revisión", al no suponer la actuación la "adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal", ni introducirse "alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado" (artículo 68).

Por tanto se considera la figura de la "modificación puntual del Plan General", el instrumento adecuado a las características y fines que se pretenden.

Pero con independencia de lo anterior, y tal como se señaló al inicio de la presente memoria, son varias las razones directamente relacionadas con el interés general, que motivan la redacción de la presente modificación puntual. De las ya señaladas cabe destacar las tres siguientes:

a) <u>Mejora de la estructura viaria general.</u>

   La diversidad e intensidad de usos y edificaciones de la trama urbana de Las Rozas, requieren un sistema viario diverso y con diferentes alternativas para el funcionamiento de la movilidad, principalmente del vehículo privado. En la zona que nos ocupa existe una red de viales estructurantes de gran capacidad y funcionalidad, si bien no está ejecutada en su totalidad, pues como ya se señaló, está pendiente de ejecución la prolongación de la avenida de Atenas hasta la M-505, que supondrá una mejora significativa de las conexiones viales. Con independencia de ello, la presente modificación reserva el suelo necesario para ejecutar un vial de conexión este oeste, que comunique la avenida de Atenas y la de Esparta, que va a mejorar las conexiones de esta

zona de la trama urbana, dando servicio principalmente a la UNED, que una vez esté ejecutada en su totalidad, va a generar un tráfico bastante elevado, que debe contar con las infraestructuras viarias adecuadas a su uso.

b) Ajuste de los usos y edificaciones a la ordenación urbanística.
Deben ajustarse las parcelas y los espacios libres existentes a las divisiones de ordenanza del PGOU. Además deben modificarse en algunos casos las categorías de los equipamientos para su ajuste a las edificaciones y usos existentes. Todo ello de acuerdo con el siguiente detalle:

- UNED. Actualmente calificada por error como equipamiento deportivo, siendo la ordenanza correcta y ajustada al uso y a las determinaciones del PGOU, la de equipamiento educativo o bien genérica. En la modificación, se considera la calificación más adecuada la de equipamiento genérico (E), en el que está incluido el equipamiento educativo, pero también el administrativo, deportivo, etc. acorde con las edificaciones existentes y futuras de la UNED.

- Parcela centro de salud Monte Rozas y colindante. Actualmente tiene ordenanza de equipamiento sanitario, manteniéndose dicha calificación en la zona donde se ha construido el centro de salud, ajustándose, para su mejora, su geometría en relación con la realidad física de la parcela y las edificaciones. La zona más al este de esta manzana se califica como equipamiento genérico, de forma que pueda destinarse en un futuro al uso de equipamiento social que el Ayuntamiento considere más adecuado. En todo caso no se reduce la superficie actual de equipamiento sanitario, mejorándose la calidad de la parcela por ser geométricamente más adecuada, todo ello a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 67.2 de la LSCM.

- Parque urbano La Retorna, situado en la confluencia de la calle de Aristóteles y la avenida de Esparta. La delimitación de este parque no se ajusta a la establecida por el PGOU, por lo que debe modificarse, de forma que realidad y planeamiento sean coincidentes. La nueva geometría supone una clara mejora respecto de la actual, más regular y menos dispersa, mejorándose su funcionalidad.

- Sistemas generales de zona verde. Se ha comprobado que estas zonas, pertenecientes a sistemas generales y parcialmente correspondientes a cauces

públicos (arroyo de la Retorna), no se ajustan con precisión a la delimitación establecida por el PGOU, por lo que se propone un mayor ajuste mediante la presente modificación puntual.

La falta de ajuste entre la situación existente y el planeamiento, en especial en la parcela de la UNED, está provocada como ya se ha comentado, por un error en la categorización de dichos suelos (recogiéndose como equipamiento deportivo cuando debía figurar como genérico o educativo), que debe subsanarse.

c) Protección del patrimonio cultural.

Como se ha señalado, en el interior de los terrenos se localiza el fortín "UNED" de la Guerra Civil Española. Se ubica sensiblemente en la zona central de la parcela de la UNED, en la zona edificable, por lo que para su protección, se propone su integración en la ordenación. Las actuaciones que afecten a este elemento y su entorno deberá contar con la autorización expresa del órgano competente (Dirección General de Protección del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid) en base a la oportuna actuación arqueológica.

d) Corrección categorización parcela equipamiento privado Avda. Esparta, 4.

Durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial, los propietarios de esta parcela de equipamiento privado, solicitan el cambio de categorización de la parte de la misma actualmente de tipo sanitario asistencial, para que pase a tener la categoría de educativa. Se justifica adecuadamente por la mayor demanda de este uso en el municipio y por ser los parámetros de ordenanza idénticos en ambas categorías. Además esta parcela es colindante con la que actualmente ocupa el colegio concertado Zola, por lo que la nueva categorización podrá albergar la ampliación de dicho centro, que está al límite de su capacidad (como puede comprobarse en la evolución de la parcela a lo largo de los años). Por todo ello, se valora positivamente el interés general y la utilidad pública de la propuesta, que además no supone alteración de los parámetros urbanísticos, en especial de la edificabilidad, que el PGOU establece en 0,80 m^2/m^2 para las dos categorías de equipamiento.

Además de lo anterior, esta parcela, junto con la parcela en la que se encuentra construido el centro educativo, constituían la finca nº 31 (manzana

N) del Proyecto de Compensación del Polígono 4-A del Plan Parcial Las Matas A y B, con calificación de “equipo”. En el PGOU de 1988 toda la parcela se calificaba como Equipamiento Educativo. Por tanto el cambio de categorización solicitado supone también la corrección de un error en la documentación gráfica del PGOU.

La calificación y categorización de la parcela de equipamiento privado situada al oeste de la avenida de Esparta responde por una parte, como ya se ha señalado, a ajustar la ordenación a lo previsto por el PGOU en el momento de su redacción. En el apartado VIII.3.4 de la memoria del PGOU se recogen los cuadros numéricos y de usos, de las distintas áreas de reparto del suelo urbano. La que nos ocupa es concretamente el Área de Reparto AR VIII, cuyos parámetros se establecen en la página 199 y en el que la totalidad de la parcela consta como “Equipamiento privado (6 E)”, es decir como escolar.

Debe tenerse en cuenta que en el conjunto del ámbito de referencia, es decir, en el AR VIII, no existen otras parcelas similares que pudieran ser objeto de cambio de categorización. Las tres únicas parcelas con calificación de equipamiento privado son, la que es objeto de modificación, así como las dos siguientes:

- Parcela sita en la Avenida de Esparta 6 (colegio Zola), parcela catastral 2852001VK2825S0001LB. Esta parcela está completamente consolidada y con un colegio abierto, estando ya calificada como equipamiento privado escolar.
- Parcela sita en la Avenida de Atenas 73 (Club Monterrozas), parcela catastral 2159001VK2825N0001KS. Está calificada con ordenanza de equipamiento privado deportivo. La parcela está totalmente consolidada y en funcionamiento desde 1983, siendo un centro deportivo de referencia con edificaciones y pistas deportivas, por lo que no es ni similar ni comparable con la que se incluye en el ámbito de la modificación.

Por tanto, las anteriores parcelas no pueden asimilarse a la parcela sobre la que se propone su recategorización, principalmente por estar ya completamente consolidadas y en funcionamiento desde hace muchos años.

Por contra, la que nos ocupa, no ha sido objeto de ninguna actuación desde hace más de 25 años, siendo coherente que se pueda plantear desde el planeamiento alguna solución que permita su desarrollo para algún uso adecuado al servicio a la población, siendo el uso escolar uno de los más demandados. Así lo considera el Ayuntamiento y lo propone en el ejercicio de la potestad del planeamiento que ostenta.

El resto de parcelas lucrativas del AR VIII están calificadas con uso residencial, no siendo por tanto comparables o similares a la que nos ocupa.

En relación con la demanda existente del uso educativo y la falta de demanda del uso sanitario, además de la solicitud del uso que determina por sí sola la demanda de la dotación escolar frente a la sanitaria, basta reiterar que desde 1994, fecha de aprobación del PGOU, no se ha edificado en la parcela ninguna edificación de tipo sanitaria y por el contrario, la parcela contigua no ha cesado de ser objeto de actuaciones edificatorias, que han culminado con la colmatación actual de la parcela, sin que reste un mínimo espacio para algún nuevo edificio o instalación complementaria (deportiva, huertos escolares, aparcamiento, etc.). Por tanto la mayor demanda del uso escolar frente al sanitario no ofrece lugar a dudas.

La redacción de la presente modificación puntual con ordenación pormenorizada, se justifica también en base a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística, establecidos por el artículo 3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece:

" 1. Son principios rectores de la ordenación urbanística:
a) Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.
b) El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social.
c) Los de ejercicio de las potestades administrativas y los derechos subjetivos de forma tempestiva y conforme a las exigencias de la buena fe y de la confianza legítima, que obliga también a los sujetos privados respecto de las Administraciones urbanísticas.
d) El de participación ciudadana. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán

fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que les representan.
A tal efecto, garantizarán el acceso de los ciudadanos, en los términos legalmente establecidos, a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante el proceso de su redacción y con posterioridad a su aprobación.

2. Son fines de la ordenación urbanística:
a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.
b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que re-percutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.
g) Impedir la especulación con el suelo.
h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.

i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo."

En relación con el punto 1 del artículo 3, los citados artículos de la Constitución precisan lo siguiente:

Artículo 45

1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado.

Artículo 46

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

Artículo 47

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Asimismo, en el TRLS del Suelo, se establece:

"Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3. Además de lo dispuesto en el apartado anterior, los poderes públicos propiciarán la consecución de un medio urbano que esté suficientemente dotado, en el que se ocupe el suelo de manera eficiente, y en el que se combinen los usos de forma funcional, garantizando, en particular:

a) La movilidad en coste y tiempo razonable, sobre la base de un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

b) La accesibilidad universal, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, de los edificios de uso privado y público, de los espacios de uso público y de los transportes públicos.

c) El uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia, así como la introducción de energías renovables.

d) La prevención y, en todo caso, la minimización en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, de los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica."

La presente modificación puntual se redacta en cumplimiento de los anteriores preceptos, lo cual se concreta de forma general en el contenido del documento, y de forma particular en el sistema de objetivos propuesto, y de acuerdo con lo que se señala, de forma resumida, a continuación:

- Se persigue como objetivo prioritario la preservación y restauración, en lo posible, del medio ambiente, estableciéndose acciones concretas que se recogen y justifican en los distintos documentos que integran la modificación puntual. La más importante se refiere quizá a la preservación del arbolado y las zonas de cauces con sus zonas de dominio público y protección.
- Se garantiza la conservación y promoción del enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico.
- No se afecta a espacios protegidos por legislación sectorial: montes protegidos, parques naturales, cauces, vías pecuarias, LICs, etc.
- Se garantiza el uso racional del suelo como recurso natural, preservando del proceso urbanizador parte del ámbito, que se destina a espacios libres naturales.
- Respecto de la participación ciudadana, la tramitación de la modificación puntual cumplirá rigurosamente toda la regulación acerca de dicho extremo, mediante el sometimiento de las distintas fases de planeamiento a información pública, consultas, etc. Asimismo se publicarán los acuerdos de las distintas aprobaciones y se expondrán los documentos elaborados en el Ayuntamiento, en formato papel y digital. Todo ello para favorecer la transparencia y el acceso de la ciudadanía.
- La sostenibilidad del modelo territorial se justifica principalmente desde el punto de vista ambiental en el Documento Ambiental Estratégico. La sostenibilidad económica se motiva en el estudio de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Respecto de la igualdad de género, diversidad y accesibilidad se recoge en la memoria, un apartado específico en dichas materias, formando parte integrante de la modificación puntual.

6.3. ORDENACIÓN PROPUESTA

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la ordenación propuesta se concreta principalmente en las siguientes acciones:

- Ajuste de la ordenación a la realidad existente actual y de previsión de futuro, con corrección errores producidos en la documentación gráfica del PGOU (calificación UNED).
- Reserva de nuevos suelos para la ampliación del sistema de infraestructura viaria y de aparcamientos.
- Corrección categorización de la parcela de equipamiento de la Avda. de Esparta, 4. Establecimiento de otra que además se considera objetivamente más adecuada.

La siguiente imagen muestra la ordenación propuesta:


AVENIDA LAZAREJO
AVDA. DE ATENAS
CALLE ARISTOTELES
CALLE ESQUILO
CALLE ANTÍGONA
CALLE CÍCERON
CALLE SÓFOCLES
CALLE HIPO
CALLE ULISES
CALLE TELÉMACO
SUELO URBANO
SUELO URBANO
SUELO URBANO
6
39534.41 m2
6S
11192.59 m2
6
3392.31 m2
7
18350.44 m2
7
26286.10 m2
7
6850.34 m2
7
8361.18 m2
6
80840.63 m2
6D
17036.15 m2
ZONA DE POLICÍA
100
2693.26 m2
7
10225.17 m2
7
94.62 m2
6E
5800.00 m2
AVENIDA DE ESPARTA
SUZ-NP
M-505
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID, PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS
PLANO: ESTADO MODIFICADO
ORDENACIÓN SOBRE BASE CARTOGRÁFICA
ESCALA: 1/2500
FECHA: JUNIO 2020

De acuerdo con la ordenación expuesta, la superficie aproximada de los distintos suelos es la siguiente, expresada de forma comparativa entre el estado inicial y final, medidas las superficies sobre base cartográfica:

Suelos públicos:

ESTADO INICIAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)
Local	7 - Espacios Libres	11.000
General	6 - Equipamiento genérico	52.754
	6 - D - Equipamiento Deportivo	115.855
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	10.523
	7 - Espacios Libres	58.208
	Infraestructura Viaria	18.565
	Total suelos públicos Modificación Puntual	**266.905**

ESTADO FINAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)
Local	7 - Espacios Libres	10.225,17
	Infraestructura Viaria	25.693,00
General	6 - Equipamiento	123.767,00
	6 - D - Equipamiento Deportivo	17.036,15
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	11.193,00
	7 - Espacios Libres	59.942,68
	Infraestructura Viaria	19.048,00
	Total suelos públicos Modificación Puntual	**266.905**

Suelos privados:

ESTADO INICIAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	5.800
	Total suelos privados Modificación Puntual	**5.800**

ESTADO FINAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)
	6 - S - Equipamiento Educativo	5.800
	Total suelos privados Modificación Puntual	**5.800**

Los suelos, mayoritariamente públicos y pertenecientes al sistema de redes públicas municipales, se califican según el siguiente detalle:

A. Espacios libres públicos

Los espacios libres se pueden dividir en dos zonas diferenciadas:

- Espacios libres locales correspondientes al parque público existente en la confluencia de la avenida de Esparta y la calle de Aristóteles, completamente urbanizado, mediante zonas terrizas, arbolado de diversas especies, zonas de juegos de niño, etc.
- Espacios libres generales correspondientes al arroyo de La Retorna y su zona de afección y al afluente de dicho arroyo que discurre por el ámbito. Estas zonas presentan vegetación propia de zonas de ribera y por sus características deben preservarse de su urbanización, manteniéndose en lo posible en su estado natural.

Con la modificación puntual, se incrementa la superficie destinada a espacios libres públicos (zonas verdes).

B. Viario público

Se propone la reserva de suelo para un viario, de carácter local, parcialmente ejecutado en su zona este y central, situado al norte de la zona de afección del arroyo de la Retorna, que con una anchura de 20 metros, ensanchándose en la zona central para integrar el aparcamiento en superficie existente. Este viario dará frente a las manzanas de equipamiento de la UNED. Los nuevos viarios cumplirán las condiciones exigibles por la normativa vigente en materia de accesibilidad, en especial la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

C. Equipamientos públicos

Se diferencia tres zonas o manzanas, todas ellas pertenecientes a sistemas generales:

- Manzana norte, donde se localiza la parcela del centro de salud y su futura ampliación hacia el este, que se califica como Equipamiento Sanitario (E-S), así como otros suelos al este, actualmente sin edificar y que se califican como Equipamiento genérico (E), a fin de que se puedan destinar al uso social que el Ayuntamiento considere de mayor interés.

- Manzana este, donde se localiza el centro deportivo y cultural Entremontes, que se califica como Equipamiento Deportivo (E-D) y las instalaciones de la UNED, parcialmente consolidadas, que se califican como Equipamiento genérico (E).
- Manzana oeste, donde se encuentra el punto limpio y la plataforma de acopio de restos vegetales, que se califica como Equipamiento genérico (E).

Respecto de la categorización como equipamiento genérico de los anteriores suelos, cabe precisar que si bien las categorías de los usos previstos en la propuesta inicial para los suelos de equipamiento público eran el educativo y el de servicios urbanos (por esta razón se señalaban erróneamente en memoria 6-E y 6-SU), se optó finalmente por categorizarlos como equipamientos genéricos, tal como consta en cuadros y planos.

En el caso de los suelos ocupados por el punto limpio, se decide finalmente, no alterar la calificación que tiene actualmente de equipamiento genérico, ya que se considera más flexible de cara a la futura utilización de esta red pública, máxime cuando el Ayuntamiento tiene la previsión de trasladar el punto limpio a otro lugar del municipio más alejado de un centro urbano, y de menor impacto a una zona residencial y de servicios como es el Barrio del Cantizal, comenzando por trasladar la planta de astillado.

En el caso de los suelos de la UNED porque si bien el uso educativo será el mayoritario con toda seguridad, teniendo en cuenta las propuestas que está planteando esta universidad pública, dirigidas a la introducción a la investigación y desarrollo, podría darse el caso de que este uso conviviese con otros minoritarios pero que podrían no tener cabida en la categoría educativa.

En definitiva se considera más oportuno en el marco de un planeamiento general y en este caso concreto, optar por el equipamiento genérico que por el educativo y el de servicios urbanos, a fin de dar respuesta a las necesidades de redes públicas que puedan plantearse en el futuro.

En relación con la denominación de los equipamientos en la serie de planos serie 2 (Estructura Orgánica) y 4 (Gestión y Áreas de Reparto), analizada la Memoria, Normas Urbanísticas y planos del PGOU, cabe señalar:

En los planos serie 2 (Estructura Orgánica) y 4 (Gestión y Áreas de Reparto) se dividen los sistemas generales en los siguientes:

- Espacios Libres.
- Equipamiento comunitario.
- Equipamiento educativo.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento cultural.
- Equipamiento Servicios Urbanos.
- Equipamiento Metropolitano.
- Infraestructuras.
- Comunicaciones.

En estos planos, las parcelas de equipamiento, no solo de la UNED sino también las restantes, se identifican como Equipamiento Metropolitano, lo cual no se justifica en la memoria ni en ningún otro documento del PGOU.

De las anteriores clases de sistemas generales, en la memoria del documento se detallan y cuantifican los de las categorías concretas (educativo, deportivo, cultural, etc.), no así los “comunitarios” ni los “metropolitanos”. Únicamente, en el caso de los suelos de la UNED, se señala lo siguiente (en el punto II.2.8): “en la actualidad se está construyendo en el municipio (carretera M-505, km 6) un centro de la Universidad Nacional de Educación a Distancia, que dará servicio a esta zona del Área Metropolitana de Madrid y contribuirá a aumentar el protagonismo de Las Rozas en ella”.

Por otra parte, en la serie de planos de mayor detalle, serie 5 “ordenación del suelo urbano”, se categorizan los suelos como equipamiento deportivo (los de la UNED), genéricos (los situados al oeste) y sanitarios (los situados al norte).

Por tanto se considera que lo adecuado, en coherencia con la realidad existente, los objetivos perseguidos por la modificación puntual y las determinaciones del PGOU, es definir estos suelos, en lo referente a los planos serie 2 (Estructura Orgánica) y 4 (Gestión y Áreas de Reparto) como sigue:

- Los de la UNED como equipamiento metropolitano, manteniendo la denominación del PGOU.
- Los del polideportivo Entremontes como Equipamiento deportivo.

- Los restantes como Equipamiento comunitario, considerando esta denominación, a falta de una definición en el PGOU, asimilable a la de los equipamientos genéricos, con actividades al servicio de la población pero sin un uso específico.

6.4. APROVECHAMIENTOS

6.4.1. Suelos públicos:

Al tratarse de suelos dotacionales, espacios libres y viarios, todos ellos pertenecientes a redes públicas, de dominio público, ya obtenidos, no se genera aprovechamiento lucrativo, siendo por tanto nulo, tanto en la situación inicial como en la final. Con independencia de lo anterior, las manzanas pueden albergar edificaciones, cuya intensidad edificatoria (no lucrativa), es la establecida en las correspondientes ordenanzas de suelo urbano, que establecen los siguientes parámetros:

- Ordenanza 6 (Equipamiento):
    - E= 0,80 m^2/m^2 para usos educativo, cultural, sanitario y asistencial.
    - E= 0,50 m^2/m^2 para el resto de usos.
- Ordenanza 7 (espacios libres). E= 0,02 m^2/m^2
- Red viaria. No edificable.

Aplicando dichas edificabilidades máximas a los distintos usos del suelo, obtenemos las siguientes superficies máximas construibles (no lucrativas), de forma comparativa entre el estado inicial y el final:

ESTADO INICIAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Sup. máx. const. No lucrativa
Local	7 - Espacios Libres	11.000	0,02	220
General	6 - Equipamiento genérico	52.754	0,8	42.203
	6 - D - Equipamiento Deportivo	115.855	0,5	57.928
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	10.523	0,8	8.418
	7 - Espacios Libres	58.208	0,02	1.164
	Infraestructura Viaria	18.565	0	0
Total suelos públicos Modificación Puntual		**266.905**		109.934

ESTADO FINAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Sup. máx. const. No lucrativa
Local	7 - Espacios Libres	10.225,17	0,02	205
	Infraestructura Viaria	25.693,00	0	0
General	6 - Equipamiento	123.767,00	0,8	99.014
	6 - D - Equipamiento Deportivo	17.036,15	0,5	8.518
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	11.193,00	0,8	8.954
	7 - Espacios Libres	59.942,68	0,02	1.199
	Infraestructura Viaria	19.048,00	0	0
Total suelos públicos Modificación Puntual		**266.905**		117.889

Del cuadro anterior cabe precisar que se ha reflejado una edificabilidad de 0,50 m^2/m^2 en la manzana de la UNED en el estado inicial, considerando la calificación de uso deportivo reflejada en el plano del PGOU. Si considerásemos el uso correcto, es decir, el educativo, la edificabilidad inicial sería muy superior a la final. A pesar de lo anterior, como puede comprobarse en el cuadro, la superficie máxima construible (no lucrativa) es similar en las situaciones inicial y final, siendo el incremento de tan solo un 5,5%. En todo caso, al tratarse de edificabilidad no lucrativa, dicho incremento no supone alteración de la proporción entre el aprovechamiento y las redes públicas, ya que tal “aprovechamiento” es cero, tanto en la situación inicial como en la final.

6.4.2. Suelos privados:

Respecto del cambio de categorización del equipamiento privado de parte de la parcela sita en la Avda. de Esparta, 4, las superficies máximas construibles (lucrativas), de forma comparativa entre el estado inicial y el final son las siguientes:

ESTADO INICIAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Sup. máx. construible lucrativa
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	5.800	0,8	4.640
	Total suelos privados Modificación Puntual	**5.800**		4.640

ESTADO FINAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Sup. máx. construible lucrativa
	6 - S - Equipamiento Educativo	5.800	0,8	4.640
	Total suelos privados Modificación Puntual	**5.800**		4.640

7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

RED VIARIA

Los siguientes viales están urbanizados, contando con arbolado y con los servicios básicos necesarios:

- Calle de Aristóteles.
- Avenida de Esparta





El viario interior de la UNED se encuentra urbanizado en su zona este, en el frente de la edificación existente. La zona de aparcamiento central se encuentra también ejecutada, si bien requiere de su renovación y adaptación a la normativa vigente sobre accesibilidad, para poder integrarse en la red viaria municipal, tal como se plantea en la presente modificación puntual.







Los siguientes viales proyectados deben ejecutarse íntegramente:

- Prolongación de la avenida de Atenas.
- Prolongación del actual viario de la UNED.

Las superficies de los distintos viales, en función de su grado de urbanización, es el siguiente:

VIALES		SUPERFICIE (m2)	
URBANIZADOS	C/ ARISTÓTELES	13.150	15.991
	AV. ESPARTA	2.841	
URBANIZADOS A RENOVAR	TRAMO ESTE UNED	4.477	19.577
	TRAMO CENTRAL UNED	15.100	
A URBANIZAR	PROLONG. AV. ATENAS	2.499	10.564
	TRAMO OESTE UNED	8.065	
		TOTAL	46.132

En el proyecto de obras de urbanización se cumplirán las condiciones relativas a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en el espacio público, establecidas en la legislación vigente en el momento de su redacción.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

El término municipal de Las Rozas se abastece de la red general del Canal de Isabel II, teniendo firmados diversos convenios con dicha entidad.

Desde la red general y en las condiciones que especifique Canal de Isabel II Gestión en el correspondiente informe de viabilidad de suministro, se dotará a las parcelas pendientes de desarrollo de suministro de agua potable.

Las redes y demás elementos de la instalación, cumplirán, en lo referente a su diseño, dimensionado, etc., las condiciones del informe de viabilidad de suministro y la normativa técnica vigente de redes de abastecimiento de agua de Canal de Isabel II Gestión.

RED DE SANEAMIENTO

La zona de actuación se encuadra dentro del cauce del arroyo de La Retorna, por donde discurre un colector de diámetro 300 de tipo unitario. Este colector conduce las aguas residuales de parte de Las Matas A y B y La Chopera hasta la antigua depuradora de Las Matas A y B, actualmente conectada con el emisario del Guadarrama Medio.

Como consecuencia del desarrollo del sector El Cantizal se construyó en el año 2002 el tramo inferior del Colector Primario de la Retorna, de acuerdo al proyecto de 1998.
El sistema de saneamiento de esta zona de municipio, se compone de una red de alcantarillado y colectores de tipo unitario, en el que confluyen en los mismos conductos las aguas negras con las aguas de lluvia.

Desde la red general y en las condiciones que especifique Canal de Isabel II Gestión en el correspondiente informe del departamento de redes de alcantarillado, se resolverá la red de saneamiento para poder desaguar las distintas parcelas.

Las redes y demás elementos de la instalación, cumplirán, en lo referente a su diseño, dimensionado, etc., las condiciones del informe del departamento de redes de alcantarillado y la normativa técnica vigente de redes de saneamiento de Canal de Isabel II Gestión.

DEPURACIÓN
La red de saneamiento de la zona noroeste del suelo urbano vierte sus aguas residuales en la EBAR VILLANUEVA DEL PARDILLO, perteneciente al “Sistema Guadarrama Medio” del Canal de Isabel II.

ENERGÍA ELÉCTRICA
Las condiciones técnicas del suministro serán las que determine la compañía suministradora Iberdrola S.A.

OTROS SERVICIOS URBANOS
Además de los servicios básicos señalados, los nuevos viales estarán dotados de alumbrado público y red de telecomunicaciones. Dichas redes deberán cumplir la normativa técnica que le sea de aplicación.

8. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN

La afección de la presente modificación puntual sobre la documentación del Plan General se limita a los siguientes planos:

- Plano “Ordenación del suelo urbano, alineaciones y rasantes”, serie 5, planos 5.18 y 5.19,
- Plano “Calificación y regulación de suelo”, serie 3, plano 3.6.
- Plano “Estructura orgánica del territorio”, serie 2, plano 2.6.

- Plano “Gestión y áreas de reparto del aprovechamiento urbanístico”, serie 4, plano 4.6.

En dichos planos se recogen las nuevas condiciones de ordenación de los terrenos, es decir, usos y zonas de ordenanza y definición de sistemas generales e interiores.

En el Anexo 2 a la presente memoria se recogen los planos anteriores, en sus estados inicial y modificado.

9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Las condiciones sobre las modificaciones puntuales de planeamiento se regulan en los artículos 67 y siguientes de la Ley 9/2001.

En primer lugar debe señalarse que la modificación puntual no supone cambio de la clasificación del suelo. Además, se mantiene el carácter de redes públicas que tienen todos los terrenos objeto de la modificación.

Respecto del artículo 67.2 se cumplen las condiciones ya que, con la modificación, no se produce incremento de aprovechamiento lucrativo ni reducción de las redes públicas, limitándose la modificación al ajuste de su delimitación a la realidad física de los usos y edificaciones, así como a la subsanación del uso de equipamiento donde se ubica la UNED, que como ya se señaló, en el PGOU está erróneamente categorizado como Deportivo, debiendo ser Educativo, en coherencia con lo establecido en la memoria del PGOU. No se reduce la superficie de las dotaciones de tipo sanitario. También se produce un incremento de los espacios libres de uso público, en la situación final frente a la inicial. Por todo lo anterior, se considera que la situación final supone, respecto de las redes públicas, un incremento de la “calidad” de las mismas, lo que supone un mayor beneficio social y por tanto un mayor interés general.

A pesar de lo señalado, es cierto que en sentido estricto, una reducida superficie de suelo de equipamiento público sanitario se descategoriza, pero por contra, en la ordenación propuesta dicha superficie no solo se compensa sino que se incrementa (11.193 m^2 frente a 10.523 m^2). Además en una situación colindante y además para mejorar la dotación resultante, al regularizarse la parcela, con una geometría sensiblemente rectangular, frente a la inicial, con una forma sensiblemente triangular irregular, menos funcional. En suma se produce una mejora en la cantidad y en la calidad de las redes públicas como resultado de la modificación propuesta. En la

siguiente imagen puede comprobarse la situación inicial y final de estos suelos, donde puede comprobarse lo anteriormente señalado.



Estado inicial



Estado final

No obstante, cabe señalar, que en los suelos que se categorizan como Equipamiento Genérico se ubicaban los prefabricados del antiguo centro de salud Monterrozas, los cuales fueron demolidos por el Ayuntamiento cuando, mediante convenio con la Consejería de Sanidad, este construyó, asumiendo el coste total de las obras, el nuevo centro de Salud que resulta ubicado en la zona categorizada como Sanitario.

Respecto del artículo 69 de la Ley 9/2001, en este caso no se modifica la clase ni la categoría del suelo, incrementándose la superficie de zonas verdes. A pesar de ello sí se reduce ligeramente la superficie de las zonas verdes de carácter local, por lo que a continuación se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el citado artículo 69.2.

El artículo 69.2 de la Ley 9/2001 en su último párrafo, establece lo siguiente:
"*Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.*
No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36."

Por otra parte, el citado artículo 36, establece los siguientes estándares mínimos para redes públicas sobre zonas verdes o espacios libres:

a) En relación con las redes locales, el estándar mínimo se establece en el punto 6 del artículo 36, de la siguiente forma:
"*6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:*
a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados."

Por tanto, en el ámbito de referencia que se trate, la dotación mínima sería de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

Cabe señalar que en el apartado e) del mismo artículo 36.6. se establece la no exigencia de cumplir con la dotación mínima de espacios libres, si existen en el ámbito residencial jardines privados que cubran dicha cuantía ("*e) Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla*"), si bien en el presente caso no será necesario recurrir a dicha justificación, como se verá más adelante.

b) Respecto de las redes generales, el estándar mínimo se establece en el artículo 36.5, de acuerdo con el siguiente texto:
"*5. El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.*
A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades."

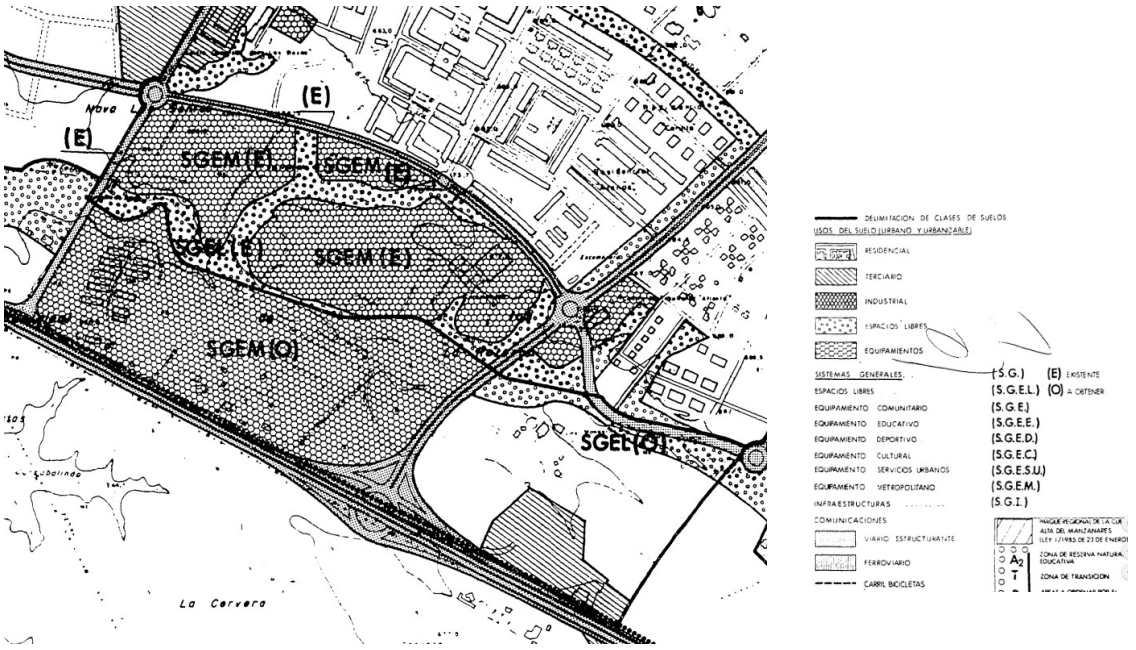
Por tanto, no se establece un estándar mínimo de redes generales de zonas verdes o espacios libres, debiendo ser las que se consideren satisfagan adecuadamente las necesidades del conjunto del municipio en cada caso.

Sentado lo anterior, a continuación se justifica el cumplimiento del artículo 69 de la Ley 9/2001, respecto de la dotación mínima para redes locales, al haberse reducido su superficie en la modificación puntual, concretamente en los siguientes valores obtenidos del capítulo 6 de la memoria del documento:

- Red local zona verde (estado inicial): 11.000 m^2.
- Red local zona verde (estado final): 10.225,17 m^2.
- Disminución de red local de zona verde con la modificación: 774,83 m^2.

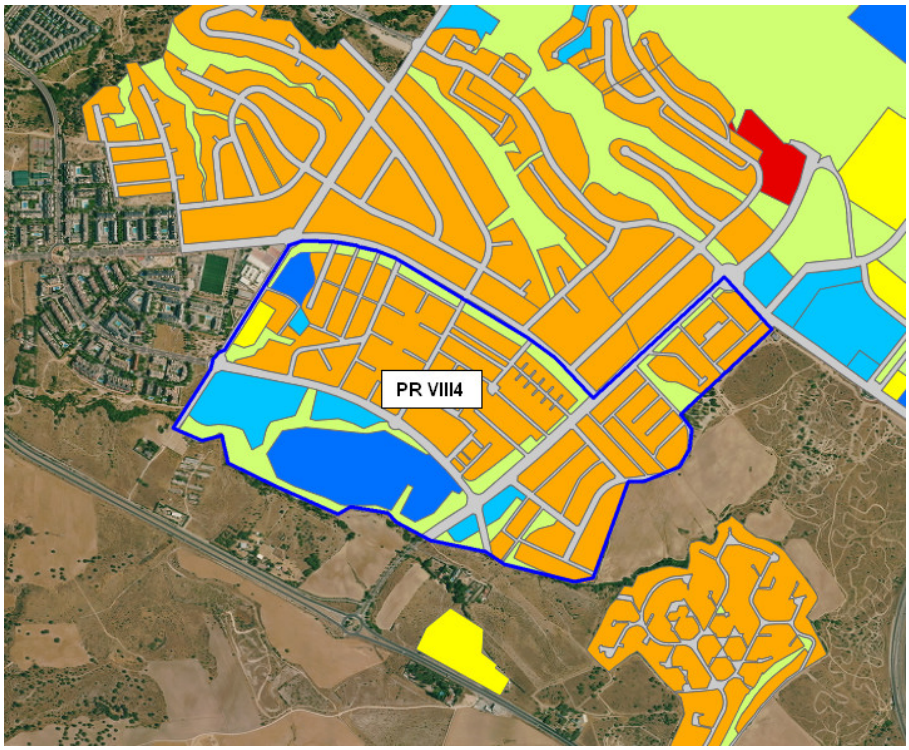
Previamente a entrar en la justificación del cumplimiento del art. 69, respecto de la consideración como red local, cabe precisar que dicha calificación o nivel de red, se

adopta en base a las determinaciones del plano serie 2 “Estructura Orgánica del Territorio”, hoja 2.6, del PGOU, que se muestra en la siguiente imagen para la zona que nos ocupa.



Como puede comprobarse en la leyenda, los sistemas generales son los que expresamente así se rotulan, siendo el resto sistemas o redes locales. En el caso de la zona verde situada en la confluencia de las calles avenida de Esparta y la calle Aristóteles, puede comprobarse que no se rotula como “sistema general”, por lo que parece claro que debe tratarse de un sistema o red de nivel local. Pero además el carácter de esta zona verde es claramente al servicio del barrio en el que se localiza, lo que se ajusta a la definición de una red local. Por el contrario, las zonas verdes del resto del ámbito, asociadas a cauces y arroyos, sí se grafían en el plano 2.6 como sistemas generales y además tienen una vocación más general, razones ambas por las que en la modificación se califican como tales.

A los efectos de la justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de redes locales, debe en primer lugar, establecerse el ámbito de referencia para dicha justificación. A falta de delimitación de Áreas Homogéneas, al no estar el PGOU adaptado a la Ley 9/2001, se considera oportuno fijar como área de referencia el ámbito del planeamiento remitido (PR) al que pertenecen los suelos objeto de la modificación puntual. Este ámbito es concretamente el denominado PR VIII4 "Cantón - Monte Alto", siendo su delimitación la de la siguiente imagen (fuente: visor SIT de la CM) y que figura delimitada con mayor precisión en la serie de planos 5, de Ordenación del Suelo Urbano del PGOU.



Una vez definido el ámbito de referencia, se procede a calcular, en el estado modificado, los siguientes parámetros sobre cartografía adecuada:

- Superficie total de redes locales de zona verde, sumando todas las de cada manzana/parcela del ámbito.
- Superficie edificable total de todos los usos lucrativos, aplicando los coeficientes de edificabilidad de cada ordenanza sobre cada manzana/parcela.
- Estándar de redes locales dividiendo los dos parámetros anteriores.

La constatación del cumplimiento del artículo 69 de la Ley 9/2001 se producirá si el valor calculado supera el estándar de 15 m^2/100 m^2c que fija el art. 36.6.

Efectuado el cálculo anterior, los valores obtenidos son los siguientes:

- Superficie total redes locales de zonas verdes: 102.829,07 m^2.
- Superficie edificable total de todos los usos lucrativos: 282.396,49 m^2c.
- Estándar de redes locales: 36,41 m^2/100 m^2c > 15 m^2/100 m^2c

Por tanto se cumple, holgadamente, el estándar establecido en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, para redes locales, en la presente modificación puntual.

Se adjunta la siguiente documentación informativa y justificativa de los cálculos efectuados:

- Plano detallado el ámbito de referencia PR VIII4 "Cantón - Monte Alto", con delimitación, calificación, denominación y superficies.
- Cuadro detallado de cada manzana/parcela relativa a superficie de suelo, edificabilidad, ordenanza y superficie edificable.

DELIMITACIÓN
ÁMBITO DE REFERENCIA

DELIMITACIÓN
MODIFICACIÓN PUNTUAL

5061.05 m2 RL.ZV01
2273.49 m2 RL.ZV02
2169.53 m2 RL.ZV03
2231.15 m2 RL.ZV04
8058.29 m2 RL.ZV06
8502.92 m2 RL.ZV07
7416.21 m2 RL.ZV05
2191.69 m2 RL.EQ01
1622.23 m2 RL.ZV12
2259.36 m2 RL.ZV14
303.44 m2 RL.ZV13
1835.40 m2 RL.ZV15
10147.01 m2 RL.ZV16
10497.04 m2 RL.ZV08
1261.87 m2 RL.ZV09
2354.37 m2 RL.ZV10
7710.43 m2 RL.ZV11
10225.17 m2 RL.ZV21
4725.82 m2 RL.ZV18
6673.71 m2 RL.ZV19
4493.95 m2 RL.ZV20
3006.63 m2 RL.ZV17
18350.44 m2 RG.ZV01
41592.24 m2 RG.ZV02

39534.41 m2 RG.EQ02
11192.59 m2 RG.EQ01
3392.31 m2 RG.EQ03
80840.63 m2 RG.EQ04
17036.15 m2 RG.EQ05

13099.14 m2 04
5327.69 m2 01
5828.06 m2 02
6265.22 m2 03
12750.58 m2 05
7270.49 m2 06
7189.83 m2 07
7310.35 m2 08
9558.63 m2 09
19990.65 m2 10
19018.19 m2 11
72570.57 m2 12
11454.70 m2 13
3782.07 m2 14
10669.13 m2 15
8822.72 m2 16
9927.44 m2 17
21363.26 m2 18
38695.37 m2 21
18148.85 m2 20
11039.22 m2 19
10634.01 m2 26
21534.59 m2 27
11694.27 m2 30
10164.18 m2 29
7759.12 m2 28
15299.02 m2 31
15841.75 m2 32
12783.40 m2 33
21192.95 m2 34
10610.33 m2 37
12788.99 m2 39
5222.84 m2 38
9630.50 m2 36
9209.26 m2 35
5800.00 m2 40
8207.25 m2 24
8202.82 m2 23
8815.26 m2 22
29858.77 m2 25

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID, PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS	PLANO DE INFORMACIÓN: ESTADO FINAL ÁMBITO DE REFERENCIA	ESCALA: 1/5000	FECHA: ENERO 2021

PARÁMETROS ÁMBITO DE REFERENCIA PR VIII$_4$. ESTADO FINAL

SUPERFICIE TOTAL (m^2)	1.062.374

MANZANAS LUCRATIVAS					
MANZANA PLANO	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA APLICACIÓN	EDIFICAB. m^2c/m^2	SUP. EDIF. m^2c
1	PR VIII-4	5.327,69	3 5º	0,5	2.663,85
2	PR VIII-4	5.828,06	3 5º	0,5	2.914,03
3	PR VIII-4	6.265,22	3 5º	0,5	3.132,61
4	PR VIII-4	13.099,14	6 Priv	0,8	10.479,31
5	PR VIII-4	12.750,58	3 5º	0,5	6.375,29
6	PR VIII-4	7.270,49	3 5º	0,5	3.635,25
7	PR VIII-4	7.189,83	3 5º	0,5	3.594,92
8	PR VIII-4	7.310,35	3 5º	0,5	3.655,18
9	PR VIII-4	9.558,63	4 1º	0,67	6.404,28
10	PR VIII-4	19.990,65	3 5º	0,5	9.995,33
11	PR VIII-4	19.018,19	3 5º	0,5	9.509,10
12	PR VIII-4	72.570,57	3 5º	0,5	36.285,29
13	PR VIII-4	11.454,70	3 5º	0,5	5.727,35
14	PR VIII-4	3.782,07	3 5º	0,5	1.891,04
15	PR VIII-4	10.669,13	3 5º	0,5	5.334,57
16	PR VIII-4	8.822,72	3 5º	0,5	4.411,36
17	PR VIII-4	9.927,44	3 5º	0,5	4.963,72
18	PR VIII-4	21.363,26	3 5º	0,5	10.681,63
19	PR VIII-4	11.039,22	3 5º	0,5	5.519,61
20	PR VIII-4	18.148,85	3 5º	0,5	9.074,43
21	PR VIII-4	38.695,37	3 5º	0,5	19.347,69
22	PR VIII-4	8.815,26	3 5º	0,5	4.407,63
23	PR VIII-4	8.202,82	3 5º	0,5	4.101,41
24	PR VIII-4	8.207,25	3 5º	0,5	4.103,63
25	PR VIII-4	29.858,77	3 5º	0,5	14.929,39
26	PR VIII-4	10.634,01	3 5º	0,5	5.317,01
27	PR VIII-4	21.534,59	3 5º	0,5	10.767,30
28	PR VIII-4	7.759,12	3 5º	0,5	3.879,56
29	PR VIII-4	10.164,18	3 5º	0,5	5.082,09
30	PR VIII-4	11.694,27	3 5º	0,5	5.847,14
31	PR VIII-4	15.299,02	3 5º	0,5	7.649,51
32	PR VIII-4	15.841,75	3 5º	0,5	7.920,88
33	PR VIII-4	12.783,40	3 5º	0,5	6.391,70
34	PR VIII-4	21.192,95	3 2º	0,44	9.324,90
35	PR VIII-4	9.209,26	6 E Priv	0,8	7.367,41
36	PR VIII-4	5.630,50	3 2º	0,44	2.477,42
37	PR VIII-4	10.610,33	3 2º	0,44	4.668,55
38	PR VIII-4	5.222,84	3 2º	0,44	2.298,05
39	PR VIII-4	12.788,99	3 2º	0,44	5.627,16
40	MP	5.800,00	6 E Priv	0,8	4.640,00
		551.331,47			***282.396,49***

REDES PÚBLICAS					
NIVEL RED	DENOM. PLANO	ÁMBITO	SUELO m^2	ORDENANZA APLICAC.	CATEGORÍA
RL	ZV01	PR VIII-4	5.061,05	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV02	PR VIII-4	2.273,49	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV03	PR VIII-4	2.169,53	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV04	PR VIII-4	2.231,15	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV05	PR VIII-4	7.416,21	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV06	PR VIII-4	8.058,29	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV07	PR VIII-4	8.502,92	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV08	PR VIII-4	10.497,04	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV09	PR VIII-4	1.261,87	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV10	PR VIII-4	2.354,37	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV11	PR VIII-4	7.710,43	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV12	PR VIII-4	1.622,23	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV13	PR VIII-4	303,44	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV14	PR VIII-4	2.259,36	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV15	PR VIII-4	1.835,40	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV16	PR VIII-4	10.147,01	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV17	PR VIII-4	3.006,63	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV18	PR VIII-4	4.725,82	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV19	PR VIII-4	6.673,71	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV20	PR VIII-4	4.493,95	7	ESPACIO LIBRE
RL	ZV21	MP	10.225,17	7	ESPACIO LIBRE

RL	EQ01	PR VIII-4	2.191,69	6 SI	EQUIPAMIENTO
RL	V01	PR VIII-4	107.547,98		VIARIO
RL	V02	MP	25.693,26		VIARIO
RG	ZV01	MP	18.350,44	7	ESPACIO LIBRE
RG	ZV02	MP	41.592,24	7	ESPACIO LIBRE
RG	EQ01	MP	11.192,59	6 S	EQUIPAMIENTO
RG	EQ02	MP	39.534,41	6	EQUIPAMIENTO
RG	EQ03	MP	3.392,31	6	EQUIPAMIENTO
RG	EQ04	MP	80.840,63	6	EQUIPAMIENTO
RG	EQ05	MP	17.036,15	6 D	EQUIPAMIENTO
RG	V01	PR VIII-4	41.793,89		VIARIO
RG	V02	MP	19.048,04		VIARIO

TOTAL RED LOCAL ZONA VERDE	**102.829,07**

10. VIABILIDAD ECONÓMICA (ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO)

En el vigente Plan General de 1994, se incluye un documento denominado “Estudio Económico Financiero”, en el que se analizan las inversiones previstas por cuatrienios y se justifica la capacidad financiera del municipio para levarlas a cabo.

En este caso, las inversiones corresponden a la ejecución de obras de urbanización y a la construcción de las dotaciones municipales.

La citada inversión, derivada de la modificación puntual, es muy similar a la prevista por el PGOU, ya que como se ha señalado anteriormente, la superficie construida (no lucrativa) inicial y final, apenas difiere un 5,5%. Por otra parte los costes de urbanización de zonas verdes es también muy similar. Cabe señalar que con la modificación puntual se incrementa la superficie de los viales, reservándose suelo para la ejecución del viario este oeste de conexión de la avenida de Esparta y Atenas. El coste estimado de dicho vial, con cargo al Ayuntamiento, considerando que parte debe renovarse y parte ejecutarse “ex novo”, es el siguiente:

VIALES MODIFICACIÓN PUNTUAL		SUPERFICIE (m2)		URBANIZACION (€/m2)	COSTE ESTIMADO URBANIZACIÓN (€)
URBANIZADOS A RENOVAR	TRAMO ESTE UNED	4.477	19.577	50	978.850
	TRAMO CENTRAL UNED	15.100			
A URBANIZAR	PROLONG. AV. ATENAS	2.499	10.564	120	1.267.680
	TRAMO OESTE UNED	8.065			
		TOTAL	30.141		2.246.530

Por tanto el coste estimado de la inversión necesaria, como consecuencia de la modificación puntual, es de 2.246.530 €.

En la Ley 9/2001 se establece en el artículo 43 sobre documentación de los planes generales, la necesidad de incorporar un Estudio de viabilidad, en el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

En el TRLS 7/2015, establece en el artículo 22, sobre Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, lo siguiente: “*La ordenación y ejecución de las*

actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación".

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

Considerando que el presupuesto anual del Ayuntamiento de Las Rozas es de aproximadamente 132 millones de euros, respecto de la inversión estimada, en la presente modificación, de 2,2 millones de euros, lo que supone tan solo un 1,67% del total, y considerando además que la anterior inversión podría ser plurianual, se considera la modificación puntual económicamente viable desde el ámbito municipal.

11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

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

IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LAS HACIENDAS LOCALES

De las actuaciones derivadas de la presente modificación puntual, correspondería al Ayuntamiento el mantenimiento de las correspondientes a los nuevos viarios previstos de conexión de las avenidas de Esparta y Atenas, que se han cuantificado en las siguientes superficies:

VIALES MODIFICACIÓN PUNTUAL		SUPERFICIE (m2)	
URBANIZADOS A RENOVAR	TRAMO ESTE UNED	4.477	19.577
	TRAMO CENTRAL UNED	15.100	
A URBANIZAR	PROLONG. AV. ATENAS	2.499	10.564
	TRAMO OESTE UNED	8.065	
		TOTAL	30.141

El coste de mantenimiento de dichas infraestructuras, podría valorarse en un importe de aproximadamente 12.000 €/año, incluyendo los siguientes conceptos y costes anuales:

- Pavimentación: 0,10 €/m^2
- Alumbrado público: 0,25 €/m^2
- Red de saneamiento: 0,05 €/m^2
- Total estimación: 0,40 €/m^2

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

12. INFORME DESDE LAS PERSPECTIVAS DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD

En primer lugar debe señalarse que no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad. Y al no incidir de igual manera, tampoco es igual el tipo de respuesta que dicha norma o plan pueda dar a la igualdad y no discriminación, ni tampoco las medidas concretas que puedan aportar unas y otras normas o planes. De lo anterior se deriva que las memorias e informes de género habrán de enfocarse de distinta manera en función del contenido y alcance de la norma o plan que se trate. Así, por ejemplo, un presupuesto de ámbito local o regional, por su alcance y objeto, tiene una incidencia directa sobre los recursos a asignar a determinadas partidas o sectores de la población, por lo que su incidencia, en su respuesta frente a la desigualdad y diversidad, es muy directa y concreta.

Por el contrario un instrumento de planeamiento es un documento complejo con un contenido más general, que aborda aspectos diversos, por lo que su enfoque respecto al género será diferente, más complejo e **indirecto**. Este enfoque más amplio en

materia de género y diversidad, se demuestra por el hecho de que la legislación urbanística, tanto regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), como estatal (TRLS 7/2015), no recogen entre las exigencias de los planes generales la necesidad de redactar una memoria específica en razón de género y diversidad, limitándose dichas normas a recoger entre sus principios rectores algunos aspectos genéricos que guardan relación con la materia, además de algunas exigencias favorables al género y a la diversidad, pero no expresamente dirigidas a dichos aspectos, tales como la exigencia de determinados estándares de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, así como la necesaria reserva de una dotación mínima de vivienda protegida.

Por tanto el objetivo principal de los instrumentos de planeamiento en materia de género y diversidad es, a nuestro entender, el de diseñar un modelo territorial abierto, con usos, infraestructuras, etc. que propicien la no discriminación y diversidad por razón de género, identidad sexual, edad y clase social.

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días. En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

- Como marco general cabe señalar:
    - Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: "toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"
    - Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso – en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.

- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social" y artículo 9.2 : "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social". La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).
- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar “los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales”.
- La Plataforma de Acción de Beijing’95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

  Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el ‘mainstreaming’ (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.
- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.

- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que "ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales." (Art. 141).
- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).
- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que "la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2.000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo…; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.

- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."
- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.
- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

- Normativa específica:
  - Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

    Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: “En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo”.
  - Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

    Destacan las siguientes prescripciones:

- Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.
- El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.
- Artículo 19. Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.
- Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda. 1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. 2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo. 3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.

        - Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
    - Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid
        - Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género. 1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. 2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine. 3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.
- Estudios y declaraciones que interrelaciona el género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística:
    - Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente

(menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aun hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.

- Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.
- Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:

  a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.

  b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.

c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.

d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.

e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.

f) Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.

g) Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.

h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan

hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

En el apartado sobre desarrollo urbano sostenible para la inclusión social se señalan los siguientes compromisos:

1) Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.

2) Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, y evitando la segregación.

3) Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.

4) Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños

y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alentamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.

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

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se ve mejorado e incrementado con la presente modificación puntual, mediante la mejora de los viales y su mejor conectividad con la red viaria municipal.

- Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género.

b) Evaluación del impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia

Teniendo en cuenta la normativa señalada anteriormente y concretamente las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 1‘1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil,

- y la Ley 40 2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas,

en la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia se considera favorable, principalmente porque al tratarse de un ámbito de uso dotacional y principalmente educativo, se favorece la formación de las personas adolescentes, repercutiendo favorablemente en el ámbito familiar.

c) Informe relativo a accesibilidad y a la supresión de barreras arquitectónicas

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

Asimismo, se posibilita el cumplimiento de las condiciones de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en los proyectos de obras de urbanización, edificación y actividades de los distintos usos a implantar.

13. RESUMEN EJECUTIVO

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

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

Delimitación de la modificación puntual

Los suelos objeto de la modificación se localizan en el suelo urbano, en la zona noroeste del municipio, entre la calle de Aristóteles, la avenida de Esparta, la prolongación de la avenida de Atenas y el arroyo de la Retorna.

Son suelos que conforman un área parcialmente consolidada pero mayoritariamente formada por suelos vacantes, que no forman parte de terrenos forestales, de acuerdo con la cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid.

Son suelos clasificados como urbanos consolidados por el PGOU y calificados como redes públicas de equipamientos y espacios libres.

Los suelos delimitados suponen una superficie, medida sobre cartografía catastral, de **272.705 m^2**, desglosada en 266.905 m^2 lo correspondiente a suelo público y 5.800 m^2 lo relativo al equipamiento privado de la Avda. de Esparta 4, superficie equivalente a los siguientes porcentajes, en comparación con la superficie del Término Municipal y del Suelo Urbano del PGOU:

ZONA	SUPERFICIE (ha)
SUELOS MODIFICACIÓN PUNTUAL (MP)	27,27
SUELO URBANO PGOU	2.645
TÉRMINO MUNICIPAL	5.883

PORCENTAJE SUPERFICIE MP S/ S.URBANO	1,03%
PORCENTAJE MODIFICACIÓN SOBRE T.M.	0,46%

Alcance de la modificación puntual

La modificación se redacta principalmente con los siguientes objetivos:

- La modificación se redacta principalmente para mejorar la estructura viaria municipal, reservándose suelo para la ejecución de un nuevo eje viario, este oeste, que comunica la avenida de Atenas y la de Esparta. Por tanto, con la modificación puntual se mejora la movilidad general.

- Actualmente en los terrenos se localizan una serie de dotaciones públicas, en concreto el punto limpio municipal, plataforma de acopio de restos vegetales astillados, el centro de salud Monte Rozas, el Centro Cultural Entremontes, el polideportivo Entremontes y la UNED (Universidad Nacional de Educación a Distancia). La zonificación establecida por el planeamiento general no se ajusta con exactitud a la realidad consolidada y de previsión de futuro, lo cual debe subsanarse para poder culminar correctamente el desarrollo de esta zona del municipio, con nuevos usos dotacionales, de infraestructura viaria y de espacios libres, todos ellos pertenecientes al sistema de redes públicas locales y generales del municipio.
- También se pretende calificar con precisión los suelos destinados a zonas verdes, reservando los suelos necesarios, tales como zonas ataludadas próximas al arroyo de la Retorna, el afluente de dicho arroyo y el parque urbano existente en la confluencia de la avenida de Esparta y la calle de Aristóteles.
- También se corrige, atendiendo a una alegación formulada, un error detectado en la categorización de la parcela de equipamiento privado sita en la avenida de Esparta 4, categorizada de tipo sanitario asistencial, estableciéndose como equipamiento educativo, tal como ya figuraba en el PGOU de 1988, categorización que se considera además de mayor utilidad pública y por tanto de interés general. En todo caso, ambas categorías cuentan con los mismos parámetros de ordenanza.
- La modificación puntual contempla además la protección del medio ambiente en todas sus variables mediante la tramitación del oportuno procedimiento ambiental estratégico.
- Se pretende mejorar la protección del patrimonio cultural, al integrarse en la ordenación un elemento de la guerra civil (Fortín Uned), situado en la parte central de la parcela de la UNED.

- La modificación supone también la protección del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y la protección del medio natural y en especial el arbolado.
- Tal como se ha comentado, con la modificación se produce una mejora de la estructura urbana, mediante una mayor interconexión de las redes públicas. Todo ello contribuye indirectamente a favorecer la diversidad, la igualdad de género y la no discriminación.
- Por último cabe precisar que todos los terrenos son de titularidad municipal y de uso público (solo con la excepción de la parcela al este de la avenida de Esparta), por lo que los beneficios derivados del desarrollo de los terrenos resultantes tras la modificación, repercutirá directamente en el propio municipio.

Con la ordenación expuesta, la superficie aproximada de los distintos suelos es la siguiente, expresada de forma comparativa entre el estado inicial y final, medidas las superficies sobre base cartográfica:

Suelos públicos:

ESTADO INICIAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)
Local	7 - Espacios Libres	11.000
General	6 - Equipamiento genérico	52.754
	6 - D - Equipamiento Deportivo	115.855
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	10.523
	7 - Espacios Libres	58.208
	Infraestructura Viaria	18.565
Total suelos públicos Modificación Puntual		**266.905**

ESTADO FINAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)
Local	7 - Espacios Libres	10.225,17
	Infraestructura Viaria	25.693,00
General	6 - Equipamiento	123.767,00
	6 - D - Equipamiento Deportivo	17.036,15
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	11.193,00
	7 - Espacios Libres	59.942,68
	Infraestructura Viaria	19.048,00
Total suelos públicos Modificación Puntual		**266.905**

Suelo privado:

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	5.800
	Total suelos privados Modificación Puntual	**5.800**

ESTADO FINAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)
	6 - S - Equipamiento Educativo	5.800
	Total suelos privados Modificación Puntual	**5.800**

Aplicando los coeficientes de edificabilidad (no lucrativa) a los distintos usos del suelo, obtenemos las siguientes superficies máximas construibles (no lucrativas), de forma comparativa entre el estado inicial y el final. Respecto de la parcela de equipamiento lucrativa cuya categorización se modifica, no se altera su superficie edificable lucrativa.

Suelos públicos:

ESTADO INICIAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Sup. máx. const. No lucrativa
Local	7 - Espacios Libres	11.000	0,02	220
General	6 - Equipamiento genérico	52.754	0,8	42.203
	6 - D - Equipamiento Deportivo	115.855	0,5	57.928
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	10.523	0,8	8.418
	7 - Espacios Libres	58.208	0,02	1.164
	Infraestructura Viaria	18.565	0	0
	Total suelos públicos Modificación Puntual	**266.905**		109.934

ESTADO FINAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Sup. máx. const. No lucrativa
Local	7 - Espacios Libres	10.225,17	0,02	205
	Infraestructura Viaria	25.693,00	0	0
General	6 - Equipamiento	123.767,00	0,8	99.014
	6 - D - Equipamiento Deportivo	17.036,15	0,5	8.518
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	11.193,00	0,8	8.954
	7 - Espacios Libres	59.942,68	0,02	1.199
	Infraestructura Viaria	19.048,00	0	0
	Total suelos públicos Modificación Puntual	**266.905**		117.889

Suelo privado:

ESTADO INICIAL

Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Sup. máx. construible lucrativa
	6 - S - Equipamiento Sanitario y asistencial	5.800	0,8	4.640
	Total suelos privados Modificación Puntual	**5.800**		4.640

ESTADO FINAL

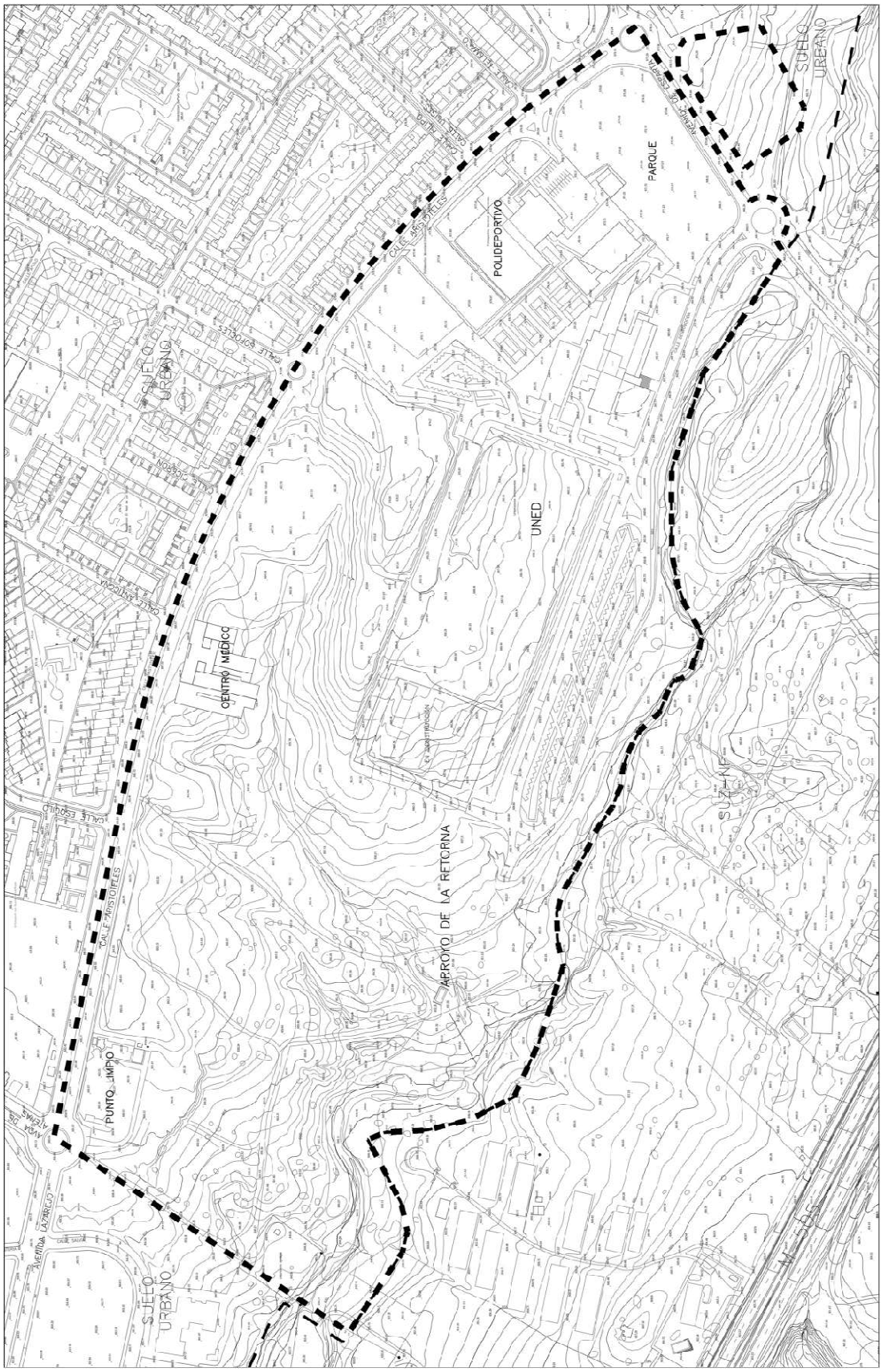
Sistema	Ordenanza	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Sup. máx. construible lucrativa
	6 - S - Equipamiento Educativo	5.800	0,8	4.640
	Total suelos privados Modificación Puntual	**5.800**		4.640

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

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

Plano del ámbito de la modificación puntual

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



En Las Rozas de Madrid, mayo de 2021

ANEXO 1.

ORDENACIÓN SOBRE BASE CARTOGRÁFICA (ESTADO INICIAL Y MODIFICADO)

ANEXO 2.

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA DEL PLAN GENERAL (ESTADO INICIAL Y MODIFICADO)

ANEXO 3.

DOCUMENTO DE CESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE DE LA PARCELA R-P A FAVOR DE LA UNED

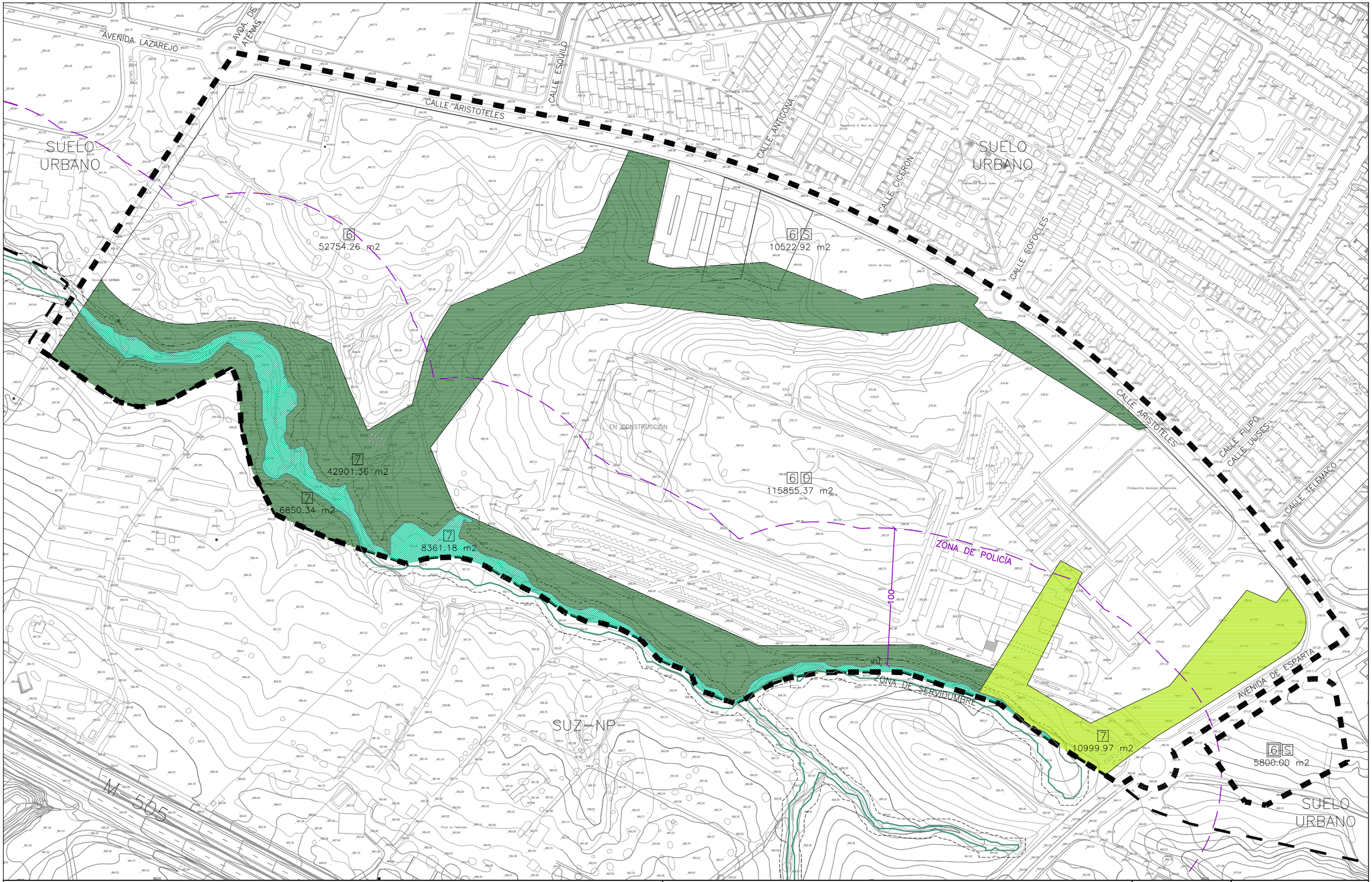
ANEXO 4.

FICHA "FORTÍN DE LA UNED" DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

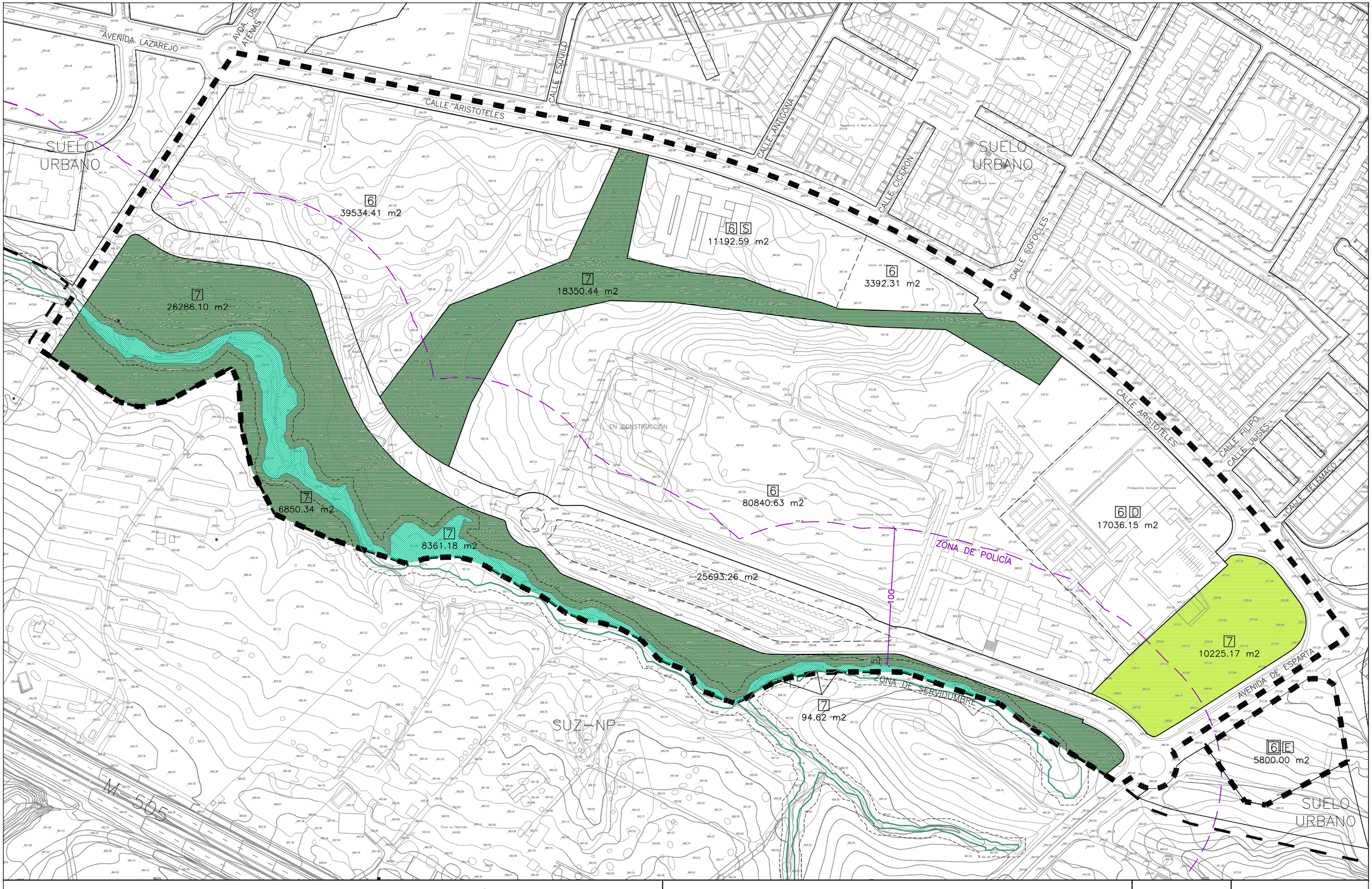
<u>ANEXO 5</u>. PLANOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- **OP1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE ORTOFOTO**
- **OP2. PLANO DE CALIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES**
- **OP3. PLANO DE REPLANTEO VIARIO**
- **SECCIONES TIPO VIARIO:**
    - **OP4.VIARIO. SECCIÓN 1. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO**
    - **OP5.VIARIO. SECCIÓN 2. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO**
    - **OP6.VIARIO. SECCIÓN 3. ESTADO MODIFICADO**
    - **OP7.VIARIO. SECCIÓN 4. ESTADO MODIFICADO**

ANEXO 6. CONDICIONES PARTICULARES Y DE PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (TEXTO NORMATIVO)



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID, PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS	PLANO: ESTADO INICIAL ORDENACIÓN SOBRE BASE CARTOGRÁFICA	ESCALA: 1/2500	FECHA: JUNIO 2020

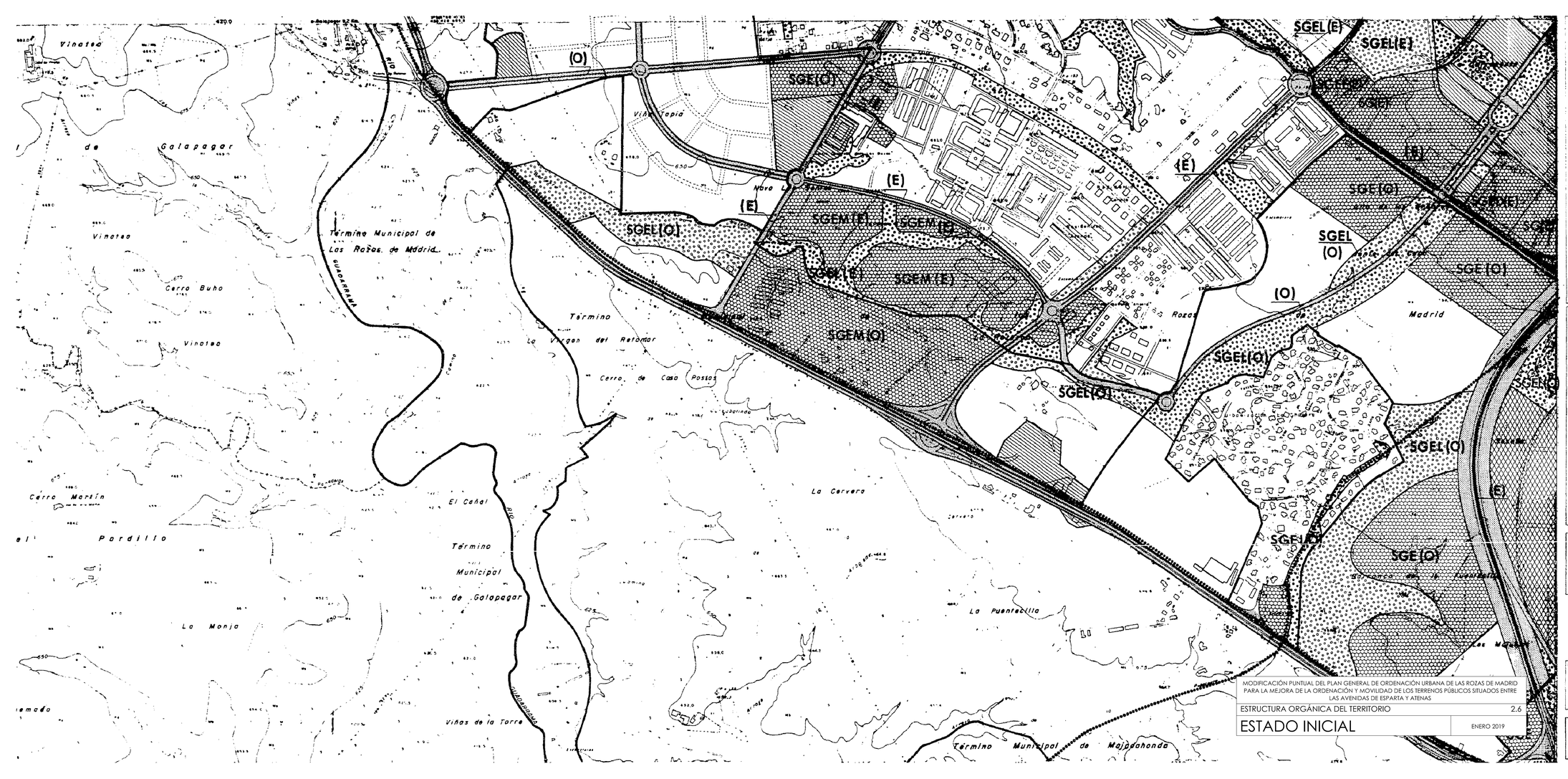


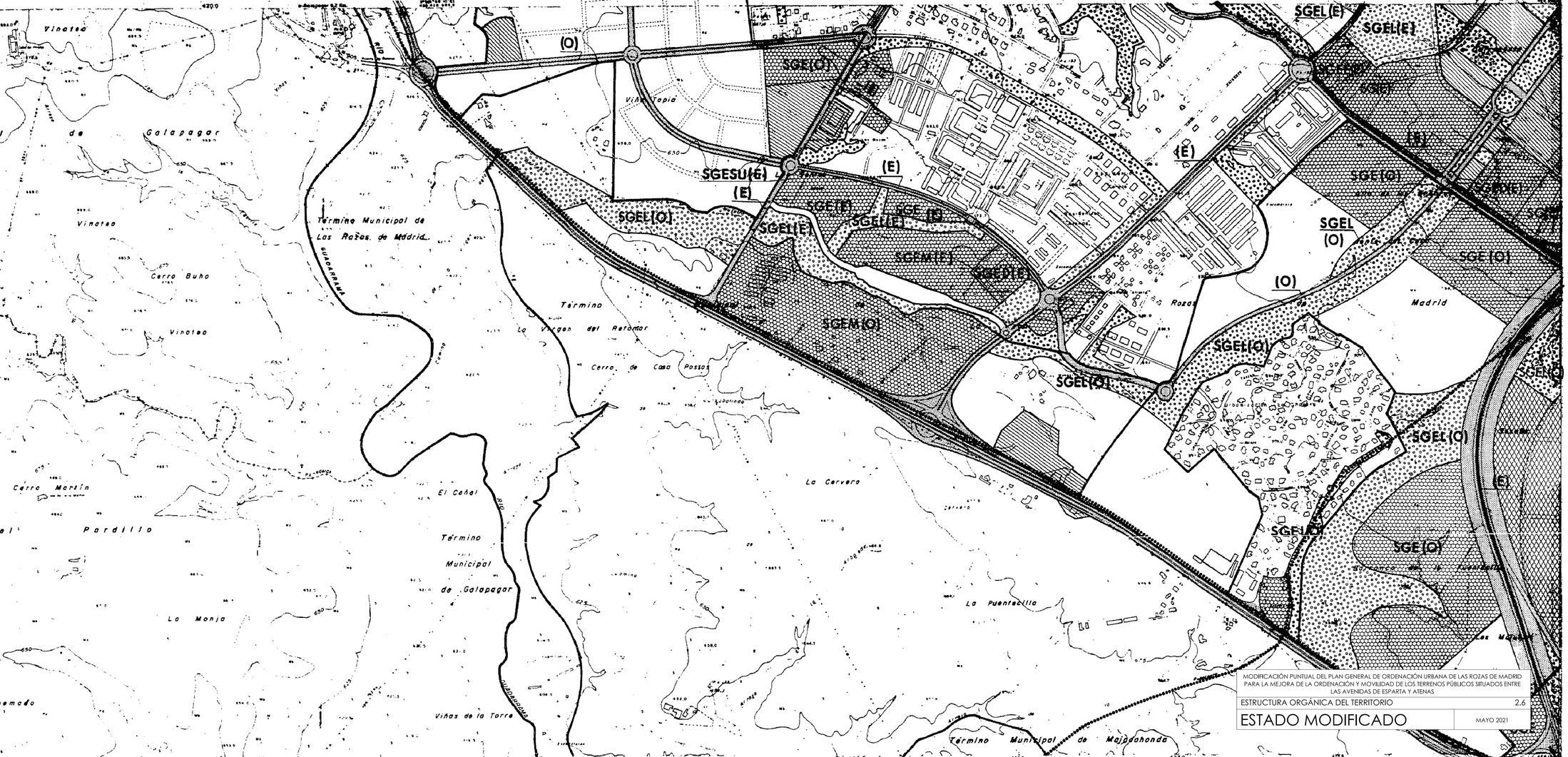
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID, PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

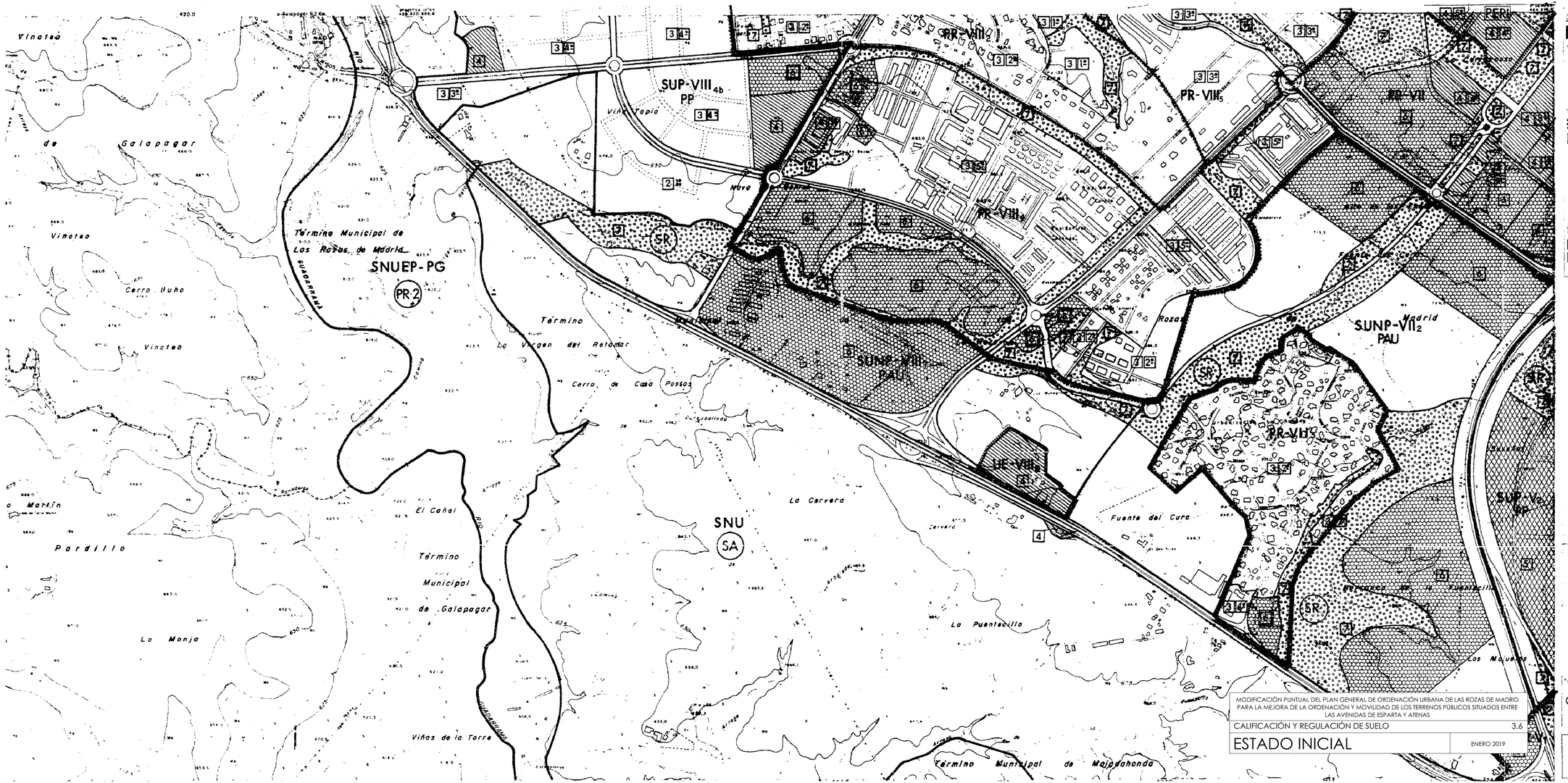
PLANO: ESTADO MODIFICADO
ORDENACIÓN SOBRE BASE CARTOGRÁFICA

ESCALA: 1/2500

FECHA: JUNIO 2020


Vinatea
Galapagar
Cerro Buho
Cerro Martín
El Pardillo
La Monja
Término Municipal de Las Rozas de Madrid
Término Municipal de Galapagar
Término Municipal de Majadahonda
Vías Pecuarias
Cañada Real Segoviana
Vereda de Extremadura
Vereda de Fuencarral
Vereda de Postas
Vereda de Roza
Vereda de Roza a Fuencarral
Vereda de Roza a Majadahonda
Vereda de Roza a Pozuelo
Vereda de Roza a Valdemorillo
Vereda de Roza a Villanueva de la Cañada
Vereda de Roza a Villanueva del Pardillo
Vereda de Roza a Villanueva del Pardillo
Vereda de Roza a Villanueva del Pardillo


(O)
SGE(O)
SGEL(E)
SGEL(O)
SGEL(E)
SGEL(E)
SGEL(O)
SGEL(E)
SGEL(E)
SGEL(O)
SGEL(E)
SGEL(E)
SGEL(O)
SGEL(E)
SGEL(O)
SGEL(O)
SGEL(O



DELIMITACION

- DE CLASIFICACION DE SUELO
- SUELO NO URBANIZABLE
- SNU SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SNUEP SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SNUEP-CAM ESPECIAL (CAMPO DE GOLF)
- SNUEP-PG PARQUE AGRARIO
- SUELO URBANO
- ACTUACIONES DE REMODELACION INTERIOR
- ACTUACIONES DE EJECUCION
- SISTEMA GENERAL UEx
- PREVISIONES INSTRUMENTOS DE URBANISMA
- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UEx PERI
- ESTUDIO DE DETALLE UEx ED

SUELO URBANIZABLE

- PPx PLAN PARCIAL
- PAUx PROGRAMA ACTUACION URBANISTICA

USOS

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO
- ESPACIOS LIBRES

NIVELES DE ORDENANZA

1. MANZANA CERRADA
2. M. NO QUE ABRE
3. M. LINEAL (UNIFAMILIAR)
4. M. TERCIARIO
5. M. INDUSTRIAL
6. EQUIPAMIENTO

ORDENANZA GENERAL: 1º Grado Ordenanza

ORDENANZA ESPECIFICA EN P.P.: 2º Grado Ordenanza

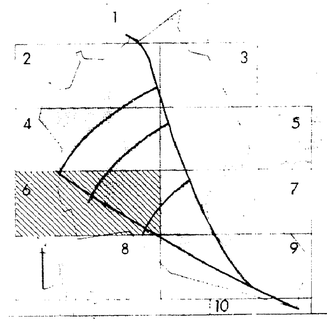
PUBLICO

PRIVADO

7. ESPACIOS LIBRES

NIVELES DE PROTECCION DE LOS ESPACIOS NATURALES

- PR PARQUE REGIONAL (ZONAS MANZANARES Y GUADARRAMA)
- RNE RESERVA NATURAL EDUCATIVA
- RNC RESERVA NATURAL CULTURAL
- SR SUELOS A REGENERAR
- SA SUELOS DE EXPLOTACION AGROPECUARIA



AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA

PLANO

CALIFICACION Y REGULACION DE SUELO. 3.6

PROYECTO: MT ARRANZ

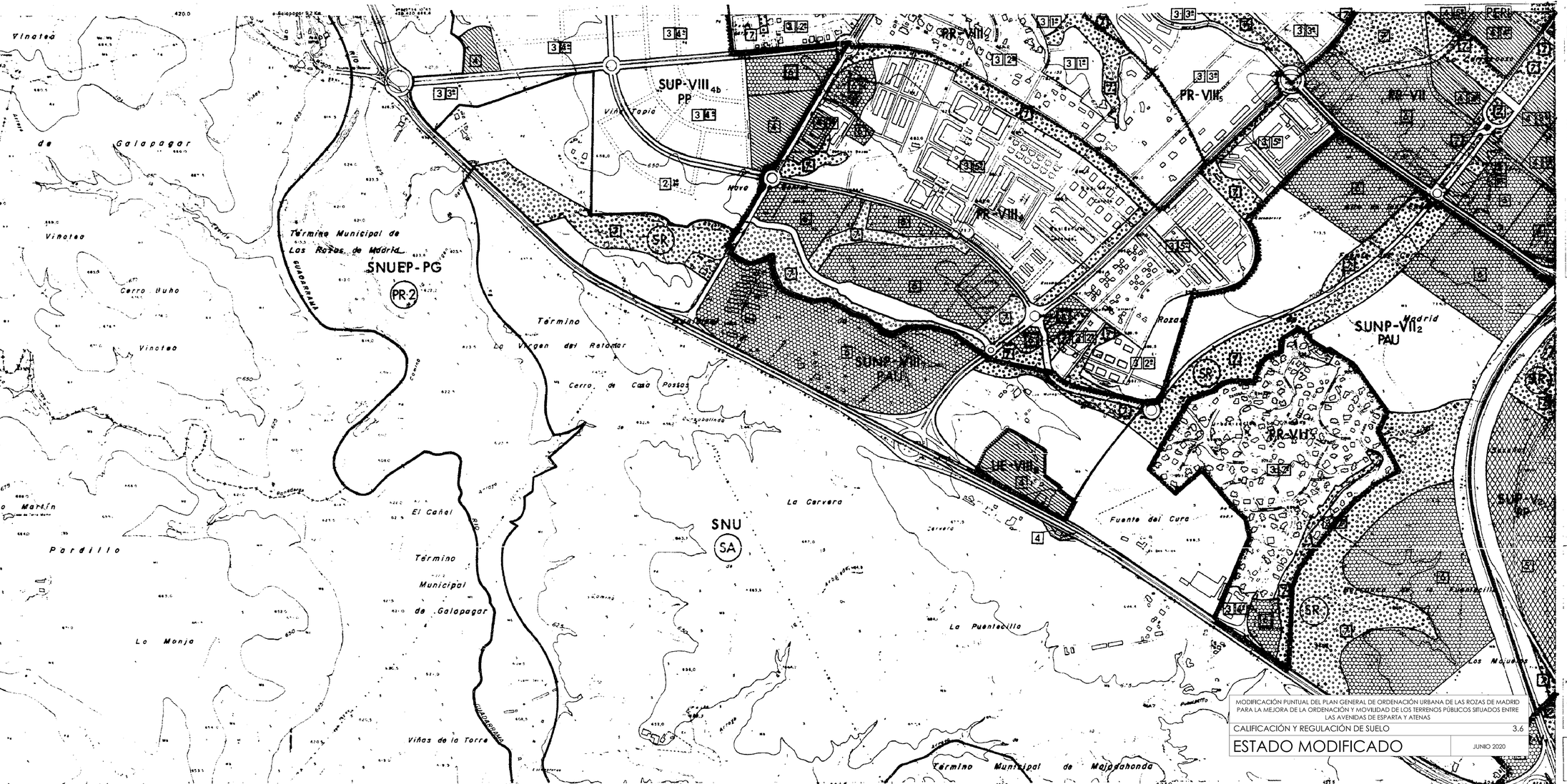
ESCALA 1/5000 0 50 100 200 300m

FECHAS: APROBACION INICIAL, APROBACION PROVISIONAL, APROBACION DEFINITIVA: 17 MARZO 1994

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE SUELO 3.6

ESTADO INICIAL — ENERO 2019



DELIMITACION

- DE CLASIFICACION DE SUELO
- SUELO NO URBANIZABLE
- SNU SUELO NO URBANIZABLE
- SNUEP SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL VENTA PRADILLO
- SNUEP-CAM EN EL VALLE DEL ARROYO CUENCA ALTA DEL MINOCENTRO
- SNUEP-PG PARQUE REGIONAL GUADARRAMA
- SUELO URBANO
- LIMITE DE EDIFICACION
- LIMITE DE EJECUCION
- SUBPARCELAS UEx
- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UEx PERI
- ESTUDIO DE DETALLE UEx ED
- SUELO URBANIZABLE
- PPx PLAN PARCIAL
- PAUx PROGRAMA ACTUACION URBANISTICA

USOS

1. RESIDENCIAL
2. TERCIARIO
3. INDUSTRIAL
4. EQUIPAMIENTO
5. ESPACIOS LIBRES

ZONAS DE ORDENANZA

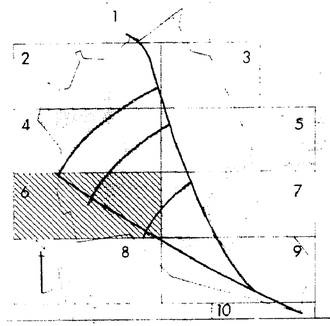
1. MANZANA CERRADA
2. BLOQUE ABIERTO
3. Nº VIVIENDA UNIFAMILIAR
4. Nº TERCIARIO
5. Nº INDUSTRIAL
6. EQUIPAMIENTO
7. ESPACIOS LIBRES

ORDENANZA GENERAL: Grado Ordenanza
ORDENANZA ESPECIFICA EN P.P.: Grado Ordenanza

PUBLICO
PRIVADO

NORMAS DE PROTECCION DE LOS ESPACIOS NATURALES

- PR PARQUE REGIONAL CUENCA MANZANARES Y GUADARRAMA
- PNE RESERVA NATURAL EDUCATIVA
- RNC RESERVA NATURAL Y CULTURAL
- SR SUELOS A REGENERAR
- SEA SUELOS DE EXPLOTACION AGROPECUARIA



AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

PLANO

CALIFICACION Y REGULACION DE SUELO. 3.6

PROYECTO

ESCALA 1/5000 0 50 100 200 300m

TECNICO: Mª ARRANZ

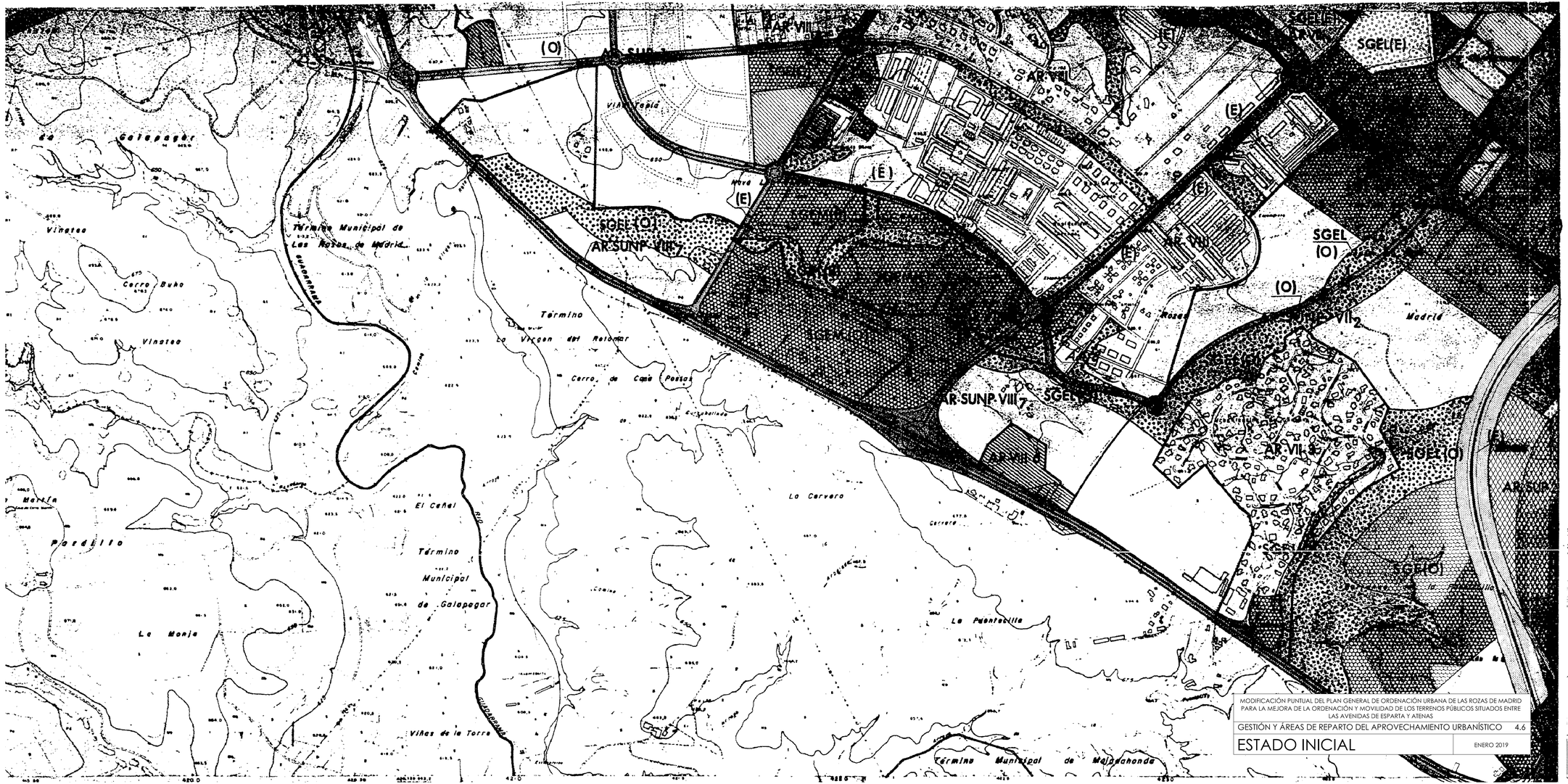
FECHAS: APROBACION INICIAL 17 MARZO 1998
APROBACION PROVISIONAL
APROBACION DEFINITIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE SUELO 3.6

ESTADO MODIFICADO

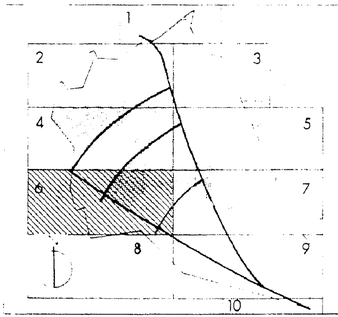
JUNIO 2020



AR-X DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO
(E) = EXISTENTE (O) = OTROS

RESIDENCIAL
TERCIARIO
INDUSTRIAL
EQUIPAMIENTOS

SISTEMAS GENERALES (S.G.) (E) = EXISTENTE
PARQUES (S.G.E.L.) (O) = OTROS
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.E)
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (S.G.E.E.)
EQUIPAMIENTO ESPECIAL (S.G.E.D.)
EQUIPAMIENTO CENTRAL (S.G.E.C.)
EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS (S.G.E.S.U.)
EQUIPAMIENTO VERDE/SUELTO (S.G.E.M.)
VIVEROS DE VIAS (S.G.I.)
SISTEMA GENERAL
SUELO ESPECIFICO (MAYUS) AA-X DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE GESTIÓN
SUELO URBANO



AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

PLANO
GESTION Y AREAS DE REPARTO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO. 4.6

PROYECTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

GESTIÓN Y ÁREAS DE REPARTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 4.6

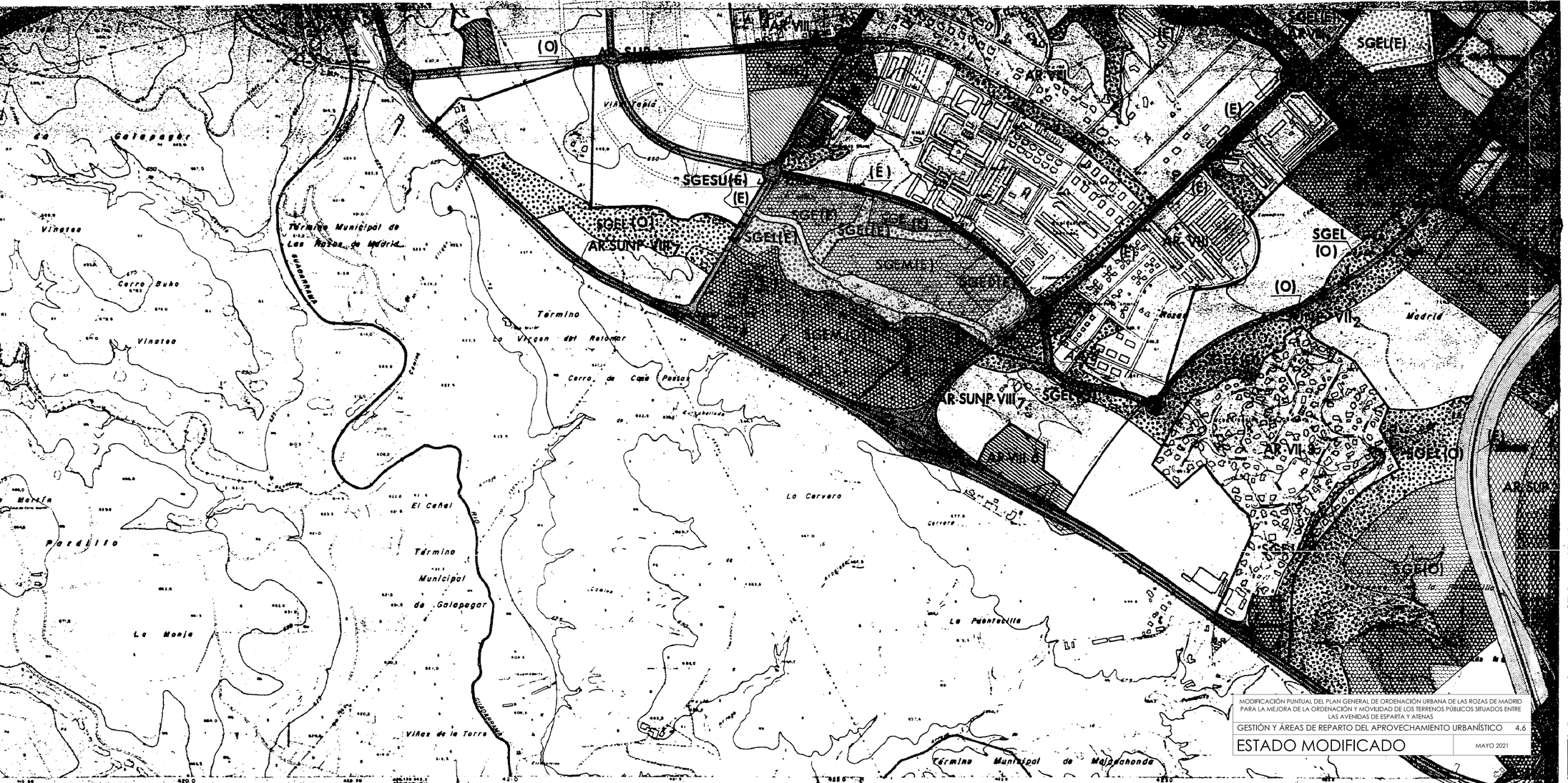
ESTADO INICIAL — ENERO 2019

ESCALA 1/5000 0 50 100 200 300m

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
Mª ARANZAZU MORENO MARTÍNEZ

EL ALCALDE
APROBACIÓN INICIAL
APROBACIÓN PROVISIONAL
APROBACIÓN DEFINITIVA

LAS ROZAS DE MADRID, 1 DE MARZO DE 2019



AR-X DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

RESIDENCIAL

TERCIARIO

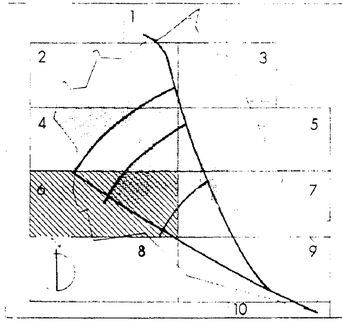
INDUSTRIAL

EQUIPAMIENTOS

SISTEMAS GENERALES (S.G.) (E) EXISTENTE
PARQUES (S.G.E.L.) (O) A OBTENER
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (S.G.E.)
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (S.G.E.E.)
EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL (S.G.E.D.)
EQUIPAMIENTO CULTURAL (S.G.E.C.)
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS PRIVADOS (S.G.E.S.U.)
EQUIPAMIENTO METROPOLITANO (S.G.E.M.)
VIVEROS Y GRANJAS (S.G.I.)

ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN AA-X DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES

PROTECCIÓN



AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

PLANO

GESTION Y AREAS DE REPARTO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO. 4.6

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

GESTIÓN Y ÁREAS DE REPARTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 4.6

ESTADO MODIFICADO MAYO 2021

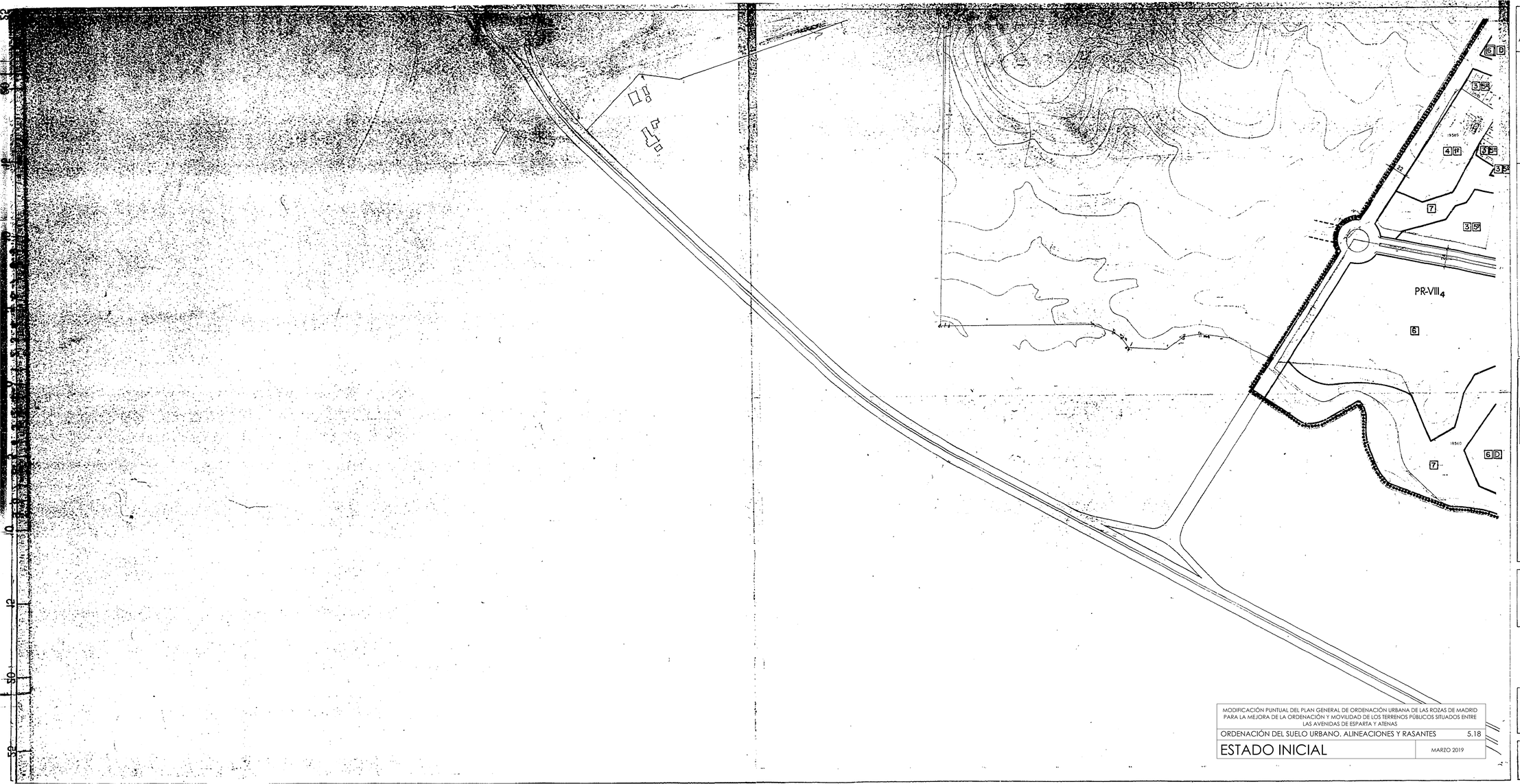
PROYECTO

ESCALA 1:5000 0 50 100 200 300m

EQUIPO REDACTOR

FECHAS
APROBACIÓN INICIAL 17 MARZO 1994
APROBACIÓN PROVISIONAL
APROBACIÓN DEFINITIVA

EM-



ALINEACION OFICIAL

DELIMITACION

SUELO URBANO

PR x AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

UNIDADES DE EJECUCION Y ACTUACIONES ASISTEMATICAS

ORDENADAS UE x AA x

PRECISAN INSTRUMENTOS DE ORDENACION

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UEx PERI

ESTUDIO DE DETALLE UEx ED

ZONAS DE ORDENANZA

1 MANZANA CERRADA

2 nº BLOQUE ABIERTO

3 nº VIVIENDA UNIFAMILIAR

4 nº TERCIARIO

5 nº INDUSTRIAL

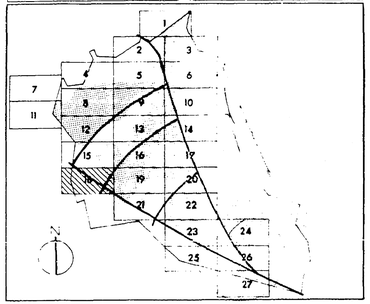
ORDENANZA GENERAL — 1º Grado Ordenanza

ORDENANZA ESPECIFICA EN P.E. — 1º Grado Ordenanza

6 EQUIPAMIENTO — PUBLICO / PRIVADO

CLASES
- E EDUCATIVO
- C CULTURAL
- S SANITARIO Y ASISTENCIAL
- D DEPORTIVO
- R RELIGIOSO
- S.U SERVICIOS URBANOS
- S.I SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

7 ESPACIOS LIBRES



AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. ALINEACIONES Y RASANTES 5.18

ESTADO INICIAL — MARZO 2019

ANO

ORDENACION DEL SUELO URBANO
ALINEACIONES Y RASANTES

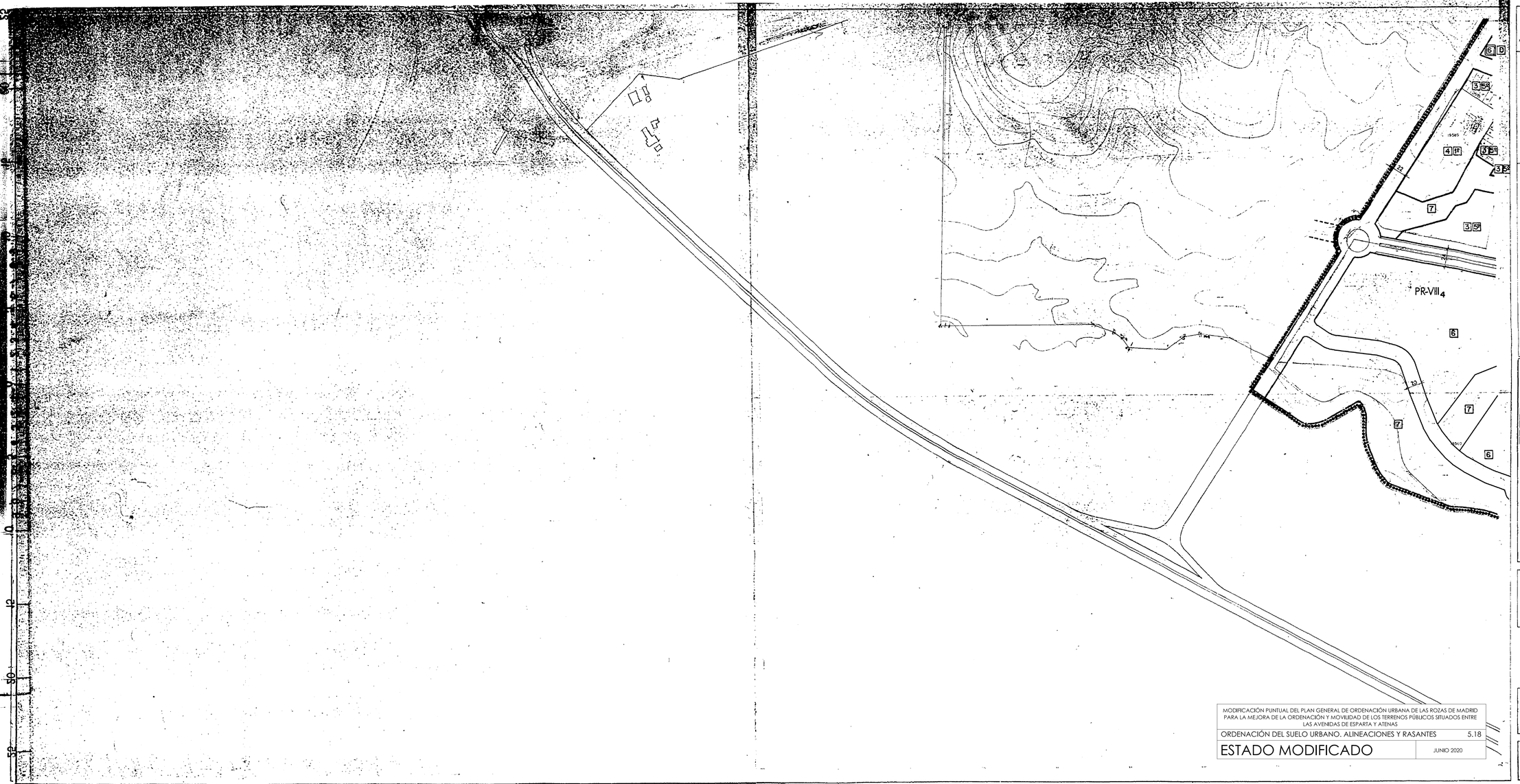
5.18

ARQUITECTO

J.Mª ARRANZ

ESCALA 1/2000 — 0 10 50 100m

FECHAS
APLANACION LOCAL 17 MARZO 1994
APROBACION PROVISIONAL
APROBACION DEFINITIVA



ALINEACION OFICIAL



DELIMITACION

SUELO URBANO

PR x AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

UNIDADES DE EJECUCION Y ACTUACIONES ASISTEMATICAS

ORDENADAS UE x AA x

PRECISAN INSTRUMENTOS DE ORDENACION

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UEx PERI

ESTUDIO DE DETALLE UEx ED

ZONAS DE ORDENANZA

1 MANZANA CERRADA

2 nº BLOQUE ABIERTO

3 nº VIVIENDA UNIFAMILIAR

4 nº TERCIARIO

5 nº INDUSTRIAL

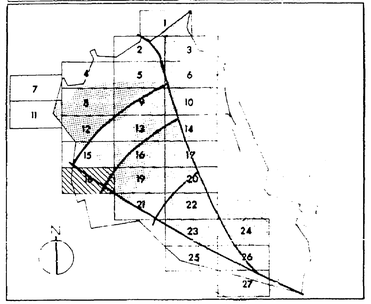
ORDENANZA GENERAL — 1er Grado Ordenanza

ORDENANZA ESPECIFICA EN P.E. — 1er Grado Ordenanza

6 EQUIPAMIENTO — PUBLICO / PRIVADO

CLASES
- E EDUCATIVO
- C CULTURAL
- S SANITARIO Y ASISTENCIAL
- D DEPORTIVO
- R RELIGIOSO
- S.U SERVICIOS URBANOS
- S.I SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

7 ESPACIOS LIBRES



AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. ALINEACIONES Y RASANTES 5.18

ESTADO MODIFICADO — JUNIO 2020

AÑO

ORDENACION DEL SUELO URBANO
ALINEACIONES Y RASANTES

Nº 5.18

ARQUITECTO

J.Mª ARRANZ

ESCALA 1/2000 — 0 10 50 100m

FECHAS
APR. ADAPTACION LEGAL — 17 MARZO 1994
APROB. DEFINITIVA



URBANIZACION LA CHOPERA
LAS ALINEACIONES DE LAS CALLES EN FONDO DE SACO SON LAS EXISTENTES EN EL SITIO

ALINEACION OFICIAL

DELIMITACION

SUELO URBANO

PR-2 AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

UNIDADES DE EJECUCION Y ACTUACIONES ASISTEMATICAS ORDENADAS UEx AA x

PRECISAN INSTRUMENTOS DE ORDENACION

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UEx PERI

ESTUDIO DE DETALLE UEx ED

ZONAS DE ORDENANZA

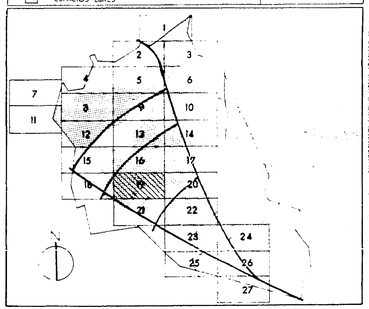
1 MANZANA CERRADA
2 nº BLOQUE ABIERTO
3 nº VIVIENDA UNIFAMILIAR
4 nº TERCIARIO
5 nº INDUSTRIAL
6 EQUIPAMIENTO

ORDENANZA GENERAL — Grado Ordenanza
ORDENANZA ESPECIFICA EN P.R. — Grado Ordenanza

PUBLICO
PRIVADO

CLASES
E EDUCATIVO
C CULTURAL
S SANITARIO Y ASISTENCIAL
D DEPORTIVO
R RELIGIOSO
SU SERVICIOS URBANOS
SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

7 ESPACIOS LIBRES



AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. ALINEACIONES Y RASANTES 5.19

ESTADO INICIAL

MARZO 2019

PLANO
ORDENACION DEL SUELO URBANO
ALINEACIONES Y RASANTES 5.19

ARQUITECTO
J.Mª ARRANZ

ESCALA 1/2000 0 10 50 100m

FECHAS
APROBACIÓN INICIAL
APROBACIÓN PROVISIONAL
APROBACIÓN DEFINITIVA 17 MARZO 1994



ALINEACION OFICIAL

DELIMITACION

SUELO URBANO

PR-x AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

UNIDADES DE EJECUCION Y ACTUACIONES ASISTEMATICAS

ORDENADAS UEx AA x

PRECISAN INSTRUMENTOS DE ORDENACION

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UEx PERI

ESTUDIO DE DETALLE UEx ED

ZONAS DE ORDENANZA

1 MANZANA CERRADA

2 nº BLOQUE ABIERTO

3 nº VIVIENDA UNIFAMILIAR

4 nº TERCIARIO

5 nº INDUSTRIAL

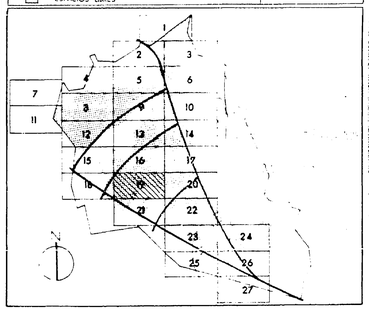
ORDENANZA GENERAL — 1º Grado Ordenanza

ORDENANZA ESPECIFICA EN P.R. — 1º Grado Ordenanza

6 EQUIPAMIENTO — PUBLICO / PRIVADO

CLASES
- E EDUCATIVO
- C CULTURAL
- S SANITARIO Y ASISTENCIAL
- D DEPORTIVO
- R RELIGIOSO
- SU SERVICIOS URBANOS
- SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

7 ESPACIOS LIBRES



AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. ALINEACIONES Y RASANTES 5.19

ESTADO MODIFICADO — JUNIO 2020

ORDENACION DEL SUELO URBANO
ALINEACIONES Y RASANTES

5.19

ARQUITECTO
J.Mª. ARRANZ

ESCALA 1/2000 — 0 10 50 100m

FECHAS
APROBACIÓN INICIAL
APROBACIÓN PROVISIONAL
APROBACIÓN DEFINITIVA
17 MARZO 1994

Secretaría General

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
01 MAR. 2018
REGISTRO DE CERTIFICADOS
N.º 313

Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid

YM/mit

D.ª YOLANDA MARTÍNEZ SWOBODA, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID).

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día veintisiete de febrero de dos mil trece, al punto 6º de su Orden del Día, adoptó el acuerdo que, redactado con las rectificaciones al acta acordadas en la sesión de veintisiete de marzo de dos mil trece, es del tenor literal siguiente:

"6º.- Aprobación Inicial de la cesión gratuita de Derecho de Superficie a favor de la UNED sobre la parcela de 105.663 m² situada en la calle Aristóteles. (Ac. 19/2013-PL)

Dada cuenta del expediente tramitado para la cesión gratuita de derecho de superficie a favor de la Universidad Nacional de Educación a Distancia sobre una parcela de 105.663 m² situada en la calle Aristóteles, hasta alcanzar una duración máxima de 99 años;

HECHOS.-

Primero.- El Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid y la Universidad Nacional de Educación a Distancia (en adelante, UNED), otorgaron el 17 de enero de 1995, escritura pública de cesión gratuita del derecho de superficie sobre una parcela formada por agrupación de otras, con una superficie de 157.000 m², y un plazo de duración de 50 años, contados desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del citado derecho.

El destino de dicha cesión era y es la construcción de un centro docente e investigador. La declaración de la obra nueva por la UNED se efectuó el día 11 de septiembre de 1998, siendo inscrita en el Registro de la Propiedad.

Segundo.- El pasado 27 de julio de 2012, la Junta de Gobierno Local acordó aceptar la renuncia formulada por la UNED a una parte del derecho de superficie constituido, en concreto a una porción de 51.337 m², habiéndose otorgado escritura pública el pasado 11 de febrero de 2013. Por tanto, a fecha de hoy, el derecho de superficie a favor de la UNED ha quedado limitado a una porción de 105.663 m² de la finca matriz, siendo sobre esta concreta superficie para la que se tramita la ampliación del derecho de superficie hasta el máximo de 99 años que posibilita la actual legislación vigente, concretada en el art. 40 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que establece como plazo máximo legal para el derecho de superficie el de 99 años.

222

Tercero.- Constan en el expediente los siguientes informes:

- Informe de la Unidad de Patrimonio, de fecha 6 de febrero de 2013, en el que se acredita la capacidad de la UNED para ser cesionaria en un procedimiento de cesión gratuita.
- Propuesta de la Concejalía de Urbanismo, de fecha 1 de febrero de 2013, en la que se señala el interés y beneficio que supone para el municipio y para el conjunto de los vecinos la cesión propuesta.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Las Rozas de Madrid, al tomo 2495, Libro 502, folio 10, finca registral 28.610.
- Certificación catastral con la referencia catastral 1856013VK2825S0001GB.
- Certificación acreditativa de la inscripción en el Inventario de Bienes con la calificación jurídica de bien patrimonial.
- Informe del Interventor Municipal de Fondos y de la Vicetesorera Municipal relativo a deudas pendientes de liquidación.
- Informe técnico, en el que se valora la finca en la cantidad de 8.283.979 euros, con expresión de su clasificación y calificación urbanística; que la parcela no se halla comprendida en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación; no teniéndose conocimiento de ninguna actuación por la que se prevea que la parcela sea necesaria para la Corporación durante los próximos 10 años.
- Informe del Secretario General Accidental de la Corporación.

Cuarto.- El expediente de cesión ha sido dictaminado por la Comisión Informativa de Hacienda, en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

1º.- Competencia.- Radica en el Pleno de la Corporación, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 22.4 y 47.2.ñ) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, exigiéndose mayoría especial para su aprobación.

2º.- Procedimiento.- Es de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, artículos 109 y siguientes.

3º.- Consta acreditada la inscripción de la finca en el Libro Inventario de Bienes como bien patrimonial, así como la depuración física y jurídica del bien exigida por el artículo 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; el valor de la finca es inferior al 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto, por lo que no es necesaria la autorización del órgano competente de la Comunidad de Madrid, sino, únicamente, poner en conocimiento de la misma la cesión.

4º.- Deberá someterse a información pública por plazo no inferior a 20 días, a tenor de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común;

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por mayoría absoluta, obtenida con 22 votos a favor, correspondientes: 16 a los Sres. Concejales del Grupo Popular, 4 a los Sres. Concejales del Grupo Socialista y 2 a los Sres. Concejales del Grupo IU-Los Verdes, y 3 abstenciones de los Sres. Concejales del Grupo UPyD, acordó:

"1º.- Aprobar inicialmente la cesión gratuita de derecho de superficie a favor de la Universidad Nacional de Educación a Distancia sobre la parcela "R-P" del Polígono 4-A del Plan Parcial de Ordenación Urbana de Las Matas A y B, en término municipal de Las Rozas de Madrid, de 105.663 m² situada en la calle Aristóteles, con los siguientes linderos:

- Al Norte: con la parcela R segregada de esta finca.
- Al Este: con la parcela R segregada de esta finca, parcela S y calle Aristóteles.
- Al Sur: con zona verde pública, parcela sobre la que se encuentra construido el Polideportivo de Entremontes y Parque de la Retorna.
- Al Oeste: con el límite del Polígono.

Sobre esta parcela existe declarada, sobre el extremo Este, la obra nueva de un edificio que constituye el núcleo de la Universidad Nacional de Educación a Distancia.

2º.- El plazo de duración del derecho de superficie queda ampliado hasta alcanzar una duración máxima de 99 años, desde la fecha en que se constituyó, es decir, a contar desde el día 13 de marzo de 1995.

3º.- El superficiario ha de destinar los terrenos sobre los que se constituye el derecho de superficie a la construcción de un campus científico y tecnológico, no excediendo de cinco años el plazo para realizar la construcción, contados a desde el 29 de abril de 2011.

4º.- Si la parcela objeto de cesión no es destinada a los fines señalados en el párrafo anterior, se aplicará lo dispuesto en el artículo 111, apartado 1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, por lo que, en ese caso, se considerará resuelta la cesión y revertirá la parcela al Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, con derecho a percibir de la entidad beneficiaria (Universidad Nacional de Educación a Distancia), previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos. El destino de la parcela deberá mantenerse durante treinta años a contar desde la fecha de inscripción del presente derecho de superficie en el Registro de la Propiedad.

5º.- Someter el presente acuerdo a información pública por plazo de 20 días y notificar el mismo a la Comunidad de Madrid a los efectos previstos en el artículo 109, apartado 2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

6º.- Por tanto, queda ampliado el plazo correspondiente a la cesión gratuita del derecho de superficie que figura inscrito sobre la parcela 28610 del Registro de la Propiedad núm. 2 de Las Rozas de Madrid, hasta un plazo máximo de 99 años.

Como consecuencia de ello y del acuerdo plenario de 29 de abril de 2011 y de la regulación inscrita del derecho de superficie, el mismo queda modificado en los términos siguientes:

a) El plazo del derecho de superficie queda ampliado hasta 99 años, desde el 13 de marzo de 1995 (fecha inicial de su inscripción) hasta el 13 de marzo de 2094.
b) El superficiario destinará el derecho de superficie, además de al edificio ya construido sobre la parcela que constituye el núcleo de la Universidad Nacional de Educación a Distancia y que ha ocasionado la inscripción 2ª de la finca registral núm. 28610, a la construcción de un edificio destinado a un campus científico y tecnológico de conformidad con el acuerdo Pleno de 29 de abril de 2011, y cuya descripción singular consta en el proyecto para el que se ha concedido licencia por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 20 de abril de 2012.
c) El plazo para la construcción del Centro docente no puede exceder de cinco años desde el día 29 de abril de 2011.
d) En lo no modificado, subsisten las normas que regulaban el derecho de superficie recogidas en los apartados c), d), e) y f) de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, el día 17 de enero de 1995, D. Carlos Solís Villa y que causaron la inscripción 1ª de esta finca en el Registro de la Propiedad.

7º.- Transcurrido el citado plazo de 20 días de información pública sin que se hayan presentado alegaciones, el presente acuerdo de aprobación inicial se elevará a definitivo".

Y para que así conste ante la Notaría de Las Rozas y a los efectos de redacción de Escritura para posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, expido el presente de orden y con el V.º B.º del Sr. Concejal de Presidencia, Urbanismo y Portavocía del Gobierno, por delegación del Sr. Alcalde-Presidente, en Las Rozas de Madrid, a veintiocho de febrero de dos mil dieciocho.

V.º B.º
EL CONCEJAL DE PRESIDENCIA,
URBANISMO Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO
P.D. (Decreto 3734/2017, de 5 de septiembre)

Fdo.: Gustavo A. Rico Pérez

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
01 MAR. 2018
REGISTRO DE CERTIFICADOS
N.º 314

Ayuntamiento
de
Las Rozas de Madrid

YM/mit

D.ª YOLANDA MARTÍNEZ SWOBODA, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID (MADRID).

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día veintisiete de julio de dos mil diecisiete, entre otros, adoptó el acuerdo cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"20º.- Expediente para la adscripción expresa de la Finca núm. BI-500-a1, integrada en el Inventario General de Bienes, al Patrimonio Municipal del Suelo. (Ac. 112/2017-PL)

Dada cuenta del expediente instruido para la *adscripción expresa de la Finca núm. BI-500-a1, integrada en el Inventario General de Bienes, al Patrimonio Municipal del Suelo,* en el que constan los siguientes documentos:

1.- Informe de la TAG de Patrimonio, adscrita a la Secretaría General, de fecha cinco de julio de dos mil diecisiete (al que se adjunta la Ficha del Inventario y la Referencia Catastral), que es del tenor literal siguiente:

"Remitido por mail con fecha de 4 de julio de 2017 .solicitud de informe en relación al asunto precitado por el Técnico de Urbanismo, ***SE INFORMA:***

Primero: *La parcela cedida a la UNED está incluida en el Inventario de Bienes y Derechos Municipal en el archivo de Altas 2001, con el número de Inventario BI-500-A1.*

La descripción contenida en la ficha del Inventario se corresponde con los siguientes datos:

NOMBRE FINCA: Finca R-P, Polígono 4-A. Plan Parcial Las Matas A y B.
NATURALEZA: Urbana.
SITUACIÓN: Avda. Esparta, 9
LINDEROS-Norte: Parcela R segregada de esta finca.
LINDEROS-Sur: Zona verde pública (Polideportivo de Entremontes) y Parque de la Retorna.
LINDEROS ESTE: Parcela R segregada, Parcela S y c/ Aristóteles.
LINDEROS-Oeste: Limite del Polígono.
SUPERFICIE: 105.663 m'
NATURALEZA DEL DOMINIO: Patrimonial materialmente afecto a un uso/servicio público.
TITULO: Proyecto de Compensación aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 18.04.1983.

Acta de protocolización de 08.07.1983 ante el Notario de Majadahonda, D. Adolfo Bollain Lirón, núm. protocolo 1.349, subsanada por otras del mismo notario de 30.04.1984 y 20.07.1984

Esta finca se forma por la agrupación de las fincas P (BI-39) y R (BI-40), resultantes del Proyecto de Compensación del Polígono 4-A.

Escritura de segregación, agrupación y cesión de derecho de superficie de 17.01.1995, otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos Solís Villa, núm. protocolo 91.

Según acuerdo de Pleno de 21.02.2001, se segrega la BI-500 en BI-500-A1 (112.713.75 m²) y BI-500-A2 (44.266.25 m²).

La Junta de Gobierno Local de 20.04.2012 aprobó segregaría BÍ-500 en la BI-500-A1 con una superficie de 105.663 m² y la BI-500-A2 de 51.337 m².

Escritura de segregación de 11.02.2013 otorgada ante el Notario de Las Rozas de Madrid, D. Pedro Muñoz García-Borbolla, núm. protocolo 436.

SIGNATURA: Tomo: 2495, libro: 502, folio: 10, finca: 28610.

DESTINO:
Acuerdo JGL de 20.04.2012 concediendo a la UNED licencia de obra mayor para construcción de edificio de carácter docente universitario.

Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 31.03.2016 prorrogando el plazo de ejecución de las obras de construcción, por un plazo máximo de 5 años, hasta abril de 2021.

DERECHOS REALES QUE GRAVAN LA FINCA: Servidumbre de acueducto con el fin de propiciar la distribución de aguas a los polígonos 2, 3-A y 4-A, constituida mediante escritura de 16.04.1982, otorgada por el Notario de Madrid, D. Juan Bolás Alfonso.

Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27.02.2013 aprobando cesión gratuita de derecho de superficie a favor de la UNED hasta el 13.03.2094

FECHA DE ADQUISICIÓN: 18.04.1983

REFERENCIA CATASTRAL: 1856013VK2825S0001GB.

OBSERVACIONES: Negocio jurídico a extinguir."

***Segundo:** A la fecha de emisión del presente Informe, la citada parcela no está incluida en el Patrimonio Municipal del Suelo de este Ayuntamiento.*

***Tercero:** Se envía por mail escaneada la documentación requerida en el contenido del mail."*

2. Informe-Propuesta de Resolución suscrito por el Técnico Urbanista, D. Tomás Puente Fuentes, que se transcribe literalmente a continuación:

*"Expediente para la adscripción expresa de la **Finca nº BI-500-A1,** integrada en el inventario general de bienes, al Patrimonio Municipal del Suelo.*

ANTECEDENTES.

***Primero.-** El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.004 acordó:*

"1º.- Aprobar la constitución del Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, con efectos de 1 de enero de 2004, regulado en la sección 1ª del Capítulo V de la Ley del Suelo 9/2001, de Madrid, como Patrimonio separado del Inventario General de Bienes, que quedará integrado por la relación que se adjunta como Anexo al informe emitido por la Unidad de Patrimonio.

2º.- A los efectos de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, se llevará por parte de la Unidad Administrativa de Patrimonio el Registro de Explotación al que hace referencia el artículo 177, en

el que se harán constar: los bienes que los integran; los depósitos e ingresos en metálico, las enajenaciones, permutas y adquisiciones de bienes y el destino final de los bienes."

Segundo.- *El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad, acordó aprobar el acta de la sesión ordinaria celebrada el día 27 de febrero de 2013, con la siguiente rectificación:*

Se interesa la rectificación del acuerdo adoptado al punto 6º de su Orden del Día, en el sentido de añadir dos apartados numerados 6º y 7º, y por consiguiente, dicho acuerdo en su parte dispositiva queda redactado de la forma siguiente:

"1º.- Aprobar inicialmente la cesión gratuita de derecho de superficie a favor de la Universidad Nacional de Educación a Distancia sobre la parcela "R-P" del Polígono 4-A del Plan Parcial de Ordenación Urbana de Las Matas A y B, en término municipal de Las Rozas de Madrid, de 105.663 m² situada en la calle Aristóteles, con los siguientes linderos:

- *Al Norte: con la parcela R segregada de esta finca.*
- *Al Este: con la parcela R segregada de esta finca, parcela S y calle Aristóteles.*
- *Al Sur: con zona verde pública, parcela sobre la que se encuentra construido el Polideportivo de Entremontes y Parque de la Retorna.*
- *Al Oeste: con el límite del Polígono.*

Sobre esta parcela existe declarada, sobre el extremo Este, la obra nueva de un edificio que constituye el núcleo de la Universidad Nacional de Educación a Distancia.

2º.- El plazo de duración del derecho de superficie queda ampliado hasta alcanzar una duración máxima de 99 años, desde la fecha en que se constituyó, es decir, a contar desde el día 13 de marzo de 1995.

3º.- El superficiario ha de destinar los terrenos sobre los que se constituye el derecho de superficie a la construcción de un campus científico y tecnológico, no excediendo de cinco años el plazo para realizar la construcción, contados a desde el 29 de abril de 2011.

4º.- Si la parcela objeto de cesión no es destinada a los fines señalados en el párrafo anterior, se aplicará lo dispuesto en el artículo 111, apartado 1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, por lo que, en ese caso, se considerará resuelta la cesión y revertirá la parcela al Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, con derecho a percibir de la entidad beneficiaria (Universidad Nacional de Educación a Distancia), previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos. El destino de la parcela deberá mantenerse durante treinta años a contar desde la fecha de inscripción del presente derecho de superficie en el Registro de la Propiedad.

5º.- Someter el presente acuerdo a información pública por plazo de 20 días y notificar el mismo a la Comunidad de Madrid a los efectos previstos en el artículo 109, apartado 2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

6º.- Por tanto, queda ampliado el plazo correspondiente a la cesión gratuita del derecho de superficie que figura inscrito sobre la parcela 28610 del Registro de la Propiedad núm. 2 de Las Rozas de Madrid, hasta un plazo máximo de 99 años.

Como consecuencia de ello y del acuerdo plenario de 29 de abril de 2011 y de la regulación inscrita del derecho de superficie, el mismo queda modificado en los términos siguientes:

a) *El plazo del derecho de superficie queda ampliado hasta 99 años, desde el 13 de marzo de 1995 (fecha inicial de su inscripción) hasta el 13 de marzo de 2094.*
b) *El superficiario destinará el derecho de superficie, además de al edificio ya construido sobre la parcela que constituye el núcleo de la Universidad Nacional de Educación a Distancia y que ha ocasionado la inscripción 2ª de la finca registral núm. 28610, a la construcción de un edificio destinado a un campus científico y tecnológico de conformidad con el acuerdo Pleno de 29 de abril de 2011, y cuya descripción singular consta en el*

proyecto para el que se ha concedido licencia por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 20 de abril de 2012.

c) *El plazo para la construcción del Centro docente no puede exceder de cinco años desde el día 29 de abril de 2011.*

d) *En lo no modificado, subsisten las normas que regulaban el derecho de superficie recogidas en los apartados c), d), e) y f) de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, el día 17 de enero de 1995, D. Carlos Solís Villa y que causaron la inscripción 1ª de esta finca en el Registro de la Propiedad.*

7º.- Transcurrido el citado plazo de 20 días de información pública sin que se hayan presentado alegaciones, el presente acuerdo de aprobación inicial se elevará a definitivo".

Dicho acuerdo quedó elevado a definitivo al no haberse presentado, según consta por Certificación de la Secretaria, al trámite de aprobación inicial alegación alguna.

***Tercero.-** El mismo órgano municipal en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2.016, acordó:*

"1º.- Aprobar la prórroga para la conclusión de las obras sobre Parcela R-P del Polígono 4-A del Plan Parcial de Ordenación Urbana de Las matas A y B, en el término municipal de Las Rozas de Madrid, a realizar por la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED) por un plazo máximo de 5 años hasta abril del año 2.021".

***Cuarto.-** A la vista de lo anterior se inició expediente preparatorio para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, toda vez que, por una parte, esta es el instrumento necesario para su inscripción registral y que, por otra, la inscripción de derecho de superficie es constitutiva.*

Para evitar cualquier tipo de duda que pudiera surgir sobre el carácter de los suelos objeto de "la cesión gratuita del derecho de superficie a favor de la Universidad Nacional de Educación a Distancia sobre la parcela "R-P" del Polígono 4-A del Plan Parcial de Ordenación Urbana de Las Matas A y B", se opta, por las razones que más adelante se expondrán, por adscribir la misma al Patrimonio Público del Suelo, a tal fin, se solicita informe a la U.A. de Patrimonio a fin de que se determine si la referida parcela pública forma parte integrante del Patrimonio Público del Suelo.

*En contestación a dicha solicitud, con fecha 5 de julio de 2.017 se emitió informe por parte de la TAG adscrita a la Unidad Administrativa de Patrimonio, por medio del cual se pone de manifiesto que la naturaleza del dominio del bien inventariado con la referencia **BI-500-A1**, es "patrimonial afecto a un uso/servicio público", y concluye que, a día de la fecha de la emisión del informe, la citada parcela no está incluida en el Patrimonio Municipal del Suelo de este Ayuntamiento.*

***Quinto.-** A la vista de lo anterior y para poder continuar con la preparación del expediente de ampliación de derecho de superficie, procedería transferir y adscribir el citado bien "patrimonial materialmente afecta a un uso/servicio público" incluido en el inventario municipal de bienes **(Finca nº BI-500-A1)** al Patrimonio Municipal del Suelo a través de acuerdo expreso.*

A los anteriores Hechos le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

***I.-** A nivel estatal el Patrimonio Municipal del Suelo está regulado en los artículos 51 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en la Comunidad de Madrid se regula en la Ley 9/2001, en su Capitulo V. "INSTRUMENTO DE INCIDENCIA EN EL MERCADO INMOBILIARIO" y comprende los artículos 173 a 178, con la especialidad de que obliga a constituir este patrimonio a los Ayuntamientos.*

Concretamente el artículo 173 de la Ley de Madrid establece que los municipios deberán constituir, mantener y gestionar su patrimonio público de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas y para facilitar el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística.

El patrimonio público de suelo tendrá carácter de patrimonio separado del restante patrimonio de la Administración titular, quedando vinculado a sus fines específicos. A los efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, los bienes integrantes del patrimonio público de suelo se considerarán como bienes patrimoniales.

Por otra parte el artículo 174 dispone que, integran el patrimonio público de suelo, entre otros, los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico, o por acto expreso de la Administración, le asigne tal destino.

***II.-** Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. Es clara por tanto la pretensión del legislador de que los patrimonios públicos del suelo sean unos conjuntos de elementos patrimoniales que permitan a sus titulares destinarlos a los fines expresamente previstos, a tal efecto se dota a las Administraciones titulares de una amplia capacidad para la gestión de los bienes que los integran. No habría impedimento legal para incluir suelos obtenidos por cesiones para uso y servicio público en el Patrimonio Público del Suelo.*

***III.-** El Patrimonio Municipal del Suelo es un instrumento dinámico en el que se pueden producir constantes variaciones, por ello, a criterio de quién suscribe, **no existe inconveniente** para que la parcela municipal "R-P" del Polígono 4-A del Plan Parcial de Ordenación Urbana de Las Matas A y B, en término municipal de Las Rozas de Madrid, de 105.663 m² sita en la calle Aristóteles. Registral nº 28.610, patrimonial afecto a un uso/servicio público incluida en el inventario municipal de bienes se pueda adscribir, mediante acto formal y expreso, al Patrimonio Municipal del Suelo., de acuerdo con el artículo 174.1 a) de la referida Ley del Suelo 9/01 de la Comunidad de Madrid, haciendo uso de la facultad que el precepto citado hace a las corporaciones locales de incluir en este Patrimonio los terrenos que la Administración considere convenientes.*

El artículo 176 c) de la Ley del Suelo de Madrid, prevé, entre otros, como posibles destinos del patrimonio público del suelo: "Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos". Asimismo, el artículo 178 d) permite que esta clase de bienes sean cedidos gratuitamente a cualquier Administración Pública o entidad de ella dependiente o adscrita para la ejecución de dotaciones públicas.

Para evitar cualquier duda que pudiera surgir respecto a la posibilidad legal de constituir un derecho real de superficie sobre un bien "patrimonial materialmente afecto a un uso/servicio público", lo procedente sería adscribir este de forma expresa al Patrimonio Municipal del Suelo, ya que una vez adscrita la referida finca al mismo, no existiría obstáculo o impedimento para que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 179 de la citada Ley del Suelo de Madrid, se pudiera de constituir, en el presenta caso ampliar, el plazo del derecho de superficie en dicho terreno de su propiedad con destino a equipamientos o usos de interés social.

Resulta evidente que la constitución o ampliación del derecho de superficie que motiva la adscripción de la parcela al Patrimonio Público del Suelo no compromete su propiedad, que

continua siendo municipal, y posibilita la prestación de un servicio público universitario por parte de la UNED.

IV.- *Todo lo anterior tendrá el correspondiente reflejo en las correspondientes rectificaciones, cambios, anotaciones, rectificaciones y demás trámites precisos que por parte de la Unidad de Patrimonio, tendrán que llevarse a cabo de forma anual conforma a lo establecido en el Reglamento de Bienes, reflejándose las vicisitudes de toda índole en los bienes y derechos de propiedad municipal durante esa etapa.*

V.- *En cuanto a la competencia para adoptar el presente acuerdo, dado que la constitución del Patrimonio Municipal del Suelo se aprobó por el Ayuntamiento pleno, parece lógico que la adscripción expresa de determinados bienes al mismo se adopte por el mismo órgano municipal.*

No obstante lo anterior se trataría de una atribución delegable en la Junta de Gobierno Local, pudiendo por tanto aprobarse por esta previo el dictamen preceptico en la correspondiente comisión informativa, ello con independencia del deber de someter a la consideración del Pleno las pertinentes rectificaciones anuales del Inventario de Bienes y del Patrimonio Municipal del Suelo.

CONCLUSIÓN*: A la vista de lo anteriormente expuesto, y de lo dispuesto en el artículo 123 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen jurídico de las Entidades Locales, procede elevar a la Comisión Informativa de Servicios a la Ciudad, para su dictamen, la siguiente*

PROPUESTA DE ACUERDO.

Primero.- *Transferir y adscribir de forma expresa y formal al Patrimonio Municipal del Suelo y a sus fines específicos la siguiente finca incluida en el Inventario de Bienes.*

Finca nº BI-500-A1, *Registral nº 28.610:*

Descripción: Urbana, sita en Avenida de Esparta nº 9, de Las Rozas de Madrid, inscrita en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid, al Tomo 2.495, Libro 502, Folio 10 y Finca 28.610, con una superficie de 105.663 m2. Se corresponde con la finca catastral 1856013VK2825S0001GB.

Finca R-P, Polígono 4-A Plan Parcial Las Matas A y B.

Naturaleza del Dominio: Patrimonial materialmente afecto a un uso/servicio público.

Segundo.- *Dar traslado del contenido del presente acuerdo, en caso de adoptarse, a la Unidad de Patrimonio a los efectos que procedan en orden a Identificar e inscribir de la forma que corresponda el citado bien en el citado Patrimonio Municipal del Suelo y la rectificación anual, cuando resulte procedente, del Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento.*

3.- Propuesta de dictamen de la Concejal de Servicios a la Ciudad, Medio Ambiente, Urbanismo y Régimen Interior, de fecha diecisiete de julio de dos mil diecisiete.

4.- Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Servicios a la Ciudad, en sesión de veinte de julio de dos mil diecisiete, con los votos a favor de los Sres. Concejales del Grupo Popular (7) y de la Sra. Concejal no Adscrita, Sra. Arenas Llorente; votos en contra de los Sres. Concejales del Grupo Contigo por Las Rozas (1); y con las abstenciones de los Sres. Concejales del Grupo Ciudadanos (2), del Grupo Socialista (2), del Grupo de Unión, Progreso y Democracia (1) y del Concejal no Adscrito, Sr. Gómez Valenzuela.

Ayuntamiento
de
Las Rozas de Madrid

Con base en los anteriores antecedentes y los informes obrantes en el expediente y de conformidad con todos ellos, el Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por **mayoría simple,** obtenida con **10 votos a favor** de los Sres. Concejales presentes del Grupo municipal Popular; **3 votos en contra** de los Sres. Concejales del Grupo Contigo por Las Rozas y **9 abstenciones**, correspondientes: 3 a los Sres. Concejales del Grupo Ciudadanos, 3 a los Sres. Concejales del Grupo Socialista, 2 a los Sres. Concejales de Unión, Progreso y Democracia y 1 del Concejal no Adscrito, Sr. Gómez Valenzuela, acordó:

Primero.- Transferir y adscribir de forma expresa y formal al Patrimonio Municipal del Suelo y a sus fines específicos la siguiente finca incluida en el Inventario de Bienes.

Finca nº BI-500-A1, Registral nº 28.610:

Descripción: Urbana, sita en Avenida de Esparta nº 9, de Las Rozas de Madrid, inscrita en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid, al Tomo 2.495, Libro 502, Folio 10 y Finca 28.610, con una superficie de 105.663 m2. Se corresponde con la finca catastral 1856013VK2825S0001GB.

Finca R-P, Polígono 4-A Plan Parcial Las Matas A y B.

Naturaleza del Dominio: Patrimonial materialmente afecto a un uso/servicio público.

Segundo.- Dar traslado del contenido del presente acuerdo a la Unidad de Patrimonio a los efectos que procedan en orden a Identificar e inscribir de la forma que corresponda el citado bien en el citado Patrimonio Municipal del Suelo y la rectificación anual, cuando resulte procedente, del Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento."

Y para que así conste ante la Notaría de Las Rozas y a los efectos de redacción de Escritura para posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, expido el presente de orden y con el V.º B.º del Sr. Concejal de Presidencia, Urbanismo y Portavocía del Gobierno, por delegación del Sr. Alcalde-Presidente, en Las Rozas de Madrid, a veintiocho de febrero de dos mil dieciocho.

V.º B.º
EL CONCEJAL DE PRESIDENCIA,
URBANISMO Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO
P.D. (Decreto 3734/2017, de 5 de septiembre)

Fdo.: Gustavo A. Rico Pérez

AYUNTAMIENTO DE LAS ROZAS DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL

IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: **FORTÍN UNED**	Nº DE CATÁLOGO GEOGRÁFICO HISTÓRICO:	**CM/0127/015**	Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	**14**

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN Y ACCESO: Desde el vial M-505 en dirección a El Escorial tomar la segunda salida de la rotonda situada en el km. 5. El fortín se encuentra en el interior de las instalaciones de la UNED.	
COORDENADAS UTM (Sistema ED50): (422164, 4485403)	REF. CATASTRAL: 1856013VK2825S

DESCRIPCIÓN

Un nido de ametralladoras de hormigón armado, forma cilíndrica y un tacón trasero por el que se accede al interior, lo que hace que su planta recuerde al ojo de una cerradura. Ubicado en la zona que en los mapas recibe el nombre de Nava de los Santos, en el entorno del Barranco de la Retorna. Esta fortificación se encuentra en terrenos cedidos a la UNED, en Monte Rozas. Esta misma tipología de fortificación la encontramos en la Dehesa de Navalcarbón (CM/0127/011), en donde existen dos fortines similares, y en el Alto de los Enebros (CM/0127/007), donde existe otro, aunque en estado de ruina.	
USO	Militar
TIPOLOGÍA	Fortificación guerra civil
ESTADO	Abandonado, Bien conservado Al encontrarse ubicado en terrenos cedidos a la UNED, todo su entorno inmediato se ha visto seriamente alterado y modificado por el movimiento de tierras y la construcción de nuevos edificios. Las posibles trincheras que estuviesen en el entorno han podido verse afectadas o destruidas por la remoción de tierras junto al fortín. Su muros son objeto habitual de pintadas y en su interior, además de acumularse residuos de todo tipo, se inunda con las lluvias.
DOMINIO	Público
ÉPOCA	S. XX. Guerra civil
ESTILO	----
AUTOR	----
RESEÑA BIBLIOGRAFICA	Rodríguez Fernández, Javier, 2008, Fortines, centinelas de hormigón en el frente de Madrid, Edit. La librería, Madrid.

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano
CALIFICACIÓN	Dotacional
ORDENANZA	6

INTERÉS

Arqueológico, Histórico

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	**Protección específica**. Bien del Patrimonio Histórico. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
AFECCIONES NORMATIVAS	Las derivadas de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN:

AFECCIONES. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
Se tendrán en cuenta las precisiones recogidas en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de fecha 6 de julio de 2017.

OBRAS Y USOS PERMITIDOS

Las obras y los uso en inmuebles bajo la protección de Yacimientos arqueológicos documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Previa a cualquier actuación (actos sometidos a licencia urbanística) se deberá hacer una intervención arqueológica, con los procedimientos exigibles y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico conforme a los trámites siguientes:

1-solicitar hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Histórico

2- Emisión, en su caso, por la DGPH de Hoja Informativa con directrices de la actuación arqueológica

3- Presentación en DGPH de proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa)

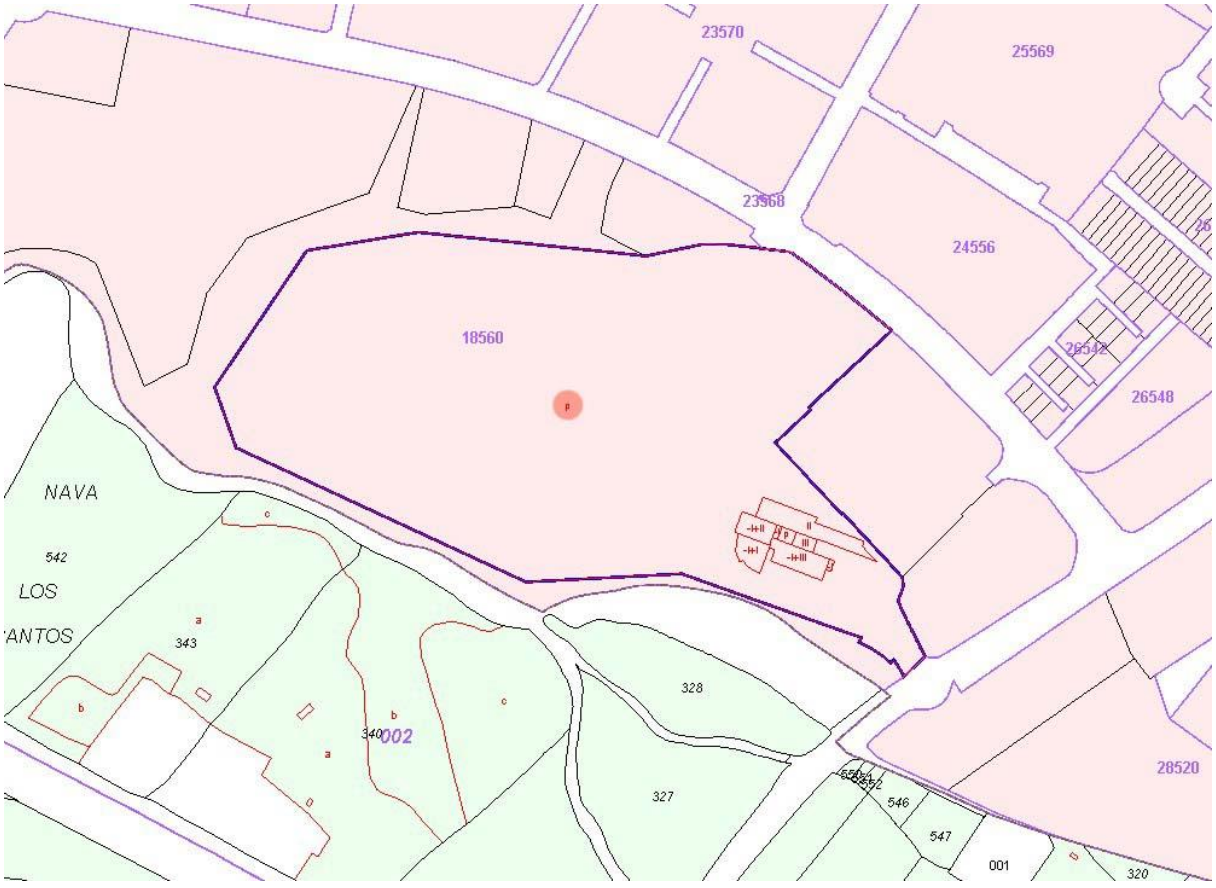
4- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPH

5- Realización de trabajos arqueológicos

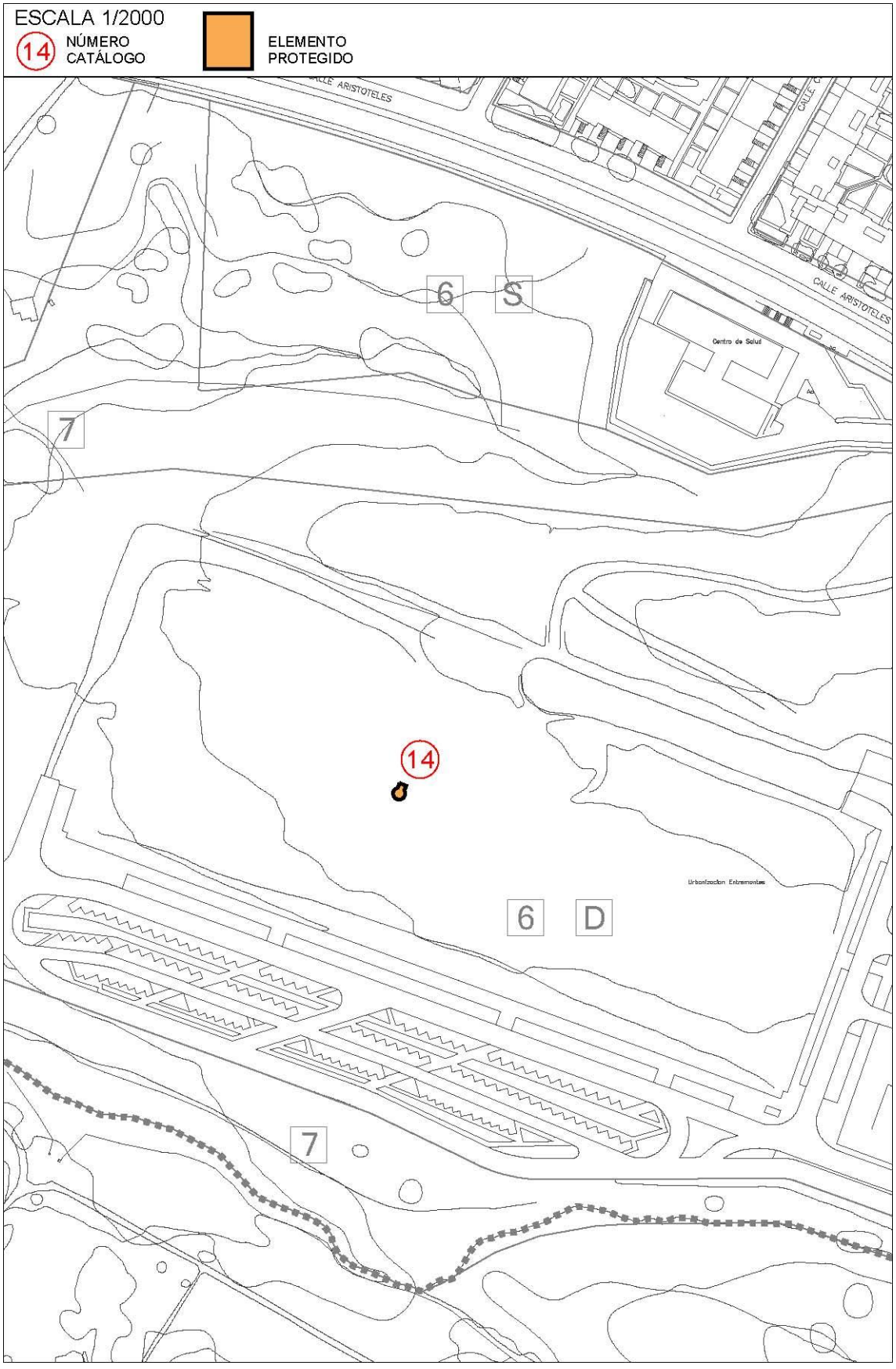
6- Memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.

7- Emisión de informe de la DGPH conforme a dicha Memoria Arqueológica.

PLANO CATASTRAL



PLANO DE SITUACIÓN (HOJA 5/8 DEL PLANO 1)



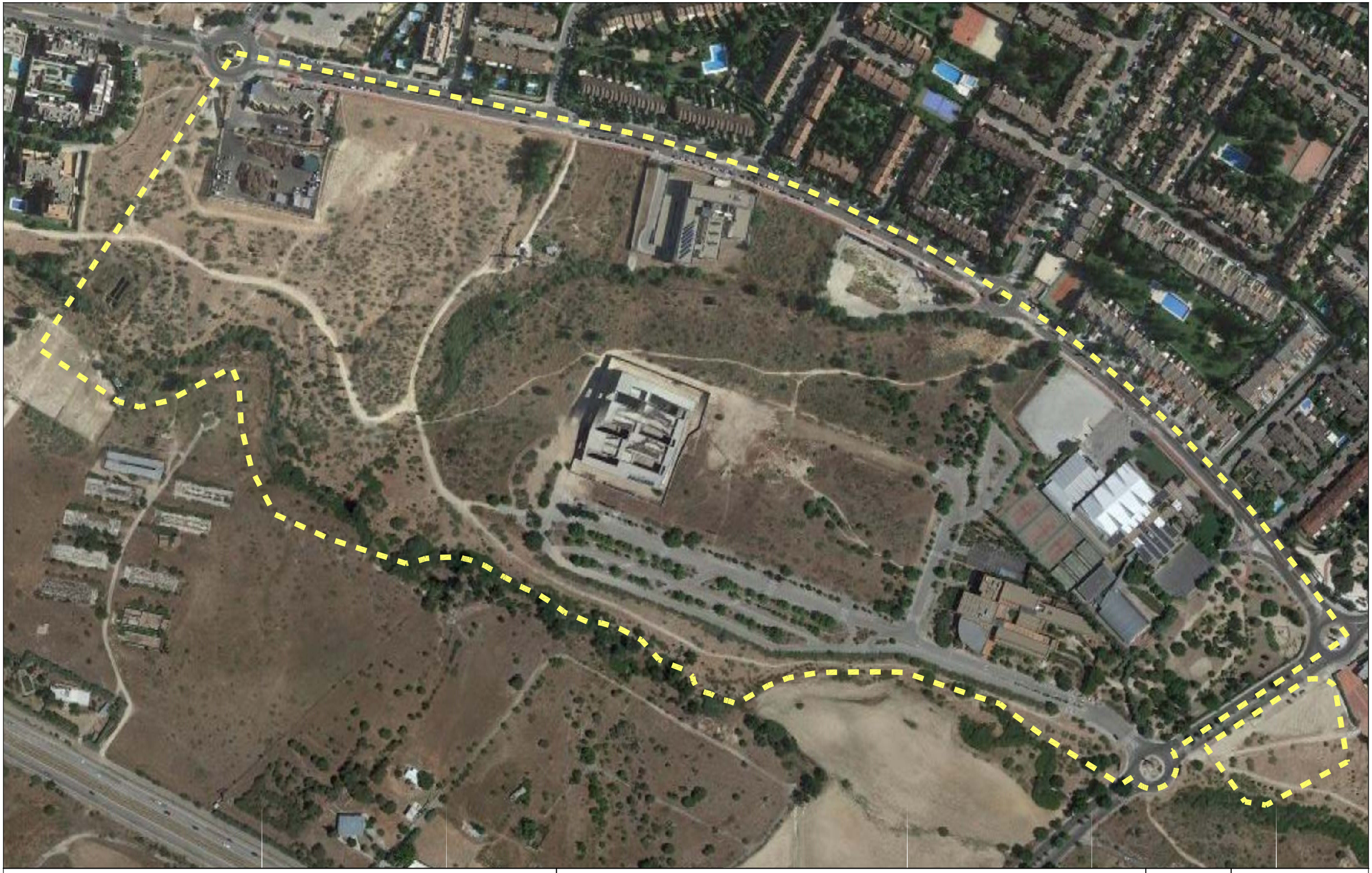
IMÁGENES











ORDENACIÓN PORMENORIZADA

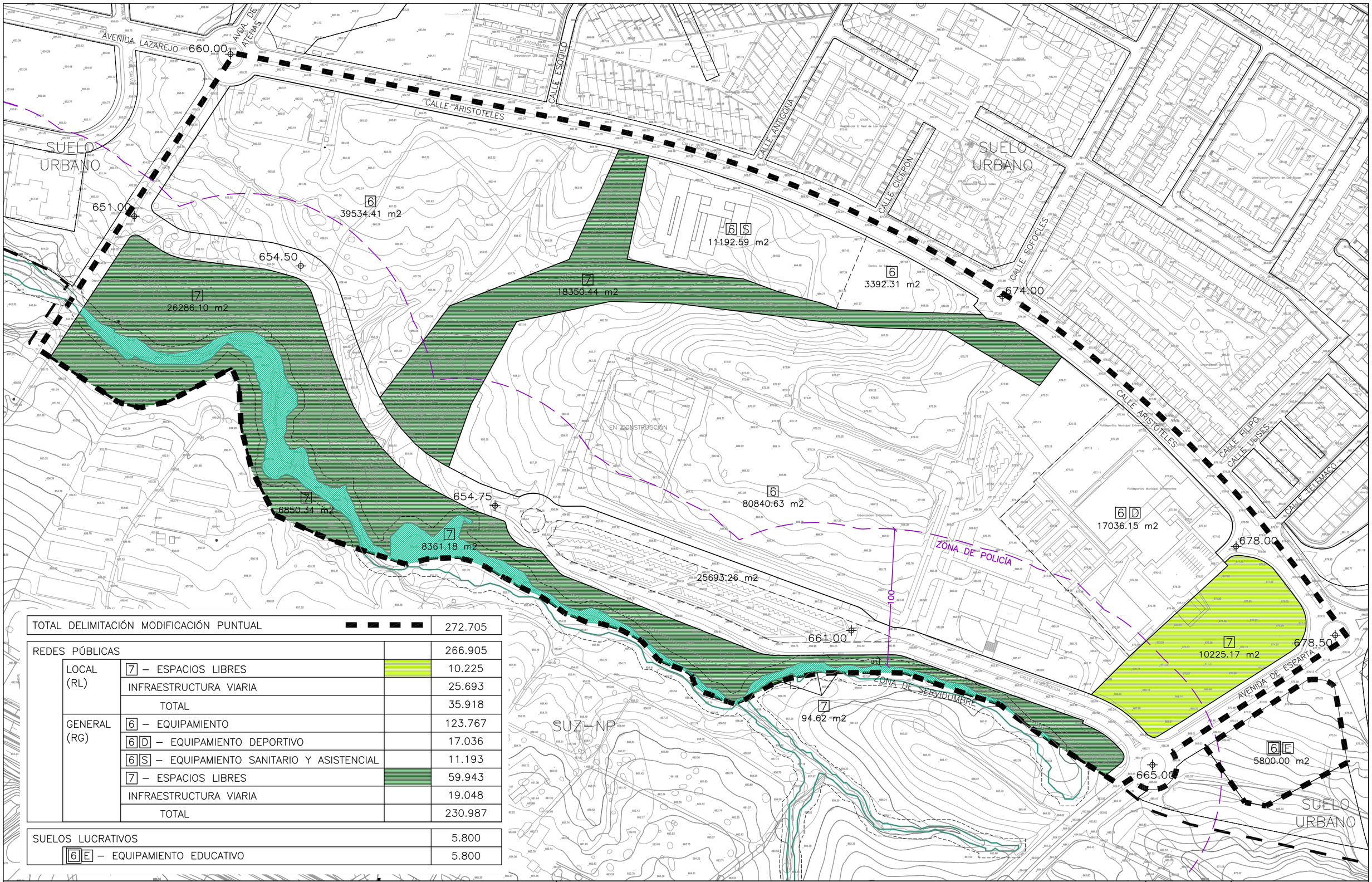
DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

PLANO:

OP 1 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE ORTOFOTO

ESCALA: 1/2500

FECHA: JUNIO 2020



TOTAL DELIMITACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL			272.705
REDES PÚBLICAS			266.905
LOCAL (RL)	7 – ESPACIOS LIBRES		10.225
	INFRAESTRUCTURA VIARIA		25.693
	TOTAL		35.918
GENERAL (RG)	6 – EQUIPAMIENTO		123.767
	6 D – EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		17.036
	6 S – EQUIPAMIENTO SANITARIO Y ASISTENCIAL		11.193
	7 – ESPACIOS LIBRES		59.943
	INFRAESTRUCTURA VIARIA		19.048
	TOTAL		230.987
SUELOS LUCRATIVOS			5.800
6 E – EQUIPAMIENTO EDUCATIVO			5.800

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

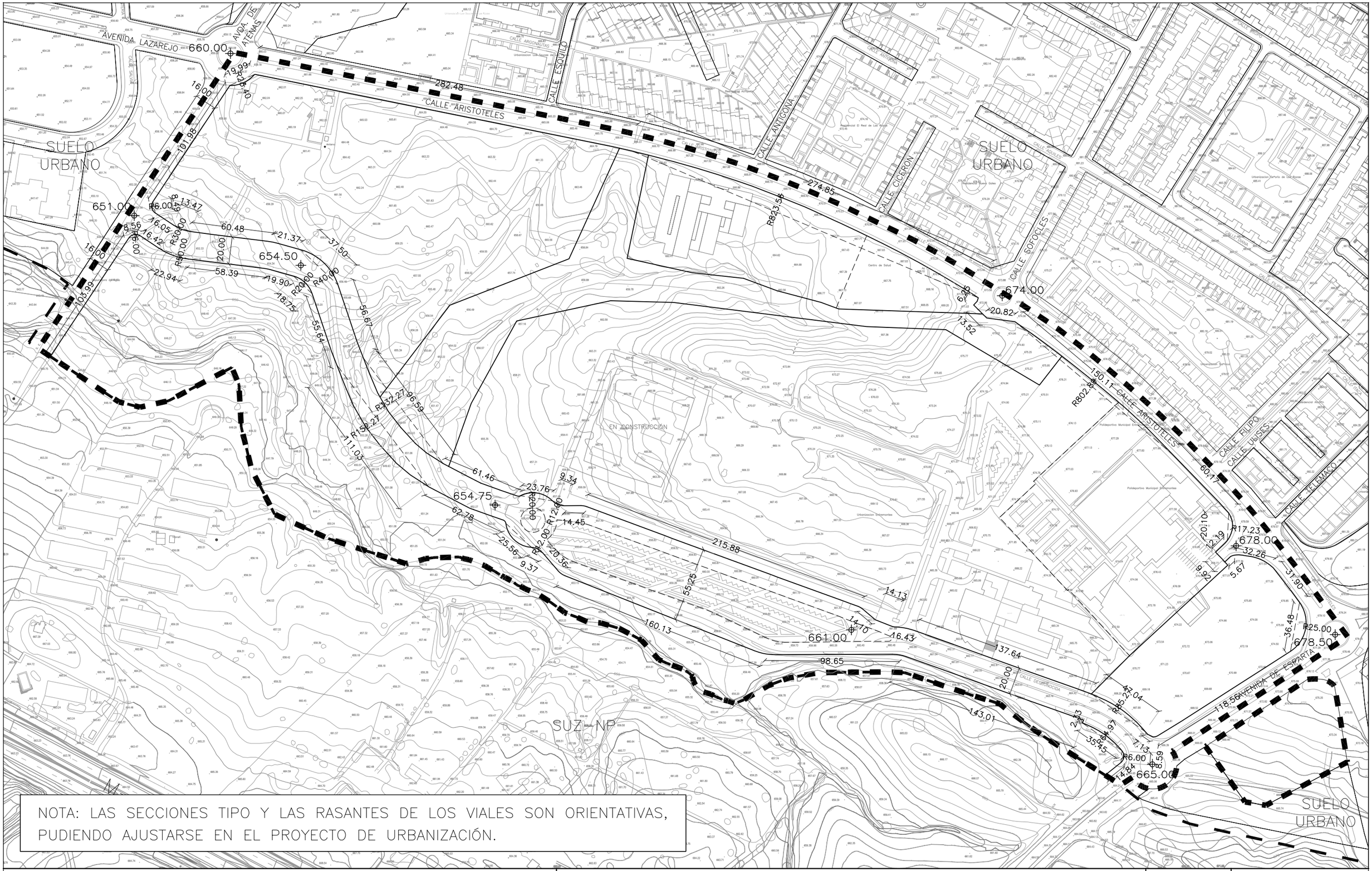
DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

PLANO:

OP2 PLANO DE CALIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA: 1/2500

FECHA: JUNIO 2020



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

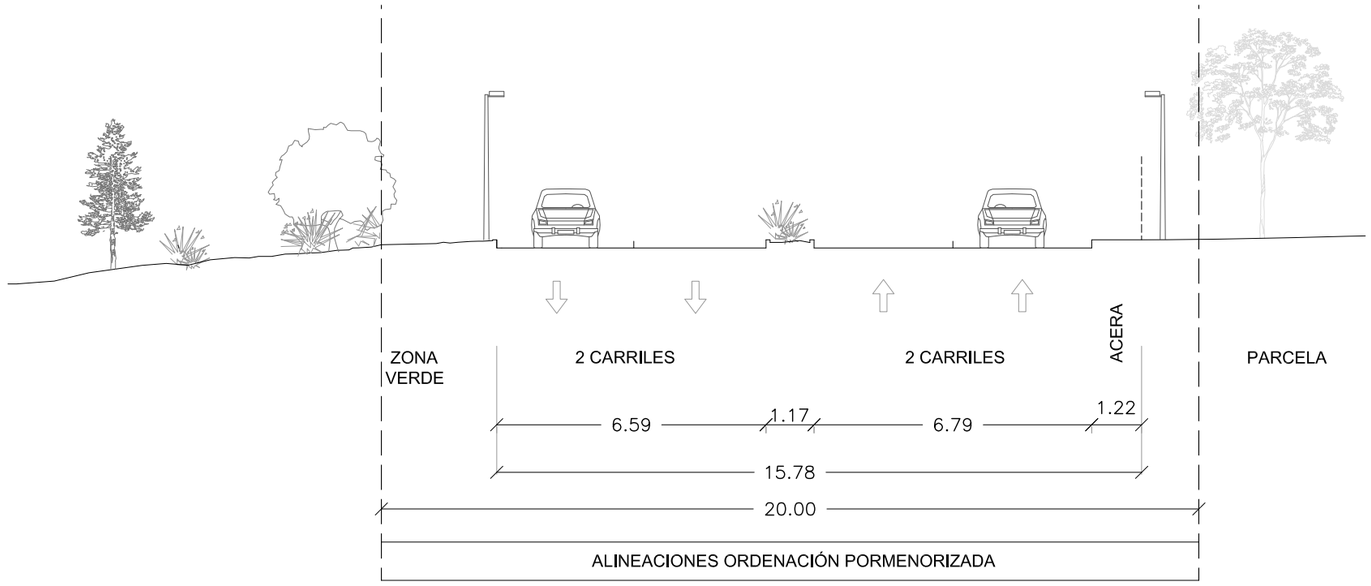
DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

PLANO:

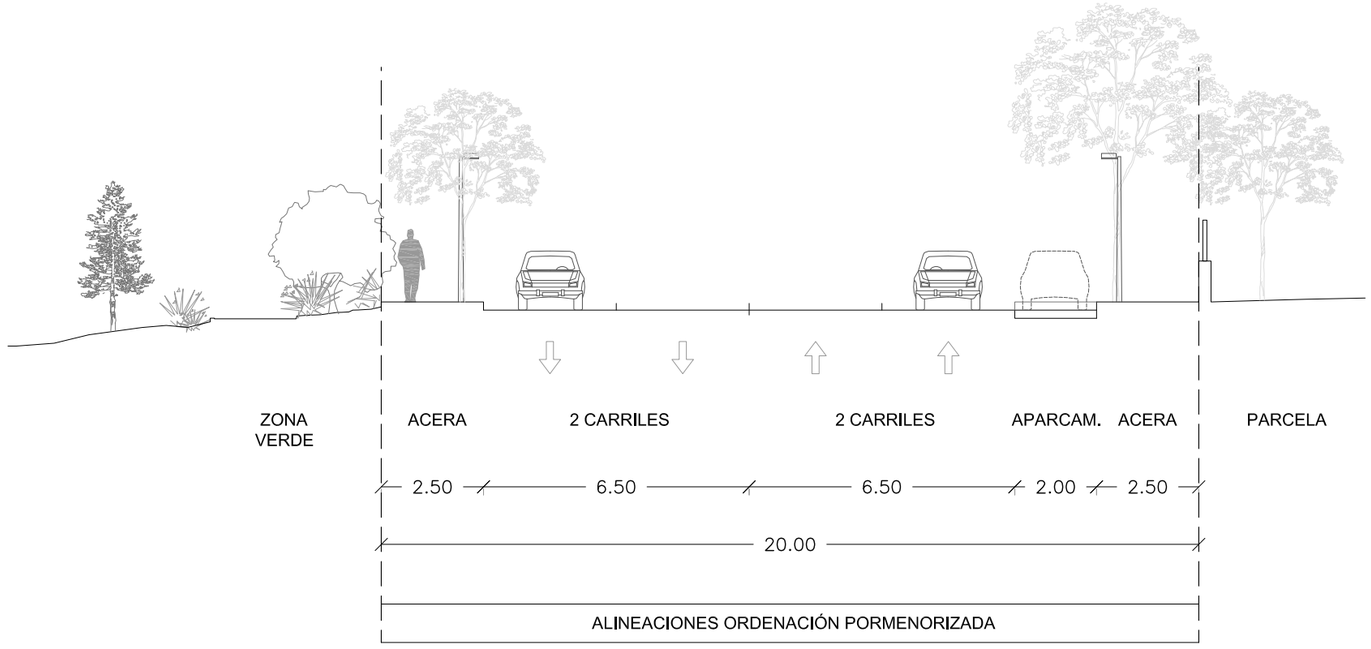
OP3 VIARIO. REPLANTEO

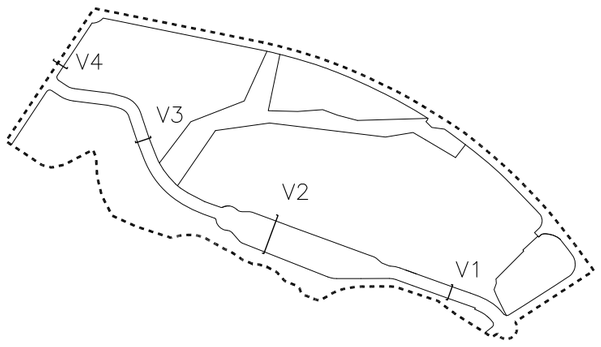
ESCALA: 1/2500

FECHA: JUNIO 2020



SECCIÓN 1. ESTADO ACTUAL





SECCIÓN 1. ESTADO MODIFICADO

NOTA: LAS SECCIONES TIPO Y LAS RASANTES DE LOS VIALES SON ORIENTATIVAS, PUDIENDO AJUSTARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

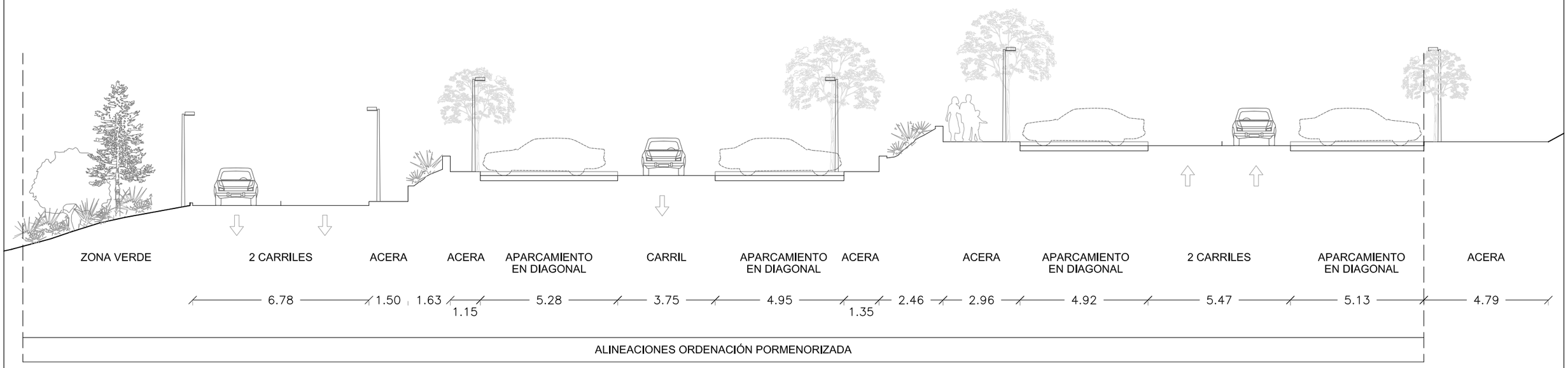
DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

PLANO:

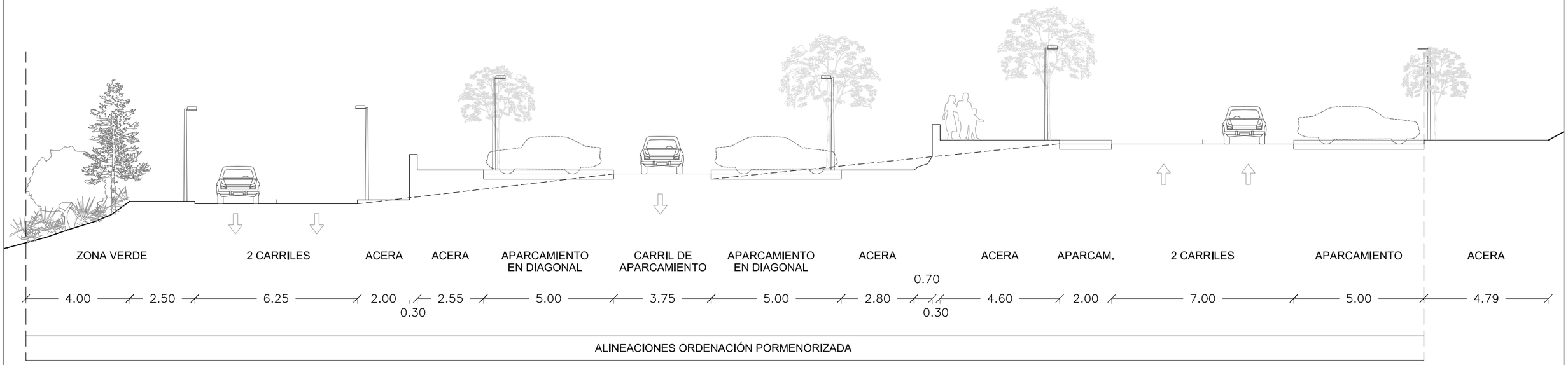
OP4 VIARIO. SECCIÓN 1. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO

ESCALA: 1/150

FECHA: JUNIO 2020



SECCIÓN 2. ESTADO ACTUAL



SECCIÓN 2. ESTADO MODIFICADO

NOTA: LAS SECCIONES TIPO Y LAS RASANTES DE LOS VIALES SON ORIENTATIVAS, PUDIENDO AJUSTARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

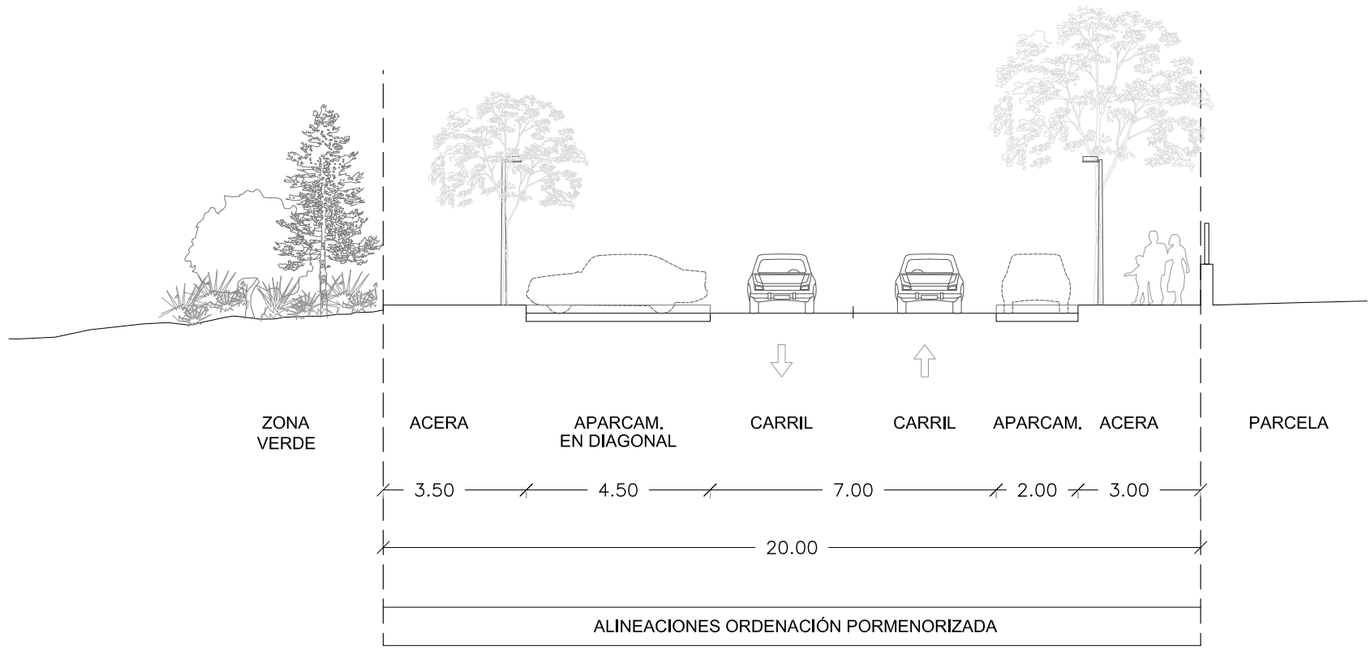
DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS

PLANO:

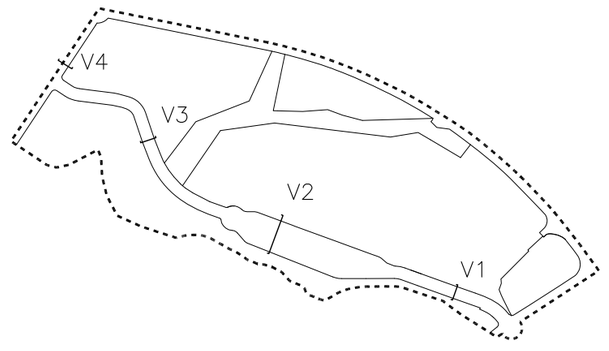
OP5 VIARIO. SECCIÓN 2. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO

ESCALA: 1/150

FECHA: JUNIO 2020

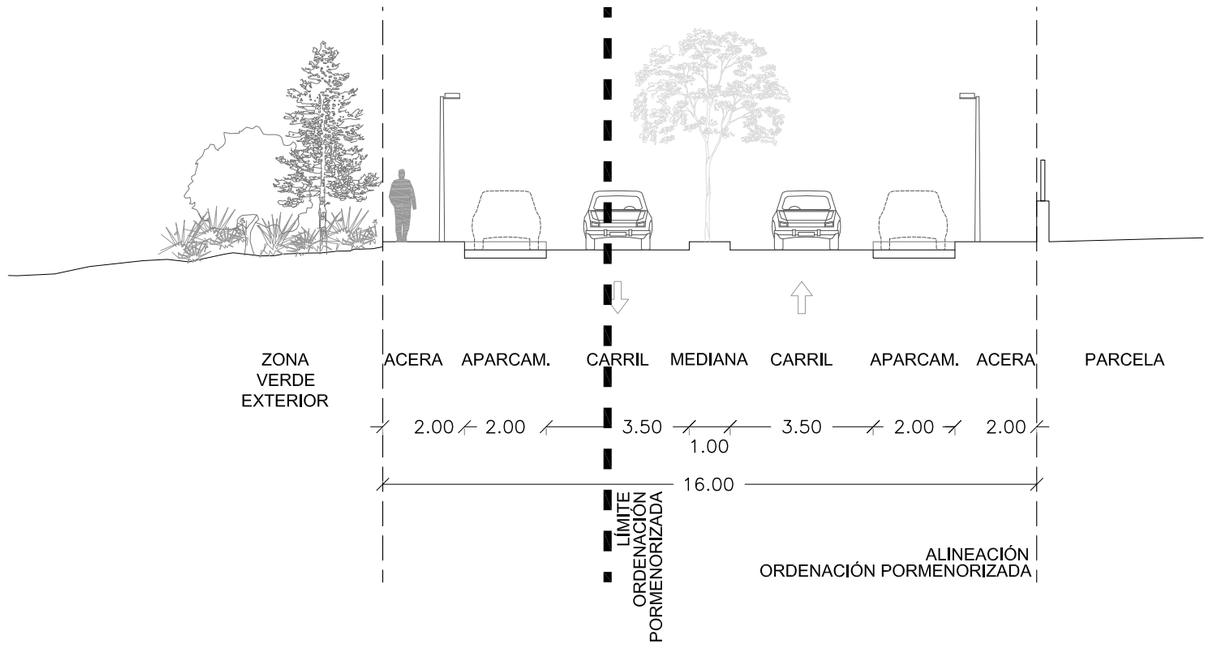


SECCIÓN 3. ESTADO MODIFICADO

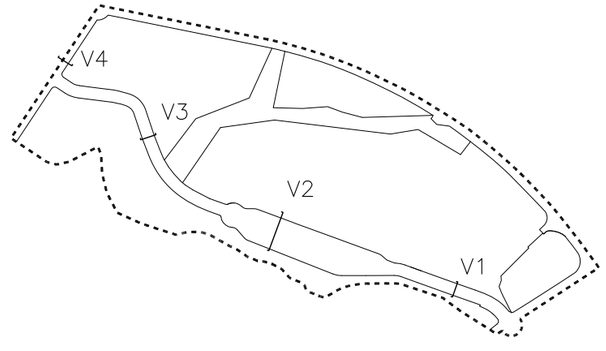


NOTA: LAS SECCIONES TIPO Y LAS RASANTES DE LOS VIALES SON ORIENTATIVAS, PUDIENDO AJUSTARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA	PLANO:	ESCALA:	FECHA:
DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS	OP6 VIARIO. SECCIÓN 3. ESTADO MODIFICADO	1/150	JUNIO 2020



SECCIÓN 4. ESTADO MODIFICADO



NOTA: LAS SECCIONES TIPO Y LAS RASANTES DE LOS VIALES SON ORIENTATIVAS, PUDIENDO AJUSTARSE EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA	PLANO:	ESCALA:	FECHA:
DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ROZAS DE MADRID PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN Y MOVILIDAD DE LOS TERRENOS PÚBLICOS SITUADOS ENTRE LAS AVENIDAS DE ESPARTA Y ATENAS	OP7 VIARIO. SECCIÓN 4. ESTADO MODIFICADO	1/150	JUNIO 2020

ANEXO 6. CONDICIONES PARTICULARES Y DE PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (TEXTO NORMATIVO)

ÍNDICE:

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES 2
2. CONDICIONES DE LAS NORMAS ZONALES 2
3. CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1.998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID 2
3.1. RESPECTO AL RIEGO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: 2
3.2. RESPECTO A LA DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES: 3
3.3. RESPECTO A LA RED DE SANEAMIENTO: 3
4. CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL RUIDO Y LOS REALES DECRETOS QUE LA DESARROLLAN ... 3
5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E HIDROGEOLOGÍA 4
6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL 6
7. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES 6
8. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 7
9. CONDICIONES SOBRE TRÁFICO Y MOVILIDAD 7
10. CONDICIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS 7
11. CONDICIONES SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO 8
12. CONDICIONES SOBRE LA CALIDAD DE LOS SUELOS 8
13. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LA SALUD 8
14. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO 9

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

El ámbito de aplicación de las presentes condiciones es el correspondiente a la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, para la mejora de la ordenación y movilidad de los terrenos públicos situados entre las avenidas de Esparta y Atenas".

Se cumplirán las siguientes condiciones además de las recogidas en el Documento Ambiental Estratégico redactado, que forma parte integrante de la Modificación Puntual.

2. CONDICIONES DE LAS NORMAS ZONALES

Serán de aplicación las condiciones establecidas para conjunto del Suelo Urbano por el PGOU, en las Normas Particulares para el Suelo Urbano, con la siguiente precisión para el ámbito de la modificación puntual:

Los retranqueos mínimos de la ordenanza 6 Equipamiento, serán aplicables únicamente para las nuevas edificaciones y para las ampliaciones. Por tanto, en las edificaciones existentes, el retranqueo mínimo será el existente si es menor del mínimo exigible con carácter general.

3. CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1.998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

3.1. RESPECTO AL RIEGO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano.

De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Con fecha 28 de febrero de 2007, el Ayuntamiento de las Rozas de Madrid y Canal de Isabel II suscribieron el Convenio Administrativo para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la futura EDAR de las Rozas Oeste, para el riego de zonas verdes públicas del municipio de las Rozas de Madrid.

En la actuación, los suelos destinados a zonas verdes, son las zonas ataludadas próximas al arroyo de la Retorna y el afluente de dicho arroyo, junto con el parque urbano existente en la confluencia de la avenida de Esparta y la calle de Aristóteles. Por lo tanto, y en el caso de que se quisiera regar con agua regenerada estas zonas verdes, se deberá solicitar al Área de Planeamiento de Canal de Isabel II S.A. un Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II S.A., incluyendo en la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

En cualquier caso, en las zonas verdes públicas del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. El proyecto de la red de riego, deberá remitirse a la Ventanilla Única para Atención de Promotores del Área Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

3.2. RESPECTO A LA DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES:

En la actualidad, las aguas residuales generadas dentro de la cuenca de vertido del municipio de las Rozas de Madrid, a la que pertenece los terrenos incluidos en la Modificación Puntual, son tratadas en la EDAR Guadarrama Medio que está gestionada por Canal de Isabel II S.A.

Con los datos contenidos en la documentación puesta a disposición y atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II, de diciembre de 2016, se estima que el caudal de vertido de aguas residuales generados por la Modificación Puntual es de 780,5 m3/día, lo que supone un incremento de unos 38 m3/día respecto a lo aprobado en el planeamiento aprobado.

El incremento de caudal de vertido de aguas residuales correspondiente a la Modificación Puntual podrá ser tratado en la EDAR Guadarrama Medio.

3.3. RESPECTO A LA RED DE SANEAMIENTO:

La red de saneamiento de la zona donde se localizan los terrenos incluidos en la Modificación Puntual, es de tipología unitaria y está gestionada por Canal de Isabel II S.A.

La incorporación de los vertidos de aguas residuales deberá realizarse a colectores con capacidad suficiente.

En el caso de que se tuviera que retranquear alguna conducción de saneamiento existente o en el caso de que se tenga que ejecutar un nuevo colector para ampliar la capacidad de la red existente o bien se tenga que ejecutar por el nuevo viario propuesto con el fin de desaguar las aguas pluviales, el proyecto correspondiente que se incluya en el Proyecto de Urbanización del ámbito objeto de la Modificación Puntual deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016) y remitirse a la Ventanilla Única para Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Por otro lado, y de acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), ya sea en parcelas públicas o privadas, con los que se evite/lamine la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia.

4. CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL RUIDO Y LOS REALES DECRETOS QUE LA DESARROLLAN

Teniendo en cuenta que no se han evaluado los niveles de ruido para la situación postoperacional (ejecución del viario) se deberá realizar un estudio acústico que asegure el

cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en la situación postoperacional, a evaluar por los servicios técnicos municipales. Dicho estudio se llevará a cabo en la fase de redacción y/o tramitación del proyecto de urbanización.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica reflejadas en el presente informe y las que se deriven del Estudio Acústico y, en su caso, cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E HIDROGEOLOGÍA

Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca.

Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medida horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.

En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.

En la redacción del plan se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.

Así mismo, en los proyectos se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al

objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

Se informa que la red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

Se significa que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.

- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.

- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se

requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.

- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.

- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

Como medida preventiva para la protección del peral o piruétano existentes en el ámbito, previamente a la aprobación del proyecto de urbanización, deberá realizarse un estudio de vegetación en el ámbito para detectar su presencia y adoptar las medidas necesarias que se deriven del mismo, con el fin de proteger y asegurar su supervivencia dentro del ámbito.

7. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

8. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

El fortín se integrará en la ordenación establecida debiendo ser objeto de actuaciones arqueológicas previas que se determinarán en la correspondiente Hoja Informativa que emitirá la Dirección General de Patrimonio Cultural a solicitud del promotor.

9. CONDICIONES SOBRE TRÁFICO Y MOVILIDAD

La apertura del viario que conecte las avenidas de Esparta y Atenas va a originar un incremento del tráfico entre las dos vías. En este sentido, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana. Al respecto, deberá asegurarse la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario interno y externo del sector, por franjas horarias. Estos aspectos se analizarán y justificarán en el proyecto de urbanización.

10. CONDICIONES SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

El ámbito se ve afectado por la presencia de una línea eléctrica aérea de 20 KV, que entra en el mismo desde el oeste y discurre paralela al arroyo.

Por tanto, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, especialmente en lo que se refiere a los artículos 2 y 3 del citado Decreto:

> *Artículo 2. Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación e instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.*
>
> *Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.*

Artículo 3. Los terrenos susceptibles de ser utilizados como pasillos eléctricos serán definidos en los instrumentos del planeamiento general por la Administración competente y en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan

11. CONDICIONES SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

Para incentivar los desplazamientos a pie, las aceras contarán con anchura suficiente, incorporando en la medida de lo posible carriles para el uso de bicicletas.

Para conseguir una reducción de las emisiones de CO2 y de otros gases de efecto invernadero producidos por las edificaciones, los Proyectos de Edificación perseguirán el ahorro y la eficiencia energética a través de la aplicación del Código Técnico de la Edificación y otras normativas ambientales vigentes.

Se promoverá el uso de energía solar térmica en las edificaciones y para el alumbrado público.

Se promoverá en lo posible la generación con fuentes renovables en espacios públicos (marquesinas con paneles solares, microestaciones de cogeneración, espacios destinados al almacenamiento de biomasa, etc.) a la hora de establecer las condiciones de urbanización.

Se promoverá la eficiencia en las redes de transporte y alumbrado estableciendo medidas de regulación y ahorro.

Se promoverán las siguientes recomendaciones específicas para los sectores de edificación y transporte respectivamente, principalmente encaminadas a reducir la contaminación atmosférica mediante:

- La utilización racional de la energía.
- El fomento del ahorro y la eficiencia energética.
- Incentivo del desarrollo y uso de las energías renovables.
- Utilización de combustibles más adecuados que optimicen el uso de la energía y produzcan menores emisiones contaminantes.

Se tendrá en cuenta la capacidad del arbolado para la absorción de dióxido de carbono, siendo en particular los ejemplares de pinus los que cuentan con mayor capacidad de absorción. En este sentido se promoverá la plantación de arbolado en los espacios libre públicos y privados.

12. CONDICIONES SOBRE LA CALIDAD DE LOS SUELOS

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

13. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LA SALUD

Vigilancia y control de plagas (roedores y artrópodos principalmente). Se trata de un impacto importante para la salud de la población (molestias por picaduras y transmisión de

enfermedades al hombre). En este sentido, debido a la naturaleza de la obra (movimiento de tierras para ejecución del vial) así como al territorio en el que se desarrolla (cercanía del arroyo de La Retorna y a los espacios libres), puede verse favorecida la proliferación y dispersión de éstos organismos al entorno residencial y a los equipamientos próximos (Centro de Salud Monte Rozas, Centro Cultural Entremontes, polideportivo Entremontes y Universidad Nacional de Educación a Distancia), algunos orientados al servicio de grupos de población vulnerable. Así, en el Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental del Documento Ambiental Estratégico deberá quedar recogido el impacto y las medidas de prevención y control a aplicar para minimizar dicho impacto. Las actuaciones a implantar al respecto se llevarán a cabo a través del programa de vigilancia y control municipal de plagas del Ayuntamiento de Las Rozas.

Sistema de gestión de agua potable para consumo humano. Si bien, tanto la memoria como el documento ambiental estratégico recogen que el abastecimiento de agua potable se realizará desde la red general del Canal de Isabel II, con las consideraciones del informe de viabilidad de esta entidad, es preciso señalar que las características de construcción y materiales de las nuevas conducciones, así como el uso y control del agua cumplirán con lo establecido en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano.

14. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO

De cara a la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Se recomienda tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier actuación que de forma indirecta pudiera afectar al dominio público hidráulico de forma negativa.