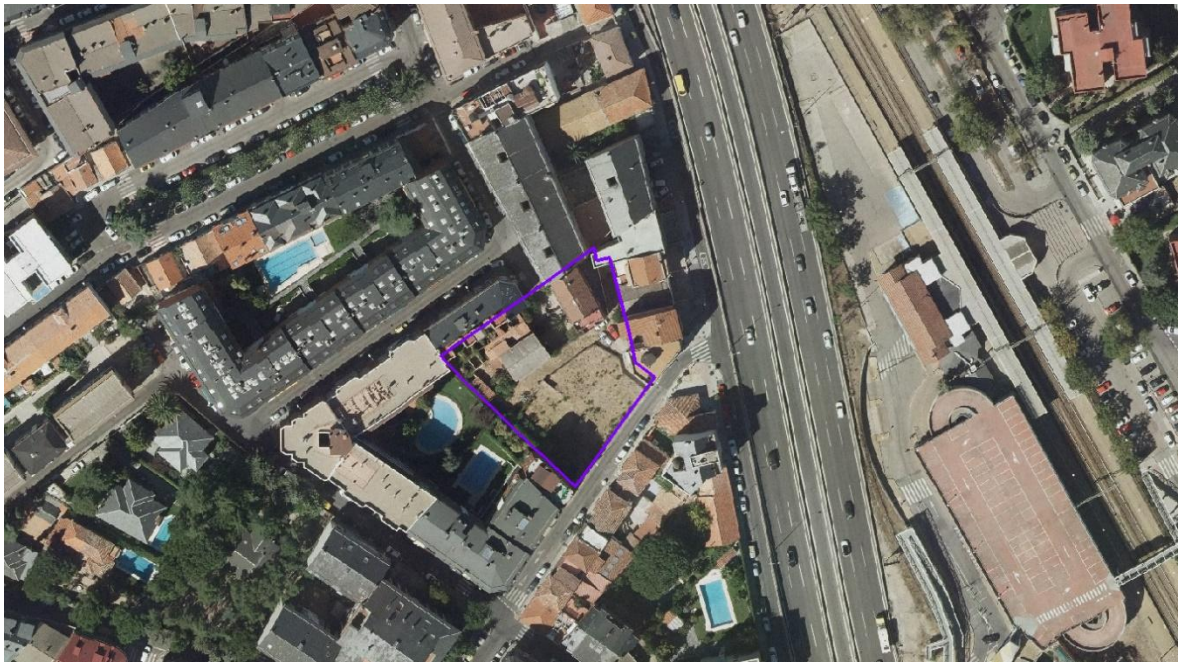
PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ |CISNEROS| CONCHA ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

ANEXO SECTORIAL



ESTUDIO DE LA LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN POR PROXIMIDAD DE LA A-6 EN SUELO URBANO

ABRIL 2026

QUINTO UMBRAL SL

RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

PLAN ESPECIAL CALLE CISNEROS

GENERAL IBÁÑEZ |CISNEROS| CONCHA ESPINA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN EN SUC

ESTUDIO DE LA LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN POR PROXIMIDAD DE LA A-6 EN SUELO URBANO

ABRIL 2026

ÍNDICE

0 PRESENTACIÓN 1

1 INTRODUCCIÓN 3

1.1 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL 3

1.2 OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO 3

2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN 5

2.1 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN 5

2.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR 6

2.3 ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL 7

2.4 SITUACIÓN RESPECTO DE LA AUTOVÍA A-6 8

2.4.1 SITUACIÓN ACTUAL 8

2.4.2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN 8

3 PLANOS DEL ESTUDIO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN 11

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el **ESTUDIO DE LA LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN POR PROXIMIDAD DE LA A-6 EN SUELO URBANO**, como documento incluido en el **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:

Mª Ángeles Vega González, arquitecta

Jesús Mª 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.

Mª Ángeles Vega González

Arquitecta

1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

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 formato 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 establecida en el PGOU, ni modificándose ninguna otra determinación de carácter estructural.

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 OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

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.

Así, el presente documento tiene por objeto el establecimiento de la línea límite de edificación para la zona colindante con la autovía A-6 entre los puntos kilométricos 18+450 y el 18+600, margen izquierdo, en aplicación del artículo 48 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras y de los artículos 53, 96 y 118 del Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Así, para los tramos urbanos "*se podrá fijar una línea límite de edificación más cercana a la carretera con el fin de dar continuidad a la alineación de la edificación de solares situados entre edificaciones ya existentes, plenamente consolidadas y colindantes a éstos, siempre que dichas edificaciones se hubieran construido cumpliendo las previsiones y exigencias del planeamiento urbanístico entonces vigente*."

2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

2.1 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.

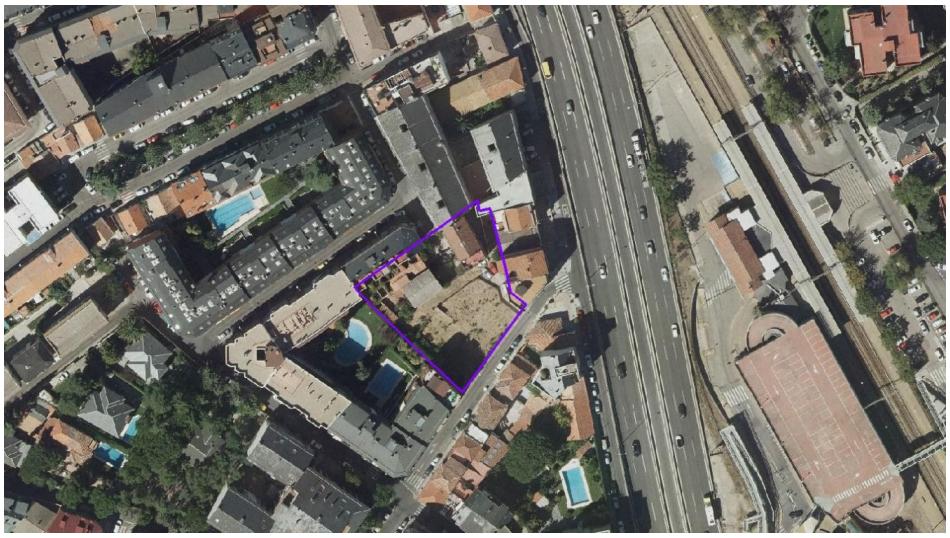


Figura 1: Situación.

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

Catastro	Propiedad	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	
	TOTAL	**1.859**	**1.859,00**	**733**

* Representados por QUINTO UMBRAL, S.L.

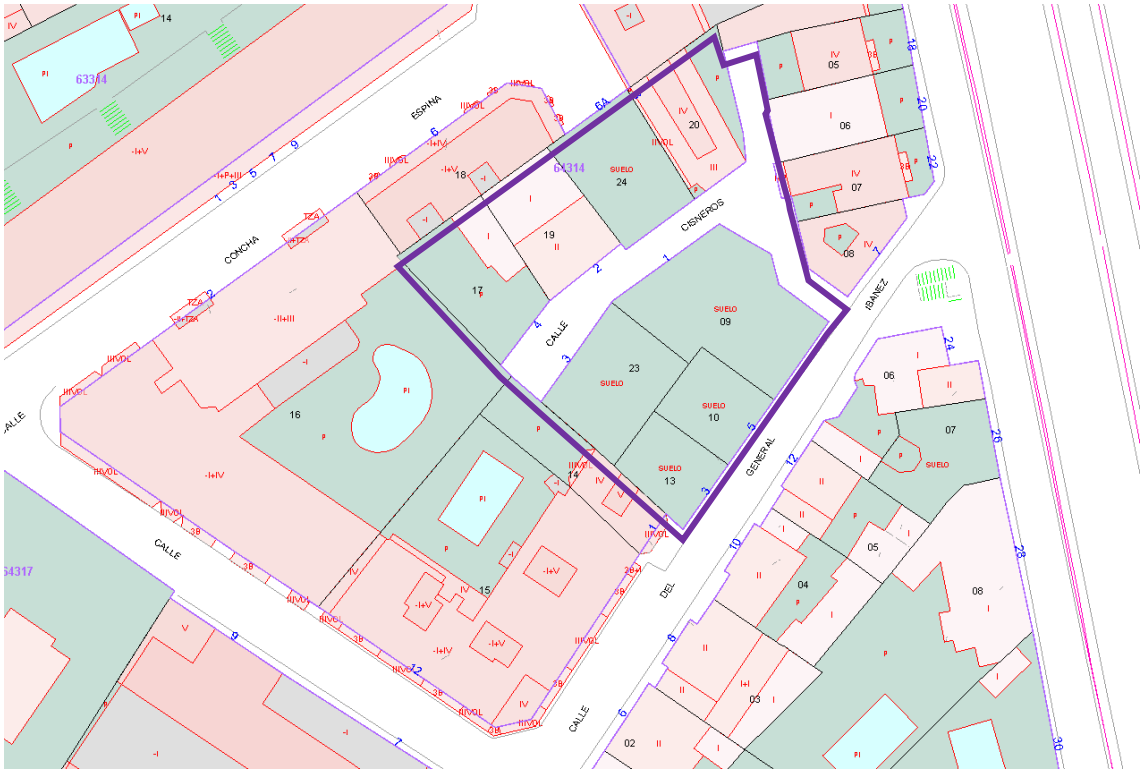


Figura 2: Delimitación sobre catastro.

2.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA. 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.

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.

Respecto a la autovía A-6, establece una distancia de 12 metros hasta la alineación, tal como se recoge en el plano 5d.

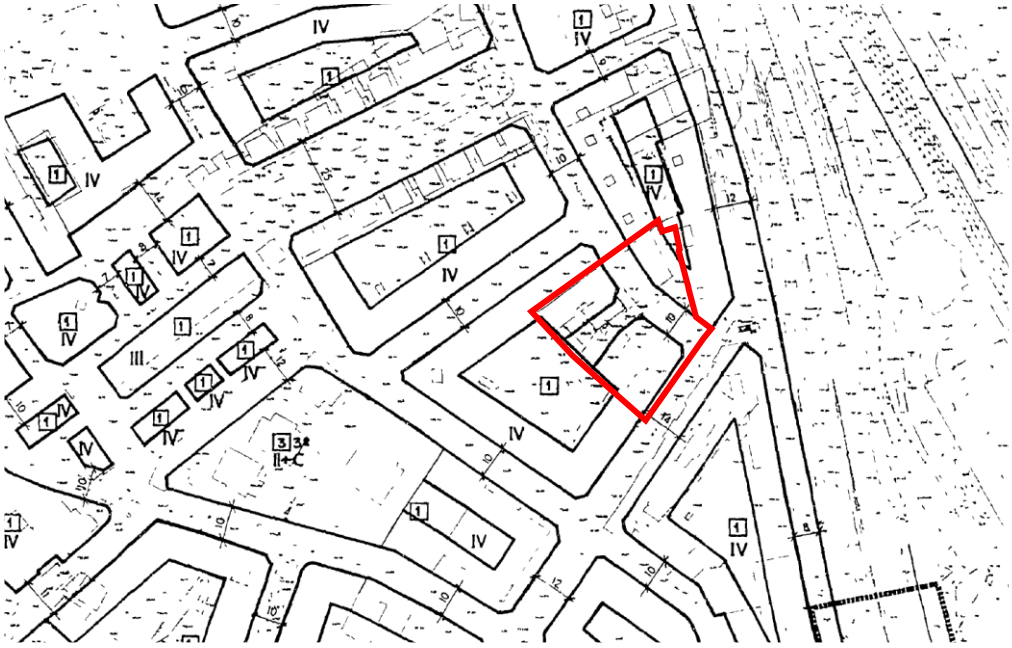


Figura 3: PGOU de Las Rozas de Madrid. Plano de ordenación del casco 5d.

2.3 ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La ordenación propuesta desde el Plan Especial consiste en:

1. Completar la ordenación de la manzana 64314 del suelo urbano del núcleo original de Las Rozas de Madrid en una segunda línea respecto a la Autovía A-6.
2. Materializar de las alineaciones previstas en el PGOU, completando la apertura completa entre las calles Concha Espina y General Ibáñez.
3. Ordenación de la edificación, manteniendo las condiciones de aprovechamiento del PGOU para las parcelas privadas.
4. Definición de las conexiones a las redes de infraestructuras básicas.

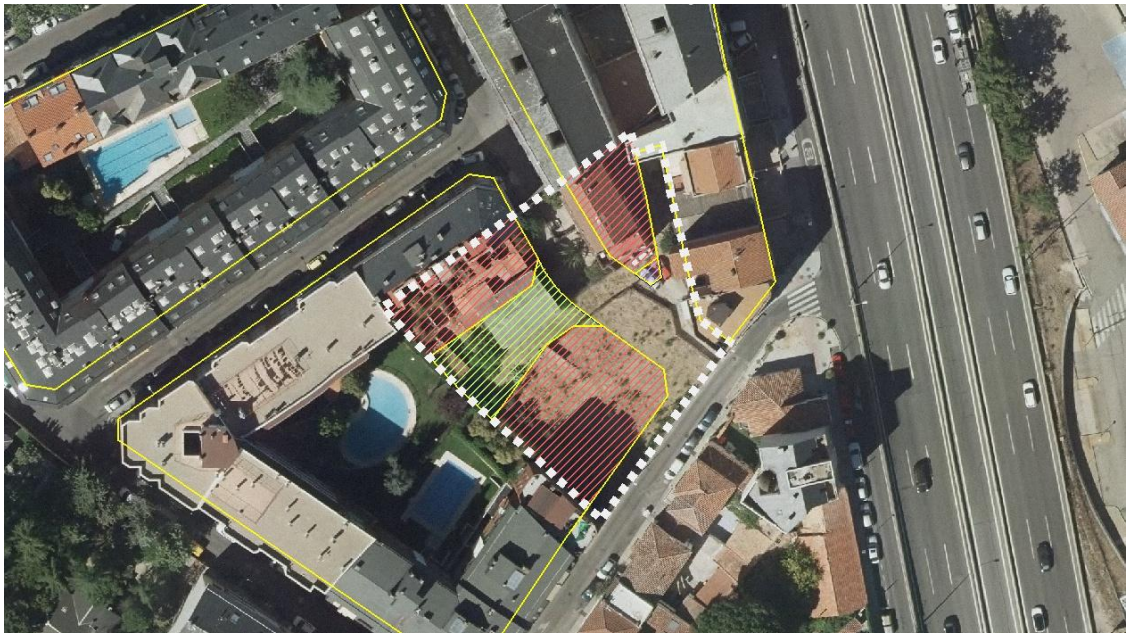


Figura 4: Ordenación del ámbito.

2.4 SITUACIÓN RESPECTO DE LA AUTOVÍA A-6

2.4.1 SITUACIÓN ACTUAL

El ámbito está incluido en el área de afección de la A-6, y en concreto por la línea de servidumbre de 25 metros en un pequeño trozo de viario y la franja de afección de 100 metros. Además, la línea genérica límite de edificación atraviesa el ámbito.

Entre el ámbito y la autovía se encuentra una zona completamente edificada y con una alineación consolidada. Esta alineación realiza sus accesos desde un viario de carácter urbano paralelo al tronco de la autovía, sin accesos entre las dos en este tramo.

Figura 5: Afecciones de la A-6 al ámbito del Plan Especial.

2.4.2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

El presente documento propone la modificación de la línea límite de la edificación en este tramo conforme a las edificaciones existentes, que se ajustan a las alineaciones establecidas por el PGOU de Las Rozas de Madrid aprobado con fecha 1 de diciembre de 1994 (BOCM nº de 21 de diciembre de 1994).

En los siguientes esquemas y los planos que acompañan a esta memoria, se representa y acota la nueva línea propuesta.

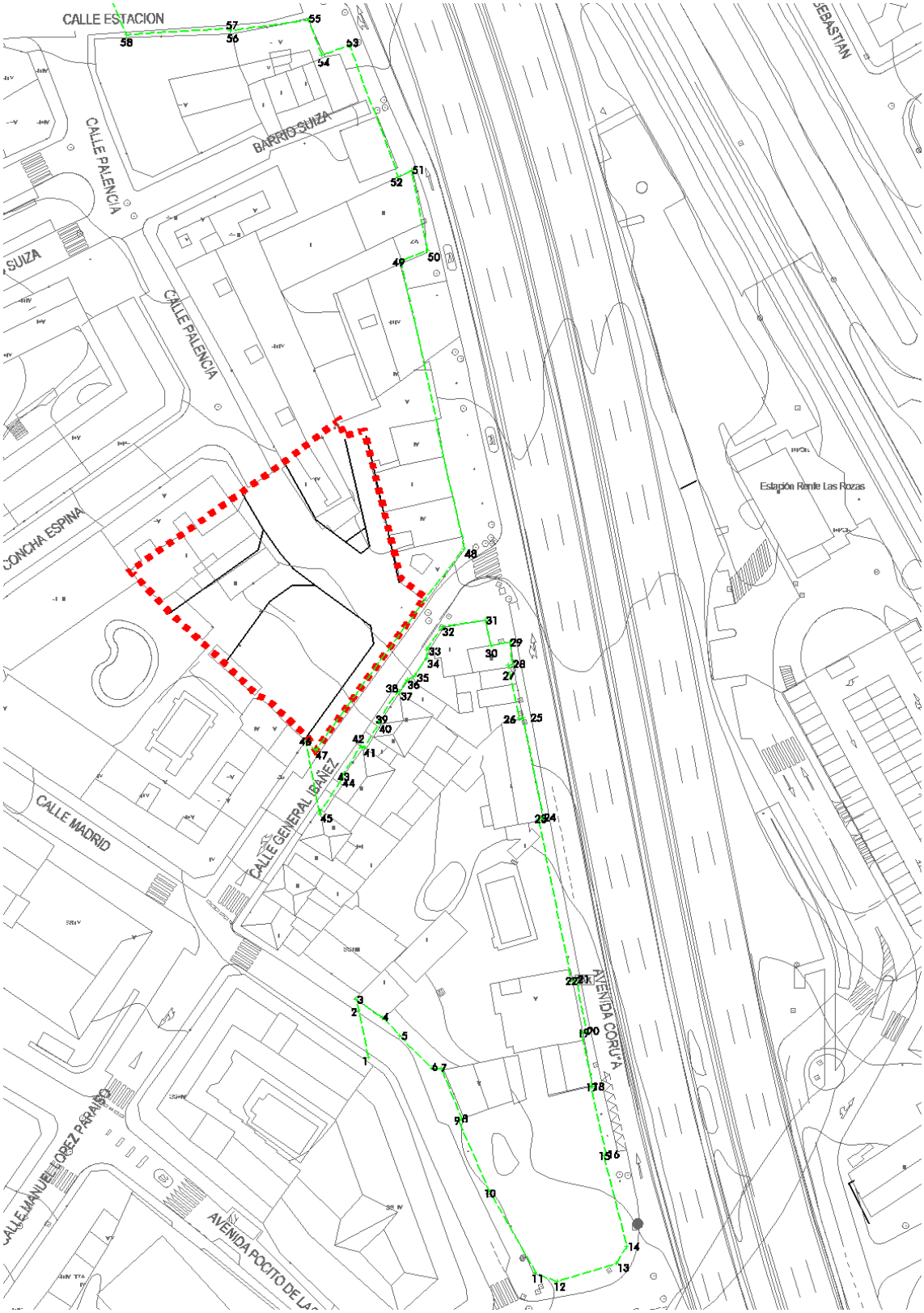


Figura 6: Afecciones de la A-6 en el tramo comprendido entre la calle de la Estación y la Cuesta de San Francisco.

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.

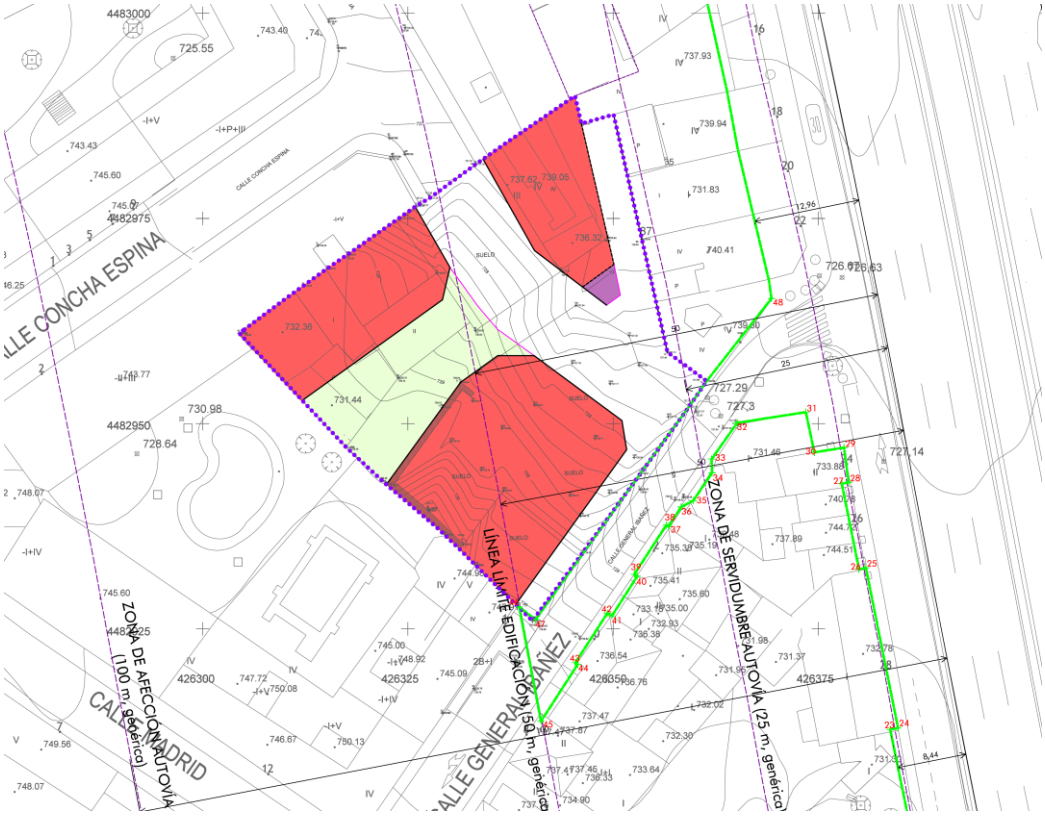


Figura 7: Modificación de la línea límite de edificación que afecta al ámbito del PEO.

3 PLANOS DEL ESTUDIO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

E CAR-1	Delimitación genérica Ley de Carreteras sobre PGOU	E: 1/200
E CAR-2	Línea límite de edificación propuesta (sobre cartografía municipal)	E: 1/200
E CAR-3	Línea límite de la edificación propuesta (sobre ortofotografía PNOA)	E: 1/200