

# **PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS**

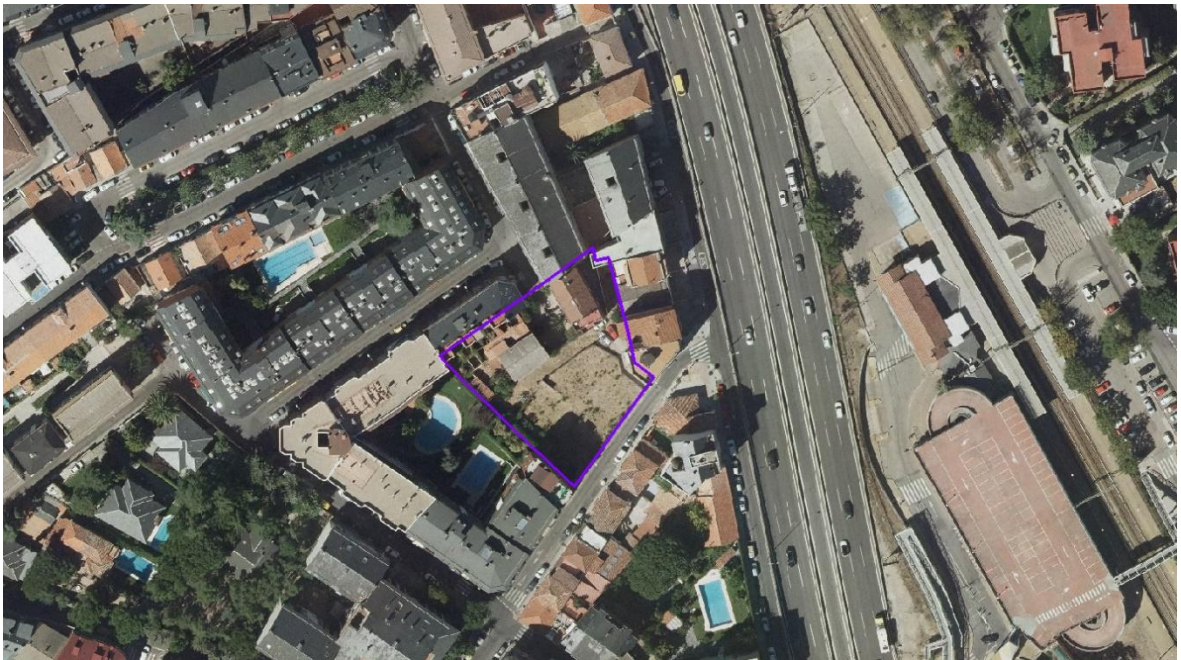
## **GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS | CONCHA ESPINA**

---

### **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC**

#### **BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

---



#### **VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**

APROBACIÓN INICIAL  
DICIEMBRE 2025  
modificado ABRIL 2026



# PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS | CONCHA  
ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

---

MEMORIA DE ORDENACIÓN

---

DICIEMBRE 2025

modificado ABRIL 2026



## ÍNDICE

|       |                                                                                        |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 0     | PRESENTACIÓN                                                                           | 1  |
| 1     | OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL | 3  |
| 1.1   | OBJETO Y FORMULACIÓN                                                                   | 3  |
| 1.1.1 | SITUACIÓN                                                                              | 3  |
| 1.1.2 | DELIMITACIÓN                                                                           | 4  |
| 1.2   | OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL                                            | 6  |
| 1.2.1 | ALCANCE                                                                                | 6  |
| 1.2.2 | CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD                                                             | 7  |
| 1.3   | MARCO NORMATIVO                                                                        | 8  |
| 1.3.1 | LEGISLACIÓN URBANÍSTICA                                                                | 8  |
| 1.3.2 | LEGISLACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL                                                    | 8  |
| 1.3.3 | PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR                                                         | 8  |
| 1.3.4 | AFECCIONES SECTORIALES                                                                 | 10 |
| 1.4   | DOCUMENTACIÓN                                                                          | 11 |
| 1.4.1 | BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.                                                   | 11 |
| 1.4.2 | BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN                                 | 11 |
| 1.4.3 | BLOQUE III: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA                                                    | 11 |
| 1.4.4 | BLOQUE IV: RESUMEN EJECUTIVO                                                           | 12 |
| 1.4.5 | OTROS DOCUMENTOS                                                                       | 12 |
| 2     | MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO                                                         | 13 |
| 2.1   | TEJIDO URBANO Y ESTRUCTURA VIARIA                                                      | 13 |
| 2.1.1 | RELACIÓN CON EL TEJIDO URBANO CIRCUNDANTE                                              | 13 |
| 2.1.2 | ESTRUCTURA VIARIA                                                                      | 14 |
| 2.2   | CONDICIONANTES SECTORIALES Y AMBIENTALES                                               | 15 |
| 2.2.1 | AFECCIONES ACÚSTICAS                                                                   | 15 |
| 2.2.2 | AFECCIÓN DE CARRETERAS                                                                 | 16 |
| 2.2.3 | AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS                                                               | 19 |
| 2.2.4 | AFECCIONES NATURALES                                                                   | 19 |
| 2.2.5 | EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA                                                       | 19 |
| 3     | ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS                                                               | 21 |
| 3.1.1 | ALTERNATIVA 0                                                                          | 21 |
| 3.1.2 | ALTERNATIVA 1                                                                          | 22 |
| 3.1.3 | ALTERNATIVA 2                                                                          | 23 |
| 3.1.4 | ALTERNATIVA 3                                                                          | 24 |
| 3.1.5 | CONCLUSIONES                                                                           | 24 |
| 4     | DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA                                 | 27 |

|       |                                                                                              |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1   | DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN                                                                 | 27 |
| 4.1.1 | ORDENACIÓN                                                                                   | 27 |
| 4.1.2 | DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LOS USOS                                                             | 27 |
| 4.2   | DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN                                                                | 28 |
| 4.2.1 | CALIFICACIÓN                                                                                 | 28 |
| 4.2.2 | COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN                                                               | 28 |
| 4.2.3 | ORDENANZAS ZONALES                                                                           | 28 |
| 4.2.4 | DOTACIONES PÚBLICAS                                                                          | 29 |
| 4.2.5 | OTRAS DETERMINACIONES                                                                        | 30 |
| 4.3   | INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS                                                                 | 31 |
| 4.3.1 | SISTEMA DE ABASTECIMIENTO                                                                    | 31 |
| 4.3.2 | SISTEMA DE SANEAMIENTO                                                                       | 32 |
| 4.3.3 | RED ELÉCTRICA                                                                                | 33 |
| 4.3.4 | RED DE GAS                                                                                   | 33 |
| 4.3.5 | RED DE TELECOMUNICACIONES                                                                    | 33 |
| 4.4   | CUADROS SÍNTESIS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL                    | 34 |
| 4.4.1 | DISTRIBUCIÓN DETALLADA DE USOS EN EL ÁMBITO                                                  | 34 |
| 4.4.2 | CÁLCULO Y JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PREVISTA                                        | 34 |
| 4.4.3 | JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS RESULTANTES CONFORME A LAS CONDICIONES DEL PGOU              | 35 |
| 5     | MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO                                                                 | 37 |
| 5.1   | NECESIDAD DE LA MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO                                                 | 37 |
| 5.2   | MARCO LEGAL                                                                                  | 37 |
| 5.3   | VALORACIÓN DE IMPACTOS                                                                       | 38 |
| 5.3.1 | IMPACTO ECONÓMICO                                                                            | 38 |
| 5.3.2 | IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO                                                                  | 39 |
| 5.3.3 | IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA                                         | 42 |
| 5.3.4 | ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS                                        | 42 |
| 5.4   | IMPACTO EN MATERIA DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES, NO DISCRIMINACIÓN Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL | 43 |
| 6     | PLANOS                                                                                       | 45 |
| 6.1   | PLANOS DE ORDENACIÓN                                                                         | 45 |

**0 PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene la **MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN** del ámbito 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<sup>a</sup> Ángeles Vega González, arquitecta

Jesús M<sup>a</sup> 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 2026.

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González  
Arquitecta



## 1 OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### 1.1 OBJETO Y FORMULACIÓN

El objeto del Plan Especial es la reordenación del ámbito situado entre las **calles General Ibáñez y Concha Espina**, del municipio de Las Rozas de Madrid, que afecta parcialmente a la manzana 64314. Está formado por 8 parcelas de titularidad privada y, además, suelo público correspondiente a un tramo de la calle Cisneros y el acceso a las parcelas de esta manzana con frente a la Avenida de La Coruña.

El suelo está clasificado como SUELO URBANO CONSOLIDADO en el PGOU vigente, no incrementándose la edificabilidad sobre los derechos consolidados de los particulares, ni modificándose ninguna otra determinación de carácter estructural.

Las variaciones introducidas son de carácter pormenorizado, afectando a:

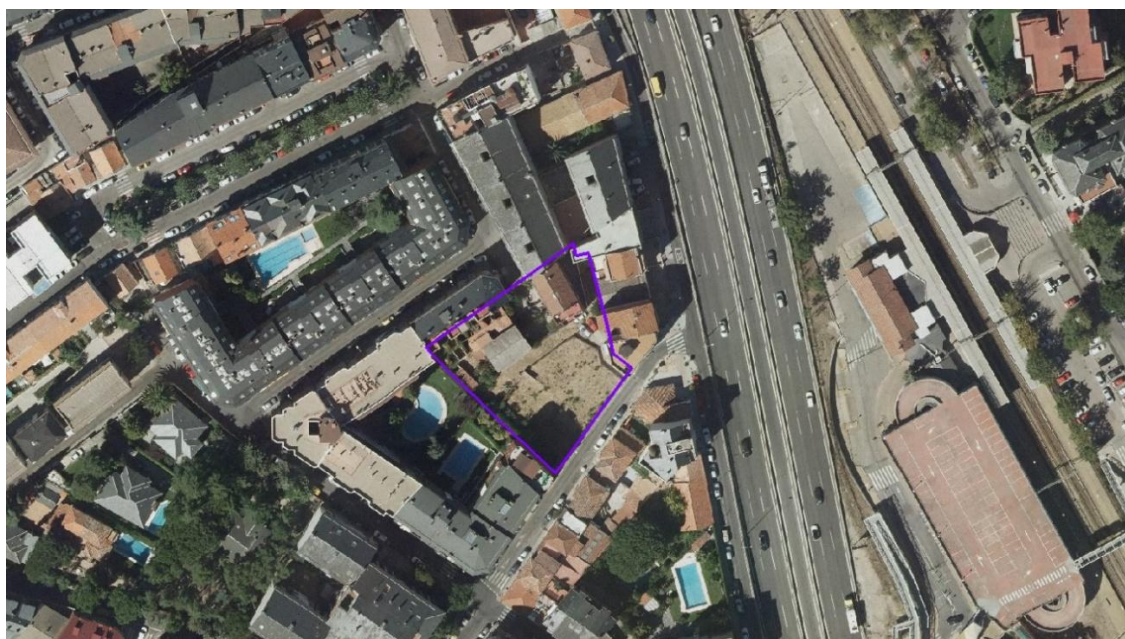
- Alineaciones del viario.
- Calificación de un nuevo espacio libre.
- Detalles de las condiciones edificatorias de las Ordenanzas Zonales 1, 6 y 7 del PGOU de Las Rozas de Madrid.

Se trata de un **Plan Especial de Ordenación en Suelo Urbano Consolidado** que tiene por objeto principal la regeneración y renovación urbana del ámbito, conforme a lo establecido en el **artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid**.

Así mismo, las modificaciones se limitan a la ordenación volumétrica de la edificación y la definición, urbanización y ejecución de un viario ya previsto en el PGOU, no afectando, por tanto, a determinaciones estructurantes.

#### 1.1.1 SITUACIÓN

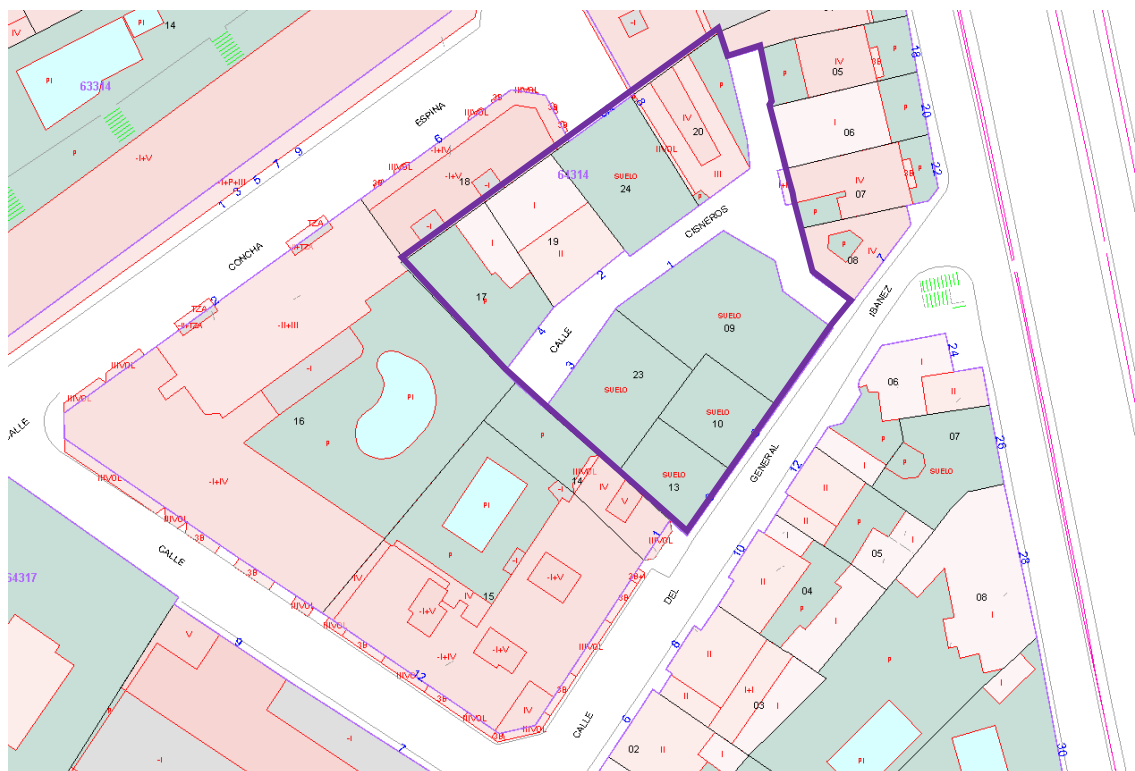
El ámbito está situado al sur del núcleo urbano de las Rozas, junto a la autovía A-6 y la Estación de ferrocarril.



*Figura 1: Situación.*

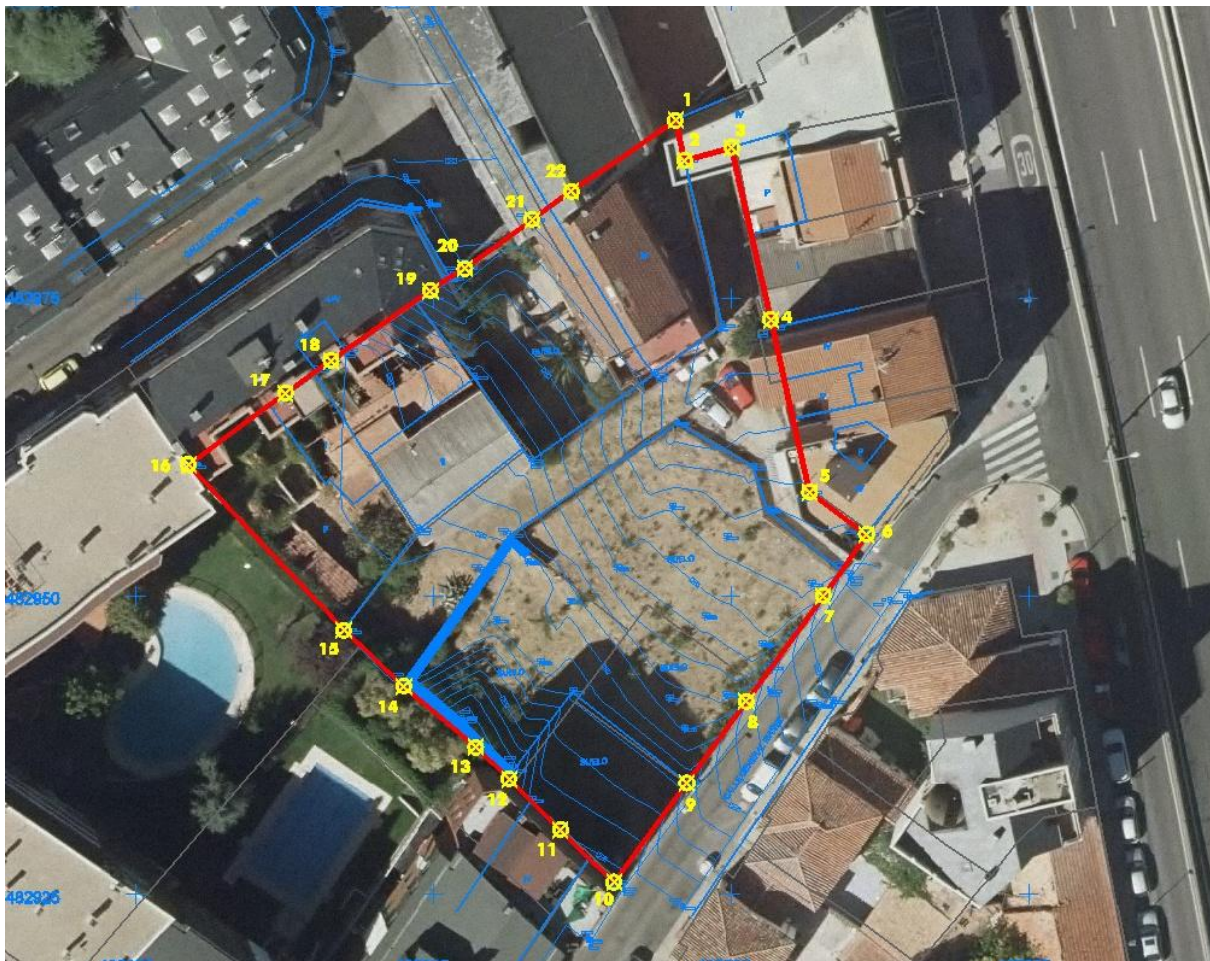
### 1.1.2 DELIMITACIÓN

El ámbito del Plan Especial engloba las siguientes parcelas de titularidad privada, además de la Calle Cisneros.



**Figura 2: Delimitación sobre catastro.**

En los Planos de Información se recoge la delimitación precisa del ámbito. 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 3: Delimitación. Vértices de levantamiento topográfico sobre ortofoto PNOA.**

Las superficies de estas cartografías generan la siguiente tabla de superficies.

| Catastro               | Propiedad     | Superficie Catastro (m2s) | Superficie real (m2s) | Superficie construida (m2c) |
|------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 6431409VK2863S0001QW * | Propietario 1 | 308                       | 307,06                |                             |
| 6431410VK2863S0001YW * | Propietario 1 | 116                       | 112,49                |                             |
| 6431413VK2863S0001PW * | Propietario 2 | 109                       | 119,00                |                             |
| 6431423VK2863S0001RW * | Propietario 3 | 194                       | 192,48                |                             |
| 6431417VK2863S0001MW * | Propietario 1 | 201                       | 203,37                | 45                          |
| 6431419VK2863S0001KW * | Propietario 1 | 172                       | 169,54                | 260                         |
| 6431424VK2863S0001DW   | Propietario 4 | 191                       | 213,90                |                             |
| 6431420VK2863S0001MW   | Propietario 4 | 184                       | 165,36                | 428                         |
| Viario (s/ catastro)   | Propietario 5 | 384                       | 375,80                |                             |
| <b>TOTAL</b>           |               | <b>1.859</b>              | <b>1.859,00</b>       | <b>733</b>                  |

\* Representados por QUINTO UMBRAL, S.L.

Por LOPD no se incluye el nominal de los “propietarios” del ámbito en el presente documento, de carácter público, adjuntándose su identificación en DOCUMENTO ANEXO A LA INFORMACIÓN.

## 1.2 OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### 1.2.1 ALCANCE

El objeto del Plan Especial es la ordenación del ámbito descrito en el apartado 1.1.2 de la presente memoria, incluyendo 8 parcelas de titularidad privada de la manzana 64314 y, además, suelo público correspondiente a un tramo de la calle Cisneros y al acceso a las parcelas de esta manzana con frente a la Avenida de La Coruña.

Como instrumento que modifica la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado, su objeto se encuadra entre los asignados por 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.”*

La ordenación propuesta desde el Plan Especial consiste en:

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.
2. Modificación de la alineación en la parte este del ámbito, abriendo como viario los suelos de titularidad pública con calificación residencial.
3. 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. Calificación del ramal dirección sureste de la actual calle Cisneros como espacio libre en superficie, quedando el subsuelo de titularidad privada.
  - c. Calificación de equipamiento para usos de infraestructuras “centro de transformación”.

- d. Calificación como viario de los suelos de titularidad pública actualmente incluidos en la manzana residencial este.
4. Ordenación de la edificación:
  - a. 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.
5. Definición de las conexiones a las redes de infraestructuras básicas.

No se modifica ninguna determinación de carácter estructural. Así:

- Se mantiene la edificabilidad del ámbito, igual a la resultante de aplicar las condiciones de la zona de ordenanza a la ordenación actual del PGOU.
- Se mantienen los usos asignados en el PGOU.
- No se modifican las calificaciones y asignación de ordenanzas zonales, por lo que no procede modificación alguna relativa a coeficientes de homogenización.
- No se modifica ningún viario de carácter estructural.

### **1.2.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

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.

### 1.3 MARCO NORMATIVO

#### 1.3.1 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

El marco normativo en el que ha de encuadrarse la actuación está definido por la legislación urbanística en la Comunidad de Madrid, integrada por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como por el Reglamento de Planeamiento, (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), que establece con mayor precisión cuál es el contenido técnico documental del Plan. Igualmente, se tendrán en cuenta las exigencias documentales establecidas por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, y la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.

Complementariamente debe mencionarse también el Documento de “Recomendaciones de Documentación Técnica Mínima de los Instrumentos de Planeamiento y Autorizaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable de Protección en la Comunidad de Madrid”, de fecha 03/04/2018, en la medida en que condiciona el contenido formal de los documentos de planeamiento.

#### 1.3.2 LEGISLACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

El presente Plan Especial reúne las características del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, que determina que los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V.

#### 1.3.3 PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

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.

El PGOU establece las circunstancias y condiciones de desarrollo por Plan Especial en el artículo 3.2.9 y ss de su Normativa.

*“Art. 3.2.9. Planes Especiales.*

*...*

*Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:*

*a) ...*

*b) La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien, en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General.*

*c) ...*

*Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 y siguientes de la Ley del Suelo y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.*

*...”*

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 se localiza en 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.

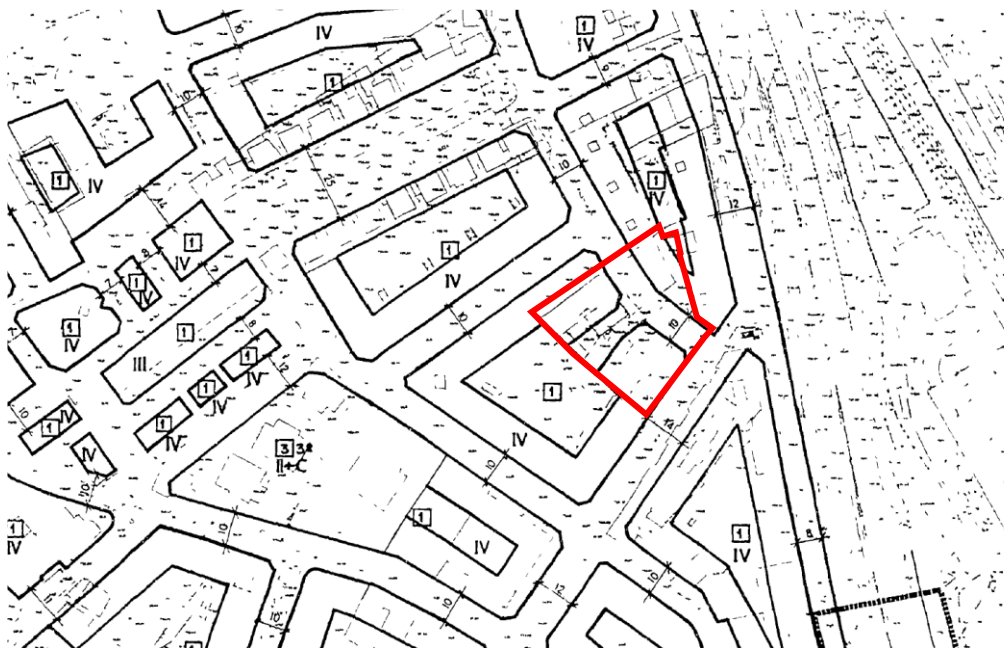


Figura 4: PGOU de Las Rozas de Madrid. Plano de ordenación del casco 5d.

Las condiciones establecidas para la **Ordenanza zonal 1** son:

#### 1. Condiciones de la parcela

- a. Tamaño de parcela: 100 m<sup>2</sup>.
- 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 plantas (baja+2) con un máximo de 10 m, en calles con anchura entre 8 y 10 m.
- 2 plantas (baja+1) con un máximo de 6,70 m, en calles con anchura menor de 8 m, permitiéndose piezas habitables bajo cubierta.

### 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.

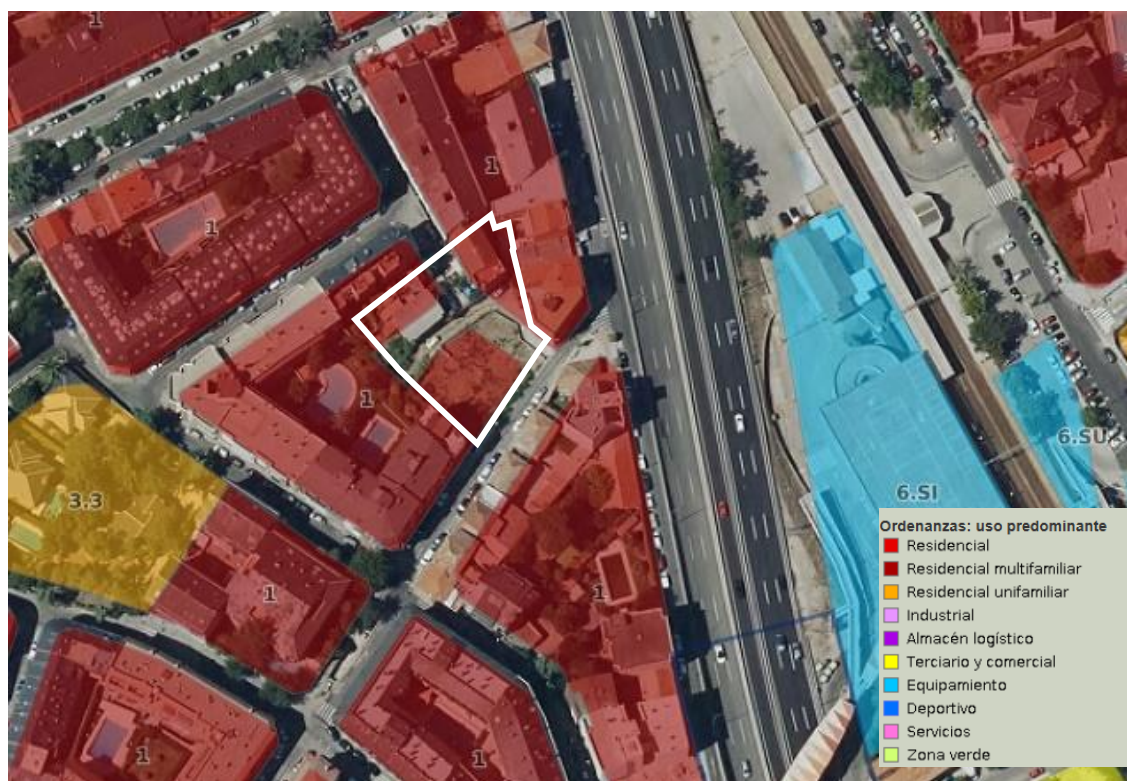


Figura 5: PGOU de Las Rozas de Madrid. Ordenanzas. Uso predominante

#### 1.3.4 AFECCIONES SECTORIALES

Sobre las parcelas objeto del presente Plan Especial no se han detectado afecciones derivadas de normativa o legislación sectorial o ambiental que condicionen la ordenación urbanística, excepto la legislación de carreteras del Estado por situarse en la franja de protección de la Autovía A-6. Esta circunstancia se desarrolla en el capítulo 2 de la presente memoria.

## 1.4 DOCUMENTACIÓN

La documentación del Plan Especial se estructura conforme a lo establecido en los artículos 46 y 49 de la LSCM y en las instrucciones del documento de “RECOMENDACIONES DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA MÍNIMA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO” publicado por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid con fecha 10/03/2025.

### 1.4.1 BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.

1. Volumen 1. Memoria de información
2. Volumen 2. Análisis y diagnóstico
3. Volumen 3. Planos de Información.
  - a. I-1 Localización.
  - b. I-2 Delimitación sobre levantamiento topográfico
  - c. I-3 Redes de infraestructuras
  - d. I-4 Edificaciones, usos y vegetación existente
  - e. I-5 Ordenación del planeamiento vigente. PGOU
  - f. I-6 Delimitación sobre Catastro

### 1.4.2 BLOQUE II: DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

1. Volumen 1. Memoria justificativa de la ordenación adoptada. Incluye la memoria de impacto normativo
2. Volumen 2. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica,
3. Volumen 3. Evaluación Ambiental Estratégica.
  - a. Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan Especial, con los contenidos del artículo 29.1 de la Ley 21/2013.
  - b. Planos de riesgos, incluidos en el DAE
  - c. Se incluyen como Anexos estudios relativos a:
    - i. Energía, cambio climático y contaminación atmosférica.
    - ii. Movilidad y tráfico.
    - iii. Infraestructuras de saneamiento (D 170/98).
    - iv. Afecciones acústicas.
4. Volumen 4. Memoria justificativa del cumplimiento de la tramitación y de la normativa sectorial y ambiental. **A incorporar en fases posteriores.**

### 1.4.3 BLOQUE III: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

1. Volumen 1. Normativa Urbanística.
2. Volumen 2<sup>1</sup>. Planos de Ordenación. La ordenación pormenorizada establecida por el Plan Especial se expresa gráficamente en los siguientes planos:
  - a. O-1 Delimitación del ámbito del Plan Especial

---

<sup>1</sup> No existen elementos catalogados en el ámbito

- b. O-2 Calificación del suelo. Usos y Ordenanzas Zonales
- c. O-3 Viario, alineaciones y rasantes. Afecciones carreteras
- d. O-4 Conexión con los servicios urbanos.
- e. O-5 Ordenación del ámbito sobre el Plano del PGOU vigente.

#### **1.4.4 BLOQUE IV: RESUMEN EJECUTIVO**

Que contiene la descripción de las diferencias respecto al planeamiento vigente y el ámbito de suspensión de licencias, en su caso.

#### **1.4.5 OTROS DOCUMENTOS**

1. Estudio de la línea límite de edificación por proximidad de la A-6 en Suelo Urbano.

## 2 MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

### 2.1 TEJIDO URBANO Y ESTRUCTURA VIARIA

#### 2.1.1 RELACIÓN CON EL TEJIDO URBANO CIRCUNDANTE

El ámbito de la actuación se localiza en una zona urbana muy consolidada, constituyendo un vacío que impide la comunicación entre el Barrio de La Suiza" y la Avda. de la Coruña, de gran importancia en la trama urbana.

Su desarrollo completaría la manzana delimitada por las calles Concha Espina, Madrid y General Ibáñez y la situada al este del ámbito que limita con la Avenida de la Coruña.



*Figura 6: Localización en la ciudad. Fuente: PNOA.*



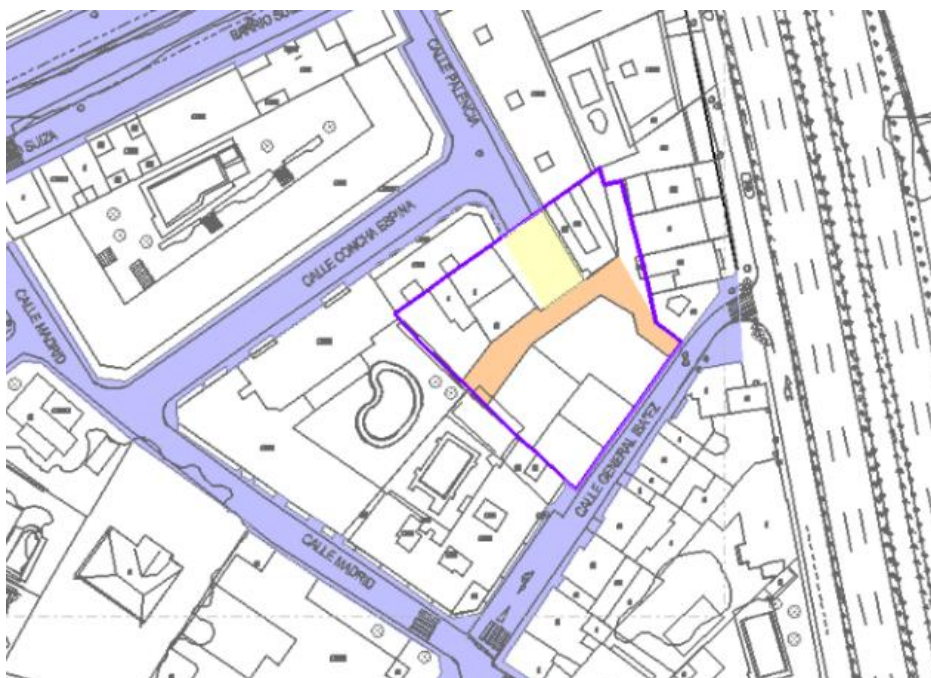
*Figura 7: Localización. Fuente: Google Earth.*

La ordenación completaría estas manzanas con la misma tipología edificatoria del entorno, eliminando los fondos de saco y generando un espacio público peatonal que esponje el tejido en una zona bastante colmatada.

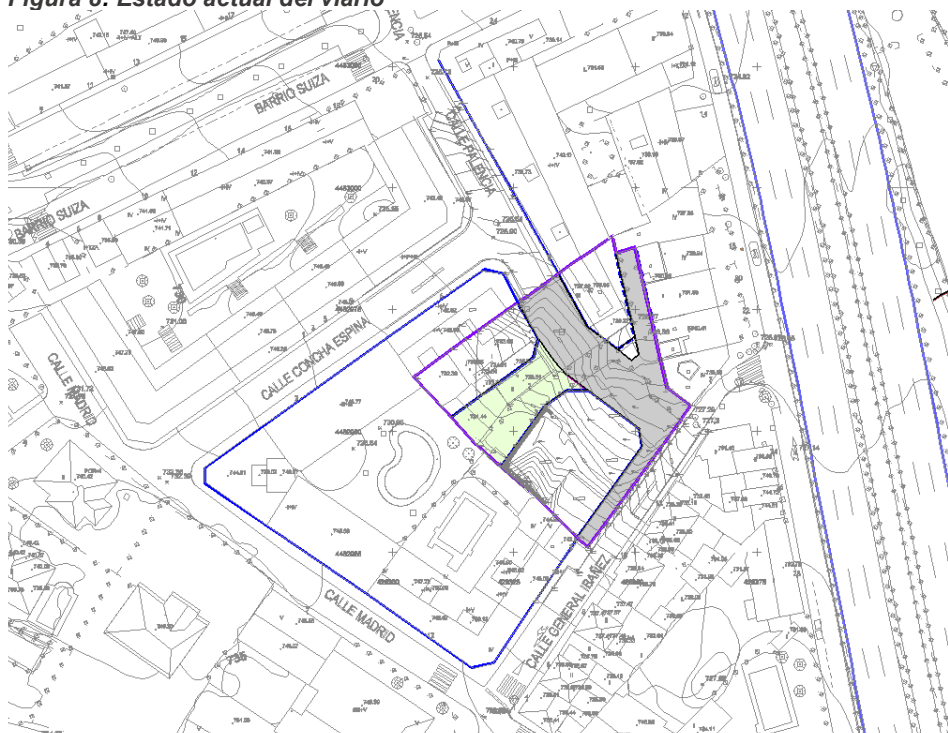
### 2.1.2 ESTRUCTURA VIARIA

El ámbito se encuentra delimitado por las calles Concha Espina y General Ibáñez en sus bordes norte y sur, estando completamente urbanizadas, y con la calle Palencia que llega al límite del ámbito desde el norte. En el interior está iniciado el trazado de la calle Cisneros, debiéndose conectar con el resto de las vías del entorno.

La ordenación conecta las calles Concha Espina y General Ibáñez con un viario transversal prolongación de la calle Palencia hasta Cisneros, que llamaremos **calle Cisneros**.



**Figura 8: Estado actual del viario**



**Figura 9: Ordenación viaria propuesta**

El Plan Especial establece las siguientes modificaciones de estas vías, ya definidas en el PGOU:

- Retranqueo de la alineación en la calle General Ibáñez conforme a las determinaciones del PGOU.
- Apertura de la calle Cisneros con modificación de las alineaciones para ajustarlas a las previstas en el PGOU.
- Calificación del ramal dirección sureste de la actual calle Cisneros como espacio libre.
- Apertura pública del ramal dirección noreste de la calle Cisneros.

## 2.2 CONDICIONANTES SECTORIALES Y AMBIENTALES

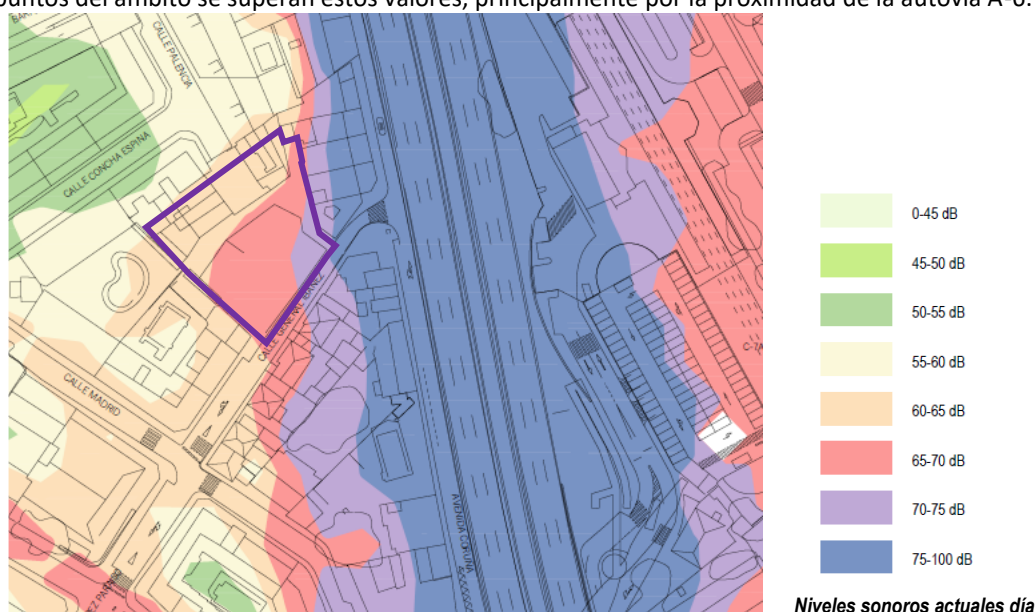
### 2.2.1 AFECCIONES ACÚSTICAS

El Plan Especial no modifica las condiciones de uso, en la actualidad residencial, ni la edificabilidad del ámbito respecto al planeamiento vigente.

En este caso, para las zonas urbanas consolidadas, los niveles máximos de emisión exterior son los establecidos en la tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007, recogidos en la siguiente tabla, expresados en dB (A):

| Tipo de área acústica |                 | Niveles máximos de ruido |    |    |
|-----------------------|-----------------|--------------------------|----|----|
|                       |                 | Ld                       | Lt | Ln |
| a                     | Uso residencial | 65                       | 65 | 55 |

Los datos recogidos por el Estudio Acústico del PGOU en tramitación actualmente señalan que en algunos puntos del ámbito se superan estos valores, principalmente por la proximidad de la autovía A-6.





**Figura 10: Datos para el ámbito del estudio acústico del nuevo PGOU en tramitación. Omicrón Amepro.**

En los periodos de mañana y tarde el borde norte del ámbito se encuentra en una franja de 60-65 dB, mientras que la zona sur entre 65-70 dB. Para la noche, son de 55-60 dB para casi toda la superficie, llegando en el extremo sureste a 60-65 dB.

Dada la imposibilidad de cumplir con los objetivos de calidad acústica con elementos exteriores (pantallas, barreras vegetales, etc.), se deberán tener en cuenta medidas correctoras en la propia edificación y la urbanización.

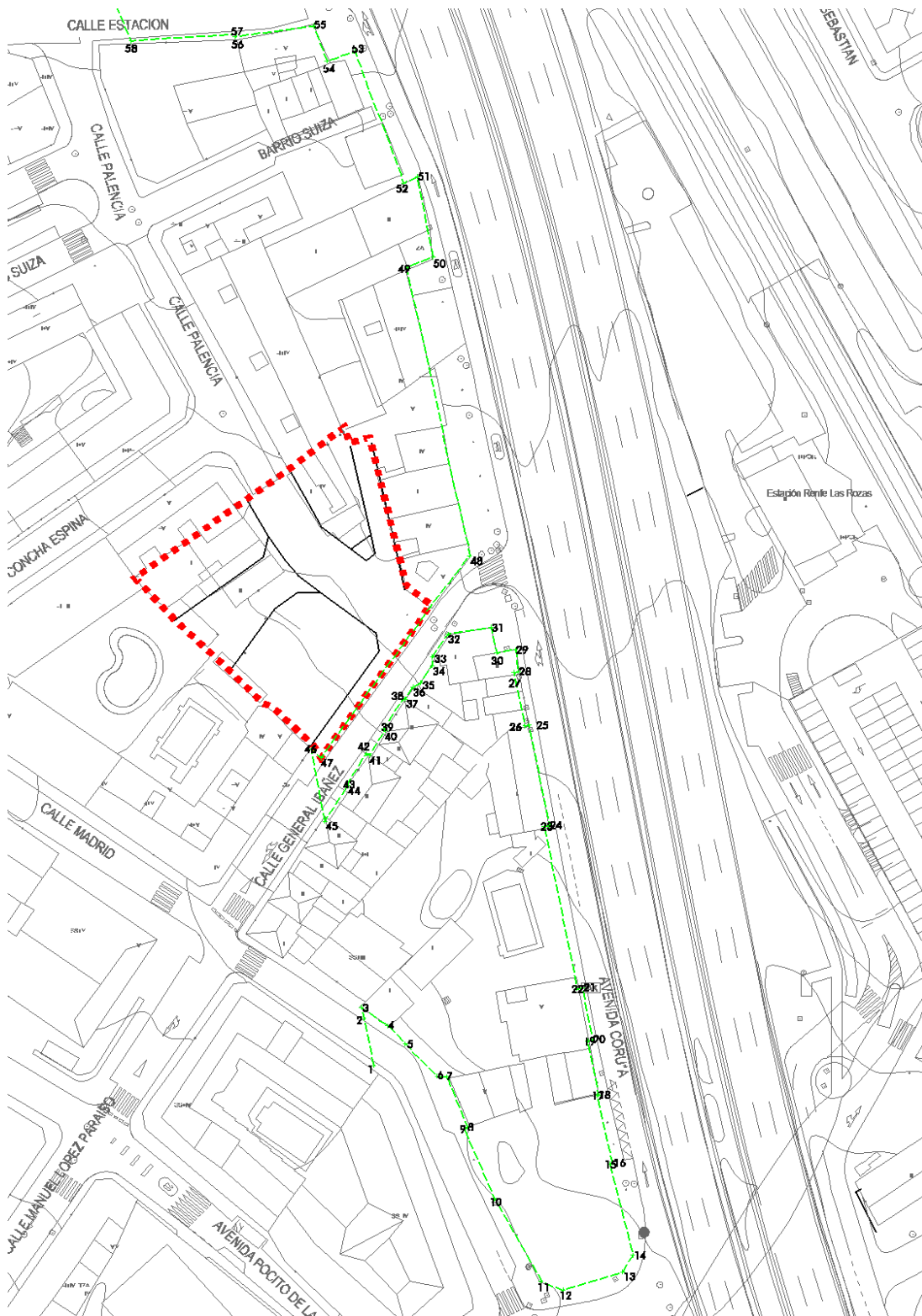
### **2.2.2 AFECCIÓN DE CARRETERAS**

El ámbito del Plan Especial, si bien se encuentra en una segunda línea, se encuentra afectado por la Autovía A-6, en concreto por las distancias genéricas de las zonas de servidumbre y afección, además de la línea de edificación.

Al tratarse de Suelo Urbano se incluye en el Plan un Estudio de la línea límite edificación en Suelo Urbano del tramo comprendido entre los PKs 18+450 y el 18+600, margen izquierdo, de la A-6. 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 una tabla.

Se propone la modificación de la línea límite de edificación conforme a las determinaciones del PGOU vigente, de la siguiente forma.



**Figura 11: Afecciones de la A-6 en el tramo comprendido entre la calle de la Estación y la Cuesta de San Francisco.**

La siguiente tabla recoge las coordenadas UTM de la línea de edificación propuesta.

| COORDENADAS |                |                 |    |                |                 |
|-------------|----------------|-----------------|----|----------------|-----------------|
| 1           | X= 426350,6209 | Y= 4482866,4146 | 31 | X= 426373,4692 | Y= 4482951,3996 |
| 2           | X= 426348,7308 | Y= 4482875,5453 | 32 | X= 426365,1000 | Y= 4482950,1000 |
| 3           | X= 426348,2756 | Y= 4482877,6873 | 33 | X= 426361,9800 | Y= 4482945,6800 |
| 4           | X= 426353,3300 | Y= 4482874,1000 | 34 | X= 426362,0484 | Y= 4482943,9977 |
| 5           | X= 426356,7997 | Y= 4482870,6016 | 35 | X= 426359,7500 | Y= 4482940,6100 |
| 6           | X= 426362,9900 | Y= 4482864,3600 | 36 | X= 426358,2800 | Y= 4482939,8500 |
| 7           | X= 426364,7900 | Y= 4482864,2500 | 37 | X= 426356,7425 | Y= 4482937,4584 |
| 8           | X= 426368,8000 | Y= 4482854,5150 | 38 | X= 426356,4605 | Y= 4482937,6408 |
| 9           | X= 426368,2200 | Y= 4482854,1600 | 39 | X= 426352,5800 | Y= 4482931,6400 |
| 10          | X= 426374,1145 | Y= 4482840,5503 | 40 | X= 426352,9274 | Y= 4482931,4160 |
| 11          | X= 426383,0700 | Y= 4482824,5200 | 41 | X= 426349,8445 | Y= 4482926,5581 |
| 12          | X= 426387,3340 | Y= 4482822,8328 | 42 | X= 426349,2900 | Y= 4482926,9100 |
| 13          | X= 426398,8500 | Y= 4482826,3700 | 43 | X= 426345,4000 | Y= 4482920,8700 |
| 14          | X= 426400,8900 | Y= 4482829,6000 | 44 | X= 426345,6900 | Y= 4482920,6800 |
| 15          | X= 426396,3917 | Y= 4482847,3393 | 45 | X= 426341,2123 | Y= 4482913,7353 |
| 16          | X= 426396,9300 | Y= 4482847,5000 | 46 | X= 426338,5478 | Y= 4482927,6750 |
| 17          | X= 426393,8400 | Y= 4482860,6300 | 47 | X= 426340,5527 | Y= 4482926,1137 |
| 18          | X= 426394,1807 | Y= 4482860,6965 | 48 | X= 426369,2760 | Y= 4482965,2475 |
| 19          | X= 426392,1300 | Y= 4482871,2100 | 49 | X= 426357,0491 | Y= 4483020,8983 |
| 20          | X= 426393,0800 | Y= 4482871,4000 | 50 | X= 426362,1600 | Y= 4483023,1900 |
| 21          | X= 426391,0662 | Y= 4482881,4692 | 51 | X= 426359,1300 | Y= 4483038,8500 |
| 22          | X= 426390,0108 | Y= 4482881,3288 | 52 | X= 426356,4780 | Y= 4483037,6219 |
| 23          | X= 426383,7385 | Y= 4482912,7258 | 53 | X= 426346,9600 | Y= 4483063,2000 |
| 24          | X= 426384,6945 | Y= 4482912,9176 | 54 | X= 426341,6100 | Y= 4483061,3000 |
| 25          | X= 426380,7800 | Y= 4482932,4300 | 55 | X= 426339,0800 | Y= 4483068,0700 |
| 26          | X= 426379,9400 | Y= 4482932,2700 | 56 | X= 426323,8093 | Y= 4483065,9869 |
| 27          | X= 426377,8500 | Y= 4482942,6800 | 57 | X= 426323,7871 | Y= 4483066,5238 |
| 28          | X= 426378,6700 | Y= 4482942,8500 | 58 | X= 426303,7198 | Y= 4483065,1630 |
| 29          | X= 426378,1192 | Y= 4482947,0795 | 59 | X= 426299,6996 | Y= 4483074,3659 |
| 30          | X= 426374,4992 | Y= 4482946,4995 |    |                |                 |

En el siguiente esquema se representa el ámbito del Plan Especial y la línea de edificación propuesta más próxima al mismo.

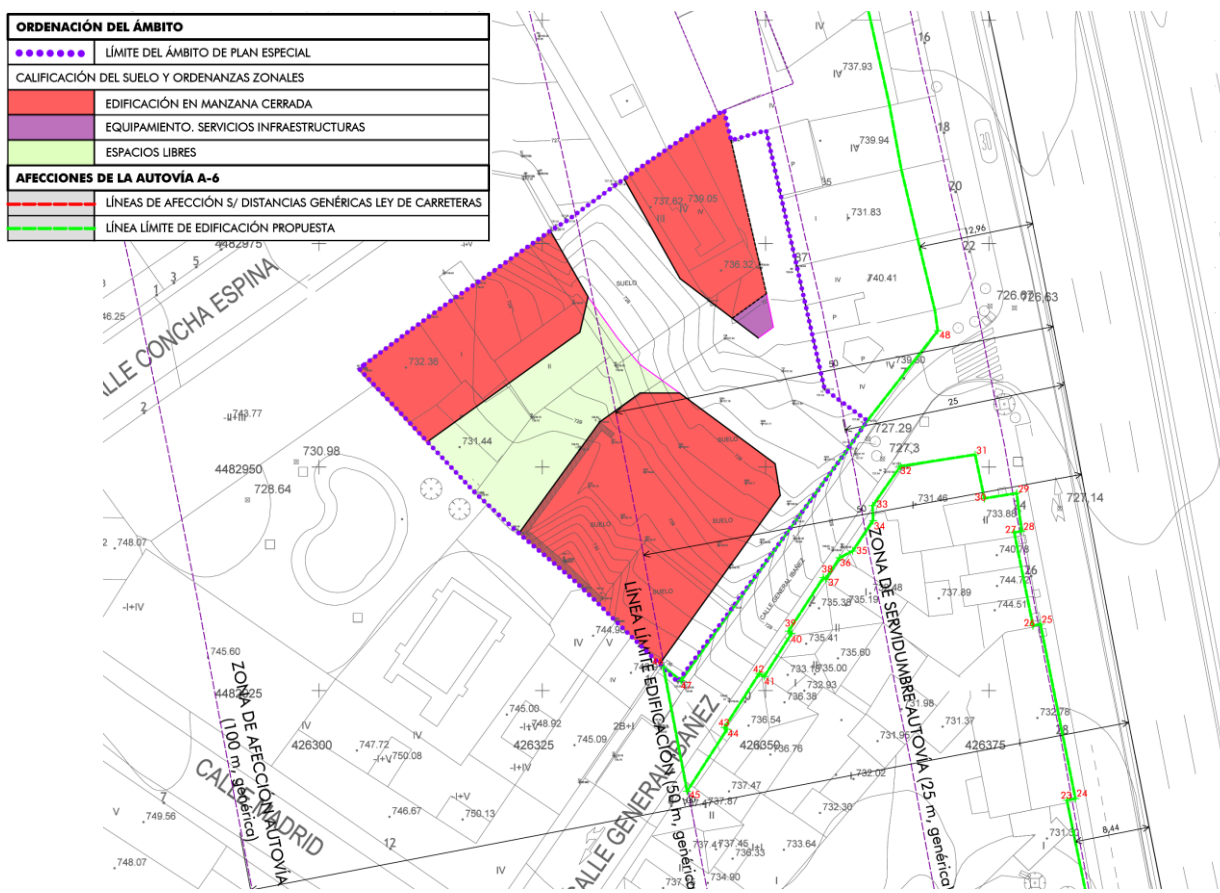


Figura 12: Modificación de la línea límite de edificación que afecta al ámbito del PEO.

### 2.2.3 AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS

Examinado el Estudio Arqueológico integrado en la documentación del vigente Plan General se comprueba que el ámbito no se encuentra afectado por Bien de Interés Cultural ni yacimiento o hallazgo arqueológico alguno.

No es previsible ninguna afección arqueológica ya que la parcela se encuentra en suelo urbano, en una zona muy ocupada por edificación donde no se han encontrado previamente restos arqueológicos.

### 2.2.4 AFECCIONES NATURALES

El ámbito no incluye ningún elemento natural o artificial que suponga una afección sectorial a tener en cuenta.

Como se puede observar en el esquema adjunto, las únicas afecciones cercanas son la vía pecuaria, que coincide con la Autovía A-6 y el LIC – ZEC Cuenca del río Manzanares, al otro lado de la autovía, no encontrándose cauces ni otros elementos del territorio con relevancia.

Se encuentra en la zona de protección de la A-6, si bien es suelo urbano consolidado ya edificado, quedando regulado por las condiciones específicas para estos suelos señaladas en la legislación vigente

### 2.2.5 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El presente Plan Especial reúne las características del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, que determina que los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión serán objeto de una evaluación ambiental

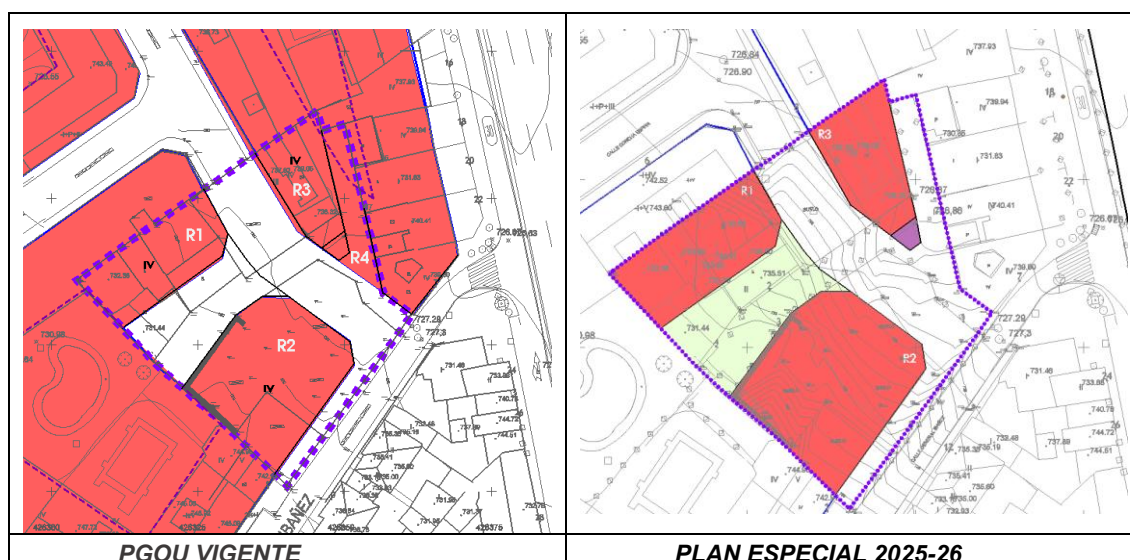
estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V.

Las determinaciones del PE no modifican el uso ni incrementan la edificabilidad, conforme a la siguiente justificación:

|                                                                                       | PGOU VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                         | PEO 2025                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ordenanza</b>                                                                      | Ordenanza zonal 1                                                                                                                                                                                                                                                    | Ordenanza zonal 1                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Parcela mínima</b>                                                                 | 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                   | 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fondo edificable</b>                                                               | 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Altura edificación</b>                                                             | 4 plantas                                                                                                                                                                                                                                                            | 4 plantas                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Uso Característico</b>                                                             | Residencial en todas sus categorías                                                                                                                                                                                                                                  | Residencial en todas sus categorías                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Usos Compatibles (máx. 30%)</b>                                                    | Terciario<br>Dotacional. Permitido en todas sus categorías.<br>Industrial. Permitido en pequeñas industrias compatibles con usos residenciales.<br>Servicios Urbanos: garaje aparcamiento de acceso público. Permitido sólo en sótano en la totalidad de la parcela. | Terciario<br>Dotacional. Permitido en todas sus categorías.<br>Industrial. Permitido en pequeñas industrias compatibles con usos residenciales.<br>Servicios Urbanos: garaje aparcamiento de acceso público. Permitido sólo en sótano en la totalidad de la parcela. |
| <b>Edificabilidad total<br/>tórica s/ aplicación<br/>condiciones<br/>planeamiento</b> | Según aplicación de ordenanza                                                                                                                                                                                                                                        | Según aplicación de ordenanza                                                                                                                                                                                                                                        |

Al mantener las condiciones de ocupación y altura de las ordenanzas del PGOU, la edificabilidad resultante para el conjunto de R-1, R-2 y R-3 será el mismo. Se elimina la parte R-4 calificada como residencial en el PGOU.

Hay una disminución de la edificabilidad total del ámbito derivada de la decisión municipal de abrir la calle en el interior de la manzana 64314, que se localizaba sobre suelos públicos ya utilizados como espacio público de acceso a las parcelas y, adicionalmente de la modificación del área de movimiento de la edificación en esa manzana.

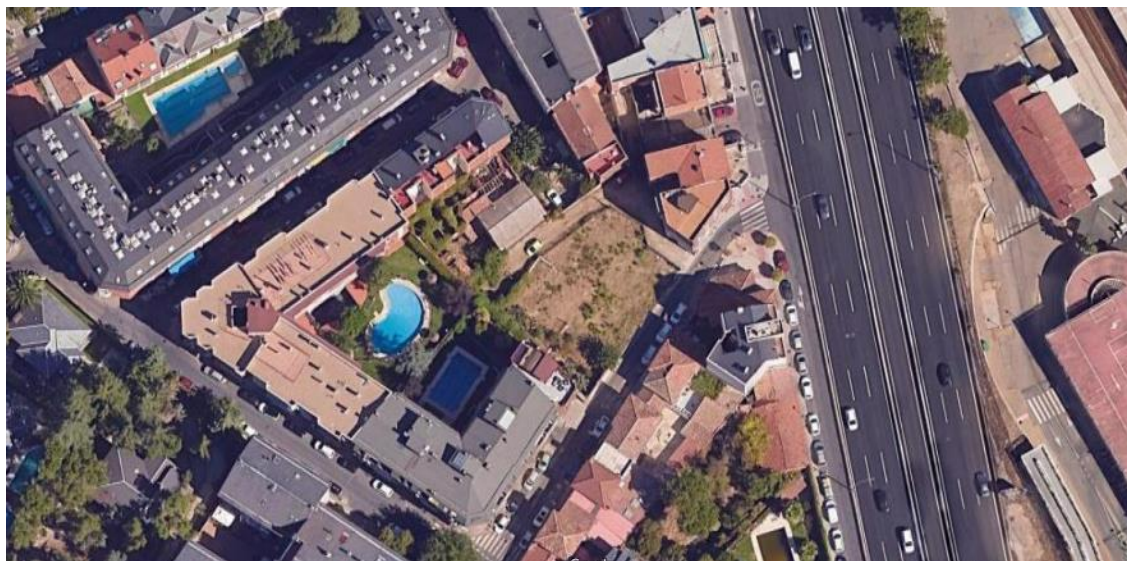


### 3 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Como método de trabajo para llegar a la solución óptima, se han considerado diversas alternativas de ordenación, desde la “no intervención” en el ámbito a la elegida como propuesta por el Plan Especial.

Así, se describen en los siguientes apartados las variantes consideradas.

#### 3.1.1 ALTERNATIVA 0



La **alternativa 0** supone la no intervención en el ámbito, por tanto, no desarrollar las previsiones del PGOU para el mismo.

Sus desventajas se resumen en:

- Mantenimiento de un solar sin tratamiento urbano, con lo que conlleva de suciedad y deterioro.
- Acceso en precario al edificio residencial ya construido en vez de la calle prevista en el Plan General.
- 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.

### 3.1.2 ALTERNATIVA 1

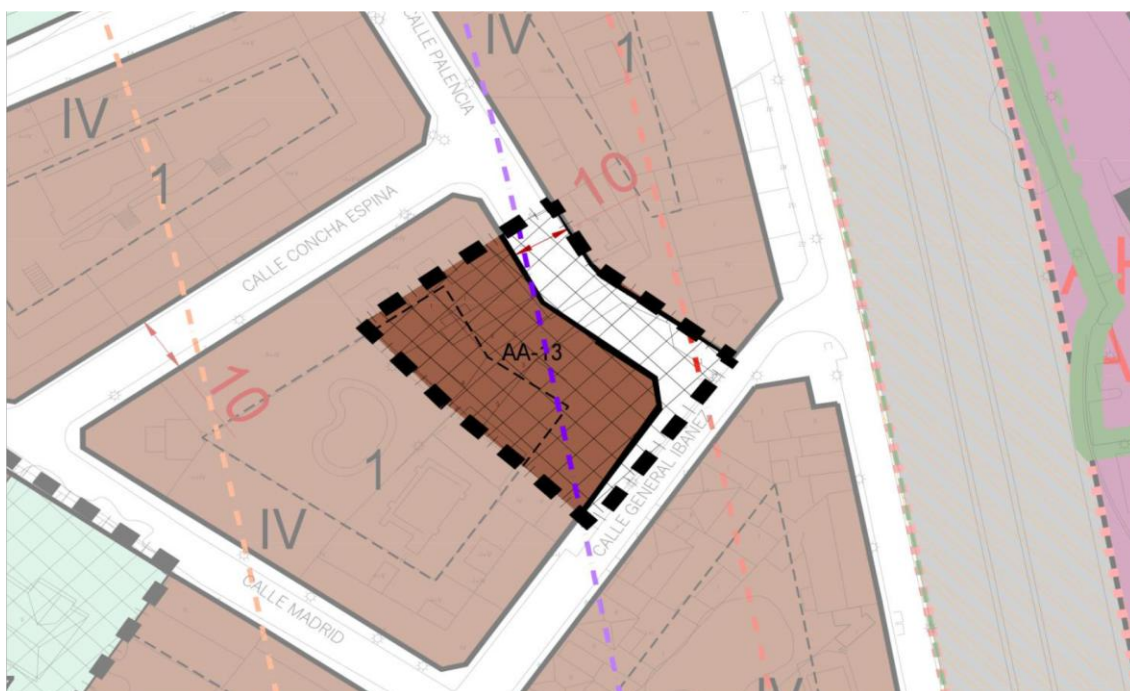


La **alternativa 1** supone la ejecución de lo previsto en el PGOU, con las siguientes actuaciones, que se desarrollarían de forma independiente al no estar incluidas en un ámbito de actuación conjunta.

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 por el 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 a las parcelas iniciales de la siguiente forma, según medición catastral:
    - Finca calle Cisneros nº1, con referencia catastral 6431409VK2863S0001QW: cesión 167,34 m<sup>2</sup> para viario.
    - Finca calle Cisneros nº2, con referencia catastral 6431419VK2863S0001KW: cesión 48,15 m<sup>2</sup> (26,11%) para viario.
    - Finca calle Cisneros nº 4, con referencia catastral 6431417VK2863S0001MW: cesión 50,32 m<sup>2</sup> (25,63%) para viario.
    - Finca calle General Ibáñez nº5, con referencia catastral 6431410VK2863S0001YW: cesión 33,72 m<sup>2</sup> (29,07%) para viario.
    - Finca calle Cisneros nº3, con referencia catastral 6431423VK2863S0001RW: no se encuentra afecta a viario.
    - Finca denominada “Calle Cisneros”, con referencia IDUFIR 28120000020085: ya figura como viario.
    - Finca calle General Ibáñez nº3, con referencia catastral 6431413VK2863S0001PW: sin afección.

- b. Urbanización de la calle por el propietario de las parcelas de la actuación, con la posibilidad de conectar con la urbanización que debe realizar la “actuación 1”.
  - c. Construcción de edificios residenciales previstos con la volumetría establecida por aplicación de la Ordenanza Zonal 1.
  - d. Construcción de aparcamientos bajo rasante en los dos edificios previstos, debiendo contar uno de ellos con tres plantas bajo rasante para alcanzar el número mínimo de plazas requeridas por la normativa del PGOU.
3. Mantenimiento de la alineación de PGOU de la parte noreste de la manzana.

### 3.1.3 ALTERNATIVA 2



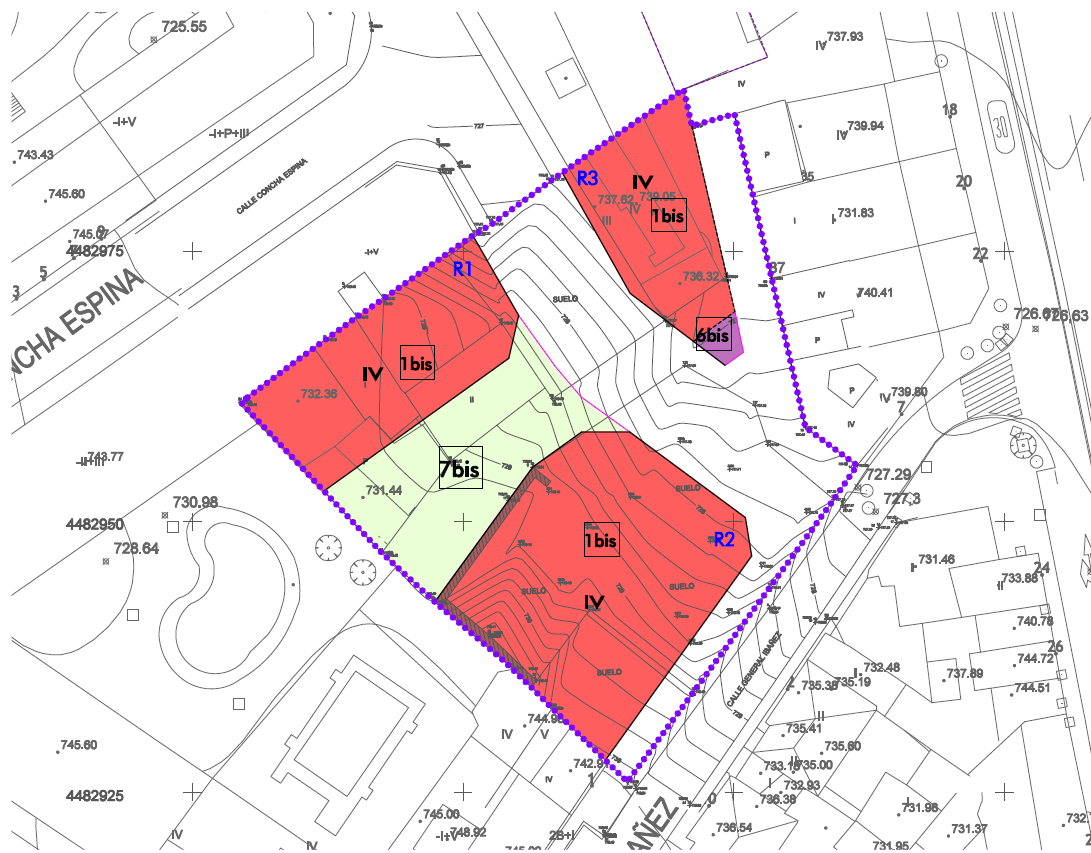
La **alternativa 2** corresponde con la propuesta del documento de Plan General que ha estado en exposición pública en 2025.

En él se plantean dos manzanas cerradas para el ámbito del Plan Especial, separadas únicamente por una calle transversal que une Concha Espina con General Ibáñez.

El resultado de dicha propuesta genera las siguientes modificaciones sobre lo existente:

1. Elimina el viario / espacio libre perpendicular a la calle Cisneros.
2. Mantiene la ordenación de la parte noreste de la manzana, situada entre la Avda. de la Coruña y la calle Cisneros.
3. Carga la totalidad de los gastos de urbanización a las parcelas situadas al sur, liberando de la ejecución de las cargas pendientes a las parcelas de la manzana norte incluidas en el PE, tal como se ha descrito en la memoria de información del mismo, derivadas del “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” presentado por sus propietarios en 1988 para la obtención de la licencia de edificación del edificio existente.
4. Disminuye de forma importante la edificabilidad resultante de la aplicación de la Ordenanza Zonal del PGOU vigente.

### 3.1.4 ALTERNATIVA 3



La **alternativa 3** supone una ordenación similar a la de la alternativa 1 con las siguientes características:

1. 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.
2. 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.
3. Acceso desde viario público al edificio residencial ya construido.
4. Construcción de los dos edificios residenciales previstos en el PGOU con la volumetría exterior equivalente a la establecida por aplicación de la ordenanza 1, sin variaciones de edificabilidad sobre la alternativa 1.
5. Construcción de un aparcamiento común a ambos edificios, que ocuparía el espacio bajo rasante de las dos parcelas residenciales y del espacio libre público previsto, con las siguientes ventajas respecto a la solución de la alternativa 1:
  - a. Acceso unificado al garaje, evitando más vados de los necesarios.
  - b. Mayor capacidad del garaje, pudiendo alcanzar un número mayor de plazas que en la solución de la alternativa 1.
6. Ordenación del acceso común, ya de propiedad pública, a varias parcelas en el borde noreste del ámbito, convirtiéndolo en una calle de acceso público.

### 3.1.5 CONCLUSIONES

De la comparación de las distintas alternativas se pueden sacar las siguientes conclusiones.

1. **Reparto equitativo de las cargas y beneficios.**

Las alternativas 1 y 3 se encontrarían en una situación similar al tener que cumplir cada uno de los propietarios con sus propias cesiones, mientras que la alternativa 2 descarga de obligaciones a los propietarios de la parcela ya edificada, debiendo pagar los demás propietarios la “parte de calle” que ya debió ceder y urbanizar en su momento.

**2. Facilidad de obtención y ejecución de la c/ Cardenal Cisneros.**

La alternativa 0 no cuenta con ninguna posibilidad de obtener los suelos que faltan ni de urbanizar los mismos. La alternativa 1 presenta una mayor dificultad para la ejecución, ya que se realizarían por separado las dos actuaciones de ejecución de las calles.

Las alternativas 2 y 3, al delimitarse un ámbito de actuación tendrían una dificultad similar en la ejecución del viario.

**3. Calidad del espacio público.**

La alternativa 0 aboca al espacio público existente a un deterioro progresivo, mientras que cualquiera de las otras alternativas, por el simple hecho de urbanizar, suponen una importante mejora.

Valorando la superficie que se obtiene, la mejor es la alternativa 3.

**4. Obtención de espacios libres públicos**

La única alternativa que incluye la creación de un espacio libre ajardinado en la 3.

**5. Dotación de plazas de aparcamiento**

- La alternativa 0 únicamente ofrece “aparcamiento informal” en los espacios no vallados, lo que no supone una opción de calidad para la zona.
- La alternativa 1 únicamente puede ofrecer cubrir los estándares de aparcamiento que pudieran obtenerse en los edificios de nueva construcción, a desarrollar en tres plantas.
- La alternativa 2 podría cubrir estos estándares para los edificios nuevos en una planta, no actuando sobre las necesidades del resto de la edificación del ámbito del PE.
- La alternativa 3 puede solucionar en una planta la dotación de los edificios nuevos y completar en cierta medida las carencias del edificio existente con una pequeña ampliación de la parcela del mismo.

**6. Nº de viviendas**

En lo relativo al número de viviendas en los edificios nuevos, las alternativas 1 y 3 son equivalentes, disminuyendo la edificabilidad en la alternativa 2 al tener menor frente de fachada.

**7. Viabilidad económica de la actuación**

La viabilidad económica de la actuación se encuentra en unos márgenes muy estrechos, siendo fundamental la posibilidad de reducir costes con las siguientes actuaciones:

- Mantenimiento de la edificabilidad resultante en las parcelas privadas conforme a la aplicación de la Ordenanza Zonal del PGOU vigente. Esta condición la cumplirían las alternativas 1 y 3.
- Solución del aparcamiento en una única planta sótano. Esta condición la cumplirían las alternativas 2 y 3.

Así, únicamente la alternativa 3 cumpliría ambas condiciones.

En la siguiente tabla se recogen de forma resumida los aspectos principales de la actuación, con una valoración numérica de 0 a 3.

|                                                               | Alternativa<br>0 | Alternativa<br>1 | Alternativa<br>2 | Alternativa<br>3 |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Reparto equitativo de las cargas y beneficios                 | 0                | 2                | 0                | 3                |
| Facilidad de obtención y ejecución de la c/ Cardenal Cisneros | 0                | 1                | 3                | 3                |
| Calidad del espacio público                                   | 0                | 2                | 1                | 3                |
| Obtención de espacios libres públicos                         | 0                | 0                | 0                | 3                |
| Dotación de plazas de aparcamiento                            | 0                | 2                | 1                | 3                |
| Nº de viviendas                                               | 0                | 3                | 1                | 3                |
| Viabilidad económica de la actuación                          | 3                | 2                | 1                | 3                |
| <b>TOTAL PUNTUACIÓN</b>                                       | <b>3</b>         | <b>12</b>        | <b>7</b>         | <b>21</b>        |

La alternativa mejor valorada es la **Alternativa 3**, que corresponde a la ordenación del presente Plan Especial.

## 4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

#### 4.1.1 ORDENACIÓN

El Plan Especial ordena la manzana 64314 en la parte en que no se ha completado la urbanización. El PGOU vigente ya prevé la división de la misma en dos manzanas con la apertura total de la calle Cisneros, que la atraviesa de norte a sur.

El Plan Especial mantiene los usos residenciales en tipología de manzana cerrada del PGOU, modificando la alineación en la mitad noreste de la manzana y creando un espacio libre en lo que estaba previsto como ramal oeste de la calle Cisneros.

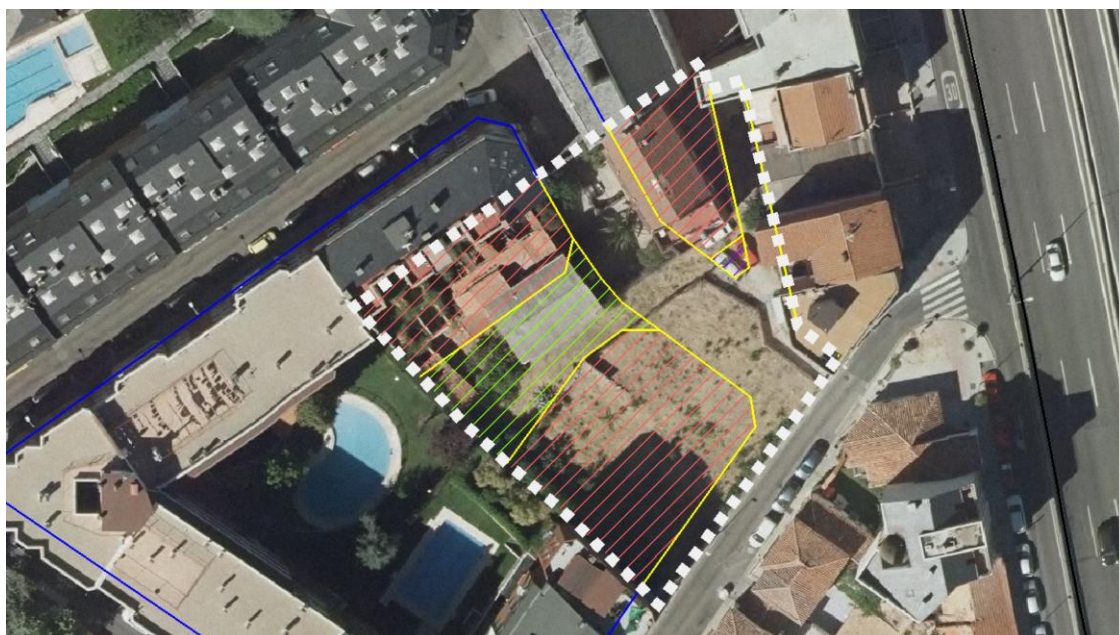


Figura 13: Ordenación del ámbito.

#### 4.1.2 DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LOS USOS

El ámbito está formado actualmente por ocho parcelas privadas y una zona común pública. La propuesta del Plan Especial consiste en la siguiente división del suelo.

| SITUACIÓN INICIAL |    |                  | ORDENACIÓN DEL PEO |    |               |                  |
|-------------------|----|------------------|--------------------|----|---------------|------------------|
| REF. CATASTRAL    | Nº | SUPERFICIE (m2s) | ÁMBITO             | Nº | USO           | SUPERFICIE (m2s) |
| 6431417VK2863S    | 17 | 203,37           | R-1                | 1  | Residencial   | 278              |
| 6431419VK2863S    | 19 | 169,54           | R-2                | 2  | Residencial   | 500              |
| 6431424VK2863S    | 24 | 213,90           | R-3                | 3  | Residencial   | 210              |
| 6431423VK2863S    | 23 | 165,36           | ESPACIO LIBRE      | 4  | Espacio libre | 270              |
| 6431410VK2863S    | 10 | 192,48           | VIARIO PÚBLICO     | 5  | Viario        | 588              |
| 6431413VK2863S    | 13 | 112,49           | INFRAESTRUCTURAS   | 6  | Transformador | 13               |
| 6431409VK2863S    | 09 | 119,00           |                    |    |               |                  |
| 6431420VK2863S    | 20 | 307,06           |                    |    |               |                  |
| ESPACIO PÚBLICO   | -  | 375,80           |                    |    |               |                  |
| TOTAL             |    | 1.859,00         | TOTAL              |    |               | 1.859            |

- 3 ámbitos, R1, R2 y R3, de uso residencial.
- Espacio libre entre las R1 y R2.
- Ámbito de reserva de infraestructuras para transformador en continuidad con el viario público.
- Calle Cisneros | Palencia con el trazado y alineaciones previstas en el PGOU.
- Delimitación de viario público como ramal noreste de la calle Cisneros.

## 4.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

El Plan Especial, dentro de su ámbito de aplicación, tiene como objeto la modificación de las siguientes determinaciones de Ordenación Pormenorizada del PGOU de Las Rozas de Madrid, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Alineaciones.
- El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- La definición de los elementos que conforman las redes dotacionales.

En cuanto a la ordenación estructurante, el Plan Especial no introduce modificaciones sobre la establecida por el Plan General de Las Rozas de Madrid.

### 4.2.1 CALIFICACIÓN

El Plan Especial establece la calificación urbanística detallada mediante la definición de distintas zonas sobre cada una de las áreas diferenciadas en cuanto a su uso pormenorizado.

En el Plano de Ordenación PO-1 se identifican las piezas de la ordenación a las que se asigna calificación específica que, en su caso, tiene correspondencia con una Ordenanza, cuyas condiciones particulares se detallan en la Normativa Urbanística del presente Plan Especial.

Dichas calificaciones son las siguientes:

1. Residencial,
2. Espacio Libre público,
3. Infraestructuras,
4. Viario.

### 4.2.2 COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

No se modifican las calificaciones y asignación de ordenanzas zonales, por lo que no procede modificación alguna relativa a coeficientes de homogenización.

### 4.2.3 ORDENANZAS ZONALES

Se mantienen en el ámbito del Plan Especial las condiciones de las Ordenanzas zonales del Plan General vigente, con algunas modificaciones. Para diferenciarlas de las de aplicación en el resto del municipio, se modifica el nombre de las mismas, resumiéndose a continuación con las modificaciones introducidas.

Estas Ordenanzas zonales modificadas serán de aplicación exclusivamente en el ámbito del Plan Especial:

- **Ordenanza zonal 1bis: Edificación en manzana cerrada Calle Cisneros.**
  1. Se modifican y/o precisan los siguientes aspectos:

- a. Se detallan las condiciones del fondo máximo edificado y de ocupación, tanto sobre rasante como bajo rasante.
- b. Se precisan las condiciones dimensionales y de materiales de los cuerpos volados abiertos, diferenciando para las distintas fachadas de la actuación según las características del viario a que dan frente.

- **Ordenanza zonal 6bis: Equipamientos Calle Cisneros<sup>2</sup>.**

Es de aplicación en la parcela de infraestructuras destinada a centro de transformación, no permitiéndose un uso distinto a éste.

Se establecen las condiciones de ocupación, tanto sobre rasante como bajo rasante, y del tratamiento de la superficie.

- **Ordenanza zonal 7bis: Espacios libres Calle Cisneros.**

1. Se regulan los siguientes aspectos en el artículo 2.2.4-IV:

- a. Relativos al tratamiento de la superficie:
- b. Se deberá dejar una capa de tierra vegetal para plantación de al menos 90 cm, medidos desde el punto más bajo de la rasante del terreno. Ésta formará parte de la Red Pública de Espacios Libres, quedando de titularidad pública.
- c. Relativos a la edificación bajo rasante:
- d. Ocupación de la parcela: 100%.
- e. La cara superior del techo de la edificación bajo rasante, con todos sus elementos constructivos necesarios tanto para la funcionalidad de la edificación bajo rasante como para la protección de la plantación que se pudiera establecer sobre ella, se ejecutará a partir de la cota mínima establecida en el punto anterior

2. En el artículo 2.2.4-V:

Se permite el uso de garaje – aparcamiento bajo rasante, que podrá ser de titularidad privada.

En tal caso el uso público de espacio libre se garantizará, bien mediante el establecimiento de una servidumbre de uso público sobre el espacio privado, bien mediante el establecimiento de un complejo inmobiliario que divida verticalmente la propiedad, asignando el suelo a la Administración municipal para la implantación del uso de espacio libre y el subsuelo a la propiedad que corresponda en ejecución del planeamiento.

- **Viario.**

No se modifica ninguna determinación.

#### **4.2.4 DOTACIONES PÚBLICAS**

##### **I VIARIO LOCAL Y ESPACIOS LIBRES**

El Plan Especial establece la definición del viario del ámbito mediante la determinación de sus alineaciones y rasantes, representadas en el Plano de Ordenación O-2. Las alineaciones quedan establecidas por el señalamiento de los anchos de vial, mientras que las rasantes se referencian a las existentes, pudiendo ser ajustadas por el Proyecto de Urbanización.

El establecimiento de las alineaciones de la calle Cisneros y la prolongación de la calle Palencia consolida la ordenación prevista en el PGOU.

<sup>2</sup> Si bien la Ordenanza zonal 6 no se modifica, sí se completan las condiciones para la instalación del centro de transformación.

El tramo de la calle Cisneros perpendicular a la conexión entre Concha Espina y General Ibáñez se califica como espacio libre, más acorde con su carácter local y sin continuidad en el resto del viario.

El diseño de las aceras e itinerarios peatonales cumplirá, además de lo establecido en el planeamiento y ordenanzas municipales vigentes, los requisitos establecidos en el Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y demás normativa vigente sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y, además, lo establecido en el planeamiento y ordenanzas municipales vigentes.

## II SERVICIOS URBANOS

Se delimita una parcela con calificación específica de servicios urbanos para transformador, conforme a los requerimientos de la compañía eléctrica.

## III SUELOS DE CESIÓN

Serán de cesión al Ayuntamiento los siguientes terrenos:

1. **Viario local.** La parte del ámbito destinada a viarios que aún no es de titularidad municipal hasta completar su completa adquisición, de acuerdo con el plano de alineaciones del Plan General y el Plan Especial, completando con ello la conexión de la C/ Palencia con la C/ General Ibáñez y, la Avda. de la Coruña, mejorando así la movilidad en el interior del casco urbano.
2. **Espacio libre** situado entre los dos edificios previstos a los lados de la calle Cisneros, únicamente en su superficie.

## IV DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

La reserva de aparcamientos deberá ser como mínimo la establecida en el PGOU.

### 4.2.5 OTRAS DETERMINACIONES

#### I EDIFICABILIDAD

La edificabilidad real es la superficie en metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento urbanístico en un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

El resultado de la ordenación del Plan Especial para uso residencial es de 3.848 m<sup>2</sup>c, con el siguiente reparto:

|                     | Ordenanza Zonal   | Superficie m <sup>2</sup> s | Altura (nº plantas) | Ocupación en planta (m <sup>2</sup> s) | Edificabilidad PE (m <sup>2</sup> c) * |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| R1                  | Ordenanza zonal 1 | 278                         | 4                   | 278                                    | 1.112                                  |
| R2                  | Ordenanza zonal 1 | 500                         | 4                   | 500                                    | 2.000                                  |
| R3                  | Ordenanza zonal 1 | 210                         | 4                   | 210                                    | 840                                    |
| <b>TOTAL ÁMBITO</b> |                   | <b>1.859</b>                |                     | <b>988</b>                             | <b>3.952</b>                           |

\* Resultante de la aplicación de la superficie de la ordenación. En el caso de ajustarse las superficies de suelo, la edificabilidad total será el resultado de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura.

En Suelo Urbano Consolidado corresponde para los propietarios el 100% de la edificabilidad materializable en el ámbito.

## II PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Se establece un plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan Especial para la ejecución total de las obras de urbanización y recepción por parte del ayuntamiento.

## III OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que de acuerdo con el artículo 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, debe definir los detalles técnicos de las obras de urbanización con la amplitud y detalle suficiente para poder ser ejecutadas en desarrollo de su contenido.

El Proyecto de Urbanización deberá cumplir lo establecido en la legislación vigente, actualmente la Orden TMA/851/2021, el Título 6 “Normas de urbanización” de la normativa del PGOU y cualquier otra norma de carácter municipal.

### 4.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

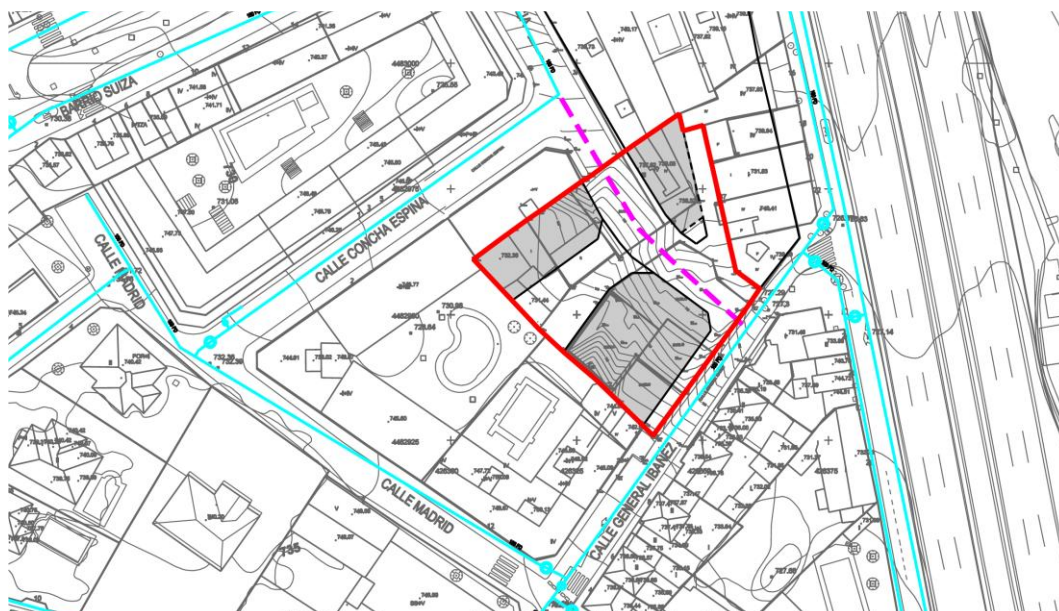
#### 4.3.1 SISTEMA DE ABASTECIMIENTO

El Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid y el Canal de Isabel II firmaron con fecha 6 de junio de 2012 convenio de gestión integral del servicio de distribución de agua de consumo humano, siendo desde entonces el Canal de Isabel II el responsable de las infraestructuras y el suministro.

Las dos calles que flanquean el ámbito cuentan con red de abastecimiento de agua de carácter urbano, discurriendo por la Avenida de la Coruña una canalización de carácter general y alcance municipal.

Desde ambas calles se pueden realizar las conexiones a los edificios y la red necesaria para la prolongación de la calle Palencia hasta la calle General Ibáñez y la ejecución de la calle Cisneros.

La solución propuesta constituye el cierre del anillo formado por las calles Concha Espina, Avenida de Madrid, Calle General Ibáñez y prolongación de Palencia. Desde la prolongación de Palencia se ejecutarían las acometidas que fueran necesarias.



**Figura 14: Red de abastecimiento de agua. Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales.**

Las tuberías existentes en la actualidad tienen las siguientes características:

| VIARIO                         | DIÁMETRO Y MATERIAL |
|--------------------------------|---------------------|
| Calle Palencia   Concha Espina | Ø 150 FD            |
| Avenida de Madrid              | Ø 150 FD            |
| Calle General Ibáñez           | Ø 100 FD            |
| Avenida de La Coruña           | Ø 100 FD   300 FD   |

Así, el diámetro de la nueva conducción será previsiblemente de Ø100 o 150, ajustándose las características a la normativa del Canal de Isabel II.

El presente documento se debe remitir al Canal de Isabel II para informe vinculante en el que señale las condiciones de la infraestructura y el suministro.

#### 4.3.2 SISTEMA DE SANEAMIENTO

Además de para el abastecimiento de agua potable, también se firmó, con fecha 25 de enero de 2012, un convenio para la prestación del servicio de alcantarillado. En él se explicita que todas las gestiones y autorizaciones para nuevas infraestructuras y autorizaciones de vertido se deben solicitar directamente ante este organismo, por lo que, en el desarrollo del presente Plan Especial, se deberá remitir el mismo para informe sobre los requisitos de desarrollo del ámbito.

La red de saneamiento municipal existente en el entorno del ámbito discurre tanto por la Calle Concha Espina hacia Palencia como por General Ibáñez. El tramo actualmente abierto de la calle Palencia vierte hacia el norte, recogiendo las aguas de la calle Concha Espina.

La calle General Ibáñez vierte a la Avenida de La Coruña, y por ésta discurre un colector que, también, realiza el vertido hacia el norte.

El colector que discurre por la Calle Concha Espina es de Ø40, que discurre hacia la Calle Palencia, donde es de Ø30. Por la Calle Ibáñez discurren dos tuberías de Ø20 y Ø30.



Figura 15: Red de saneamiento. Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales.

La prolongación de la calle Palencia, por la que discurriría el nuevo colector, tiene escasa pendiente longitudinal. Así, podría conectar tanto a la calle Palencia, con pendiente actual de la calle a favor, como a la Calle General Ibáñez, según la idoneidad de la red existente.

Se observa que ambos colectores tienen poca capacidad, por lo que, si fuera necesario, se podría plantear un sistema de almacenaje de pluviales tipo SUDS que evacúe de forma controlada en episodios de mucha lluvia. Todas estas cuestiones serán determinadas por el canal de Isabel II en su informe vinculante al Plan especial.

#### 4.3.3 RED ELÉCTRICA

En cuanto a la red eléctrica, existe posibilidad de conexión tanto desde la Calle Concha Espina como desde General Ibáñez, con red de soterrada.

En cualquier caso, se prevé una reserva para un transformador, que deberá ser soterrado.

Para la solución concreta, se cumplirán las condiciones de la compañía eléctrica de la zona.



Figura 16: Localización de transformador.

#### 4.3.4 RED DE GAS

El entorno también cuenta con red de gas en la avenida de Madrid y en la calle Barrio de la Suiza, contiguas al ámbito de actuación, a la que podría conectarse el ámbito en el caso de considerarse adecuado en el proyecto de urbanización que desarrolle el Plan Especial.

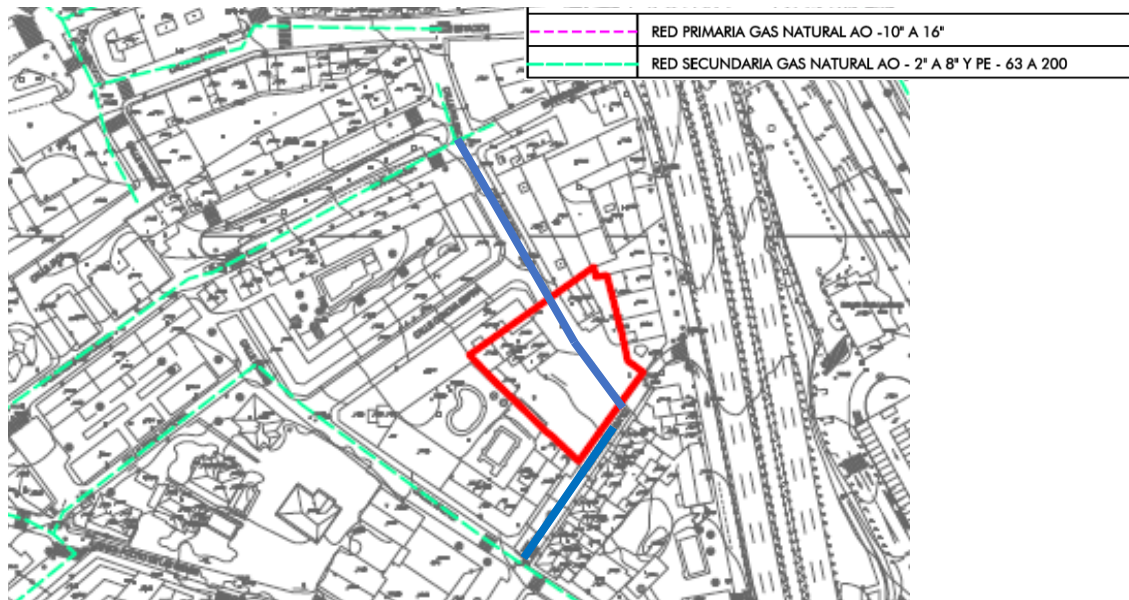


Figura 17: Red de gas. Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del PGOU 2025.

#### 4.3.5 RED DE TELECOMUNICACIONES

Existe cobertura de telecomunicaciones en toda la zona.

#### 4.4 CUADROS SÍNTESIS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

##### 4.4.1 DISTRIBUCIÓN DETALLADA DE USOS EN EL ÁMBITO

Las siguientes tablas recogen los datos de superficie y edificabilidad asignados a cada una de las piezas que distingue la ordenación en el Plano PO-01.

La Ordenación Pormenorizada establecida por el Plan Especial se resume en las siguientes superficies:

| ORDENACIÓN DEL PEO |    |               |                  |
|--------------------|----|---------------|------------------|
| ÁMBITO             | Nº | USO           | SUPERFICIE (m²s) |
| R-1                | 1  | Residencial   | 278              |
| R-2                | 2  | Residencial   | 500              |
| R-3                | 3  | Residencial   | 210              |
| ESPACIO LIBRE      | 4  | Espacio libre | 270              |
| VIARIO PÚBLICO     | 5  | Viario        | 588              |
| INFRAESTRUCTURAS   | 6  | Transformador | 13               |
| TOTAL              |    |               | 1.859            |

##### 4.4.2 CÁLCULO Y JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PREVISTA

#### I JUSTIFICACIÓN DE SU AJUSTE A LOS LÍMITES MÁXIMOS DEL PGOU

No se superan los máximos de edificabilidad previstos en el PGOU para el ámbito del Plan Especial.

| ZONAS       | PLAN ESPECIAL       |                               | PGOU                |                               |
|-------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|
|             | Altura (nº plantas) | Edificabilidad s/ PE (m2c)    | Altura (nº plantas) | Edificabilidad s/ PGOU (m2c)  |
| R-1+R-2+R-3 | 4                   | Según aplicación de ordenanza | 4                   | Según aplicación de ordenanza |
| OTROS (R4)  |                     |                               | 4                   | 416                           |

Se disminuye la edificabilidad en 416 m<sup>2</sup>c, derivada de la decisión municipal de abrir la calle en el interior de la manzana 64314, que se localizaba sobre suelos públicos ya utilizados como espacio público de acceso a las parcelas y, adicionalmente de la modificación del área de movimiento de la edificación en esa manzana.

#### II CRITERIOS DE CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD

##### A. ELEMENTOS CONSTRUIDOS

Los criterios de cómputo de edificabilidad del presente Plan Especial son:

1. La superficie edificada por planta computa a excepción de:
  - a. Soportales, pasajes de acceso, los patios interiores que no estén cubiertos, plantas bajas porticadas y abiertas, así como los elementos ornamentales en cubierta;
  - b. La superficie destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio (calderas, instalaciones de aerotermia, etc.);
  - c. Superficie de garaje correspondiente a plazas de aparcamiento obligatorio cuando esté sobre rasante y la totalidad de la superficie destinada a garaje cuando se localice bajo rasante, así como la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra;
  - d. Dependencias de instalaciones obligatorias por el uso principal a que se destine el edificio;
  - e. Balcones, balconadas y miradores;
  - f. Parte volada de las terrazas abiertas por tres lados.

## B. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS EN EL ÁMBITO

Se trata de una actuación en suelo urbano consolidado en la que se mantienen las calificaciones y las ordenanzas zonales lucrativas en todos sus parámetros, por lo que no procede modificación alguna relativa a coeficientes de homogenización.

## III RESUMEN CUANTITATIVO DE LA ACTUACIÓN

## A. EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE

|                     | Ordenanza Zonal   | Superficie m <sup>2</sup> s | Altura (nº plantas) | Ocupación en planta (m <sup>2</sup> s) | Edificabilidad PE (m <sup>2</sup> c) * |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| R1                  | Ordenanza zonal 1 | 278                         | 4                   | 278                                    | 1.112                                  |
| R2                  | Ordenanza zonal 1 | 500                         | 4                   | 500                                    | 2.000                                  |
| R3                  | Ordenanza zonal 1 | 210                         | 4                   | 210                                    | 840                                    |
| <b>TOTAL ÁMBITO</b> |                   | <b>1.859</b>                |                     | <b>988</b>                             | <b>3.952</b>                           |

\* Resultante de la aplicación de la superficie de la ordenación. En el caso de ajustarse las superficies de suelo, la edificabilidad total será el resultado de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura.

## B. CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE

La construcción prevista bajo rasante corresponde al garaje, conforme a lo establecido en el PGOU

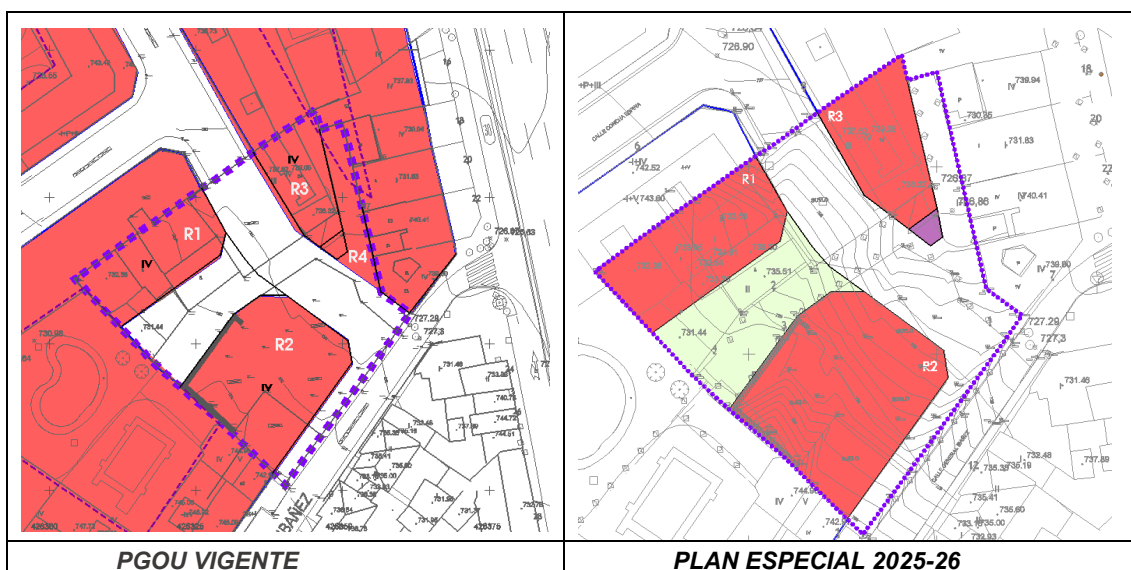
## 4.4.3 JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS RESULTANTES CONFORME A LAS CONDICIONES DEL PGOU

Las determinaciones del PE no modifican el uso ni incrementan la edificabilidad, conforme a la siguiente justificación:

|                                                                             | PGOU VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                         | PEO 2025                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ordenanza                                                                   | Ordenanza zonal 1                                                                                                                                                                                                                                                    | Ordenanza zonal 1                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Parcela mínima                                                              | 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                   | 100 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fondo edificable                                                            | 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Altura edificación                                                          | 4 plantas                                                                                                                                                                                                                                                            | 4 plantas                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Uso Característico                                                          | Residencial en todas sus categorías                                                                                                                                                                                                                                  | Residencial en todas sus categorías                                                                                                                                                                                                                                  |
| Usos Compatibles (máx. 30%)                                                 | Terciario<br>Dotacional. Permitido en todas sus categorías.<br>Industrial. Permitido en pequeñas industrias compatibles con usos residenciales.<br>Servicios Urbanos: garaje aparcamiento de acceso público. Permitido sólo en sótano en la totalidad de la parcela. | Terciario<br>Dotacional. Permitido en todas sus categorías.<br>Industrial. Permitido en pequeñas industrias compatibles con usos residenciales.<br>Servicios Urbanos: garaje aparcamiento de acceso público. Permitido sólo en sótano en la totalidad de la parcela. |
| Edificabilidad total<br>tórica s/ aplicación<br>condiciones<br>planeamiento | Según aplicación de ordenanza                                                                                                                                                                                                                                        | Según aplicación de ordenanza                                                                                                                                                                                                                                        |

Al mantener las condiciones de ocupación y altura de las ordenanzas del PGOU, la edificabilidad resultante para el conjunto de R-1, R-2 y R-3 será el mismo. Se elimina la parte R-4 calificada como residencial en el PGOU.

Hay una disminución de la edificabilidad total del ámbito derivada de la decisión municipal de abrir la calle en el interior de la manzana 64314, que se localizaba sobre suelos públicos ya utilizados como espacio público de acceso a las parcelas y, adicionalmente de la modificación del área de movimiento de la edificación en esa manzana.



## 5 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

### 5.1 NECESIDAD DE LA MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

La Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, remitida a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo, dispone que en los expedientes de aprobación de instrumentos de planeamiento deberán llevarse a cabo, además de los trámites previstos en la legislación urbanística y los que sean preceptivos conforme a la legislación sectorial, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en:

1. La igualdad de género, entendida como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres;
2. La identidad y expresión de género, de forma que quede garantizada la no discriminación por razón de orientación e identidad sexual;
3. La igualdad y no discriminación a las personas LGTBI;
4. El impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia;
5. El cumplimiento de los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

No obstante, los contenidos de los puntos 2 y 3 dejaron de ser exigibles para los instrumentos de planeamiento urbanístico tras la aprobación de la disposición adicional cuarta de la Ley 9/2001 LSCM, introducida por el número treinta y ocho quater del artículo cinco de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre (Ley Omnibus 2022).

Por otra parte, los artículos 26.3 de la Ley 50/1997, de 2 de noviembre, y el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, junto con el artículo 7 de del Decreto 52/2021, de la Comunidad de Madrid, requieren evaluar también el impacto económico y presupuestario de los planes, así como sus efectos sobre la competencia y la unidad de mercado.

En cumplimiento de todo lo anterior, se redacta la presente Memoria de Impacto Normativo del presente Plan Especial de Ordenación, dando también cumplimiento así al artículo 20.1.c) 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 dice:

*"Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título 1, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán: [...] c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente [ ]".*

### 5.2 MARCO LEGAL

Los informes de impacto de diversos aspectos sociales y personales son una herramienta que ha sido concebida para promover la integración de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades y no discriminación en toda la legislación.

Su justificación y pertinencia viene regulada por la siguiente legislación:

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

2. Leyes específicas de evaluación de impacto de género como la Ley Estatal 30/2003, de 13 de octubre.
3. Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid.
4. 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.
5. Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor y la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
6. Ley 50/1997, de 2 de noviembre, del Gobierno y Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.
7. Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.

Su incorporación a los instrumentos urbanísticos encuentra sentido en la consideración de que, en el objetivo alcanzar la igualdad, influyen de manera decisiva las características del espacio urbano y el modo en que éste es utilizado.

La accesibilidad universal, la seguridad en el viario público, en la vivienda y en los centros de trabajo, así como los servicios sociales de proximidad son aspectos decisivos en la consecución de este objetivo.

En todo caso, dada la naturaleza y alcance del presente Plan, que interviene en un ámbito de tamaño muy reducido; debe tenerse presente que las posibilidades de actuación e influencia en las condiciones relativas a estos aspectos desde este instrumento urbanístico son limitadas, siendo la más relevante la eliminación de un vacío urbano degradado.

### 5.3 VALORACIÓN DE IMPACTOS

#### 5.3.1 IMPACTO ECONÓMICO

##### I SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y PRESUPUESTARIA

El presente PEO incluye un Estudio Económico con el Informe de Sostenibilidad Económica requerido por el artículo 22.4 del TRLS de 2015.

En él se analiza el impacto de la actuación sobre la hacienda municipal, justificando que los gastos derivados de la actuación serán compensados con los ingresos que previsiblemente generará, considerándose los siguientes conceptos:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las nuevas parcelas y edificios.
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), por las transmisiones de propiedad que puedan producirse dentro del ámbito.
- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) correspondiente a las obras de construcción.
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTC), correspondiente a los vehículos registrados para la actividad prevista.
- Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

Más allá de la anterior justificación, debe destacarse la generación de nuevos puestos de trabajo, no solo durante la fase de construcción de urbanización y edificación, sino por razón las necesidades de la nueva población asentada en el ámbito.

Por todo ello se entiende que la presente modificación tendrá un impacto económico y presupuestario **POSITIVO** sobre la hacienda municipal.

## II IMPACTO SOBRE LA UNIDAD DE MERCADO

Por otra parte, en relación con la evaluación del impacto del PEO sobre la unidad de mercado, requerida por el artículo 26.3 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre; se considera que tiene un impacto NEUTRO, por cuanto no incide significativamente sobre la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas.

### 5.3.2 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

El informe de impacto por razón de género se configura como herramienta que permite incorporar el análisis específico del planeamiento desde una perspectiva de género, permitiendo adelantarse a posibles situaciones que rompan con el objetivo de avanzar hacia un escenario de plena igualdad de oportunidades entre hombre y mujeres.

Su incorporación a los instrumentos urbanísticos encuentra sentido en la consideración de que, en el objetivo de alcanzar la igualdad, influyen de manera decisiva las características del espacio urbano y el modo en que éste es utilizado. La accesibilidad universal, la seguridad en el viario público, en la vivienda y en los centros de trabajo, así como los servicios sociales de proximidad, son aspectos decisivos en la consecución de este objetivo.

## I PRINCIPIOS BÁSICOS

Como punto de partida se deben tener en cuenta las siguientes cuestiones:

1. Superar el espejismo de la igualdad. Requiere partir de una posición personal favorable hacia la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, siendo conscientes de la existencia de las profundas desigualdades de género que aún perviven. Significa, por lo tanto, alejarse de las posiciones que consideran este tema como algo ya superado.
2. Disponer de conocimientos teóricos y prácticos básicos para comprender la realidad desde la óptica de género, saber detectar las discriminaciones indirectas, cada vez más sutiles, y poder integrar la igualdad en el quehacer cotidiano.
3. Ser conscientes de la paradoja de lo neutro. Toda la normativa, cuando se elabora desde una visión opaca, el género (o lo que es lo mismo, androcéntrica, en el sentido de que los valores y necesidades que imperan y se visualizan son los de los hombres) invisibiliza y no tiene en cuenta los desequilibrios existentes entre mujeres y hombres, por ello tiende claramente a aumentar las desigualdades entre ambos, o, en el mejor de los casos, a perpetuarlas. Esta realidad (la paradoja de lo neutro) responde, como se sabe, a las inercias sociales imperantes que facilitan la acumulación de recursos y de poder por parte de los grupos dominantes si no se establecen medidas correctoras.
4. Tener claro que el logro de la igualdad es el resultado de un acto intencional porque, como se ha dicho, la inercia social tiende a aumentar o perpetuar las desigualdades. Esto implica que toda intervención debe adoptar una posición claramente activa, dirigida al logro de la igualdad, introduciendo e incorporando los mecanismos y medidas necesarias para:
  - a. Compensar desigualdades.
  - b. Prohibir prácticas discriminatorias.
  - c. Evitar la generación de nuevas desigualdades.
5. Partir del presupuesto de que la práctica totalidad de la normativa es pertinente al género, salvo demostración contraria fehaciente, ya que los contenidos que regula, en la mayor parte de los casos, tienen impacto directo o indirecto en personas. El análisis de la normativa muestra que ésta posee efectos directos indirectos en la población y, por tanto, en la vida de mujeres y de hombres, así como en las brechas de género existentes entre ambos sexos.

6. Conocer y asumir la idea de que los poderes públicos son los encargados de introducir las medidas correctoras para equilibrar las situaciones de desigualdad entre mujeres y hombres y esto afecta al conjunto del personal de la Administración Pública como encargado de llevar a la práctica las políticas públicas. Uno de los instrumentos con los que cuenta para ello es con la posibilidad de iniciar el procedimiento de elaboración de normativa, que será de obligado cumplimiento por el conjunto de la ciudadanía y del funcionariado que ejecuta las políticas promovidas por los y las gobernantes.

## II CONCEPTOS

En la aproximación a la evaluación del impacto de género deben tenerse presentes los siguientes conceptos:

1. Igualdad de Género: La igualdad de género parte del postulado que todos los seres humanos, tanto hombres como mujeres, tienen la libertad para desarrollar sus habilidades personales y para hacer elecciones sin estar limitados por estereotipos, roles de género rígidos, o prejuicios. La igualdad de género implica que se han considerado los comportamientos, aspiraciones y necesidades específicas de las mujeres y de los hombres, y que éstas han sido valoradas y favorecidas de la misma manera. No significa que hombre y mujeres tengan que convertirse en lo mismo, sino que sus derechos, responsabilidades y oportunidades no dependerán del hecho de haber nacido hombre o mujer.
2. La igualdad formal: Existe cuando hay un reconocimiento jurídico y expreso de la igualdad entre mujeres y hombres. Puede decirse que supone la ausencia de toda barrera visible y explícita a la plena participación de mujeres y hombres.
3. La igualdad real: Existe cuando hay una ausencia efectiva de barreras que limiten las oportunidades de una persona en función de su sexo. Supone que, de hecho (y no sólo de derecho), las mujeres no encuentren limitaciones que los hombres no tienen, o sea, que tampoco haya barreras invisibles.
4. Equidad de Género: La equidad de género se refiere a la justicia en el tratamiento de hombres y mujeres, según sus necesidades respectivas. A partir de este concepto se pueden incluir tratamientos iguales o diferentes, aunque considerados equivalentes en términos de derechos, beneficios, obligaciones y oportunidades.
5. Análisis de Género: El análisis de género es una forma sistemática de observar el impacto diferenciado de programas, proyectos, políticas y piezas legislativas sobre los hombres y las mujeres.
6. Brecha de Género: Es la distancia que existe entre un sexo y otro en relación con el acceso o uso de un recurso; permite medir cuantitativamente el grado de desequilibrio y desigualdad existente.
7. Empoderamiento: El empoderamiento se refiere al proceso mediante el cual tanto hombres como mujeres asumen el control sobre sus vidas: establecen sus propias agendas, adquieren habilidades (o son reconocidas por sus propias habilidades y conocimientos), aumentando su autoestima, solucionando problemas y desarrollando la autogestión. Es un proceso y un resultado.

## III EL URBANISMO Y EL IMPACTO DE GÉNERO

Entre los objetivos del urbanismo actual se encuentra promover la calidad de vida, respondiendo a nuevas necesidades sociales de poblaciones diversas (por género, edad, etnia, etc.) y en rápida transformación (envejecimiento, inmigración, nuevas estructuras familiares, nuevas formas de exclusión); facilitar la creación de las infraestructuras espaciales necesarias para sustituir las antiguas bases económicas industriales por nuevas actividades productivas, dando prioridad a la reurbanización frente a la ocupación de nuevos territorios; potenciar la participación de la ciudadanía para acercar la administración a las necesidades de las personas y fortalecer los procesos democráticos.

Así el objetivo central del urbanismo actual se presenta en términos de sostenibilidad, entendida ésta como un equilibrio entre objetivos de eficiencia económica, equidad o justicia social, y conservación o protección del medioambiente.

La experiencia proveniente de una visión del urbanismo desde el punto de vista del género es una de las vías que puede contribuir a dotar de contenido específico a la noción de calidad de vida, a trasladar el concepto de sostenibilidad desde el ámbito del lenguaje político al ámbito de la instrumentación técnica propia del urbanismo, y a introducir en los procesos de toma de decisiones voces hasta ahora poco escuchadas: las de las mujeres.

El género es una categoría sociológica que se refiere al conjunto de atributos socioculturales construidos históricamente que son asignados a las personas a partir de su sexo. Es un concepto que permite poner de manifiesto las relaciones desiguales entre mujeres y hombres, entendidos no como seres biológicos, sino como sujetos sociales.

Así, la visión de género incide directamente en cuestiones de igualdad, cohesión social, provisión de servicios, seguridad, inclusión o exclusión.

La práctica urbanística consiste en tomar decisiones sobre la localización de las actividades en el espacio, sobre la forma del espacio público, del espacio privado y de los edificios, sobre las características de los sistemas de transporte. El urbanismo influye directamente en el acceso que las personas y los grupos sociales tienen a lugares de empleo, equipamientos y servicios; en la comodidad de uso de éstos, y en la necesidad de transporte para acceder a ellos.

#### **IV INDICADORES DE GÉNERO RELACIONADOS CON EL ESPACIO**

##### **A. ACCESO AL ÁMBITO: TRANSPORTE, TIEMPO Y DISTANCIA**

Las mujeres tienen una tasa de motorización inferior a la de los hombres, precisando, por tanto, de mejores transportes públicos y/o actividades en proximidad. Esta limitación hace que sea más importante el correcto y adaptado funcionamiento de estos servicios, en concreto referente a los siguientes aspectos:

1. Restricciones temporales y horarias. A pesar de que las mujeres son las principales usuarias del transporte público, junto con las personas mayores, menores e inmigrantes, los horarios de éste están pensados para responder a patrones de desplazamiento propios de los varones, según horarios valle y pico que responden a patrones de movilidad mayoritariamente masculinos.
2. Además, las mujeres se ven constreñidas en su movilidad porque tienen que combinar los horarios del transporte y los tiempos de desplazamiento con los horarios de los servicios (colegios, salud, administración, etc.) en relación con el empleo.
3. Las mujeres detentan un alto porcentaje de empleos a tiempo parcial, que generan unos horarios de desplazamiento diferentes a los de los empleos convencionales.
4. Muchos empleos a tiempo parcial, como los de limpieza, tienen horarios de entrada y salida intempestivos, a altas horas de la noche o de la madrugada. Esto dificulta el acceso porque el transporte público está pensado para los horarios de los empleos a tiempo completo. La restricción temporal se ve además empeorada por el problema de la inseguridad en el acceso al transporte público durante horarios valle de poca afluencia.

##### **B. EMPLEO**

Las mujeres se han incorporado al mundo laboral en un momento de profundos cambios en la estructura productiva, con incremento de los empleos a tiempo parcial y condiciones precarias, incremento de los empleos nocturnos o de madrugada, ampliación de los horarios comerciales los fines de semana y por la noche, inseguridad laboral y crecimiento de empleos poco remunerados, etc.

En este contexto se precisa la modificación de los horarios de los servicios, no siempre adaptados de forma eficiente y rápida a estas transformaciones. Esta descoordinación y rigidez de los horarios perjudica en mayor medida a las mujeres que son quienes más uso hacen de estos servicios.

El problema del acceso físico al empleo se ve reforzado por su menor capacidad económica con respecto a los hombres, que no permite el uso del transporte privado, único modo de acceder a muchos empleos en las ciudades contemporáneas. El recurso al transporte público no siempre es posible en términos de tiempo para las personas que compatibilizan vida laboral y vida familiar.

La separación de los lugares de empleo con respecto a los lugares de residencia, la creación de espacios de empleo monofuncionales, como los parques empresariales o polígonos industriales, sin servicios y de acceso difícil, la escasez de equipamientos para el cuidado de personas dependientes, etc., son factores que penalizan el acceso al empleo de las mujeres.

## C. SEGURIDAD

### 1. En los desplazamientos

La percepción o realidad de la inseguridad es otro factor altamente restrictivo de la movilidad femenina. La percepción de inseguridad es una variable que presenta grandes diferencias entre hombres y mujeres. Esto tiene que ver con la gravedad, para la integridad física y emocional de la persona, que tienen los delitos de naturaleza sexual, en los cuales la mayoría de los atacantes son hombres y la mayoría de las víctimas, mujeres.

### 2. el Espacio público

La falta de seguridad y movilidad es un serio obstáculo para alcanzar la igualdad de género en la ciudad, en la medida que limita el derecho de las personas a participar plena y libremente como ciudadanos en sus comunidades. El diseño de los espacios urbanos de tránsito y estancia establece unos recorridos claros con visibilidad desde el exterior e iluminación adecuada. En este sentido, las actuaciones sobre el diseño de la urbanización deben considerar los siguientes criterios:

- Reestablecer la continuidad de las redes de espacios públicos como una red continua y jerarquizada.
- Crear elementos que faciliten la legibilidad, la orientación y la apropiación, en lugar de espacios uniformes.
- Asegurar una buena visibilidad del espacio público desde los edificios circundantes.
- Asegurar un nivel de iluminación adecuado a las características de la actividad desarrollada y los movimientos internos que produce.

## **5.3.3 IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA**

El Plan Especial analiza y valora, de forma global lo relativo a la diversidad de los sujetos que habitan y usan el espacio urbano y los equipamientos, haciendo hincapié en los colectivos con mayores necesidades.

La eliminación del solar existente y la creación de un espacio libre constituyen en sí mismas un impacto POSITIVO.

## **5.3.4 ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

Un aspecto en el que el Planeamiento Urbanístico sí puede incidir de manera importante es el relativo a la accesibilidad universal, dando respuesta a las necesidades especiales de movilidad y acceso a servicios que pudieran necesitar algunos ciudadanos.

La obligación de garantizar la accesibilidad a todos los ciudadanos queda regulada por la siguiente normativa:

- RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

- Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Código Técnico de la Edificación: Documento Básico DB-SUA.
- ORDEN VIV /561/2010. Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los aspectos considerados en el Plan Especial son:

- Creación de itinerarios accesibles con dimensiones y tratamiento superficial adecuados en el nuevo viario y el espacio libre.
- Propuesta de adaptación a las condiciones mínimas exigibles en el viario existente.
- Reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, conforme a la legislación vigente.
- Consideración de las condiciones de accesibilidad en la edificación (anchos de paso, elevadores, dimensiones de las distintas piezas habitacionales, etc.).

#### 5.4 IMPACTO EN MATERIA DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES, NO DISCRIMINACIÓN Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

---

La ordenación, a su escala, añade una oferta de vivienda con opciones que favorece la igualdad de oportunidades y la no discriminación. En tal sentido:

1. Se prevé una oferta de vivienda, incluyendo diversidad de tamaños, que facilitaría el acceso a la vivienda de jóvenes solos o familias.
2. El entorno garantiza una dotación suficiente en sus variantes educativas, sanitarias, deportivas y sociales.
3. La incorporación de criterios de accesibilidad universal en el diseño del viario y de los espacios públicos constituye una de las medidas de mayor impacto en relación con la discapacidad motriz. Además, el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad por parte de los instrumentos de ejecución material del ámbito permitirá la creación de entornos más comprensibles, facilitando la autonomía de las personas con discapacidad cognitiva.

En consecuencia, se considera que el impacto del PEO será **POSITIVO**.



**6 PLANOS****6.1 PLANOS DE ORDENACIÓN**

|       |                                                                                                                                                   |            |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| O-1.1 | Delimitación del ámbito del Plan Especial                                                                                                         | E: 1/200   |
| O-1.2 | Delimitación del Ámbito del Plan Especial sobre ordenación del PGOU (visor SIT Comunidad de Madrid)                                               | E: 1/1.000 |
| O-2   | Calificación del suelo. Usos y Ordenanzas Zonales                                                                                                 | E: 1/200   |
| O-3.1 | Viario, alineaciones y rasantes<br>Afecciones carreteras                                                                                          | E: 1/200   |
| O-3.2 | Viario y alineaciones sobre ortofotografía                                                                                                        | E: 1/200   |
| O-4.1 | Conexión con los servicios urbanos. Red de abastecimiento de agua                                                                                 | E: 1/200   |
| O-4.2 | Conexión con los servicios urbanos. Red de saneamiento                                                                                            | E: 1/200   |
| O-4.3 | Conexión con los servicios urbanos. Otras redes                                                                                                   | E: 1/200   |
| O-5   | Ordenación del ámbito sobre el Plano 5D del PGOU 1994<br><br>Ordenación del suelo urbano. Alineaciones y rasantes<br>(Casco Antiguo de Las Rozas) | E: 1/1.000 |