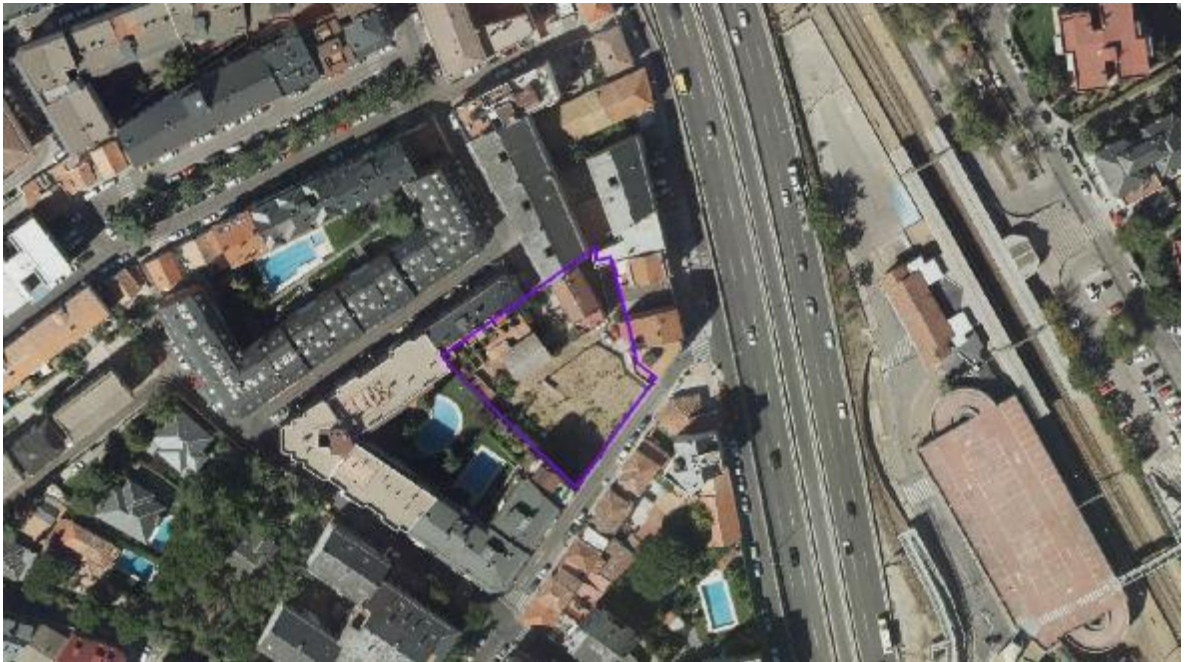


PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS | CONCHA ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA



VOLUMEN 2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

APROBACIÓN INICIAL
DICIEMBRE 2025
modificado ABRIL 2026

PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

**GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS |
CONCHA ESPINA**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

DICIEMBRE 2025

modificado ABRIL 2026

ÍNDICE

0	PRESENTACIÓN	1
1	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO	3
1.1	CONDICIONES ACTUALES	3
1.1.1	SUPERFICIE Y LÍMITES	3
1.1.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	4
1.1.3	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	5
1.1.4	CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES	5
1.2	PROBLEMÁTICA ACTUAL	6
1.3	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS RELEVANTES A EFECTOS DE LA COMPRESIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL	6
1.4	OPCIONES DE ACTUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	10
2	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	11
2.1	DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO	11
3	CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO	15
3.1	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN	15
3.2	DETERMINACIONES NECESARIAS A INCLUIR EN EL PLAN ESPECIAL	15

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **MEMORIA DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO** del ámbito objeto del Plan Especial, situado entre las **calles General Ibáñez, Cisneros y Concha Espina** de Las Rozas de Madrid.

El promotor del Plan Especial es **QUINTO UMBRAL, S.L.**, CIF B44923738, quien ha encargado los trabajos técnicos correspondientes al estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.**

Han participado en los trabajos las siguientes personas:

M^a Ángeles Vega González, arquitecta

Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto

Berta Gámez Fernández, arquitecta

Laura Silvo Sánchez, arquitecta

Firma el presente documento el técnico responsable de su redacción, en representación de RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.

Madrid, abril de 2026.

M^a Ángeles Vega González
Arquitecta

1 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO

1.1 CONDICIONES ACTUALES

1.1.1 SUPERFICIE Y LÍMITES

El Plano de Información I-2 recoge la delimitación precisa del ámbito sobre el levantamiento topográfico realizado. Se trata de una línea poligonal en la que se identifican los vértices más significativos mediante una numeración correlativa representada en el plano, correspondiéndose con las coordenadas UTM del Datum ETRS-89, recogidas en la siguiente tabla:

COORDENADAS					
1	X=426345.3458	Y=4482989.9329	12	X=426331.3650	Y=4482934.6255
2	X=426346.1290	Y=4482986.5490	13	X=426328.5607	Y=4482937.3039
3	X=426350.0502	Y=4482987.6607	14	X=426322.5355	Y=4482942.4315
4	X=426353.3291	Y=4482973.1848	15	X=426317.4765	Y=4482947.1175
5	X=426356.6080	Y=4482958.7090	16	X=426304.4465	Y=4482961.0275
6	X=426361.3790	Y=4482955.1790	17	X=426312.5906	Y=4482967.0314
7	X=426357.7620	Y=4482950.0190	18	X=426316.4080	Y=4482969.7510
8	X=426351.2910	Y=4482941.1375	19	X=426324.7632	Y=4482975.6367
9	X=426346.2960	Y=4482934.2890	20	X=426327.6600	Y=4482977.4940
10	X=426340.1660	Y=4482925.9680	21	X=426333.2880	Y=4482981.6170
11	X=426335.6728	Y=4482930.3591	22	X=426336.6081	Y=4482983.9619

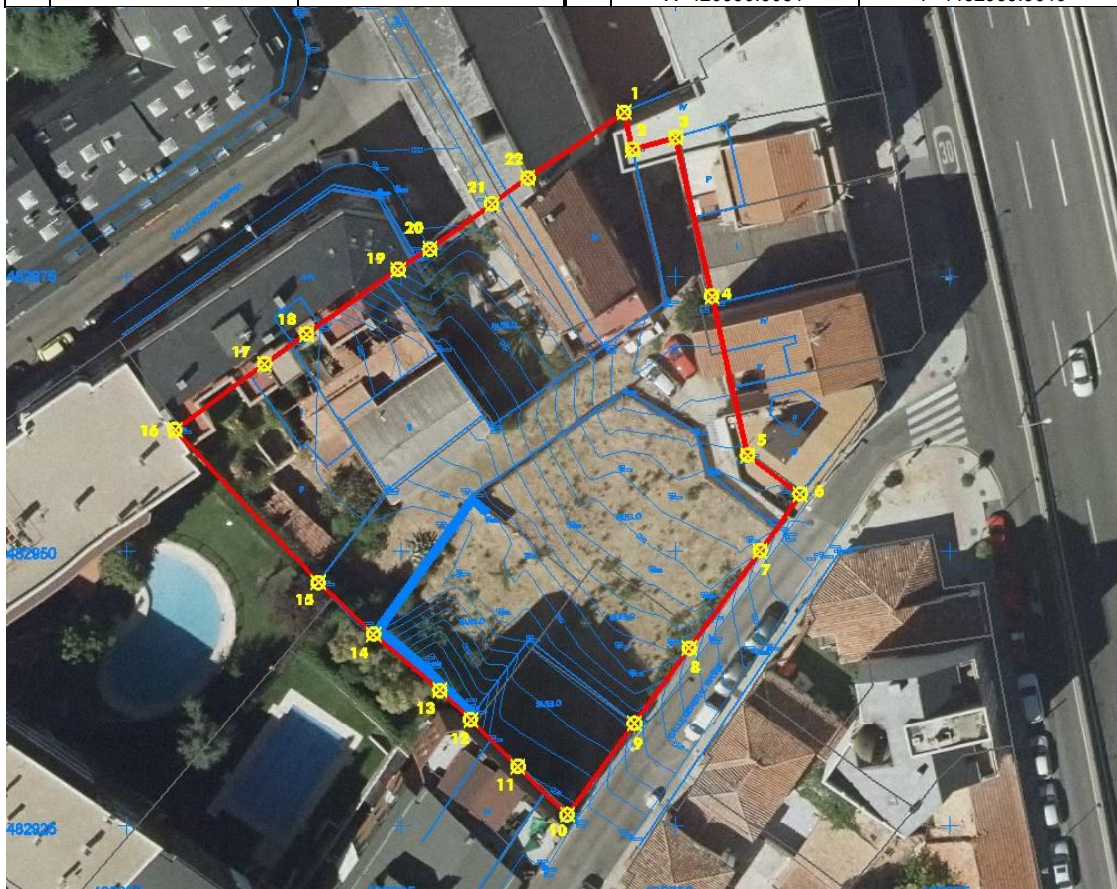


Figura 1: Delimitación sobre levantamiento topográfico y ortofotografía PNA. Fuente: Elaboración propia.

1.1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Con una superficie de 1.859 m², el ámbito del Plan Especial está formado por ocho parcelas privadas y viario. Queda limitado por:

- Calle Concha Espina al noroeste;
- Dos parcelas residenciales con frente a la calle de Madrid al suroeste;
- La calle General Ibáñez al sureste;
- La manzana configurada por las calles Concha Espina, Palencia, General Ibáñez y avenida de la Coruña-

Así, el ámbito del Plan Especial engloba las siguientes parcelas de titularidad privada:

Finca Registral	Catastro	Dirección	Propiedad	Superficie Catastro	Superficie real	Superficie construida
4076*	6431409VK2863S0001QW	C/ Cisneros, 1	Propietario 1	308,00	307,06	
1109*	6431410VK2863S0001YW	C/ General Ibáñez, 5	Propietario 1	116,00	112,49	
39962*	6431413VK2863S0001PW	C/ General Ibáñez, 3	Propietario 2	109,00	119,00	
4077*	6431423VK2863S0001RW	C/ Cisneros, 3 (Ctra. Coruña)	Propietario 3	194,00	192,48	
4081*	6431417VK2863S0001MW	C/ Cisneros, 4	Propietario 1	201,00	203,37	45,00
4080*	6431419VK2863S0001KW	C/ Cisneros, 2	Propietario 1	172,00	169,54	260,00
4079**	6431424VK2863S0001DW	C/ Concha Espina, 6 (Ctra. Coruña)	Propietario 4	191,00	213,90	
4078	6431420VK2863S0001MW	C/ Concha Espina, 8	Propietario 4	184,00	165,36	428,00
1686	Viario(S/Ref.)	Varios existentes	Propietario 5	384	375,80	
*Representados por QUINTO UMBRAL, S.L.				1.859,00	1.859,00	733,00
** De esta finca 95,5 m ² son de cesión obligatoria						

Por LOPD no se incluye el nominal de los “propietarios” del ámbito en el presente documento, por su carácter público. Así, se incluye Anexo en la documentación del Plan Especial con los datos de identificación de todos los propietarios, además de las notas simples de cada una de las parcelas.

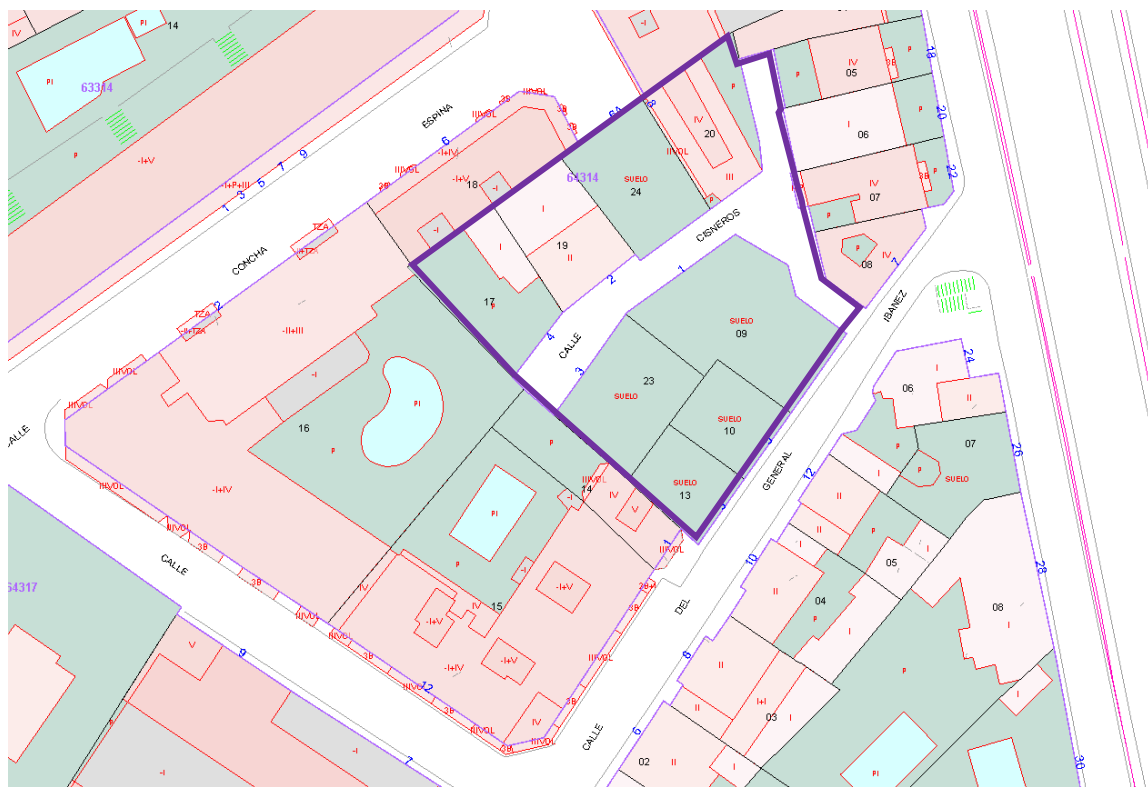


Figura 2: Delimitación sobre catastro.

PROPIEDAD ¹	SUPERFICIE REAL	% SOBRE SUELO PRIVADO	% SOBRE TOTAL ÁMBITO
Propietarios 1, 2 y 3	1.103,94	83,77%	65,18%
Propietario 4	213,90	16,23%	12,63%
Suelo público	375,80		22,19%
TOTAL	1.693,64		100,00%

Conforme a los esquemas anteriores, se observa que, aunque el viario denominado C/ Cisneros permite el acceso a los inmuebles, no está correctamente urbanizado y, además, se encuentra parcialmente inscrito a nombre de propietarios particulares, algunos de los cuales son propietarios de parcelas y otros no. En cualquier caso, deberán ser tenidos en consideración a efectos de su notificación durante la tramitación del planeamiento, al tener la condición de interesados.

A excepción de las parcelas 20 y 24 (propietario 4), el resto de los propietarios han acordado iniciar los trámites de desarrollo del ámbito, contando con mayoría suficiente para la iniciativa.

1.1.3 **USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

El ámbito objeto del Plan Especial incluye las siguientes edificaciones, según datos de catastro.

- Edificio sin uso en parcela 17;
- Edificio residencial en parcela 19;
- Edificio residencial en parcela 20

En lo relativo a infraestructuras y servicios urbanos, puesto que se trata de unos suelos localizados dentro de una trama urbana consolidada, cuenta con todos los necesarios.

Se describen estos aspectos en los apartados siguientes.

1.1.4 **CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES**

Las edificaciones existentes se localizan en las parcelas 17, 19 y 20, con las siguientes características, según datos catastrales:

Parcela 17	
SUPERFICIE PARCELA (m²)	201
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	45
Nº VIVIENDAS	0
ALTURA	1 planta
CARACTERÍSTICAS	
Edificio en ruinas que data de 1955.	
Fuente imagen: Visor del catastro	



¹ Por LOPD no se incluye el nominal de los "propietarios" del ámbito en el presente documento, de carácter público, adjuntándose su identificación en documento aparte.

Parcela 19	
SUPERFICIE PARCELA (m²)	172
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	260
Nº VIVIENDAS	1
ALTURA	2 plantas
CARACTERÍSTICAS	
Edificio de 1979 con vivienda, garaje y almacén.	
<i>Fuente imagen: Visor del catastro</i>	



Parcela 20		
SUPERFICIE PARCELA (m²)	184	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	428	
Nº VIVIENDAS	5	
ALTURA	3 plantas +ático	
CARACTERÍSTICAS		
Edificio de viviendas construido en 1990.		
Fuente imagen: Google Earth		

1.2 PROBLEMÁTICA ACTUAL

La situación del ámbito, sin un desarrollo efectivo, ya previsto en el PGOU vigente, desde hace bastantes años hace que sea necesario un impulso desde la propiedad y la administración para solucionar algunas disfunciones que produce este bloqueo en el entorno próximo y el conjunto del núcleo tradicional de Las Rozas.

El desarrollo del ámbito del Plan Especial conllevaría:

1. La ejecución del viario previsto en el PGOU, que conecta las calles Concha Espina y General Ibáñez, proporcionando en una zona bastante congestionada una opción más de tránsito, tanto peatonal como rodado.
2. La eliminación de un espacio sin urbanizar, degradado y si uso.
3. Obtención de un espacio libre ajardinado que esponje el tejido urbano.

1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS RELEVANTES A EFECTOS DE LA COMPRENSIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El origen de todas las parcelas objeto de la presente actuación, así como del vial que actualmente les da acceso, se encuentra en la licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid el 29 de marzo de 1958. Así se extrae del plano de la licencia de parcelación:



Figura 3: Plano de la licencia de parcelación de 1958.

Dicha estructura de la propiedad se mantuvo hasta el otorgamiento de la licencia de construcción, otorgada en 1987 (Expte. 11/87-01), para la parcela que se corresponde con la finca registral 4078 (aunque erróneamente en el registro de la propiedad consta que la edificación se encuentra en la finca registral 4079). Dicha licencia se otorgó según el Plano de alineaciones otorgado por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid:

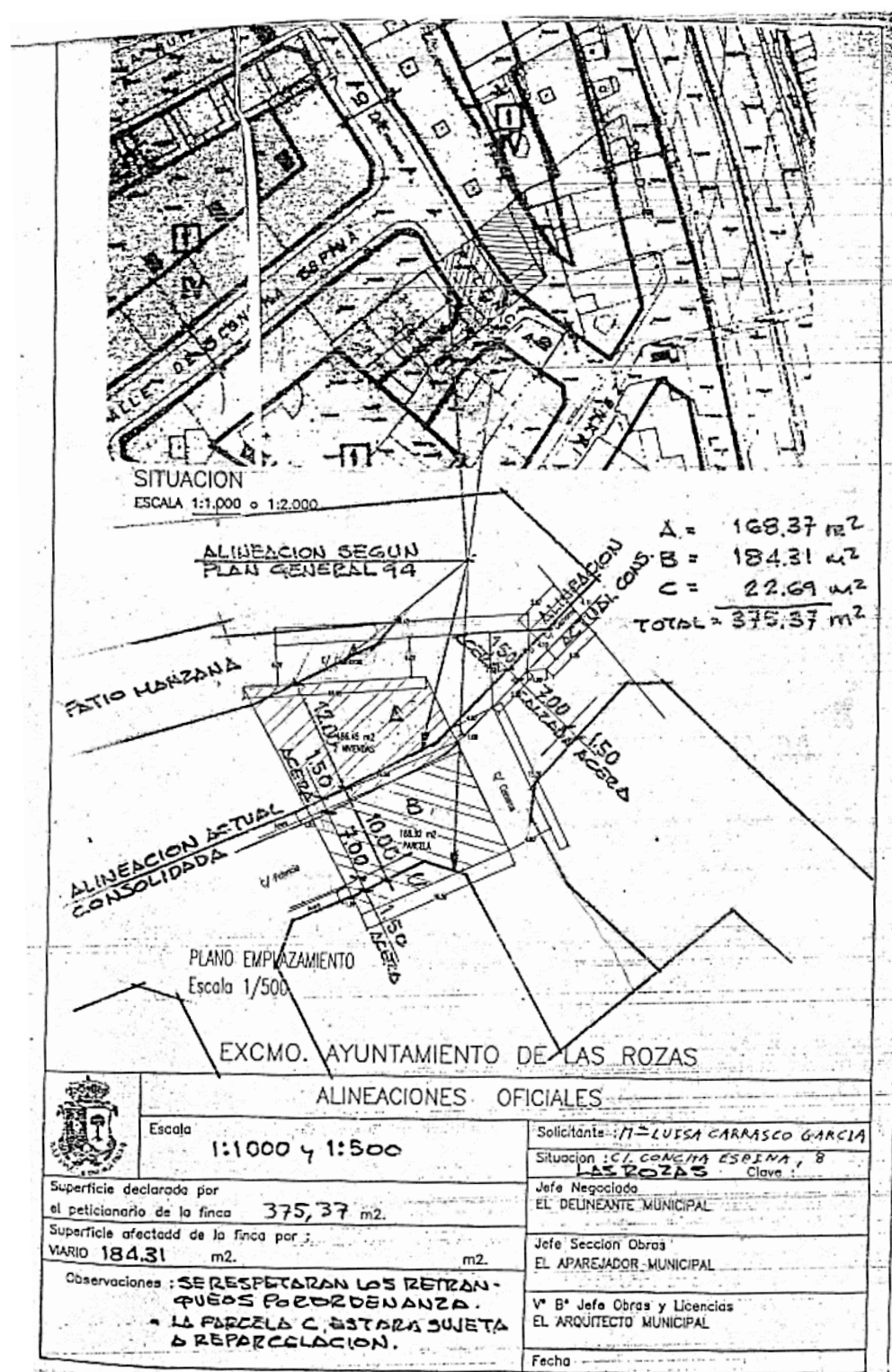


Figura 4: Plano de alineaciones oficiales para licencia de 1987.

Conforme a la determinación de dicha alineación se concluye que prácticamente toda la finca registral 4079 (parcela B del plano), en una superficie de 184,31 m² según consta en la leyenda, debía cederse al Ayuntamiento para poder edificar la finca 4078 (parcela A del plano).

En noviembre de 1988, la propiedad aportó al Ayuntamiento un Proyecto de Urbanización para ejecutar la calle, el "Proyecto de Urbanización de la prolongación de la calle de nueva apertura en una longitud de

9,80 m. sito en el barrio de La Suiza en Las Rozas de Madrid”, redactado por D. Juan Pedro Capote, en cuya Memoria se decía lo siguiente:

“El solar en el que se está construyendo un bloque con dos viviendas amparada por la Licencia Municipal expediente 11/87-01, se pretende realizar el proyecto de una parte de la calle continuación de la existente y según la alineación marcada por el Plan Parcial de Ordenación Urbana, casco Urbano y primer ensanche de Las Rozas.

Para lo cual, se ha realizado el Proyecto de Urbanización al que da fachada el solar en cuestión.”

El trazado del Proyecto de Urbanización llegaba sólo hasta el eje de la calle de cesión obligatoria, por lo que entendemos que la cesión obligatoria era hasta este límite. Esto es lógico, porque la parcela mayormente afectada conserva al otro lado de la alineación una superficie que, aunque pequeña, era edificable.

Sin embargo, a fecha de hoy, la calle no ha sido cedida ni material ni jurídicamente por el propietario y la parcela ha sido edificada con licencia e, incluso, tiene licencia de primera ocupación. La cesión afecta a las parcelas del Plan Especial en los siguientes términos:



Figura 5: Delimitaciones del Proyecto de Urbanización de 1988.

Registral	Referencia Catastral	Localización	Titular	Superficie m²s	Superficie cesión m²s	Superficie neta m²s
4079	6431424VK2863S0001DW	C/ Concha Espina, 6 (Ctra. Coruña)	Propietario 4	191,00	72,10	118,90
4078*	6431420VK2863S0001MW	C/ Concha Espina, 8	Propietario 4	184,00	12,37	171,63

**Nota: La parcela 4078 tenía obligación de ceder 12,37 m² en dos partes de 11,14 m² y 1,23 m²*

Junto a esta cesión obligatoria no materializada existe un viario (en la C/ Cisneros) que, si bien es accesible, esto es, existe una cesión de hecho; no está urbanizado —carece de asfaltado, encintado de aceras, alcantarillado, electricidad y agua—. Además, se encuentra inscrito a nombre de varios propietarios particulares como finca registral núm. 1.686 del Registro de la Propiedad núm. 1 de Las Rozas de Madrid.

Por último, desde el 12 de julio de 2023 hay solicitada una licencia de obras para la construcción de dos edificios para 37 viviendas, 37 trasteros en bajocubierta y garaje para 40 plazas de aparcamiento bajo rasante, en la C/ Cisneros, 1, C/ General Ibáñez, c/v C/ Cisneros c/v C/ Palencia de Las Rozas de Madrid, que aún no ha sido resuelta (Expt. 93/23-01).

No hay duda de que todas las referidas cuestiones han de resolverse en el procedimiento de reparcelación que se tramite tras la aprobación del Plan Especial.

1.4 OPCIONES DE ACTUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Analizadas las dificultades para el desarrollo directamente como Suelo Urbano sin ningún instrumento de gestión, tal como se preveía en el PGOU vigente, se considera la delimitación de un ámbito en el que e puedan asumir las determinaciones de forma conjunta y estructurada.

Así, se valoran como posibles escenarios para el desarrollo del ámbito:

A. Mantener las condiciones actuales para el desarrollo, cuyas desventajas se resumen en:

1. Mantenimiento de un solar sin tratamiento urbano, con lo que conlleva de suciedad y deterioro.
2. Acceso en precario al edificio residencial ya construido en vez de la calle prevista en el Plan General.
3. No solucionar ninguno de los aspectos que el Plan General consideraba beneficiosos: conexión transversal, incremento de plazas de aparcamiento en una zona con escasez, etc.

B. La ejecución de lo previsto en el PGOU, con las siguientes actuaciones, que se desarrollarían de forma independiente al no estar incluidas en un ámbito de actuación conjunta.

1. Actuación 1, que incluiría las parcelas 64314-20 y 6431424, y que supondría:
 - a. Ejecución de la prolongación de la calle Palencia hasta la calle Cisneros, parcela 6431424VK2863S, en cumplimiento del compromiso de apertura y ejecución suscrito por los propietarios de ambas parcelas, promotores a su vez del edificio de la parcela 6431420VK2863S.
 - b. Urbanización de la calle a cargo del propietario correspondiente para dar acceso desde viario público al edificio residencial ya construido.
2. Actuación 2, que incluiría las parcelas 64314-09-10-13-17-19-23, del mismo propietario, y la IDUFIR 28120000020085.
 - a. Modificación de las alineaciones para la consolidación con el ancho completo de la calle Cisneros, así como su conexión con la prolongación de la calle Palencia a ejecutar por la Actuación 1. Afectaría al resto de parcelas iniciales, debiendo costear la urbanización de la la "actuación 1" y la calle General Ibáñez.

C. Ejecución de forma conjunta de la prolongación de la calle Palencia y de la calle Cisneros, repartiendo los costes entre todos los propietarios. Esta opción tiene las siguientes ventajas:

- a. Gestión y ejecución conjunta en continuidad de la prolongación de la calle Palencia y la calle Cisneros, entre Concha Espina y General Ibáñez, con urbanización completa.
- b. Consolidación con el ancho completo del ramal suroeste de la calle Cisneros, dándose un tratamiento de zona ajardinada y accesos a los dos edificios previstos.
- c. Acceso desde viario público al edificio residencial ya construido.
- d. Construcción de los dos edificios residenciales previstos en el PGOU con la volumetría exterior recogida en el Plan.
- e. Construcción de un aparcamiento que cubra la dotación mínima por vivienda.

2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid el 1 de diciembre de 1994 (BOCM nº de 21 de diciembre de 1994). En la actualidad está en revisión, no habiendo alcanzado la aprobación definitiva.

La zona objeto del Plan Especial se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado e incluida en la “Ordenanza zonal 1: Edificación en manzana cerrada”, que corresponde a la tipología de edificación entre medianerías con patio de manzana y alineación exterior fija.

Esta zona incluye el núcleo original de Las Rozas, con una estructura que, si bien en algunas zonas ha sido muy modificada, en el ámbito de actuación y su entorno más inmediato corresponde a trazados tradicionales de núcleo de origen rural. El uso predominante es el residencial colectivo, existiendo aún algunas parcelas con edificaciones tradicionales unifamiliares.

La ordenación pormenorizada recogida en el *Plano de ordenación del casco 5d* establece las alineaciones de la calle Cisneros en su integridad, así como las condiciones de ocupación y altura en las parcelas residenciales.

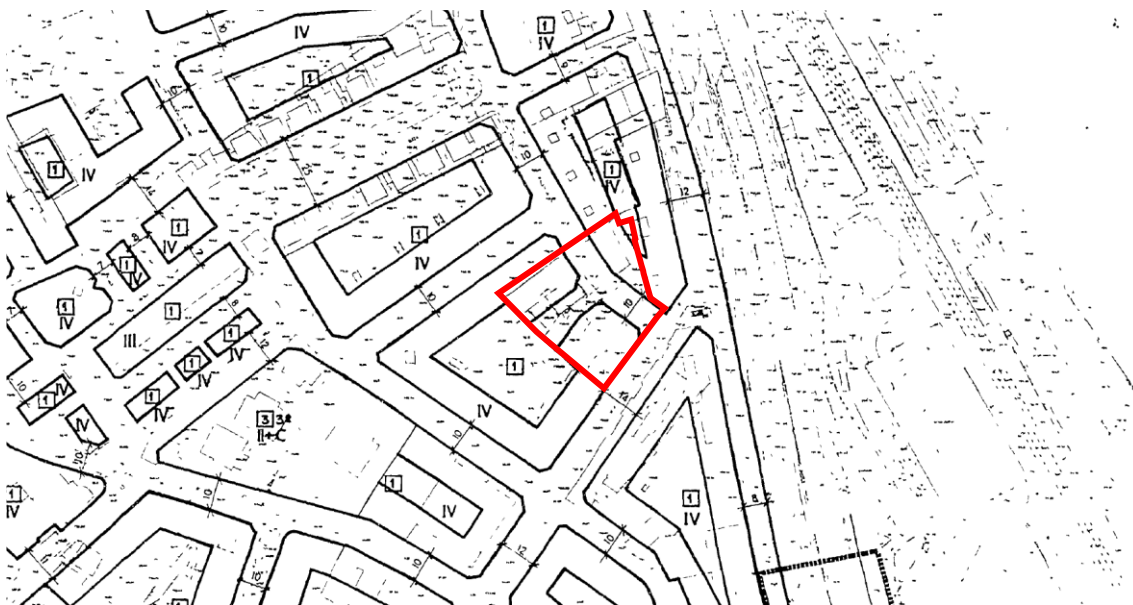


Figura 6: PGOU de Las Rozas de Madrid. Plano de ordenación del casco 5d.

Las condiciones establecidas para la **ORDENANZA ZONAL 1** son:

1. Condiciones de la parcela

- a. Tamaño de parcela: 100 m².
- b. Frente de parcela: 6 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones, o el catastral existente menor que aquel.
- c. Fondo de parcela: 16 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones, o el catastral existente menor que aquel.

2. Condiciones de volumen.

- a. Retranqueos: Sólo se permiten retranqueos de la edificación al fondo de la parcela y serán, como mínimo, de 4 metros. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar, a través de un Estudio de Detalle, el retranqueo de la alineación oficial que cumpla las siguientes condiciones:
 - Que la parcela tenga su alineación a calle de más de 10 metros de anchura.
 - Que no queden medianerías al descubierto en las parcelas colindantes.
 - Que el espacio entre la vía pública y la nueva alineación se ceda gratuitamente al Ayuntamiento.
- b. Fondo edificable: 12 metros.
- c. Edificabilidad: La resultante de la aplicación de los parámetros de fondo edificable, frente y número de plantas de la edificación.
- d. Altura de la edificación para obras de nueva planta o ampliación de:
 - 4 plantas (baja+3) con un máximo de 13,30 m, en calles con anchura igual o mayor de 10 m.

3. Condiciones de uso.

- a. Uso Característico: Uso residencial en todas sus categorías.

Toda promoción de más de tres viviendas deberá garantizar dentro de la parcela, un mínimo de plazas de aparcamiento equivalente al número total de viviendas y locales comerciales.

- b. Usos Compatibles (Máximo 30%)

- Uso Terciario. Permitido en todas sus categorías en un máximo del 30% de la edificación.
- Uso Dotacional. Permitido en todas sus categorías.
- Uso Industrial. Permitido en pequeñas industrias compatibles con usos residenciales.
- Uso de Servicios Urbanos, categoría a): garaje aparcamiento de acceso público. Permitido sólo en sótano en la totalidad de la parcela. El espacio no ocupado por la edificación sobre rasante deberá ajardinarse.

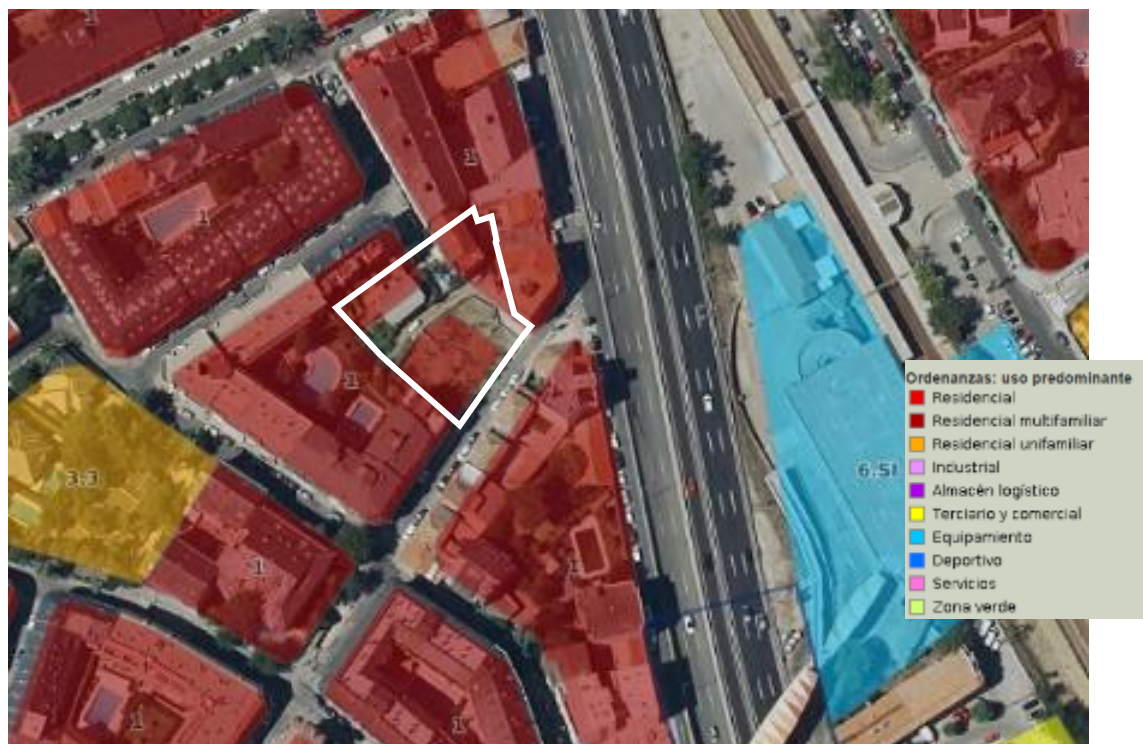


Figura 7: PGOU de Las Rozas de Madrid – Ordenanzas - Uso predominante. Visor de la comunidad de Madrid.

La estimación de edificabilidades permitidas en el ámbito se resume en la siguiente tabla:

Nº	Referencia Catastral	Superficie m²s	Superficie cesión m²s	Superficie neta m²s	Edificabilidad s/ PGOU
1	6431417VK2863S	201	66	135	540
2	6431419VK2863S	172	52	120	480
3	6431424VK2863S	191	170	21	84
4	6431420VK2863S	184	12	172	676
5	6431423VK2863S	194	0	194	776
6	6431410VK2863S	116	29	87	348
7	6431413VK2863S	109	28	81	324
8	6431409VK2863S	308	176	132	528
9	M- 64314 - titularidad pública	151	0	151	478
10	Espacio público	233	233	0	0
	TOTAL ÁMBITO	1.859	766	1.093	4.234



Figura 8: Esquema de ordenación del PGOU y numeración de las parcelas del ámbito.

Como se puede observar en el esquema, el PGOU asigna edificabilidad residencial a la parcela señalada como "9", de titularidad pública y que en realidad es un viario de acceso a las parcelas situadas al este.

3 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ACTUACIÓN

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la aprobación del Plan Especial se concreta en las siguientes cuestiones:

1. Ejecución de las determinaciones del PGOU vigente.
2. Regeneración urbana de la zona, eliminando un vacío muy degradado en el interior de la manzana actual en cumplimiento de los objetivos tanto de la Ley del Suelo de la comunidad de Madrid como del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Éste establece en su artículo 1 como objeto de la ley establecer las condiciones básicas que garantizan:
 - “a) ...
 - b) *Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.*”
3. Regularizar la situación jurídica y urbanística de las fincas registrales 4.078 y 4.079, ya construidas con licencia, condicionada a la cesión de parte del viario frente a la misma, que nunca se ha llegado a materializar.
4. Facilitar el cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento para los edificios.
5. Obtención de un espacio libre en una zona muy deficitaria.
6. Obtención de la titularidad de los bienes destinados a viario que aún no son públicos, así como la depuración jurídica de los mismos.
7. Apertura del acceso público a la parte trasera de los edificios de la C/ Ctra. Coruña, 16-18-20-22.
8. Conexión de la C/ Palencia con C/ General Ibáñez para completar la trama del suelo urbano consolidado y permitir la conexión entre el llamado “Barrio de La Suiza” y la Avda. de la Coruña, facilitando la conexión de las zonas adyacentes.
9. Construcción de un aparcamiento privado bajo el espacio libre previsto para facilitar el cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento, bien mediante la constitución de un complejo inmobiliario o el establecimiento de una servidumbre de uso público.

Con el objetivo de dar una salida a las cuestiones señaladas, se considera que la figura del Plan Especial es la adecuada para el desarrollo del ámbito, conforme a lo dispuesto en el artículo 50 LSCM.

3.2 DETERMINACIONES NECESARIAS A INCLUIR EN EL PLAN ESPECIAL

Las determinaciones mínimas a incluir en el Plan Especial como instrumento que modifica la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado, se deben adaptar a lo establecido en el artículo 50.1-b)-a) LSCM para los Planes Especiales.

Artículo 50. Planes Especiales

1. *Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:*
- ...

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.”

Así, la ordenación que desde el Plan Especial se debe cumplimentar debe incluir:

1. Materialización de las alineaciones previstas en el PGOU a través de las siguientes acciones:
 - a. Retranqueo de la alineación en la calle General Ibáñez conforme a las determinaciones del PGOU.
 - b. Ejecución de las alineaciones previstas en la calle Cisneros conforme a las determinaciones del PGOU, de forma que se complete la apertura completa entre las calles Concha Espina y General Ibáñez.
 - c. Modificación de la alineación en la parte este del ámbito, abriendo como viario los suelos de titularidad pública con calificación residencial.
2. Calificación del suelo:
 - a. Mantenimiento de las calificaciones residenciales conforme a la ordenación prevista en el PGOU para las parcelas situadas al oeste y al noreste de la calle Cisneros.
 - b. Obtención de los espacios públicos señalados en el PGOU como viario y/o espacio libre.
 - c. Calificación como equipamiento de los ámbitos para los servicios e infraestructuras necesarias.
 - d. Calificación como viario de los suelos de titularidad pública actualmente incluidos en la manzana residencial este.
3. Ordenación de la edificación: Definición las condiciones de altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, manteniendo las condiciones de edificabilidad del PGOU para las parcelas privadas.
4. Definición de las conexiones a las redes de infraestructuras básicas.