

Parque Empresarial

Las Rozas de Madrid

Memoria

El Parque Empresarial Madrid-Las Rozas ocupa una superficie de 226 Ha del municipio de Las Rozas, en el noroeste de Madrid, a 22 km de la capital. La actuación se desarrolla en el punto de encuentro de las autovías A-6 a La Coruña y M-50 de circunvalación, disponiendo por tanto de gran accesibilidad viaria, a la que hay que añadir la disponibilidad de ferrocarril de cercanías, por la proximidad de las estaciones de El Pinar y de Las Rozas.

El objetivo que persigue la actuación es romper la tendencia de ocupación del oeste metropolitano, de tejidos continuos residenciales de baja densidad, insertando un centro urbano integrado que constituya una referencia para los nuevos espacios urbanos de la zona. Los usos previstos son parques y equipamientos públicos, residencia, comercio, dotaciones culturales y de ocio, y actividades empresariales y de servicios, como oficinas y hoteles. Al encontrarse el Parque en un entorno ambiental privilegiado, rodeado por el Monte de El Pardo y el Parque Regional del Río Guadarrama, sus ordenanzas buscan la integración entre arquitectura y paisaje. A esto se añade que la actuación destina un área de 59 Ha a espacio natural, dado su alto valor ecológico.

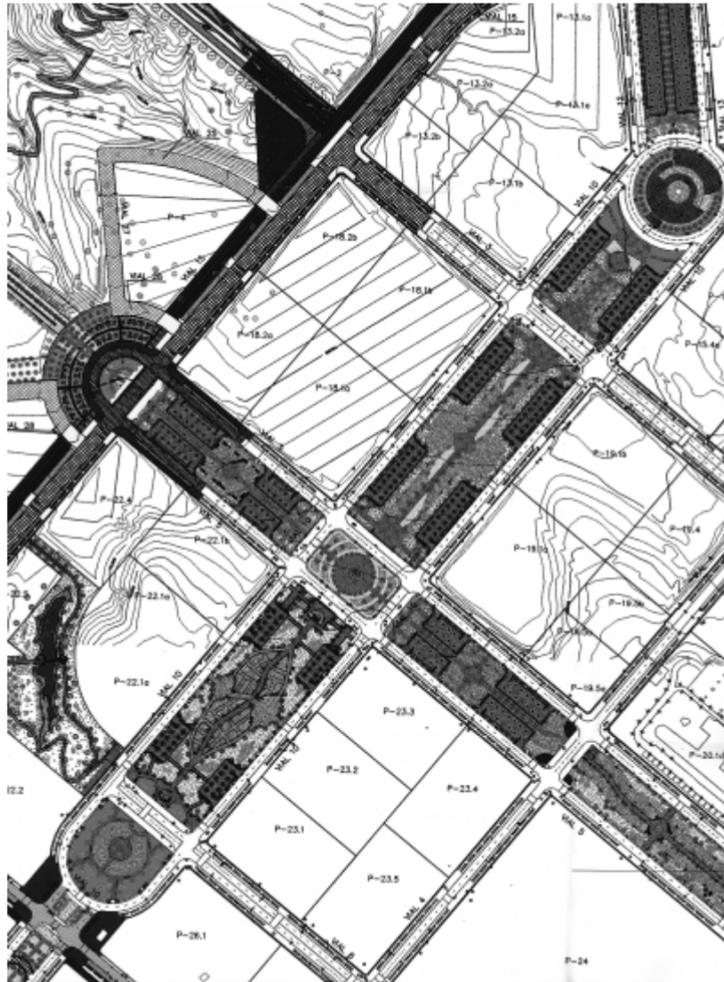
La inversión realizada por ARPEGIO en la actuación es de 4.500 millones de pesetas, encontrándose acabada y con un nivel de calidad muy superior al habitual. Las parcelas están en su mayoría vendidas, localizándose en el Parque diversas sedes empresariales, líderes en sus respectivos sectores y un gran número de viviendas, promovidas por empresas y cooperativas. Concebido a finales de los 80 como parque de oficinas con campo de golf, según modelos y patrones anglosajones, ha sido reordenado a mediados de los 90, transformando un parque monotemático en un *área de centralidad multifuncional*, con el objetivo de crear un centro de servicios en la periferia suburbana del Oeste madrileño, centro de gravedad a su vez del municipio de Las Rozas-Las Matas.

Esta reordenación dio cabida a los usos residenciales y dotacionales públicos y privados, como complemento de los usos terciarios, de oficinas y comerciales, a favor de un tejido urbano diverso. Se minoró el impacto de la urbanización proyectada inicialmente, reduciéndose la misma en pro de la creación de un *parque de tratamiento blando*, basado en la topografía y plantaciones pre-existentes, que se asienta sobre los terrenos de gran valor natural, eliminándose a su vez el campo de

golf previsto, dada la baja disponibilidad del agua. Además de estos aspectos, dentro del conjunto de su cuidada urbanización, se destacan los **BULEVARES DEL PARQUE EMPRESARIAL**, por la intención de recuperar el soportal con locales comerciales como elemento de conformación del espacio público, y por su configuración y tratamiento como verdadero parque central de la actuación. Puede ser, por tanto, un buen ejemplo de la recuperación de los bajos comerciales frente al monocultivo de las grandes superficies y centros comerciales tan al uso en la actualidad de la periferia metropolitana. El diseño del soportal fue propuesto por los Servicios Técnicos de Arpegio y el Ayuntamiento y convenido con los promotores. En los bulevares se incorporan tratamientos blandos y aparcamientos con arbolado y pavimentación en adoquín, procurando su integración para conformar un salón arbolado.

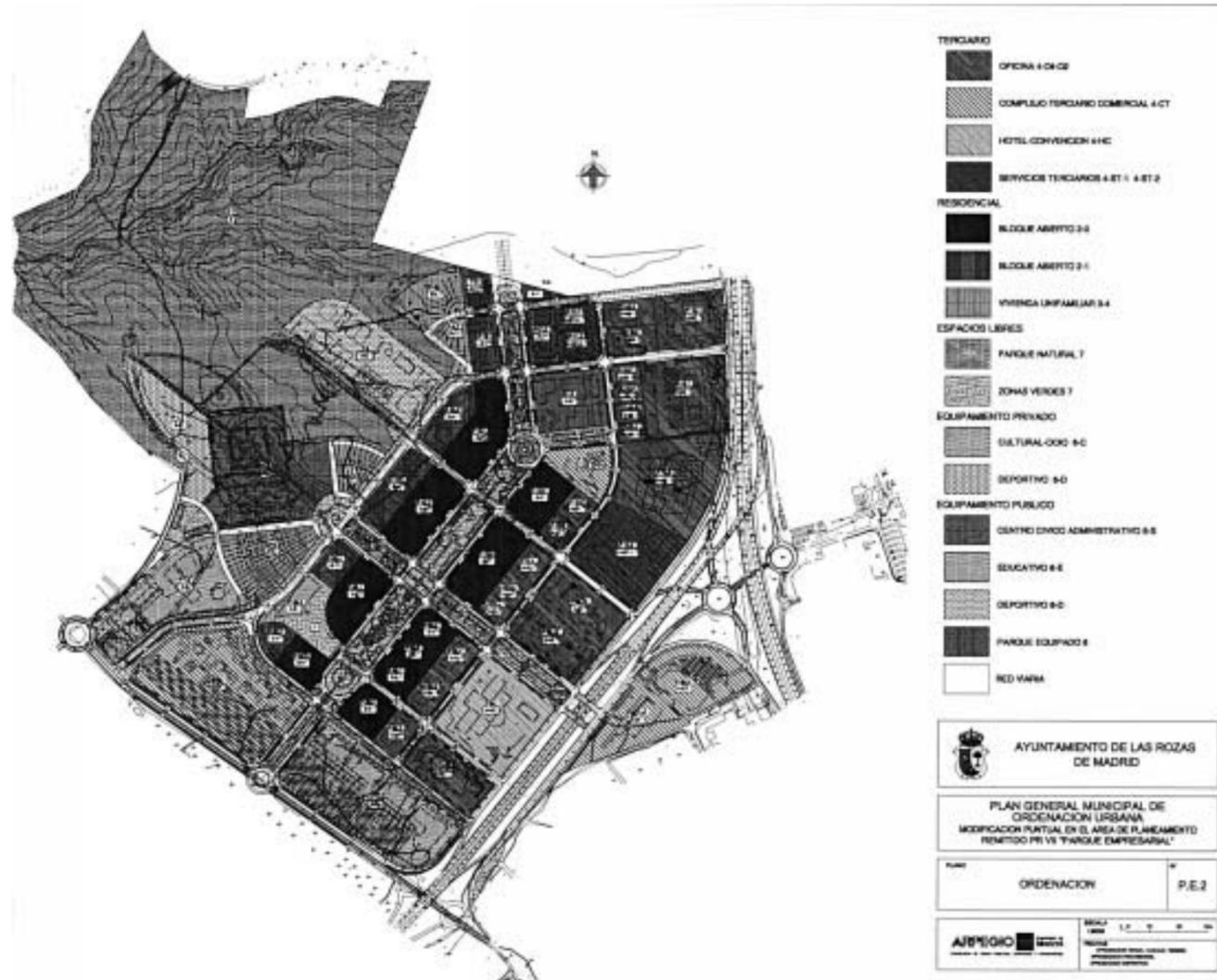
Fases de las obras

Las 1ª y 2ª fases se desarrollaron entre 1990 y 1992, la 3ª y última fase y las reformas de las anteriores se han realizado durante 1997 y 1998 básicamente, habiendo finalizado las obras en 1999.



Proyecto: Parque Empresarial de Las Rozas
Localización: Las Rozas, Madrid.
Promotor: Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, siendo ARPEGIO el agente de su desarrollo, como beneficiario de la expropiación.
Planes y proyectos: Plan Parcial original redactado por Bernardo Inzenga y dirigido por el Servicio de Actuaciones Públicas de la Dirección General de Urbanismo. ARPEGIO ha promovido los siguientes planes y proyectos: 1ª Modificación que se produjo en el marco de la Revisión del Plan General de Las Rozas, en 1994, redactada por José Mª Arranz; La reordenación actual, que se definió mediante Modificación del Plan General en el ámbito del Parque Empresarial, redactada por el Departamento de Urbanismo de Arpegio, con la colaboración de Ingeniería Básica que también redactó el Proyecto de Urbanización y sus modificaciones.
Dirección facultativa: El consultor redactor de los Proyectos, bajo la supervisión de la Dirección Técnica de Arpegio.
Constructoras: Cubiertas (1ª fase), Focsa (2ª fase), Aldesa-Pacsa (3ª fase y reformas en fases 1ª y 2ª) y Eulen (ajardinamiento de alguna zona verde).
Fecha de inicio de obra: 1990
Fecha de terminación de obra: 1999
Coste: 5.400 millones de pts.
Superficie total: 226 Ha.
Superficie edificable lucrativa: 531.324 m²
Edificabilidad bruta: 0,23 m²/m²
Fotografía: FOTOGRAFÍA F3, S.A.
 Fotografías aéreas: PAISAJES ESPAÑOLES

USOS		Superficie	Edificabilidad
PARQUES	Parque Natural	595.244 m ²	5.952 m ²
	Paseos Verdes y Bulevares	147.451 m ²	1.474 m ²
	Equipamientos	23.976 m ²	19.600 m ²
	Equipamiento Escolar	50.656 m ²	20.262 m ²
	Equipamiento Deportivo	92.267 m ²	17.897 m ²
	Equipamiento Parque	56.989 m ²	2.849 m ²
VIAJAD	Calle y Paseos	400.093 m ²	
TOTAL USOS PUBLICOS		1.366.676 m²	68.036 m²
EMPRESARIAL	Oficinas	296.910 m ²	100.227 m ²
	Hotel-Convenciones	44.100 m ²	33.000 m ²
COMERCIAL	Complejo Comercial	154.325 m ²	40.801 m ²
	Locales Comerciales	9.669 m ²	11.784 m ²
RESIDENCIAL	Unifamiliar 181 viviendas	58.455 m ²	29.085 m ²
	Colectiva 2.109 viviendas	196.358 m ²	210.525 m ²
DOTACIONAL	Complejo Cultural y Ocio	77.582 m ²	22.600 m ²
	Complejo Deportivo	56.217 m ²	2.959 m ²
TOTAL USOS PRIVADOS		893.626 m²	531.324 m²



Análisis de costes

Movimiento de tierras: 286 pts/m2
 Pavimentación: 836 pts/m2
 Saneamiento: 239 pts/m2
 Zonas verdes: 311 pts/m2
 Parque Natural: 100 pts/m2
 Buleares y resto de zonas verdes: 4.000 pts/m2
 Otros: 717 pts/m2

Coste total: 5.400 millones de pts
 Repercusiones: 2.400 pts/m2 de suelo del Sector y Sistemas Generales
 3.200 pts/m2 de suelo del Sector
 10.000 pts/m2 edificable (lucrativo)

Se han invertido unos 700 millones en la 75 Ha de zonas verdes con los siguientes criterios:

- En el Parque Natural, un millón de pesetas por hectárea, pues se ha desarrollado un actuación "blanda" basada en la topografía y vegetación preexistentes, consistente en ligeros modelados del terreno, mejora de caminos y construcción de pontones en los barrancos, y forestación de las áreas despobladas de vegetación.

- En los bulevares y resto de zonas verdes, un tratamiento semi-intensivo del espacio público, que contrarresta la "dureza" de la urbanización, con zonas terrazas y de pavimentación "blanda" a lo largo de los bulevares, a modo de Parques Lineales Centrales.



Lecciones aprendidas

La última reordenación del Parque Empresarial se hizo desde la base de las siguientes reflexiones:

- La necesidad de recuperar el modelo de "ciudad mediterránea", más densa y con diversidad de usos y la conveniencia de abandonar los modelos de parques monotemáticos, oficinas más campo de golf en éste y otros casos, que proliferaron a finales de los 80.
- La bajísima densidad edificatoria de las parcelas de oficinas, en torno a 0,5 m2/m2, obligaba a una urbanización extensiva, a la vez que rígida en la geometría y trazados de las calles.
- La oportunidad de aminoración de impacto de la urbanización en un territorio de elevado valor natural por su topografía (barrancos) y vegetación (encinar), mediante la concentración de gran parte de la edificabilidad de la 4ª fase en la zona ya urbanizada en las fases anteriores.

De la experiencia del Parque Empresarial Las Rozas se puede sacar como enseñanza que, la morfología del territorio y sus valores ambientales y los usos/actividades y sus densidades edificatorias, son aspectos que deberían tratarse más reflexivamente en las fases previas del planeamiento, si se quiere hacer convivir *campo y ciudad*.