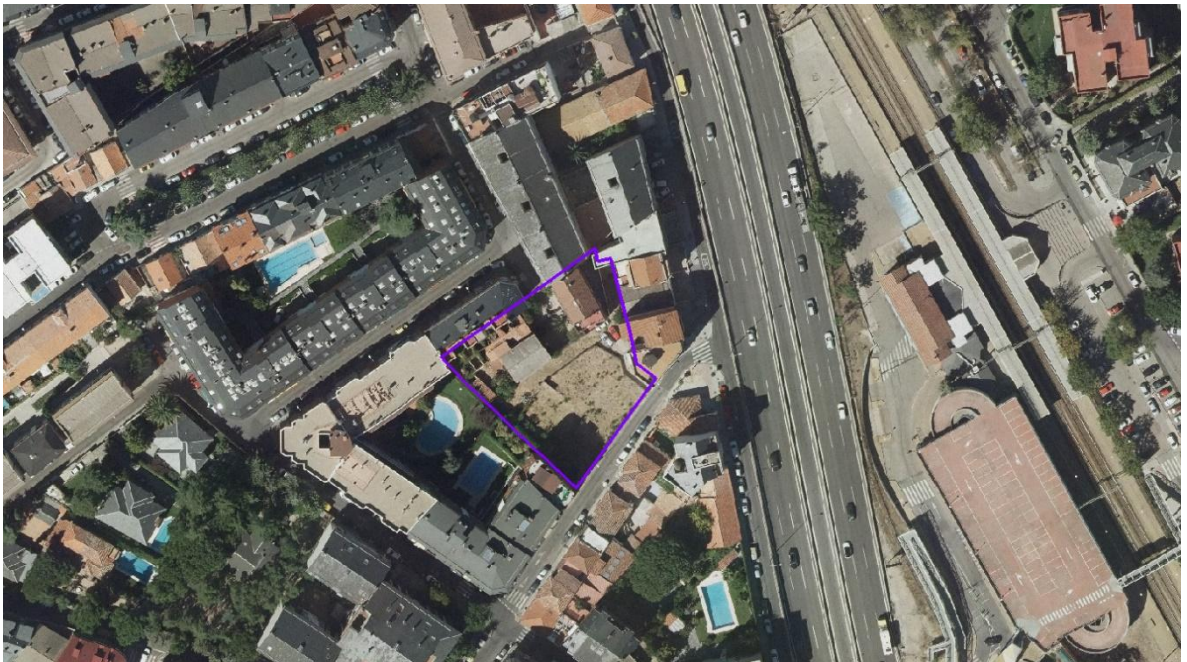


PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS | CONCHA ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA



NORMAS URBANÍSTICAS

APROBACIÓN INICIAL
DICIEMBRE 2025
modificado ABRIL 2026



RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

**GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS |
CONCHA ESPINA**

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

NORMAS URBANÍSTICAS

DICIEMBRE 2025
modificado ABRIL 2026

ÍNDICE

TÍTULO 0.	PRESENTACIÓN	1
TÍTULO 1.	DISPOSICIONES GENERALES	3
CAPÍTULO 1.1	CARACTERIZACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	3
ARTÍCULO 1.1.1	OBJETO Y ALCANCE	3
ARTÍCULO 1.1.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	3
CAPÍTULO 1.2	APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	3
ARTÍCULO 1.2.1	VIGENCIA	3
ARTÍCULO 1.2.2	EFFECTOS	3
ARTÍCULO 1.2.3	REQUISITOS DE ENTRADA EN VIGOR	4
ARTÍCULO 1.2.4	MODIFICACIONES	4
ARTÍCULO 1.2.5	AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA	4
TÍTULO 2.	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	5
CAPÍTULO 2.1	DISPOSICIONES GENERALES	5
ARTÍCULO 2.1.1	NORMAS DE APLICACIÓN	5
ARTÍCULO 2.1.2	CALIFICACIÓN DEL SUELO	5
ARTÍCULO 2.1.3	RÉGIMEN	5
CAPÍTULO 2.2	DETERMINACIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN	5
ARTÍCULO 2.2.1	RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN	5
ARTÍCULO 2.2.2	RELATIVAS A LA URBANIZACIÓN	5
CAPÍTULO 2.3	NORMAS PARTICULARES	5
ARTÍCULO 2.3.1	NORMAS DE APLICACIÓN	5
ARTÍCULO 2.3.2	ORDENANZA ZONAL 1BIS. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA CALLE CISNEROS	6
ARTÍCULO 2.3.3	ORDENANZA ZONAL 6BIS. EQUIPAMIENTOS CALLE CISNEROS	8
ARTÍCULO 2.3.4	ORDENANZA ZONAL 7BIS. ESPACIOS LIBRES CALLE CISNEROS	8
ARTÍCULO 2.3.5	DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN	9
CAPÍTULO 2.4	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	10
ARTÍCULO 2.4.1	DETERMINACIONES	10
TÍTULO 3.	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	11
CAPÍTULO 3.1	CONDICIONES DE DESARROLLO	11
ARTÍCULO 3.1.1	CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO	11
ARTÍCULO 3.1.2	CESIONES DE DOTACIONES	11
ARTÍCULO 3.1.3	PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO	11
CAPÍTULO 3.2	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	11
ARTÍCULO 3.2.1	CONTENIDO	11
ARTÍCULO 3.2.2	TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN	11

CAPÍTULO 3.3	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	12
ARTÍCULO 3.3.1	CONTENIDO	12
ARTÍCULO 3.3.2	TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN	12
CAPÍTULO 3.4	LICENCIAS	12
ARTÍCULO 3.4.1	RÉGIMEN	12
CAPÍTULO 3.5	PLAZOS	12
ARTÍCULO 3.5.1	PLAZO DE EJECUCIÓN	12

TÍTULO 0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene las **NORMAS URBANÍSTICAS 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^a Ángeles Vega González, arquitecta

Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto

Berta Gámez Fernández, arquitecta

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

Madrid, abril de 2026.

M^a Ángeles Vega González
Arquitecta

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.1 CARACTERIZACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.1.1 OBJETO Y ALCANCE

Las presentes Normas Urbanísticas recogen las determinaciones con eficacia normativa del **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN** en Suelo Urbano del ámbito situado entre las **calles General Ibáñez, Cisneros y Concha Espina**, modificando algunas de las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid aplicables en el ámbito.

La presente Normativa Urbanística recoge las determinaciones escritas del Plan Especial a las que se otorga carácter normativo, e incluye todas las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre regulación de usos y tipologías edificatorias permitidas.

Artículo 1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de las presentes normas es el delimitado por el Plan Especial que incluye, además de la Calle Cisneros, las siguientes parcelas de titularidad privada: 6431409VK2863S, 6431410VK2863S, 6431413VK2863S, 6431417VK2863S, 6431419VK2863S, 6431423VK2863S, 6431424VK2863S y 6431420VK2863S.

La delimitación del ámbito se indica gráficamente en los planos del presente Plan Especial.

CAPÍTULO 1.2 APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.2.1 VIGENCIA

El presente Plan Especial entrará en vigor tras la publicación en el BOCM de su acuerdo de aprobación definitiva en los términos del artículo 66.1 LSCM.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, que podrá alterar su regulación, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en el artículo 70 LSCM.

Artículo 1.2.2 EFECTOS

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los efectos previstos en el artículo 64 LSCM:

1. Vinculación de los terrenos a los usos previstos en el Plan Especial.
2. Declaración en situación de fuera de ordenación de las situaciones preexistentes que resulten disconformes con la nueva ordenación.
3. Obligatoriedad. El Plan Especial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
4. Ejecutividad. Una vez que entre en vigor el Plan Especial serán formalmente ejecutables sus determinaciones, sin perjuicio de la aprobación de los proyectos necesarios por los organismos competentes.

5. Declaración de utilidad pública de las obras necesarias. Se entenderán incluidas en todo caso las precisas para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
6. Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Especial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.

Artículo 1.2.3 REQUISITOS DE ENTRADA EN VIGOR

Obtenida la aprobación definitiva del Plan Especial, para su plena vigencia y publicidad deberán observarse las siguientes previsiones:

1. Inscripción en el registro administrativo de los Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, conforme a lo requerido por el artículo 65 LSCM.
2. Publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de lo requerido por el artículo 66 LSCM.
3. Publicación de su normativa en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de lo requerido por el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 1.2.4 MODIFICACIONES

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan derivarse de una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Especial con las condiciones previstas en los Arts. 67 y 69 LSCM.

Artículo 1.2.5 AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

De forma complementaria a lo regulado directamente por el presente Plan Especial, será de aplicación la normativa básica y sectorial aplicable, correspondiente a los usos previstos y a las afecciones sectoriales concurrentes.

TÍTULO 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 2.1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1 NORMAS DE APLICACIÓN

Serán de aplicación las establecidas en el presente documento, que se resaltan en **color morado** si modifican determinaciones del PGOU y, en lo no regulado, en los tomos de Normas Urbanísticas del PGOU de Las Rozas de Madrid vigente o aquellas que lo sustituyan.

Artículo 2.1.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

El presente Plan Especial asigna calificaciones específicas para cada una de las piezas definidas en la ordenación, asignando el régimen de usos, permitidos y prohibidos, tanto sobre rasante como bajo rasante.

Artículo 2.1.3 RÉGIMEN

En el subsuelo de la zona verde de nueva creación se permite el uso de garaje – aparcamiento bajo rasante, 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.

CAPÍTULO 2.2 DETERMINACIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

Artículo 2.2.1 RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN

En lo no previsto en las presentes Normas, queda regulado por lo establecido en el Título 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, o el equivalente del Plan General que lo sustituya.

Artículo 2.2.2 RELATIVAS A LA URBANIZACIÓN

Será de aplicación el Título VI de las Normas del PGOU con las condiciones complementarias que estuvieran establecidas por Ordenanza municipal, así como otras normativas de carácter sectorial de aplicación, en concreto 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.

CAPÍTULO 2.3 NORMAS PARTICULARES

Artículo 2.3.1 NORMAS DE APLICACIÓN

Las Ordenanzas Zonales de aplicación en el ámbito del Plan Especial se corresponden con las definidas en el PGOU, si bien con ciertas particularidades. Así, en lo no determinado en los siguientes artículos, será

de aplicación lo establecido en el PGOU vigente, o aquel que lo sustituya para la Ordenanza Zonal equivalente.

Así, dentro del ámbito del Plan Especial, serán de aplicación las **siguientes Ordenanzas Zonales** definidas en la presente normativa, de acuerdo a la calificación establecida sobre cada una de las parcelas:

1. **Ordenanza zonal 1bis. Edificación en manzana cerrada Calle Cisneros.** Es de aplicación en los suelos calificados dentro del ámbito con uso residencial.
2. **Ordenanza zonal 6bis: Equipamientos Calle Cisneros.** Es de aplicación en el suelo destinada a infraestructuras, centro de transformación. No se modifica ninguna determinación del PGOU.
3. **Ordenanza Zonal 7bis. Espacios Libres Calle Cisneros.** Es de aplicación en el suelo como espacio libre dentro del ámbito.

Se establecen las siguientes condiciones establecidas para las **Ordenanzas zonales** de aplicación en el ámbito.

Artículo 2.3.2 ORDENANZA ZONAL 1 BIS. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA CALLE CISNEROS

I ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a los suelos del ámbito destinados a la edificación de uso residencial en tipología de manzana cerrada.

II CONDICIONES DE LA PARCELA

1. **Tamaño de parcela:** 100 m².
2. **Frente de parcela:** 6 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones, o el catastral existente menor que aquel.
3. **Fondo de parcela:** 16 metros para nuevas parcelaciones o segregaciones, o el catastral existente menor que aquel.

III ALINEACIONES Y RASANTES

Son las definidas en los planos O-2 y O-3 de Calificación pormenorizada, alineaciones y rasantes.

IV CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. Retranqueos:

No se permiten retranqueos a la alineación oficial.

Se permiten únicamente retranqueos de la edificación al fondo de la parcela, que deberán ser, 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:

- a. Que la parcela tenga su alineación a calle de más de 10 metros de anchura.
- b. Que no queden medianerías al descubierto en las parcelas colindantes.
- c. Que el espacio entre la vía pública y la nueva alineación se ceda gratuitamente al Ayuntamiento.

2. Ocupación y fondo edificable:

- a. Sobre rasante: conforme al PGOU.

b. Bajo rasante: 100%.

3. **Edificabilidad:**
 - a. Sobre rasante: La resultante de la aplicación de los parámetros de fondo edificable, frente y número de plantas de la edificación.
 - b. Bajo rasante: De acuerdo con lo permitido por el PGOU, si se destinan a garaje aparcamiento no computarán.
4. **Altura de la edificación** para obras de nueva planta o ampliación:
 - a. Sobre rasante: Máximo 4 plantas (baja+3), 13,30 m.
 - b. Bajo rasante: De acuerdo con lo permitido por el PGOU.
5. **Cuerpos volados:**
 - a. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.
 - b. Para los distintos frentes de la edificación se regulan de la siguiente manera:
 - i. En las fachadas que den a la prolongación de la **C/ Palencia y al espacio libre público de la C/ Cisneros** se permiten balcones y terrazas, que deberán estar abiertas por tres lados en su parte volada.

Las dimensiones de las mismas serán:

 - Vuelo máximo: 1,00 m desde la alineación oficial.
 - Frente máximo: El del hueco por el que se accede más 0,50 m a cada lado, con un máximo de 3,40 m.
 - ii. En la fachada a la **Calle General Ibáñez** quedan regulados por lo establecido en el PGOU.
 - iii. En la fachada a la calle de nueva apertura “noreste” no se permiten cuerpos volados de ningún tipo.
 - c. Los elementos volados abiertos por tres lados **no computan** a efectos de edificabilidad.
 - d. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo, igual al saliente y no inferior de 0,60 metros. La altura mínima sobre la rasante de la acera o terrenos será superior a 3,00 metros.
 - e. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
6. **Otras condiciones:**
 - a. **Tendederos:** Las viviendas deberán contar con un espacio destinado a tendedero en las condiciones del artículo 4.3.3-12 de la Normativa del PGOU.

En el caso de estar situado en la fachada, la solución de ocultamiento de la ropa deberá integrarse en el diseño del conjunto de la fachada. Podrán constituirse como prolongación de la terraza, con un vuelo en continuidad con el de ésta.

No computan hasta una superficie de 3 m².

V CONDICIONES DE USO

1. **Uso Característico:** Uso residencial en todas sus categorías.
2. **Usos Compatibles** (Máximo 30%)
 - a. Uso Terciario. Permitido en todas sus categorías en un máximo del 30% de la edificación.
 - b. Uso Dotacional. Permitido en todas sus categorías.
 - c. Uso Industrial. Permitido en pequeñas industrias compatibles con usos residenciales.
 - d. Uso de Servicios Urbanos, categoría a): garaje aparcamiento.

Artículo 2.3.3 ORDENANZA ZONAL 6BIS. EQUIPAMIENTOS CALLE CISNEROS**I ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad.

En el ámbito del Plan Especial se limita únicamente al **uso de infraestructuras**.

II CATEGORÍA

Las condiciones de parcela, edificación y usos se regulan conforme a la categoría asignada, que se identifica con el código:

- **SI Servicios Infraestructurales.**

III CONDICIONES DE PARCELA

No se fija el tamaño de parcela mínima, siendo en cada caso, la exigida por la reglamentación específica de la actividad a implantar o la necesaria para el eficaz desarrollo de la misma.

IV ALINEACIONES Y RASANTES

Son las definidas en los planos PO-2 y PO-3 de Calificación pormenorizada, alineaciones y rasantes.

V CONDICIONES DE USO.

1. **Uso Característico.** En el suelo incluido en el Plan Especial con esta calificación únicamente se permitirá el **uso de infraestructuras: centro de transformación**.
2. **Usos Prohibidos.** Los restantes no indicados.

VI CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL USO DE INFRAESTRUCTURAS – CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Queda regulado por el artículo 6.6.4 de las NNUU del PGOU y, además, cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberá localizarse bajo rasante, pudiendo sobresalir de la cota 0 lo estrictamente necesario por razones constructivas.
2. Deberá resolver en la propia parcela los espacios perimetrales que precisen para el funcionamiento del mismo.

Artículo 2.3.4 ORDENANZA ZONAL 7BIS. ESPACIOS LIBRES CALLE CISNEROS**I ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Corresponde a los espacios libres de dominio público y privado, destinadas al ocio y esparcimiento de la población y ornato de la ciudad.

II CONDICIONES DE PARCELA

La parcela mínima segregable es la delimitada en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

III ALINEACIONES Y RASANTES

Son las definidas en los planos O-2 y O-3.1 de Calificación pormenorizada, alineaciones y rasantes.

IV CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Ocupación de la parcela por la edificación:**
 - a. Sobre rasante: 2%.
 - b. Bajo rasante: 100%.
2. **Edificabilidad:** La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta los siguientes coeficientes:
 - a. **Sobre rasante:** 0,02 m²_c/m²_s.
 - b. **Bajo rasante:** De acuerdo con lo establecido en el Plan General.
3. **Altura de la edificación y número de plantas:**

La altura máxima de la edificación sobre rasante será igual o inferior a 4 metros.

Bajo rasante se permite una planta.
4. **Cerramiento:** Se realizarán preferentemente con pantallas vegetales. En los espacios libres públicos, los elementos resistentes (fábricas, rejas, etc.) de sus cerramientos cumplirán la función de protección y ornato del recinto-urbano sin que ello suponga la creación de barreras que dificulten el libre acceso de los usuarios.

Deberá estar claramente señalizado que el espacio es de uso y dominio público.
5. **Otras condiciones:** La construcción bajo rasante deberá respetar las siguientes normas:

Deberá dejar una capa de tierra vegetal para plantación de al menos 80 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.

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.

V CONDICIONES DE USO.

1. **Uso Característico:** Espacio libre de uso público.
2. **Usos compatibles:**
 - a. **Sobre rasante:** Dotacional, cultural y deportivo al aire libre.
 - b. **Bajo rasante:** Se permite el uso de garaje-aparcamiento privado, bien mediante la constitución de un complejo inmobiliario o mediante el establecimiento de una servidumbre de uso público, en las condiciones de edificación del presente Plan Especial y, en lo no regulado por éste, del Plan General vigente.
3. **Usos prohibidos.** Los restantes no indicados.

Artículo 2.3.5 DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN

Será de aplicación el Título VI de las Normas del PGOU con las condiciones complementarias que estuvieran establecidas por Ordenanza municipal, así como otras normativas de carácter sectorial de aplicación, en concreto la 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.

CAPÍTULO 2.4 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 2.4.1 DETERMINACIONES

Será de aplicación lo establecido en el Título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, o el equivalente del Plan General que lo sustituya, además de la normativa sectorial de aplicación.

TÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 3.1 CONDICIONES DE DESARROLLO

Artículo 3.1.1 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO

El desarrollo del presente Plan Especial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen tanto en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Las Rozas de Madrid en lo que se refiere a las condiciones de urbanización y a las condiciones de edificación salvo en lo particularizado para cada zona específica del ámbito, definido en las presente Normas Urbanísticas, cuya delimitación determina el correspondiente Plano de Ordenación.

Artículo 3.1.2 CESIONES DE DOTACIONES

Serán las establecidas en la ordenación del presente Plan Especial.

Artículo 3.1.3 PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO

No será necesaria la aprobación de ningún instrumento urbanístico de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Especial, si bien será necesaria la redacción, tramitación y aprobación de los siguientes instrumentos técnicos de proyecto:

1. Proyecto de Reparcelación.
2. Proyecto de Urbanización.
3. Proyectos de edificación.
4. Proyecto de reparcelación, normalización de fincas o convenio urbanístico.

CAPÍTULO 3.2 PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Artículo 3.2.1 CONTENIDO

El Proyecto de Reparcelación contendrá las determinaciones y criterios establecidos por los artículos 86 y 87 de la LSCM.

A efectos de determinar los terrenos que generan aprovechamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 47.3 RGU, no se tendrán en consideración los terrenos que fueron objeto de cesión obligatoria en su día o que debieron cederse obligatoriamente en cumplimiento de la normativa urbanística.

Artículo 3.2.2 TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN

La formulación del Proyecto de Reparcelación se llevará a través de cualquiera de las figuras previstas en el artículo 108.2 de la LSCM y se tramitará de acuerdo con lo establecido en el art 88 de la LSCM.

Una vez aprobado el Plan Especial se deberán definir las parcelas resultantes conforme a lo establecido en el artículo 86 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO 3.3 PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.3.1 CONTENIDO

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para ellos establezca dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el artículo 97 de la LSCM, de conformidad con el artículo 80.2.a) de la misma Ley, y los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento de 1978, así como lo establecido en el PGOU y la Ordenanza General de Urbanización del PGOU de Las Rozas de Madrid.

Artículo 3.3.2 TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN

La formalización de los Proyectos de Urbanización se efectuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 106.1 de la LSCM.

El procedimiento de aprobación se ajustará a lo establecido en el artículo 107 de la LSCM y el artículo 140 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

CAPÍTULO 3.4 LICENCIAS

Artículo 3.4.1 RÉGIMEN

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de uso del suelo, construcción y edificación enumerados en el artículo 152 de la LSCM y en el vigente PGOU de Las Rozas de Madrid.

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo III, del Título IV de la LSCM.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en la “Ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas de Las Rozas de Madrid” aprobada por Pleno de fecha 31 de julio de 2023 y publicada en el B.O.C.M. número 190 de fecha 11 de agosto de 2023.

CAPÍTULO 3.5 PLAZOS

Artículo 3.5.1 PLAZO DE EJECUCIÓN

Se establece un plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan Especial para la presentación de los Proyectos de reparcelación y urbanización.