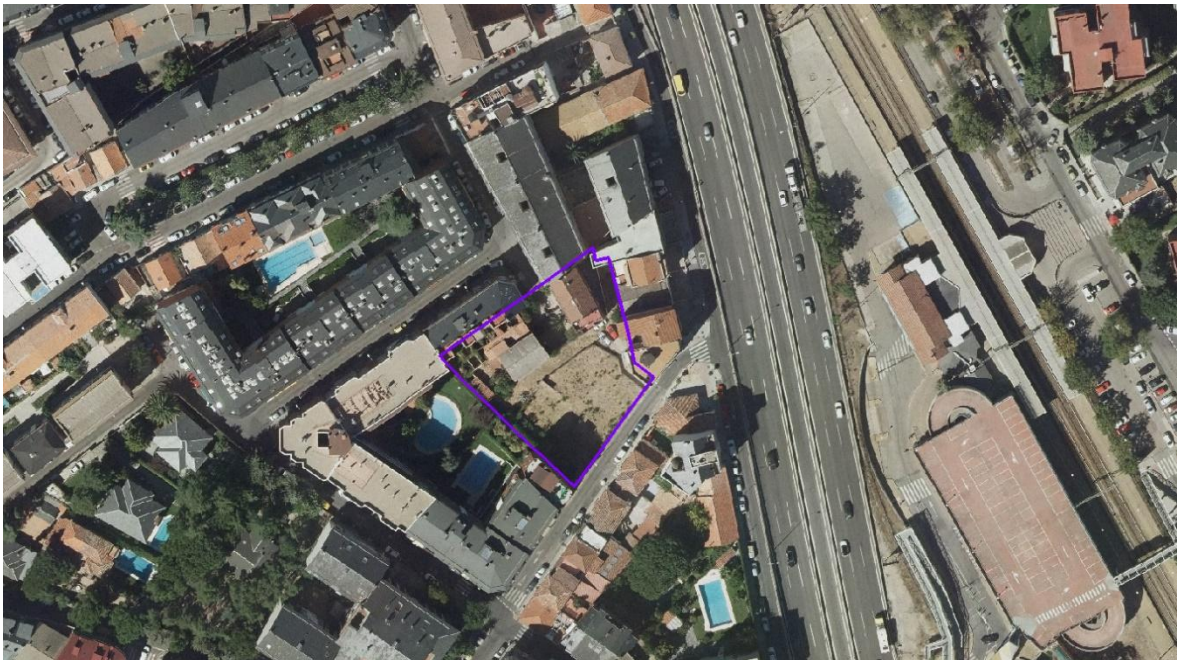


PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS | CONCHA ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO



RESUMEN EJECUTIVO

APROBACIÓN INICIAL
DICIEMBRE 2025
modificado ABRIL 2026

PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ | CISNEROS | CONCHA
ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

RESUMEN EJECUTIVO

DICIEMBRE 2025

modificado ABRIL 2026

ÍNDICE

0	PRESENTACIÓN	1
1	INTRODUCCIÓN	3
1.1	OBJETO Y FORMULACIÓN	3
1.2	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN	3
1.3	ALCANCE	4
2	ORDENACIÓN PROPUESTA	7
2.1	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	7
3	ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	11
3.1	ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN	11
3.2	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	13

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el **RESUMEN EJECUTIVO 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

Laura Silvo Sánchez, arquitecta

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

Madrid, abril de 2026.

M^a Ángeles Vega González
Arquitecta

1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO Y FORMULACIÓN

El objeto del Plan Especial es la ordenación del ámbito situado entre las **calles General Ibáñez y Concha Espina**, 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 con frente a la Avenida de La Coruña de esta manzana.

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 la Ordenanza Zonal 1 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.

1.2 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN

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

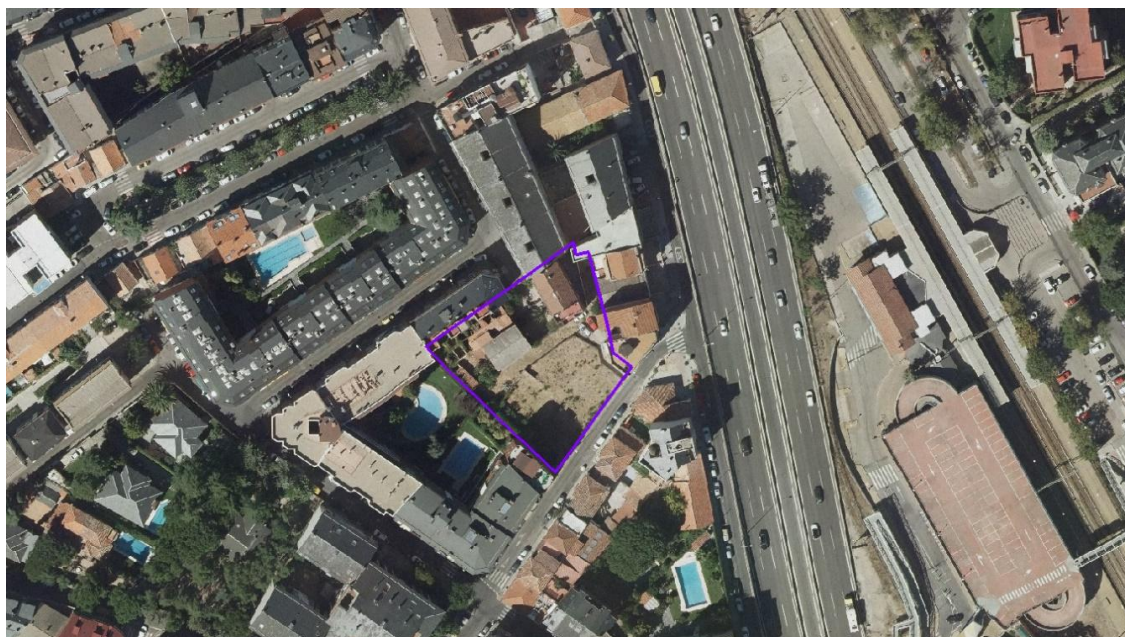


Figura 1: Situación.

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

Catastro	Propiedad ¹	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	Propietario 5	384	375,80	
TOTAL		1.859	1.859,00	733,00
* Representados por QUINTO UMBRAL, S.L.				

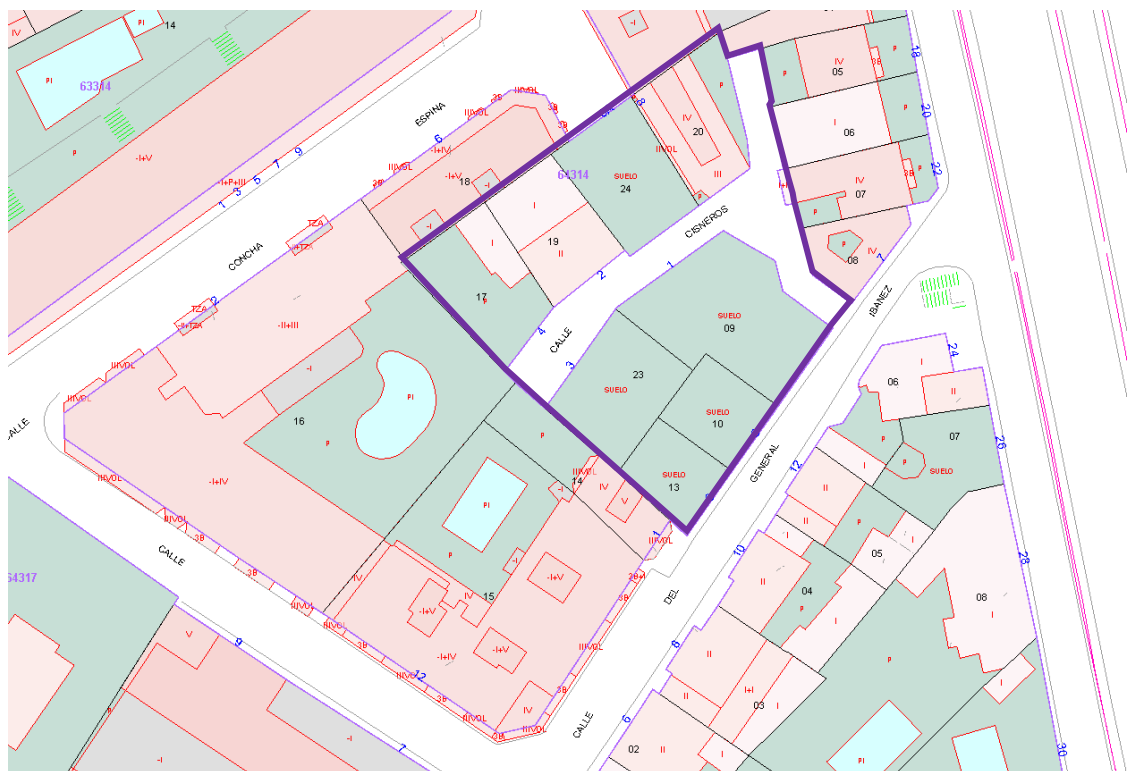


Figura 2: Delimitación sobre catastro.

1.3 ALCANCE

La ordenación propuesta desde el Plan Especial consiste en:

1. Materialización de las alineaciones previstas en el PGOU a través de las siguientes acciones.
2. Modificación de la alineación en la parte este del ámbito, abriendo como viario los suelos de titularidad pública con calificación residencial.

¹ Por LOPD no se incluye el nominal de los "propietarios" del ámbito en el presente documento, de carácter público, adjuntándose su identificación en documento aparte: **ANEXO "PROPIEDAD Y LEGITIMACIÓN PARA ACTUAR"**.

3. Ordenación de la edificación con mantenimiento de las calificaciones residenciales conforme a la ordenación y condiciones previstas en el PGOU para la zona.
4. Calificación de ámbitos de un ámbito de espacio libre y otro para centro de transformación.
5. Calificación como viario de los suelos de titularidad pública actualmente incluidos en la manzana residencial este.

2 ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

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, conforme se detalla en la Memoria de Ordenación y el Título 3 del presente documento.
 - 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.

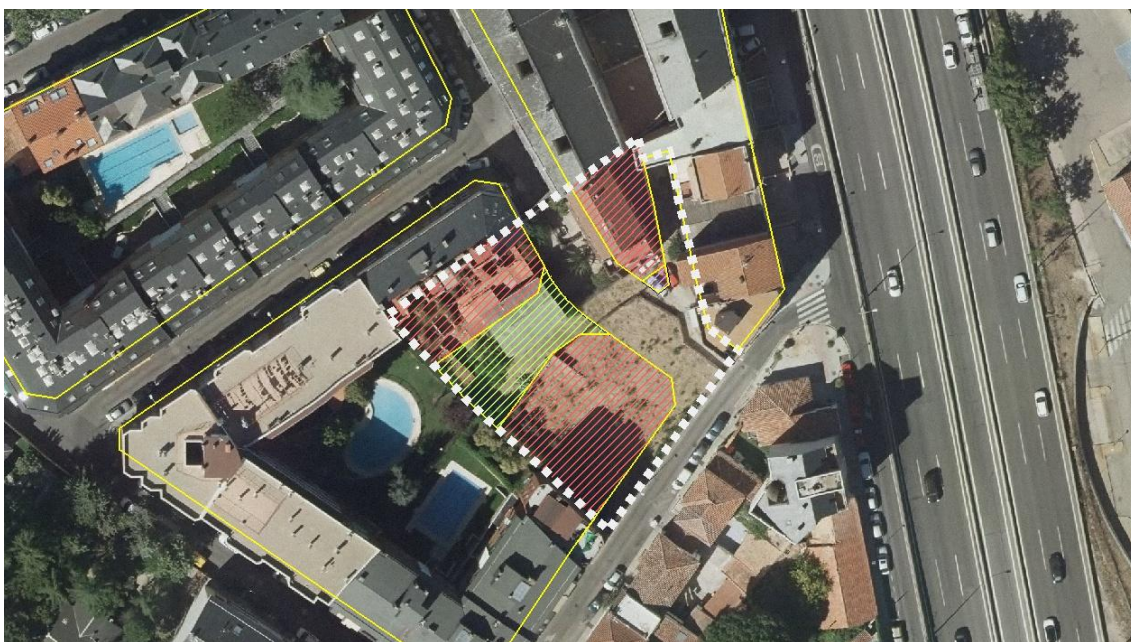


Figura 3: Ordenación del ámbito sobre ortofotografía.

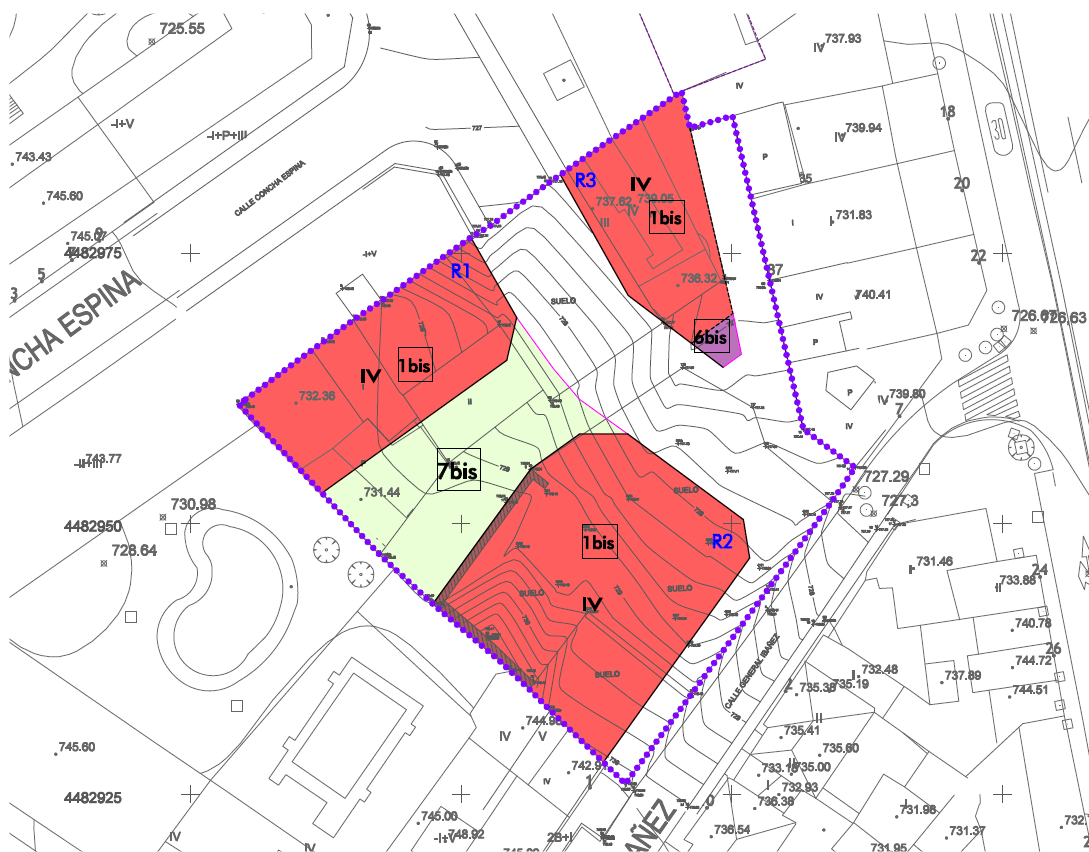


Figura 4: Ordenación del ámbito sobre levantamiento topográfico y cartografía municipal.

El resultado de la ordenación del Plan Especial para uso residencial es de 3.848 m²c, con el siguiente reparto:

	Ordenanza Zonal	Superficie m ² s	Altura (nº plantas)	Ocupación en planta (m2s)	Edificabilidad PE (m2c) *
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
TOTAL ÁMBITO		1.859		988	3.952

* 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.

3 ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El artículo 25.3 TRLS-2015 requiere que el Resumen Ejecutivo exprese, en primer lugar, la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y el alcance de dicha alteración y, en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución, y la duración de dicha suspensión.

En cuanto a la suspensión de procedimientos; el artículo 70.4 LSCM establece que la aprobación inicial del instrumento, en este caso el Plan Especial, comporta necesariamente la suspensión de la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación, y de ejecución de actividades en aquellos suelos donde cambien las condiciones de ordenación.

3.1 ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN

El presente Plan Especial **NO introduce modificaciones sobre la Ordenación Estructural** establecida por el Plan General de La Rozas de Madrid.

En lo relativo a **Determinaciones de Ordenación Pormenorizada** únicamente modifican los siguientes aspectos:

1. Se modifica la alineación de la manzana 64314, con la recuperación del viario de acceso al interior. Esta modificación implica la alteración de las alineaciones interiores de la manzana, eliminándose aquellas que han perdido su razón de ser.
2. Condiciones de la Ordenanza Zonal 1bis. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

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:
 - 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.

3. Uso del subsuelo del espacio libre situado entre las dos parcelas privadas ya previstas en el PGOU, de forma que permite la construcción de un garaje privado que cubra, al menos, las necesidades de plazas de aparcamiento mínimas de la normativa vigente.

Se garantizará el uso público de espacio libre, 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.



Figura 5: PGOU de Las Rozas de Madrid. Visor de la comunidad de Madrid.



3.2 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Afecta a la totalidad del ámbito objeto del Plan Especial.



Figura 7: Ámbito de suspensión de licencias sobre cartografía catastral.