



REGISTRO

Ayuntamiento de Tres Cantos  
Registro Entradas SEDE  
Número: 19991/2022  
Fecha: 20/6/2022 - 23:57  
CSV: 28760IDOC2415B0DE6965D054493

# PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

Calles GREGORIO MARAÑÓN, RAMON Y CAJAL, ISAAC PERAL  
y avenida GRAN VÍA DE TRES CANTOS. Tres Cantos (Madrid)



## MEMORIA, PLANOS Y ANEXOS

EQUIPO REDACTOR  
EDUARDO MARSAL MOYANO (Arquitecto), Grupo BRAUD S.L.P.

Junio 2022



Junio 2022\_v.9

Documento para APROBACIÓN INICIAL

NOMBRE: 05245052 / EDUARDO MARSAL (R: B80158744) FIRMA EXTERNA A LA ORGANIZACIÓN  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - <https://sede.trescantos.es> - Código Seguro de Verificación: 28760IDOC2415B0DE6965D054493  
FECHA DE FIRMA: 20/06/2022  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B  
MOTIVO: Certificado Digital

# PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

### I.- MEMORIA DESCRIPTIVA

<b>1.- ANTECEDENTES.....</b>	<b>1</b>
1.1 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO .....	1
1.2 EMPLAZAMIENTO .....	1
1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	2
1.3.1.- Plan Parcial: .....	2
1.3.2.- Proyecto de Urbanización: .....	2
1.3.3.- Proyecto de Reparcelación:.....	3
<b>2.- AUTOR DEL ENCARGO .....</b>	<b>4</b>
<b>3.- EQUIPO REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>4</b>
<b>4.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL .....</b>	<b>4</b>
4.1.- LEGISLACIÓN ZONIFICADA APLICABLE Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. ....	4
4.2.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL APLICABLE.....	5
4.3.- LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	6
<b>5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>8</b>
5.1.- SUPERFICIE DEL ÁMBITO .....	9
5.1.1.- Superficies Registrales:.....	10
5.1.2.- Superficies Catastrales: .....	12
5.1.3.- Superficies Topográficas:.....	12
5.2.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA GENERAL .....	13
5.3.- FOTO AÉREA DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL .....	14
5.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.....	15
<b>6.- MEMORIA DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>17</b>
6.1.- OBJETIVOS DE PLAN ESPECIAL .....	17
6.2.- JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.....	17
6.3.- MARCO NORMATIVO .....	20
6.4.- MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO.....	21
6.4.1.- En relación con la estructura viaria y accesos .....	23
6.4.1.1.- Mantenimiento de las plazas de aparcamiento público. ....	26
6.4.1.2.- Accesos rodados a la parcela. ....	27
6.4.2.- En relación con las Afecciones.....	28
6.4.2.1.- Superficies afectadas por servidumbres del CYII. ....	28
6.4.2.2.- Superficies afectadas por el aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas. ....	29
6.4.2.3.- Superficies afectadas por el Helipuerto Militar de Colmenar Viejo.....	30
6.4.2.4.- Superficies afectadas por el Trazado Ferroviario de cercanías C-7. ....	30

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

6.5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	31
6.5.1- Ámbito.....	31
6.5.2.- Parcelas resultantes.....	32
6.5.3.- Uso y tipología característicos.....	34
6.5.4.- Área de Movimiento y ordenación de volúmenes.....	37
6.5.4.1.- Área de Movimiento para uso Sanitario Asistencial. AM-2.....	38
6.5.4.2.- Definición de los accesos principales.....	39
<b>7.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....</b>	<b>40</b>
7.1.- ESTRUCTURA VIARIA.....	40
7.1.1- Alineaciones y rasantes.....	40
7.1.1.1.- Secciones tipo.....	42
7.1.2.- Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos.....	42
7.1.2.1.- Red viaria.....	42
7.1.2.2.- Red de alumbrado público.....	43
7.1.2.3.- Arbolado Urbano.....	44
7.1.2.4.- Red de saneamiento.....	44
7.1.2.1.- Red de distribución de agua.....	44
7.1.2.1.- Red de energía eléctrica.....	44
<b>8.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....</b>	<b>45</b>
8.1.- IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.....	45
8.2.- IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL.....	45
8.3.- IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA.....	46
<b>9.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....</b>	<b>47</b>
9.1.- ORDENANZAS REGULADORAS.....	47
9.1.1.- Condiciones Urbanísticas de la Ordenanza de aplicación.....	47
9.1.2.- Condiciones específicas del uso Global Terciario.....	51
9.1.3.- Análisis de Compatibilidad de Usos específicos.....	56
9.2 DISPOSICIONES GENERALES.....	57
9.2.1.- Nueva zonificación acústica de la manzana resultante.....	57
9.2.2.- Normas generales de edificación.....	59
9.2.2.1.- Superficie edificada, o techo edificado.....	59
9.2.3.- Normas generales de urbanización.....	60
9.2.4.- Normas en aplicación de la Ley 7/2021.....	60
9.3 NORMAS DE PROTECCIÓN (EN SU CASO).....	64
9.3.1.- Servidumbres Aeronáuticas.....	64
9.3.1.1.- Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.....	64
9.3.1.2.- Aeródromo militar de la Base de Colmenar.....	66
9.3.2.- Servidumbres Ferroviarias.....	66
9.3.3.- Servidumbres Infraestructuras Hidráulicas.....	67
<b>10.-SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.....</b>	<b>69</b>
10.1.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	69
10.2.- VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA.....	69
10.2.1.-Viabilidad de la iniciativa.....	70
10.2.1.1.- Evaluación del aumento patrimonial.....	70
10.2.2.-Viabilidad de la Gestión.....	71
10.3.- PLAN DE ETAPAS.....	71
10.4 TRAMITACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	72
10.5.- CONCLUSIÓN.....	73

### **III.- ANEXOS**

- **ANEXO I.- FICHAS TPT-1 Y TPT-2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**
- **ANEXO II.- FICHAS CATASTRALES**
- **ANEXO III.- NOTAS SIMPLES REGISTRALES**
- **ANEXO IV-A.- ESTUDIO ACÚSTICO EDIFICIO SOCIO SANITARIO**
- **ANEXO IV-B.- ESTUDIO DE LAS VIBRACIONES**
- **ANEXO V.- ESTUDIO DE TRÁFICO**
- **ANEXO VI.- PLANOS DE SERVIDUMBRES Y LIMITACIONES DEL AEROPUERTO DE BARAJAS**
- **ANEXO VII.- PLANO GEORREFERENCIADO PARCELA NUEVA CREACIÓN TPT.1+2**
- **ANEXO VIII.- PLANO GEORREFERENCIADO PARCELA DE CESIÓN SEGREGADA DE TPT.2**

### **IV.- PLANOS**

- 01\_ PE.TPT-1+2\_ SITUACIÓN**
- 02\_ PE.TPT-1+2\_ TOPOGRAFICO**
- 03\_ PE.TPT-1+2\_ ORDENACION PREVIA PLAN PARCIAL 2006**
- 04\_ PE.TPT-1+2\_ ÁMBITO**
- 05\_ PE.TPT-1+2\_ AFECCIONES**
- 06\_ PE.TPT-1+2\_ ORDENACIÓN RESULTANTE**
- 07\_ PE.TPT-1+2\_ ORDENACION DEL ÁREA DE MOVIMIENTO**
- 08\_ PE.TPT-1+2\_ ALINEACIONES Y RASANTES**
- 09\_ PE.TPT-1+2\_ PROPUESTA DE ACCESOS Y ACONDICIONAMIENTO VIALES**

## I.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.- ANTECEDENTES

#### 1.1 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito del presente Plan Especial se localiza en el municipio de Tres Cantos, en el Sector denominado “AR NUEVO TRES CANTOS” que está situado al norte del núcleo urbano y en continuidad con este.

Dentro de este sector “AR NUEVO TRES CANTOS”, las parcelas T.P.T-1 y T.P.T-2 se emplazan en su extremo este, en el área de Actividades Económicas, con uso terciario-oficinas y en la zona del Parque Tecnológico. Situada entre las dos infraestructuras viarias lineales que discurren norte-sur: la línea de alta velocidad (AVE) por el este y la autovía M-607 (junto con la línea ferroviaria de cercanías) por el oeste, siendo las dos parcelas colindantes con la línea ferroviaria de cercanías y emplazándose al sur de la Avenida de la Gran Vía de Tres Cantos.

Comprende el ámbito la totalidad de las parcelas denominadas T.P.T-1 y T.P.T-2 por el Plan Parcial que desarrolló este sector, abarcando cada una de estas dos parcelas una manzana completa. El ámbito del plan especial incluye, además de estas dos parcelas, la calle que las separa, que es un tramo de la calle Gregorio Marañón.

#### 1.2 EMPLAZAMIENTO

Se localizan las dos manzanas incluidas y el tramo de calle que las separa:

- La parcela T.P.T.1 constituye la manzana delimitada: al Norte, por la calle Gran Vía de Tres Cantos; al Este por la calle Santiago Ramon y Cajal, y con parcela destinada a centro de transformación; al Sur por la calle Gregorio Marañón; al Oeste, por el trazado de la línea de ferrocarril de Cercanías.
- La parcela T.P.T.2 constituye la manzana delimitada: al Norte, por las calle Gregorio Marañón; al Este, por la calle Santiago Ramón y Cajal; al Sur por la calle Isaac Peral; y al Oeste, por el trazado de la línea de ferrocarril de Cercanías.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

- Un tramo de la calle Gregorio Marañón situado entre ambas manzanas, con la siguiente delimitación; al Norte con la manzana T.P.T-1; al Este, con la calle Santiago Ramón y Cajal; al Sur, con la manzana T.P.T-2; y al Oeste, por el trazado de la línea de ferrocarril de Cercanías.

### **1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

El ámbito está situado en el Sector y en el Área de Reparto “AR Nuevo Tres Cantos”, se considera Suelo Urbano Consolidado.

#### **1.3.1.- Plan Parcial:**

El Plan Parcial que desarrolló este Sector, y Área de Reparto, de suelo urbanizable sectorizado denominado “AR Nuevo Tres Cantos” (Tres Cantos Norte, Área de Reparto número 1 del suelo urbanizable), fue aprobado definitivamente en Pleno extraordinario del Ayuntamiento celebrado el 16 de febrero de 2006. Publicándose en el suplemento al BOCM número 75 de fecha 29/03/2006.

Este Plan Parcial delimitó las dos manzana objeto de este Estudio de Detalle nombrándolas como T.P.T-1 y T.P.T-2, y calificándolas para **uso terciario** con tipología de parque tecnológico, con aplicación de la **ORDENANZA-4** (Actividades Económicas: Oficinas), en su **grado Z.T.P.:** Nuevo Parque Tecnológico. Se le asignaron por el Plan Parcial:

- A la manzana T.P.T-1. una superficie de suelo de 9.228,74 m<sup>2</sup>s, con un coeficiente de edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 5.537,24 m<sup>2</sup>c.
- A la manzana T.P.T-2. una superficie de suelo de 10.708,79 m<sup>2</sup>s, con un coeficiente de edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 6.425,27 m<sup>2</sup>c.

#### **1.3.2.- Proyecto de Urbanización:**

El Proyecto de Urbanización del sector y área de Reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado “AR Nuevo Tres Cantos” (“Tres Cantos Norte”, Área de Reparto número 1 del suelo urbanizable), fue aprobado inicialmente el 6 de julio de 2006 por la Junta de Gobierno Local y publicado en el BOCM nº 166 de fecha 14 julio de 2006.

Después de su exposición pública este Proyecto de Urbanización del AR Nuevo Tres Cantos, fue aprobado definitivamente en la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tres Cantos, en sesión celebrada el 17 de mayo de 2007. Publicándose dicho acuerdo en el BOCM nº 139 de fecha 13 de junio de 2007. Se adjunta como Anexo-6, BOCM de dicha aprobación definitiva

Las obras de Urbanización de este sector se iniciaron el 7 de junio de 2007, Habiéndose recepcionado la urbanización de la Fase-3.1 el 15 de abril de 2014. La Junta de Gobierno Local de fecha 23/04/2014, dio cuenta de dicha recepción en el Acuerdo nº 0365/2014.

### **1.3.3.- Proyecto de Reparcelación:**

El Proyecto de Reparcelación del Sector y Área de Reparto de suelo urbanizable Sectorizado denominado “AR NUEVO TRES CANTOS” se aprobó definitivamente mediante acuerdo nº 0668/2007 adoptado en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tres Cantos, con fecha 17 de mayo de 2007 (junto con el Proyecto de Urbanización).

El Proyecto de Reparcelación delimitó con exactitud la parcelas T.P.T-1 y T.P.T-2:

- Ajustando muy ligeramente la superficie de la manzana T.P.T-1 respecto a lo definido en el Plan Parcial (9.228,74 m<sup>2</sup>s), con una nueva superficie de 9.194,32 m<sup>2</sup>s, pero manteniendo la edificabilidad asignada en el Plan Parcial de 5.537,24 m<sup>2</sup>e. Todo ello de acuerdo con el artículo 6.17 del Plan Parcial<sup>1</sup>.
- Manteniendo la superficie de la manzana T.P.T-2 respecto a lo definido en el Plan Parcial de 10.708,79 m<sup>2</sup>s) y manteniendo la edificabilidad asignada en el Plan Parcial de 6.425,27 m<sup>2</sup>e.

Se adjunta como Anexo-1 las ficha individualizadas de las parcelas T.P.T-1 y T.P.T-2, aprobadas en el Proyecto de Reparcelación.

---

<sup>1</sup> El artículo 6.17 del Plan Parcial, Asignación de Edificabilidades, establece que: “La edificabilidad como valor absoluto, prevalece sobre cualquier otro” y así mismo señala que “El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad de cada zona y las condiciones geométricas fijadas en los planos de ordenación”.

## 2.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente documento referente al Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR NUEVO TRES CANTOS”, y de la red viaria circundante a estas dos manzanas” (en adelante P.E.\_TPT-1+TPT-2), se redacta por iniciativa privada.

El promotor de la redacción inicial de dicho documento es **PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L.**, con NIF: B16948440, y domiciliada en Plaza Conde Valle de Suchil, número 2, 28015 Madrid (Madrid).

## 3.- EQUIPO REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial ha sido redactado inicialmente por Eduardo Marsal Moyano (arquitecto, colegiado nº 8222 del COAM), como representante de sociedad profesional de urbanismo y arquitectura Grupo Braud S.L.P, con NIF: B-80158744, y que igualmente está colegiada en el COAM con el nº 70197.

## 4.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL

### 4.1.- LEGISLACIÓN ZONIFICADA APLICABLE Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

- **Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos**, fue aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en su sesión de 7 de mayo de 2003, Acuerdo nº 153/03 (publicado por Resolución de 26 de Mayo de 2003, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, B.O.C.M num, 156, de 3 de julio de 2003).En adelante PGOU-2003. Y sus posteriores modificaciones.
- **Plan Parcial del sector** y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado “AR NUEVO TRES CANTOS” (“TRES CANTOS NORTE” ÁREA DE REPARTO Nº 1 DEL SUELO URBANIZABLE), aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos celebrado, en sesión extraordinaria, el día 16 de febrero de 2006. Publicándose en el suplemento al BOCM número 75 de fecha 29/03/2006
- **Proyecto de Reparcelación** del sector denominado “AR NUEVO TRES CANTOS” aprobado definitivamente por acuerdo nº 0668/2007 de Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tres Cantos celebrado, en sesión ordinaria, el día 17 de mayo de 2007.
- **Proyecto de Urbanización** del sector AR “NUEVO TRES CANTOS”, aprobado por el Ayuntamiento de Tres Cantos con fecha 17 de mayo de 2007, contando con resolución favorable previa al informe de Evaluación Ambiental de Actividades, de fecha 15 de marzo de 2007. Publicándose dicho acuerdo en el BOCM nº 139 de fecha 13 de junio de 2007.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

- Clasificación y Calificación de los suelos afectados por el Plan Especial, una ejecutado el planeamiento de desarrollo:
  - ❖ Las 2 parcelas: T.P.T-1 y T.P.T-2, se corresponden con 2 manzanas incluidas y desarrolladas en el ámbito del Sector y área de reparto AR Nuevo Tres Cantos.
  - ❖ Se clasifican urbanísticamente como **Suelo Urbano Consolidado**.
  - ❖ Se califican urbanísticamente como **uso terciario, Ordenanza-4** “Actividades Económicas: Oficinas” TER. **Grado ZPT:** Nuevo Parque Tecnológico.
  - ❖ Estas 2 manzanas, son de titularidad privada.
  - ❖ El tramo de la calle Gregorio Marañón es una vía pública, obtenida como red local “R.L. VIARIO LOCAL” y que se califica con la Ordenanza 10: “Vía Pública”. Tiene un ancho de 15,00 metros  $(2,00+1,00+1,25+6,5+2,25+2,00)^2$ . Definida su sección en el Plan Parcial como “C2 colectora primarias”. En el ámbito del Plan Especial se incluye una superficie de 1.797,31 m<sup>2</sup>, lo que le da una longitud media de 119,82 ml.
  
- **Plan Especial para actualización y Mejora** General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, que fue aprobado definitivamente el 25/11/2010 y publicado en el B.O.C.M. de 13 de enero de 2011. Y su posterior Modificación Puntual aprobada definitivamente el 31/01/2013 y publicado en el B.O.C.M. de 28 de febrero de 201

Independientemente de las afecciones legales directas sobre el ámbito del “*Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, y de la red viaria circundante a estas dos manzanas*”, que se producen por encontrarse este ámbito en el interior de legislación zonificada; el presente Plan Especial, debe someterse, en aquello que le sea de aplicación, a la legislación del suelo y a la sectorial y territorial, que se compone, básicamente, de las siguientes Leyes, Reglamentos y/o Decretos:

## **4.2.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL APLICABLE**

La legislación urbanística y territorial aplicable se compone de los siguientes documentos:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
- Títulos II, III y IV, en vigor de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

---

2.- En el Plan Parcial la sección de la acera sur era igual que la acera norte (2,25 aparcamiento + 2,00 acera), pero se ejecutó su urbanización manteniendo su ancho de 4,50 metros, pero eliminando el aparcamiento de 2,25 de esta acera y colocando un banda de 1,00 metro de ancho ajardinada intermedia (2,00+100+1,25), con acera a los dos lados de la banda ajardinada.

## PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, actualizada con sus sucesivas modificaciones posteriores.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/78, de 23 de junio de 1978 y el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto de 1978; aplicables supletoriamente todo lo no regulado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid y que no sean contradictorios con la misma.

### 4.3.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

La legislación sectorial más importante que incide o, en su caso, que resulta de aplicación en el presente Plan Especial es básicamente la siguiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado de la Comunidad de Madrid.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y administrativas de la Comunidad de Madrid con relación a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Código Técnico de la Edificación. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Tres Cantos.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF) y el RD-2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. Así como el RD-810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General.
- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.
- Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (B.O.E. nº 164, de 8 de julio).

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 (B.O.E. nº 300, de 16 de diciembre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).
- Servidumbres aeronáuticas del Helipuerto militar de Colmenar Viejo legalmente establecidas mediante el Real Decreto 1186/1989 de 29 de septiembre (BOE núm. 237, de 3 de octubre de 1989).

## 5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación objeto de ordenación y análisis del presente “Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, y de la Red Viaria circundante a estas dos manzanas”, son los terrenos que figuran en las dos manzanas completas “T.P.T.1” y “T.P.T.2” delimitadas y calificadas en el Plan Parcial que desarrolló este Sector, y Área de Reparto, de suelo urbanizable sectorizado denominado “AR Nuevo Tres Cantos” (Tres Cantos Norte, Área de Reparto número 1 del suelo urbanizable), y que fue aprobado definitivamente en Pleno extraordinario del Ayuntamiento celebrado el 16 de febrero de 2006. Publicándose en el suplemento al BOCM número 75 de fecha 29/03/2006. Así mismo incluye un tramo de viario público perteneciente a la calle Gregorio Marañón, que separa las dos manzanas privadas TPT-1 y TPT-2.

es una vía pública, obtenida como red local “R.L. VIARIO LOCAL” y que se califica con la Ordenanza 10: “Vía Pública”. Tiene un ancho de 15,00 metros  $(2,00+1,00+1,25+6,5+2,25+2,00)^3$ . Definida su sección en el Plan Parcial como “C2 colectora primarias”. Una superficie de 1.797,31 m<sup>2</sup>, lo que le da una longitud media de 119,82 ml.

1. **Manzana T.P.T-1.** Con una superficie de suelo de **9.194,32 m<sup>2</sup>**<sup>4</sup>, un coeficiente de edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de **5.537,24 m<sup>2</sup>c**.  
Calificada para **uso terciario** con tipología de parque tecnológico, y aplicación de la **ORDENANZA-4** (Actividades Económicas: Oficinas), en su **grado Z.T.P.**: Nuevo Parque Tecnológico.
2. **Manzana T.P.T-2.** Con una superficie de suelo de **10.708,79 m<sup>2</sup>**s, con un coeficiente de edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de **6.425,27 m<sup>2</sup>c**.  
Calificada para **uso terciario** con tipología de parque tecnológico, y aplicación de la **ORDENANZA-4** (Actividades Económicas: Oficinas), en su **grado Z.T.P.**: Nuevo Parque Tecnológico.
3. **Tramo calle Gregorio Marañón.** Es una vía pública, Tiene un ancho de 15,00 metros<sup>5</sup>. Una superficie de **1.797,31 m<sup>2</sup>**s, lo que le da una longitud media de 119,82 ml. Obtenida como red local “R.L. VIARIO LOCAL”, se califica con la **Ordenanza 10**: “Vía Pública”

---

3.- Su sección de 15 metros, en está ejecutada (de Sur a Norte) en los siguientes tramos: 2,00.m\_acera + 1,00m.\_banda ajardinada + 1,25.m\_acera + 6,5.m\_calzada + 2,25.m\_aparcamiento + 2,00.m\_acera. Esta sección de calle está definida en el Plan Parcial como “C2 colectora primarias”.

4.- En el Plan Parcial la superficie definida para la manzana T.P.T-1 era de 9.228,74 m<sup>2</sup>s, si bien el Proyecto de Parcelación redujo ligeramente su superficie (en 34,42 m<sup>2</sup>s) ajustándola a 9.194,32 m<sup>2</sup>s. Manteniendo la edificabilidad asignada en el Plan Parcial de 5.537,24 m<sup>2</sup>e. Todo ello de acuerdo con el artículo 6.17 del Plan Parcial.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

SUP. Plan Especial Mejora		EDIFIC. Plan Especial
TPT-1	9.194,32 m <sup>2</sup> s	5.537,24 m <sup>2</sup> c
TPT-2	10.708,79 m <sup>2</sup> s	6.425,27 m <sup>2</sup> c
viario público	1.797,31 m <sup>2</sup> s	
<b>TOTAL</b>	<b>21.700,42 m<sup>2</sup>s</b>	<b>11.962,51 m<sup>2</sup>c</b>

### 5.1.- SUPERFICIE DEL ÁMBITO

Por tanto, la superficie del ámbito del Plan Especial es de 21.700,42 m<sup>2</sup>s

Una vez englobadas estas tres superficies, sus lindes son:

- Al Norte: la Gran Vía de Tres Cantos
- Al Sur: con la calle Isaac Peral, que la separa de la manzana TPT-3.
- Al Este: con la calle Santiago Ramon y Cajal, que la separa de las manzanas IN-1 y IN-2.  
Al Este, y entre el Plan Especial y la calle S. Ramón y Cajal, se sitúa una parcela de cesión a compañía instaladora de 34,40 m<sup>2</sup>s y destinada centro de transformación<sup>6</sup>.
- Al Oeste: con el trazado de la línea de ferrocarril de Cercanías.

Los terrenos que conforman el ámbito son en un 91,72 % de titularidad privada, y en un 8,28% de titularidad pública del Ayuntamiento de Tres Cantos. Siendo este viario un bien demanial, obtenido como cesión obligatoria del “Plan Parcial AR Nuevo Tres Cantos” de 2006” y cuya titularidad se materializó en el 2007 con el Proyecto de Reparcelación de dicho Sector.

A.1.- Las parcelas T.P.Y.-1 y T.P.T.-2 son solares, pues tiene la urbanización realizada, con el encintado de las aceras en buen estado. No tiene actualmente ningún uso ni ningún tipo de edificación. Su topografía que se adjunta en el plano topográfico, muestra una alteración del terreno natural realizada durante el proyecto de urbanización, no existiendo arbolado de consideración de más de diez años antigüedad que justifique la necesidad de inventariarlo.

A.2.- La Parcela TPT-2 y la rotonda del fondo de saco de la calle Gregorio Marañón, están afectadas por una servidumbre de acueducto subterránea de 12 metros de ancho (6 metros a cada lado de eje) a favor del Canal de Isabel II y denominada “Canal Alto”. Su desarrollo se realiza en el apartado 6.4.2.1 y 9.3.3.

---

5.- En el Plan Parcial la sección de la acera sur era igual que la acera norte (2,25 aparcamiento + 2,00 acera). Pero se ejecutó su urbanización manteniendo su ancho de 4,50 metros, aunque eliminando el aparcamiento de 2,25 de esta acera y colocando una banda de 1,00 metro de ancho ajardinada intermedia (2,00+100+1,25), con acera a los dos lados de la banda ajardinada.

6.- PARCELA 6.07 del Proyecto de Reparcelación. Urbana.- Recinto de instalaciones subterráneas 6.07 del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR NUEVO TRES CANTOS”, con una superficie de suelo de 34,400 m<sup>2</sup>. Linda: Al Norte, con T.P.T.1; Al Sur, con T.P.T.1; Al Este, con C/ BO - 17; Y al Oeste, con T.P.T.1.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

A.3.- Las parcelas T.P.Y.-1 y T.P.T.-2 también se encuentran afectadas por las Servidumbres aeronáuticas, en concreto por servidumbres radioeléctricas, del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas legalmente establecidas mediante el Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid/Barajas establecidas en la Orden FOM/429/2007 (BOE núm. 164, de 8 de julio de 2009). Su desarrollo se realiza en el apartado 6.4.2.2 y 9.3.1.1.

A.4.- Estas parcelas se encuentra afectadas por las Servidumbres aeronáuticas del Helipuerto militar de Colmenar Viejo legalmente establecidas mediante el Real Decreto 1186/1989 de 29 de septiembre (BOE núm. 237, de 3 de octubre de 1989). Su desarrollo se realiza en el apartado 6.3.2.3 y 9.3.1.2.

A.5.- La parcela T .P.Y.-1 y la parcela T.P.T.-2 son colindantes con la traza ferroviaria de tren de cercanías Madrid-Burgos, y se localiza en la margen izquierda (dirección Burgos). Por tanto, una parte de este suelo urbano consolidado, está incluido dentro de las líneas de afección de esta infraestructura. Por lo que es preceptivo y vinculante el informe del administrador de esta infraestructura ferroviaria (ADIF), en base a la legislación vigente del sector: Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF) y el RD-2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. Su desarrollo se realiza en el apartado 6.4.2.4 y 9.3.2.

### **5.1.1.- Superficies Registrales:**

**Parcela TPT-1:** FINCA Nº **20962** de Tres Cantos, del Registro de la Propiedad UNO de Colmenar. Al Tomo 1475, Libro 540, Folio 91, Inscripción 3ª. Código Registral único: **28077000742854**.

4. Superficie 9.194,3 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 5.537,24 m<sup>2</sup>e.
5. *“URBANA.- En término de Tres Cantos, parcela T.P.T.Uno del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR NUEVO TRES CANTOS”, con una superficie de suelo de nueve mil ciento noventa y cuatro metros treinta y dos decímetros cuadrados y una edificabilidad de cinco mil quinientos treinta y siete metros veinticuatro decímetros cuadrados en uso TERCARIO PARQUE TECNOLÓGICO.- Linda: Al Norte, con la CALLE RONDA NORTE7; AL Sur, con CALLE BO-1; Al Este, con CALLE BO-17; y al Oeste, con TRAZADO DEL TREN DE CERCANÍAS MADRID-BURGOS.- Referencia catastral número 8576301VK3987N0001HK.-”*
6. TITULAR<sup>8</sup>: *“FC Y C SL, DNI/NIF C.I.F.: B80294747 al Tomo 1475, Libro 540, Folio 91, Inscripción 2ª, al 100% (1/1), Propiedad por título de segregación de sociedad.-”*

---

7.- Las calles del Plan Parcial: BO-1, BO-2, BO-17 y RONDA NORTE; son ahora respectivamente: GREGORIO MARAÑÓN (BO-1), ISAAC PERAL (BO-2), SANTIAGO RAMÓN Y CAJAL (BO-17) y AVENIDA GRAN VÍA DE TRES CANTOS (RONDA NORTE)

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS", Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

**Parcela TPT-2:** FINCA Nº 20964 de Tres Cantos, del Registro de la Propiedad UNO de Colmenar. Al Tomo 1475, Libro 540, Folio 99, Inscripción 3ª. Código Registral único: **28077000392721**.

7. Superficie 10.708,79 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 6.425,27 m<sup>2</sup>e.
8. "URBANA.- En término de Tres Cantos, parcela T.P.T.Dos del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS", hoy calle Santiago Ramón y Cajal. Sin número, con una superficie de suelo de diez mil setecientos ocho metros setenta y nueve decímetros cuadrados y una edificabilidad de seis mil cuatrocientos veinticinco metros veintisiete decímetros cuadrados en uso TERCARIO PARQUE TECNOLÓGICO.- Linda: Al Norte, con la CALLE BO-1; AL Sur, con CALLE BO-2; Al Este, con CALLE BO-17; y al Oeste, con TRAZADO DEL TREN DE CERCANÍAS MADRID-BURGOS.- Referencia catastral número 8576301VK3987N0001HK.-"
9. "Esta finca se encuentra afectada por una servidumbre de acueducto Subterráneo a favor del Canal de Isabel II, que afecta a una anchura de doce metros, medidos desde el lindero Oeste. Sobre esta franja se condicionará cualquier tipo de actuación según lo siguiente: A) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II. B) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes eléctricas parásitas. C) Se prohíbe la instalación de colectores. D) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales, así como su cruce con cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II. E) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución, según consta en la inscripción 1ª de fecha tres de julio de dos mil nueve.-"
10. TITULAR<sup>7</sup> "FC Y C SL, C.I.F.: B80294747 al Tomo 1475, Libro 540, Folio 99, Inscripción 3ª, al 100% (1/1), Pleno dominio por título de segregación de sociedad.-"

Tramo de calle GREGORIO MARAÑÓN:

Fracción de 1.797,31 m<sup>2</sup>s perteneciente a la **PARCELA RESULTANTE: R.L. VIARIO LOCAL<sup>9</sup>**.

- Urbana.- En término de Tres Cantos (Madrid), parcela **R.L. VIARIO LOCAL** del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS", con una superficie de suelo de **187.256,90 m<sup>2</sup>s** en uso de **RED LOCAL DE VIARIO**.  
**Finca Registral Nº 21048.**

---

8.- Pendiente de inscripción Registral del nuevo titular PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L., con NIF: B16948440, y domiciliada en Plaza Conde Valle de Suchil, número 2, 28015 Madrid (Madrid).

9.- El Plan Parcial "AR Nuevo Tres Cantos" no distinguió en planos, y unificó, la Red Local Servicios Públicos RL-RSP (destinada también a viario local) de la Red Viaria Local RL-VL, por lo que no es posible saber si este tramo de calle pertenece a una o a otra red local. Teniendo la RL.RSP inscripción independiente, FINCA Nº 21052 y superficie similar: 196.908,99 m<sup>2</sup>.

### **5.1.2.- Superficies Catastrales:**

Parcela TPT-1. Referencia catastral: **8577301VK3987S0001ZE**,  
y superficie gráfica catastral: **9.184,00 m2s.**

Parcela TPT-2: Referencia catastral: **8576301VK3987N0001HK**,  
y superficie gráfica catastral: **10.740,00 m2s.**

Tramo de calle GREGORIO MARAÑÓN. No tiene referencia catastral.

### **5.1.3.- Superficies Topográficas:**

Se levanta nuevo plano topográfico con base georreferenciada en coordenadas UTM ETR89 HUSO 30, y curvas de nivel cada 20 cm (cinco isolíneas por metro de altura).

La superficie del tramo de la calle Gregorio Marañón que se incorpora al ámbito del Plan Especial, 1.794,03 m2s es su superficie topográfica. Que ha sido delimitada prolongando las alineaciones oficiales de las manzanas TPT-1 y TPT-2 con la calle Santiago Ramon y Cajal.

La superficie topográfica del Plan Especial es de **21.700,42 m2s** y coincidente de con la superficie del Plan Especial obtenida por la suma de las manzanas definidas en el Proyecto de Reparcelación y que inscribieron en el Registro de la Propiedad, más la suma topográfica del tramo de la calle Gregorio Marañón que se incorpora.

<b>Superficie real y gráfica del ámbito del PE =</b>	<b>21.700,42 m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

## 5.2.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA GENERAL

El ámbito objeto de estudio se sitúan en la zona norte del área metropolitana de Madrid, en el Municipio de Tres Cantos, localizado a 23 Km., del núcleo urbano de Madrid, por la autovía M-607.



Tres Cantos es el municipio más joven de la Comunidad de Madrid. Constituye un núcleo poblacional creado a comienzos de los 70, inicialmente dependiente del municipio de Colmenar Viejo del que se segregó el 21 de marzo de 1991 pasando a ser un municipio independiente.

El municipio, de 38 Km<sup>2</sup> de extensión, alberga, según datos de enero de 2021, una población de 48.751 habitantes y presenta los siguientes límites:

**Norte, Este y Oeste.** Limita con el municipio de Colmenar Viejo.

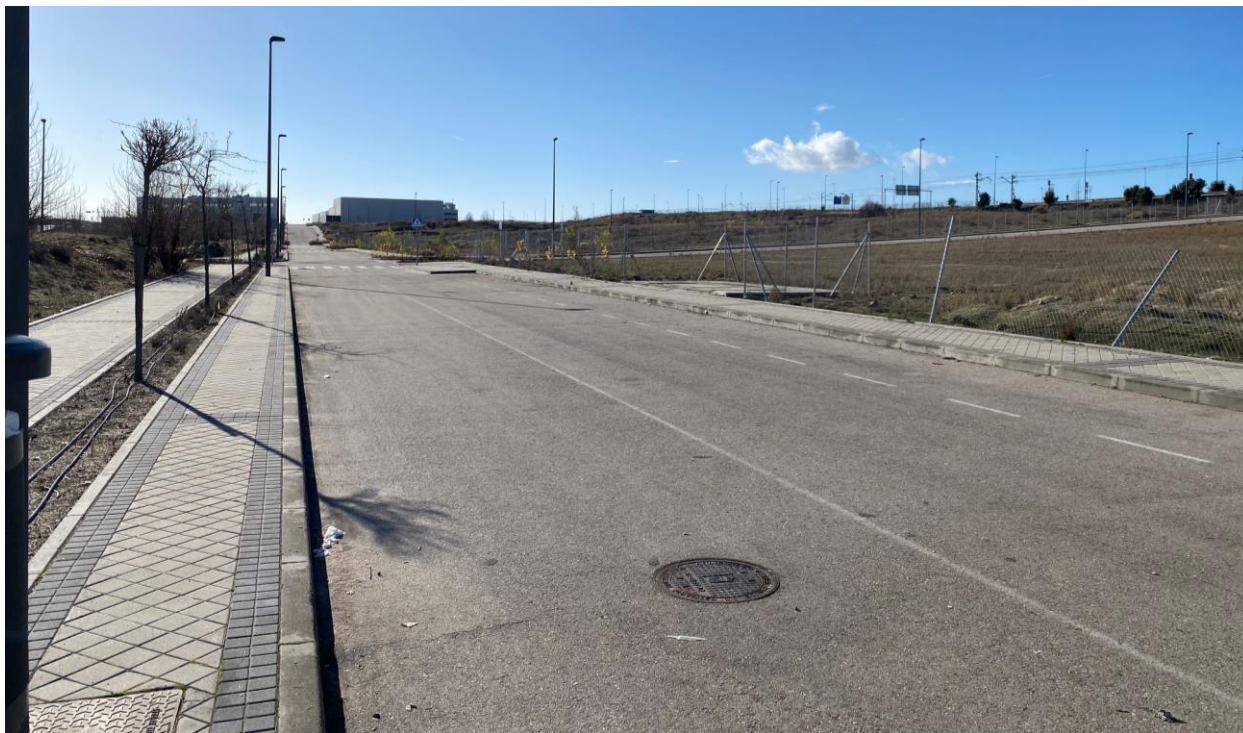
**Sur.** Limita con el municipio de Madrid.

Los terrenos que conforman el ámbito están situados en la zona norte del municipio, en el límite Oeste del núcleo urbano, lindando con el trazado del tren de cercanías Madrid-Burgos, que a su vez discurre en paralelo con la autovía M-607.

**5.3.- FOTO AÉREA DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL**



#### 5.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Calle S. Ramón y Cajal. Tras la acera de la derecha están las parcelas TPT-1. En esa acera no hay arbolado ni alumbrado público. A media calle se aprecia el C.T. soterrado. Detrás de las parcelas TPT-1 y TPT-2 se sitúa la catenaria del tren de cercanías.



Tramo de la calle Gregorio Marañón que separa la parcela TPT-1 a la derecha de la TPT-2 a la izquierda. Al fondo se ve el pontón de acceso bajo la Línea de FFCC, que da acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado del Línea Ferroviaria

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**



Calle Isaac Peral, cuyo final es un fondo de saco. La acera derecha linda con la fachada lateral de la parcela TPT-2. En esa acera está la banda de aparcamiento y no hay arbolado ni alumbrado público.



Pontón de paso bajo la Línea de FFCC, para el acceso a las infraestructuras hidráulicas y al otro lado del Línea Ferroviaria. Su acceso actual es desde el fondo de saco en el que acaba la calle Gregorio Marañón y a través de la manzana privada TPT-2

## II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 6.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 6.1.- OBJETIVOS DE PLAN ESPECIAL

El presente documento es de **iniciativa privada** y tiene por objeto, la ordenación del ámbito de suelo urbano consolidado formado por las dos manzanas TPT-1 y TPT-2 del Sector AR Nueva Tres Cantos, para configura una única manzana que permita ubicar edificaciones y actividades de mayor tamaño, tanto para su uso global terciario como para sus usos compatibles dotacionales.

El objetivo es unir dos manzanas sin edificar (solares), con la finalidad de permitir la posible implantación de usos conjuntos y vinculados hospitalarios y asistenciales, en una misma parcela.

Las alteraciones o modificaciones de la ordenación pormenorizada o de cualquiera de sus elementos constitutivos, pueden ser formuladas, sustanciadas administrativamente y aprobadas mediante la formulación de un Plan Especial que, además, debe considerarse de Mejora cuando, como en este caso, buscan la adecuación a las circunstancias cambiantes del medio urbano, como son la necesidad social de nuevas dotaciones urbanas, como la posible implantación de un conjunto Sanitario (Hospital) y de un Alojamiento Comunitario (Residencia de Mayores) vinculado a este hospital.

Este Plan Especial de desarrolla principalmente, en un 92%, en suelos urbanos consolidados de carácter privado, los definidos por las manzanas TPT-1 y TPT-2 del Plan Parcial de Sector AR Nueva Tres Cantos. Además se incluye suelo público perteneciente a la Red Local Viaria (18%): el tramo de la calle Gregorio Marañón que separa estas dos parcelas.

#### 6.2.- JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

El crecimiento demográfico de Tres Cantos está directamente relacionado con el Planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 2003, principalmente por el Plan Especial de la “Charnela de la Avenida de Colmenar Viejo” y por el Plan Parcial del ámbito denominado “AR Nueva Tres Cantos”. En el año 2003 la población de Tres Cantos era de 38.804 habitantes, a fecha de 2021 este número de habitantes ha ascendido hasta los 48.751 ciudadanos.

El incremento paulatino de la población y la elevada población flotante aconseja el considerar como de interés general, el desarrollo de mayores parcelas asistenciales, no previstas en el Plan General de 2003 ni en el Plan Parcial de 2006; en este caso concreto para facilitar la posibilidad de implantación de un centro hospitalario, del que el municipio carece, y con el fin de cubrir las necesidades del municipio. Para

## PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

ello se ha gestionado esta iniciativa de forma consensuada con el Ayuntamiento, buscando y localizando el suelo más adecuado para la ubicación del primer Hospital. Valorando la utilidad pública de que este nuevo hospital se localizase en una parcela lo suficientemente grande que permitiese la posible ampliación en caso de futuras pandemias.

Con la finalidad de dar respuesta a estas nuevas necesidades de la creciente población del municipio, se considera su posible localización en el Sector AR Nuevo Tres Cantos, como el suelo urbano más adecuado y viable para generar esta parcela de mayor tamaño, que permita la implantación de instalaciones Hospitalarias-Asistenciales, por las siguientes razones:

- Facilidad de sus accesos, al disponer de enlace directo con la autovía M-607.
- Su tráfico y circulaciones serían independientes de las zonas residenciales.
- Ser suelo urbano consolidado, pero que dispone aún de solares no edificados.
- Tener un tamaño grande de manzanas, en torno a 10.000 m2 y de propietario único.

Para tal fin de interés general, se ha consensuado con el Ayuntamiento el desarrollo de este Plan Especial que solo afecta a las dos parcelas que se unen y al viario que las separa, siendo este viario un tramo de calle en fondo de saco, es decir un tramo de calle sin salida y que solo y exclusivamente da servicio y acceso a estas dos parcelas y a ninguna más. Por lo que no supone ninguna pérdida de calidad para el ámbito del sector en el que se ubica.

**Por tanto consideramos de interés público el generar una parcela mayor a las existentes, que permita implantar un hospital y una residencia de ancianos vinculada**, de unos 20.000 m2s de parcela y unos 12.000 m2e de edificabilidad. Con lo que se optará por la excelencia en la calidad de los servicios ofrecidos a los pacientes, además de mejorar la calidad asistencial del municipio de Tres Cantos, que actualmente no cuenta con ningún hospital.

Para generar esta parcela, que permita dar un servicio de excelencia a los ciudadanos del municipio, se delimita este Plan Especial, que incluye la totalidad de las parcelas TPT-1 y TPT-2 y un tramo del viario público local (calle Gregorio Marañón). Con el criterio de compensar, al menos con la misma superficie, el suelo público de viario que se incorpora en la unión de las dos parcelas, en nuevas cesiones de viario público que mejoren la ordenación pormenorizada del ámbito del Plan Especial.

Esta recolocación del viario público que solo daba acceso y servicio a las parcelas que separaba, se ha realizado mejorando el viario perimetral, no solo en superficie sino también en con mayor calidad (aparcamiento público, alumbrado público y arbolado viario). Esta compensación con un nuevo viario público, mayor del que se destinaba a conectar las dos manzanas, se delimitará en tres zonas, que mejorarán el viario circundante, ampliarán las plazas de aparcamiento existentes y paliarán las carencias actuales de este viario. Pues la nueva dotación asistencial, su tamaño y el mejor acceso a ella por los vecinos, aconseja mejorar las superficie y la calidad de estas aceras perimetrales. Estas tres zonas de compensación del nuevo viario son:

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

- **la ampliación de la calle Santiago Ramón y Cajal (tanto su acera como su aparcamiento público);**
- **la ampliación la calle Isaac Peral, que será el donde se colocaran los accesos y vados al centro hospitalario (ampliación de su acera y su aparcamiento público);**
- **y una nueva vía de acceso hasta el pontón que discurre debajo de la vía ferroviaria, que solucione la necesidad de un acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado de dicho ferrocarril (y que quedaron sin solucionar por Plan Parcial).**

Pormenorizadamente esta mejora de la ordenación del viario circundante, que aumenta la superficie y la calidad de las aceras circundantes a una nueva dotación asistencial-sanitaria, se realiza de la siguiente forma:

- A. En la calle Santiago Ramón y Cajal se amplía la acera en un ancho de 2,50 metros, pasando de los 2,00 ml actuales, al nuevo ancho de 4,50 ml. Lo que mejorará la calidad de la accesibilidad peatonal al centro asistencial. Se suplementará el alumbrado público de la calle<sup>10</sup> mejorando la iluminación de esta acera. Se introducirá arbolado urbano<sup>11</sup> entre las plazas de aparcamiento a distancia tipo de uno cada 10 metros, mejorando la calidad del paisaje urbano.
- B. Igualmente en la calle Santiago Ramón y Cajal se amplían las plazas de aparcamiento público, pasando de un aparcamiento en línea de 2,25 ml de ancho, a uno nuevo en batería de 5,00 ml. Mejorando la calidad de la accesibilidad rodada al centro asistencial.
- C. En la calle Isaac Peral se mejora la accesibilidad rodada a la manzana con un nuevo carril rodado, de 3,00 ml de ancho. Este nuevo carril de servicio, se utilizará para el acceso a la parcela separando el tráfico de circulación del de acceso, manteniendo así la fluidez en la circulación de esta calle, aunque estén vehículos esperando para entrar en el aparcamiento interior o para realizar cargas y descargas.
- D. También en la calle Isaac Peral se suplementará el alumbrado público de la calle<sup>12</sup> mejorando la iluminación de esta acera. Se introducirá arbolado urbano<sup>13</sup> entre las plazas de aparcamiento a distancia tipo de uno cada 10 metros, mejorando la calidad del paisaje urbano.
- E. Igualmente en la calle Isaac Peral se amplían las plazas de aparcamiento público, pasando de un aparcamiento en línea de 2,25 ml de ancho, a uno nuevo en batería de 5,00 ml. Mejorando la calidad de la accesibilidad rodada al centro asistencial.
- F. Se genera una parcela pública de 1.043,45 m<sup>2</sup>, como espacio libre asociado a la Red Viaria, que servirá de camino público de servicio, y que desde el final de la calle Isaac Peral, conectará con el pontón que da acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado la línea de

---

10 La calle Santiago Ramón y Cajal no dispone de alumbrado público en esta acera colindante con el Plan Especial, pues se situaba en la acera de enfrente. Por lo que para mejorar la calidad ambiental y la seguridad de esta acera, se dispondrán cuatro farolas, similares a las situadas en la acera de enfrente, y colocadas a tresbolillo con respecto a ellas.

11 La calle Santiago Ramón y Cajal no dispone de arbolado público en esta acera colindante con el Plan Especial, pues se situaba en la acera de enfrente. En esta acera lo que se situaba era el aparcamiento en línea de 2.25 m de ancho.

12 La calle Isaac Perl no dispone de alumbrado público en esta acera colindante con el Plan Especial, pues se situaba en la acera de enfrente. Por lo que para garantizar la seguridad de esta acera y mejorar la calidad ambiental de la calle con mayor ancho, se dispondrán dos farolas, similares a las situadas en la acera de enfrente, y colocadas a tresbolillo con respecto a ellas.

13 La calle Santiago Ramón y Cajal no dispone de arbolado público en esta acera colindante con el Plan Especial, pues se situaba en la acera de enfrente. En esta acera lo que se situaba era el aparcamiento en línea de 2.25 m de ancho.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

ferrocarril colindante. Dentro de esta superficie está la conducción de agua denominada Canal Alto del Canal de Isabel II y que dispone de una servidumbre a su favor.

- G. En el interior de la nueva parcela pública, que se sitúa en el extremo Oeste de la parcela, entre esta y la vía férrea, se generará una pista deportiva de 3 m de ancho y de unos 85 metros de longitud (254,84 m<sup>2</sup>s), que permitirá iniciar un nuevo carril peatonal y/o de servicio rodado restringido al CYII, que conecte el espacio entre el Ferrocarril y la autovía M-607.

### **6.3.- MARCO NORMATIVO**

Conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), los Planes Especiales, se configuran legalmente como instrumentos de planeamiento de desarrollo, que pueden modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, como es el caso del este Plan Especial que modifica, para mejorar, la ordenación pormenorizada definida por el Plan parcial del Sector AR Nuevo Tres cantos (2006), unificando dos manzanas y mejorando la red pública local circundante.

Los Planes Especiales resultan competentes para definir una nueva ordenación urbanística o cualesquiera de sus elementos en virtud de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

#### **Artículo 50. Función.**

1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

- a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.
- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- e) Otras que se determinen reglamentariamente.

2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

#### **Artículo 51. Contenido sustantivo.**

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

- a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.

## PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

*b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.*

### **Artículo 52. Documentación.**

*El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.*

El alcance del presente documento de Plan Especial se circunscribe de forma exclusiva a determinaciones de carácter pormenorizado, sin afectar de ningún modo aspectos de la ordenación estructurante del Plan General.

Se analiza la figura del Plan Especial de Mejora como instrumento competente y eficaz para el desarrollo y mejora de la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) en el marco de afección exclusivamente sobre determinaciones de carácter pormenorizado.

Además de esta función cualitativa y expresa enumerada en el artículo 50, apartado 1 de la LSCM, los Planes Especiales pueden modificar y/o mejorar la ordenación urbanística pormenorizada (no solo lo relativo a redes públicas) o cualesquiera de sus elementos establecida previamente por cualquier otro instrumento de planeamiento de acuerdo con el apartado 2 del mismo artículo:

*“2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante”.*

Por tanto, los Planes Especiales, en la LSCM, abarcan una variedad tipología de planes de desarrollo cuyo denominador común está en que todos ellos establecen la ordenación pormenorizada en un territorio siempre ordenado previamente y estructuralmente por el Planeamiento General, que puede abarcar más de una clase o categoría de suelo; y que la ordenación pormenorizada que establecen no es integral, sino que está en función de un determinado aspecto y cuya finalidad es modificarla para mejorarla, tal y como señala el artículo 51 de la LSCM.. Esta cualidad de los Planes Especiales de modificación para mejorar, conforma el marco-técnico-jurídico que legitima la presente propuesta.

El presente documento mantiene los parámetros urbanísticos estructurantes establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos y en el Plan Parcial de desarrollo del Sector AR Nuevo Tres Cantos, por tanto, este Plan Especial es el instrumento de planeamiento adecuado para tramitar la presente propuesta.

### **6.4.- MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO**

El Plan Especial, con su estudio ambiental estratégico y su estudio de viabilidad , han de justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

la ordenación urbanística recogidos en el artículo 3, apartado 2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

2.- Son fines de la ordenación urbanística:

- a) *El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*
- b) *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*
- c) *El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*
- d) *.....*

Asimismo, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (RDL 7/2015) establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible:

1. *Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*
2. *En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:*
  - a) *La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*
  - b) *La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*
  - c) *La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*
  - d) *La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.*
3. *Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.*

El Plan Especial se rige por estos principios rectores, de desarrollo territorial y urbano sostenible. En concreto, si nos remitimos al Artículo 3. 2, de la Ley 9/2001, de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Mejorando la calidad de vida de los ciudadanos (con un equipamiento hospitalario del que carece el municipio);

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

- Mejorando el medio ambiente urbano (con unos edificios de calidad, una sustancial mejora de las aceras, de su arbolado y del alumbrado público, así como con un incremento de las plazas públicas de aparcamiento, y también generando diversidad de usos);
- Haciendo un uso más racional del suelo (aprovechando nodos de accesibilidad rodada los suelos vacantes en el suelo urbano consolidado);
- Fomentando la participación pública.

**6.4.1.- En relación con la estructura viaria y accesos**

Se delimita este “Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, y de la Red Viaria circundante a estas dos manzanas” con el objetivo de generar, en suelo urbano consolidado, una parcela o manzana mayor que las existentes; y con la finalidad de que este solar permita dar a los ciudadanos del municipio un servicio asistencial hospitalario de excelencia. Para ello se incluye en el ámbito del presente Plan Especial la totalidad de las parcelas TPT-1 y TPT-2, y además el tramo del viario público local (perteneciente a la calle Gregorio Marañón) que ubica en la unión de las dos parcelas.

Este suelo público que se incorpora al ámbito tiene una superficie de **1.797,31 m2s**, y se compensa con la ampliación del viario público circundante que mejorará la ordenación pormenorizada del ámbito del Plan Especial. Esta compensación se realiza con la cesión como suelo público de nuevo viario público en una superficie de **2.589,40 m2s**, es decir, este nuevo viario incrementa la superficie del suelo público que se compensa con un incremento de 792,09 m2s más.

Pérdida del viario público del sector	
<b>C/ Gregorio Marañón</b>	<b>1.797,31 m2s</b>
Incremento del viario público del Sector, RVL	
C/ Isaac Peral (+3,00m+2,75m)	689,92 m2s
C/ Ramón y Cajal (+2,5m+2,75m)	856,03 m2s
<b>Nuevas cesiones calles</b>	<b>1.545,95 m2s</b>
Nuevo viario público de cesión, RVL	
Cmo.de servicio tunel, pista deportiva	254,84 m2s
Cmo.de servicio tunel	788,61 m2s
<b>Nueva Travesía de cesion</b>	<b>1.043,45 m2s</b>
<b>TOTAL cesiones viarios</b>	<b>2.589,40 m2s</b>
Incremento final del viario publico en el P.E.	
<b>Plan Especial de Mejora</b>	<b>792,09 m2s</b>

Para ello se delimitarán 3 áreas, que mejorarán la superficie del viario circundante, ampliarán las plazas de aparcamiento existentes y paliarán las carencias actuales de este viario. Estas tres zonas son:

- La ampliación de la calle Santiago Ramón y Cajal en **856,03 m2s**, mejorando la calidad de dicha calle al aumentar el ancho de la acera y la superficie de los aparcamientos públicos que pasan

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

de ser en línea a ser en batería. Se aumenta el ancho de acera-aparcamiento en 5,25 ml, pasando de los 4,25 ml actuales a los 9,50 ml propuestos;

- La ampliación la calle Isaac Peral en **689,92 m2s**, que será el donde se colocaran los accesos y vados al centro hospitalario (ampliación de su acera y su aparcamiento público). Se aumenta el ancho de acera-aparcamiento en 5,75 ml, pasando de los 4,25 ml actuales a los 10,00 ml propuestos;
- y una nueva vía de acceso público de **1.043,45 m2s**, que desde el fondo de saco de la calle Isaac Peral, discurre hasta el pontón situado debajo de la vía ferroviaria, que solucione la necesidad de un acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado de dicho ferrocarril (y que quedaron sin solucionar por Plan Parcial).

En relación con la estructura viaria y para la mejora del viario circundante, se realizan las siguientes actuaciones:

- 1) En la **calle Santiago Ramón y Cajal** se amplía la acera en un ancho de 2,50 metros, pasando de los 2,00 ml actuales, al nuevo ancho de 4,50 ml. Lo que mejorará la calidad de la accesibilidad peatonal al centro asistencial. Se suplementará el alumbrado público de la calle con 4 nuevas farolas, mejorando la iluminación de esta acera. Se introducirán 11 nuevos alcorques para arbolado urbano, entre las plazas de aparcamiento, mejorando la calidad del paisaje urbano.
- 2) Igualmente en la **calle Santiago Ramón y Cajal** se amplían las plazas de aparcamiento público, pasando de un aparcamiento en línea de 2,25 ml de ancho, a uno nuevo en batería de 5,00 ml. Mejorando la calidad de la accesibilidad rodada al centro asistencial. Se pasan de las 20 plazas de aparcamiento público en línea, a 44 plazas de aparcamiento en batería (incremento de 24 plazas).
- 3) En la **calle Isaac Peral** se mejora la accesibilidad rodada a la manzana con un nuevo carril rodado, de 3,00 ml de ancho. Este nuevo carril de servicio, se utilizará para el acceso a la parcela separando el tráfico de circulación del de acceso, manteniendo así la fluidez en la circulación de esta calle, aunque estén vehículos esperando para entrar en el aparcamiento interior o para realizar cargas y descargas.
- 4) También en la **calle Isaac Peral** se suplementará el alumbrado público de la calle con 2 nuevas farolas, mejorando la iluminación de esta acera. Se introducirán 5 nuevos alcorques para arbolado urbano, entre las plazas de aparcamiento, mejorando la calidad del paisaje urbano.
- 5) Igualmente en la **calle Isaac Peral** se amplían las plazas de aparcamiento público, pasando de un aparcamiento en línea de 2,25 ml de ancho, a uno nuevo en batería de 5,00 ml. Mejorando la calidad de la accesibilidad rodada al centro asistencial. Se pasan de las 16 plazas de aparcamiento público en línea, a 18 plazas de aparcamiento en batería (incremento de 2 plazas).
- 6) Se genera **una nueva parcela pública de 1.043,45 m2**, que servirá de camino público de servicio, y que desde el final de la calle Isaac Peral, conectará con el pontón que da acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado la línea de ferrocarril colindante. Dentro de esta superficie está la conducción de agua denominada Canal Alto del Canal de Isabel II y

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

que dispone de una servidumbre a su favor. Se crea un espacio libre asociado a la red viaria que no se urbaniza y que incluye la afección de la conducción soterrada de aducción de agua, y que dispone de una servidumbre a favor del canal de Isabel II.

- 7) En el interior de la nueva parcela publica, que se sitúa en el extremo Oeste de la parcela, entre esta y la vía férrea, se generará una pista deportiva de 3 ml de ancho y de unos 85 metros de longitud (254,84 m2s), que permitirá iniciar una nuevo carril peatonal y/o rodado restringido que conecte el espacio entre el Ferrocarril y la autovía M-607. Esta pista deportiva no modifica la rasante actual del terreno y no dispone de ningún elemento incompatible con la conducción de agua y su servidumbre, posibilitando el paso a través de ella, al Canal de Isabel II para el acceso a las infraestructuras hidráulicas que tienen su trazado al otro lado de la línea ferroviaria, permitiendo así su vigilancia y mantenimiento.

<b>PLAN ESPECIAL TPT1-TPT2</b>		
<b>FINCAS</b>	<b>SUPERFICIES</b>	
	<b>PARCELARIO ORIGINAL (*)</b>	<b>PARCELARIO MODIFICADO</b>
<b>TPT 1</b>	9.194,32 m <sup>2</sup>	
<b>TPT 2</b>	10.708,79 m <sup>2</sup>	
<b>SUBTOTAL PARCELAS TPT 1 + TPT 2</b>	<b>19.903,11 m<sup>2</sup></b>	<b>19.111,02 m<sup>2</sup></b>
C/ GREGORIO MARAÑÓN	1.797,31 m <sup>2</sup>	
Cesión C/ RAMÓN Y CAJAL		856,03 m <sup>2</sup>
Cesión C/ ISAAC PERAL		689,92 m <sup>2</sup>
Cesión pista 3 m de acceso al Pontón		254,84 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL COMPENSACION POR CESIONES R.L. VIARIO</b>	<b>1.797,31 m<sup>2</sup></b>	<b>1.800,79 m<sup>2</sup></b>
Cesión Cmo. Pontón-servidumbre CYII		788,61 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL COMPENSACION POR CESIONES R.L. ESPACIOS LIBRES</b>	<b>1.797,31 m<sup>2</sup></b>	<b>2.589,40 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE DE ACTUACIÓN</b>	<b>21.700,42 m<sup>2</sup></b>	<b>21.700,42 m<sup>2</sup></b>

(\*) COINCIDE PLANO TOPOGRÁFICO CON SUPERFICIE DE PARCELARIO, CON PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y CON REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En relación con la estructura viaria y para la mejora del viario circundante, el suelo público que se elimina y se compensa con los anteriores, es el siguiente:

- 1) Tramo de **calle Gregorio Marañón**. Es una vía pública, Tiene un ancho de 15,00 metros y una superficie de **1.797,31 m2s**, lo que le da una longitud media de 119,82 ml. Fue obtenida como red local “R.L. VIARIO LOCAL” en desarrollo del Plan Parcial “AR Nuevo Tres Cantos” (Tres Cantos Norte, Área de Reparto número 1 del suelo urbanizable), y calificado con la **Ordenanza 10**: “Vía Pública”. Dispone de 16 plazas de aparcamiento.

Del total de la superficie de 2.589,40 m2s correspondiente a los nuevos suelos de cesión de viario público, que se ceden en compensación de los 1.793,31 m2s que se incorporan a la nueva parcela

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

TPT.1+2, 1.800,79 m<sup>2</sup>s se ceden urbanizados, superando los 1.793.31 m<sup>2</sup>s . El resto de suelo público que se cede hasta completar la superficie de cesión: 788,61 m<sup>2</sup>s, se cede sin urbanizar en el nuevo camino de acceso al pontón, y en el que localiza el canal Alto y su servidumbre a favor del canal de Isabel II.

suelos públicos urbanizados RED VIARIA LOCAL		
C/ Isaac Peral (+3,00m+2,75m)	689,92	m <sup>2</sup> s
C/ Ramón y Cajal (+2,5m+2,75m)	856,03	m <sup>2</sup> s
Cmo.de servicio tunel	254,84	m <sup>2</sup> s
Nuevas cesiones calles	<b>1.800,79</b>	m <sup>2</sup> s
suelos públicos RED LOCAL ESPACIOS LIBRES		
Parcela sin urbanizar	788,61	m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL cesiones viarios</b>	<b>2.589,40</b>	m <sup>2</sup> s

#### **6.4.1.1.- Mantenimiento de las plazas de aparcamiento público.**

Se justifica a continuación el incremento de las plazas de aparcamiento público con la mejora y reordenación de la red viaria circundante.

En el tramo de 1.797,31 m<sup>2</sup>s de la calle Gregorio Marañón que se elimina, uniendo las dos parcelas TPT-1 y TPT-2, **se eliminan 16 plazas de aparcamiento en línea** (aparcamiento de 90,30 ml y de 2, 25 m de ancho).

En el área que se mejora y amplía la calle Santiago Ramón y Cajal, **se aumenta en 24 el número de plazas** de aparcamiento público, pasando de las 20 existentes en el aparcamiento en línea original (108,38 ml y 2,25 m de ancho<sup>14</sup>), a las 44 nuevas plazas de aparcamiento en batería (de 5 ml de profundidad y 2,25 ml de ancho cada una), que disponen en la nueva ordenación.

En el área de la calle Isaac Peral que se mejora y amplía de modifica el aparcamiento en línea y se pasa a disponerlo en batería, **umentándose en 2 plazas** de aparcamiento público, pasando de las 16 plazas existentes de aparcamiento el línea (87,20 ml con 2,25 ml de ancho) a las 18 nuevas plazas en aparcamiento en batería (de 5 ml de profundidad y 2,25 ml de ancho cada una). Además se localizan ya los 4 nuevos posibles vados de acceso a la parcela en esta acera y que reducen, junto con los nuevos alcorques, la posible disposición de plazas de aparcamiento, y que hace que la superficie de aparcamiento inicial y sin ningún vado estaba de 90,30 ml<sup>15</sup> y la nueva longitud de aparcamiento con los vados es de 40,50 ml.

<sup>14</sup> Se ha considerado un espacio de aparcamiento en línea de 5,5 ml y sin descontar los posibles vados.

<sup>15</sup> Esta longitud de partida del aparcamiento el línea, y el número de plazas que entrarían en ella, realmente no es la que resultaría si no se realizase el presente Plan Especial, pues aún no se han depuesto de ningún acceso o vado a la parcela, que el Plan Parcial aconseja se sitúen en esta calle lateral (de acceso) para no dificultar el tráfico de la vías de circulación o de tránsito.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

PLAN ESPECIAL TPT1-TPT2						
VIALES	PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA					
	PARCELARIO ORIGINAL			PARCELARIO MODIFICADO		
	LONGITUD APARCAMIENTO	LINEA/BATERÍA	NÚMERO DE PLAZAS	LONGITUD APARCAMIENTO	LINEA/BATERÍA	NÚMERO DE PLAZAS
C/ GREGORIO MARAÑÓN	90,30 ml	Línea	16 plazas			
C/ RAMÓN Y CAJAL	108,38 ml	Línea	20 plazas	99,00 ml	Batería	44 plazas
C/ ISAAC PERAL	87,20 ml	Línea	16 plazas	40,50 ml	Batería	18 plazas
<b>TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>	<b>285,88 ml</b>		<b>52 plazas</b>	<b>139,50 ml</b>		<b>62 plazas</b>

Por tanto, con el desarrollo de este Plan Especial el incremento es de 10 plazas de aparcamiento público, respecto a la situación previa. Pues en la situación preoperacional el número de plazas de aparcamiento es de 52, y en la situación postoperacional es de 62 plazas, a pesar de que en esta última y a diferencia de la situación actual, se han descontado las plazas que se perderán por todos los pasos de carruajes previstos para la nueva parcela TPT.1+2.

**6.4.1.2.- Accesos rodados a la parcela.**

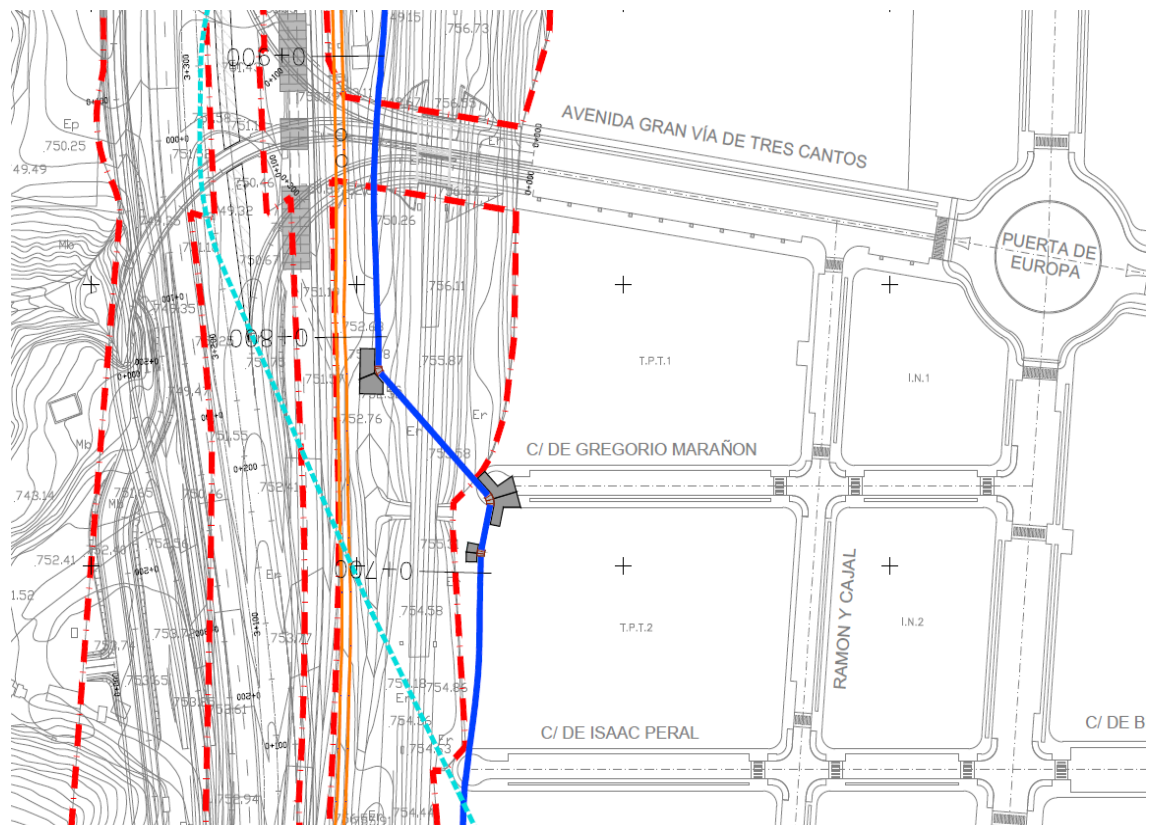
Dada la dimensión de la parcela resultante del Plan Espacial y sus posibles usos, se permiten varios accesos rodados a la parcela (vados), ubicándose preferentemente en el viario lateral de acceso (calle Isaac Peral), si bien se permite también de forma justificada por la actividad en el viario de tránsito (calle Santiago Ramos y Cajal).

Así en le Plano-09 “PE.TPT-1+2\_Propuesta de accesos y acondicionamiento viales”, se establecen 4 accesos en la calle Isaac Peral y uno más en la calle Santiago Ramón y Cajal. Estos accesos, con unos anchos de vado de 6/8 ml y del 8/10 ml (acuerdo / ancho), mantendrán en cualquier caso y entre ellos la separación de 5,00 metros que se establece el artículo 4.2 del Plan Parcial.

## 6.4.2.- En relación con las Afecciones

### 6.4.2.1.- Superficies afectadas por servidumbres del CYII.

Conducción de agua “Canal Alto”. La Parcela TPT-2 y la rotonda del fondo de saco de la calle Gregorio Marañón, están afectadas por una servidumbre de acueducto subterránea de 12 metros de ancho (6 metros a cada lado de eje<sup>16</sup>) y a favor del Canal de Isabel II.



Plano de Desvíos del “CANAL ALTO”, octubre 2011 (Modific. nº1 Proy. Urbanización Plan Parcial Sector AR Nuevo Tres Cantos). En color azul oscuro el nuevo trazado y en gris los macizos de anclaje. En azul claro el antiguo trazado. En naranja el Canal del ATAZAR.

La actual Calle de Gregorio Marañón, es utilizada desde su fondo de saco, como acceso de servicio del Canal de Isabel II, atravesando antes un tramo de la parcela privada T.P.T-2, pues se encuentra enfrentada a un pontón bajo la Línea del trazado del tren de Cercanías Madrid-Burgos. Este pontón o paso inferior, da acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado de dicha Línea ferroviaria, como son los trazados del Canal Alto y del Atazar.

En el presente Plan Especial de Mejora se da solución, a la conexión de este paso inferior bajo la Línea de FFCC con la red pública de viario local, evitando el paso través de una parcela privada y sin servidumbre de paso, corrigiendo así lo que el Plan Parcial dejó sin solucionar.

## PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

El nuevo acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado de dicha línea ferroviaria, a través del pontón, se realizará ahora, con la aprobación del Plan Especial, a través de un espacio libre público asociado al viario, que con acceso directo y por el Sur, desde el fondo de saco de la calle Isaac Peral, tiene una superficie de 1.043,45 m<sup>2</sup>s y se emplaza entre la nueva parcela T.P.T.-1+2 (por el Este y por el Norte) y el límite del Sector (Oeste) que lo separa de los suelos ferroviarios donde se inicia el terraplén o talud de la plataforma del tren.

### 6.4.2.2.- Superficies afectadas por el aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas.

El ámbito del “PLAN ESPECIAL de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos Tres Cantos”, **no** se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas **Acústicas** del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

La totalidad del ámbito del “PLAN ESPECIAL de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos Tres Cantos” sí se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas; modificadas al amparo del artículo 561 de la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo 27 del Decreto 584/1072 de 24 de febrero de Servidumbres aeronáutica por ORDEN FOM/429/2007 de 13 de febrero (BOE nº 51 de 28 de febrero), confirmadas por RD 1080/2009, de 29 de junio (BOE nº 164 de 8 de julio).

A los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, es preceptiva la remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y su remisión, antes del a aprobación inicial, al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea. Estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para la emisión del informe preceptivo y vinculante. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

---

16 En la inscripción registral se recoge, por error, que los 12 metros de servidumbre son desde el fondo de la parcela (lindero Oeste) en su límite con el talud ferroviario.

#### 6.4.2.3.- Superficies afectadas por el Helipuerto Militar de Colmenar Viejo.

Este Plan Especial se encuentra afectado por las Servidumbres aeronáuticas del Helipuerto Militar de Colmenar Viejo legalmente establecidas mediante el Real Decreto 1186/1989 de 29 de septiembre (BOE núm. 237, de 3 de octubre de 1989). Por lo que en conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 3 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se solicitará informe preceptivo, que verifique que no se infringen las servidumbres aeronáuticas y no se interfiere en las operaciones de tráfico del aeródromo, salidas o llegadas de aeronaves del aeródromo militar de la Base de Colmenar Viejo.

#### 6.4.2.4.- Superficies afectadas por el Trazado Ferroviario de cercanías C-7.

La parcela TPT-1+TPT-2 es colindante con la traza ferroviaria del tren de cercanías (C-7) Madrid-Burgos, y se localiza en la margen derecho (dirección Burgos). Por tanto, este suelo urbano consolidado, está afectado por esta infraestructura. Por lo que es preceptivo y vinculante el informe del administrador de esta infraestructura ferroviaria (ADIF), en base a la legislación vigente del sector: Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF) y el RD-2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Al tratarse de suelo urbano consolidado, se establece una línea paralela por el Oeste, desde la línea más próxima de la plataforma del trazado ferroviario (Arista Exterior de la Plataforma AEP), y a 20 metros de distancia, de Línea de Edificación que limitará las construcciones<sup>17</sup>. Y otra Línea de Afcción a 8 metros de distancia, esta vez desde la arista exterior de explanación (AEE), que obligará solicitar informe previo de ADIF para las construcciones compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario que se realicen en su interior.

Esta Servidumbre en la parcela TPT-1+TPT-2, de la línea del tren de cercanías (C-7) Madrid-Burgos, además genera afecciones acústicas.

---

<sup>17</sup> La de Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario artículo 15.2, dice: “La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de edificación se sitúa veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.” Es importante no confundir la Plataforma, que referencia la distancia de la Línea de Edificación, con la Arista de Explanación, que referencia la zona de Dominio Público y la Zona de Protección.

## 6.5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 6.5.1- Ámbito

El Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector "AR Nuevo Tres Cantos", delimita en su interior las parcelas TPT-1 y TPT-2, así como el viario local que las separa, dejando fuera de su ámbito la parcela 6.07 del Proyecto de Reparcelación, destinada a recinto de instalaciones subterráneas (centro de transformación).

Las superficies incluidas son las siguientes:

11. **Manzana T.P.T-1.** Con una superficie de suelo de **9.194,32 m<sup>2</sup>**<sup>18</sup>, un coeficiente de edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de **5.537,24 m<sup>2</sup>c**.  
Calificada para **uso terciario** con tipología de parque tecnológico, y aplicación de la **ORDENANZA-4** (Actividades Económicas: Oficinas), en su **grado Z.T.P.:** Nuevo Parque Tecnológico.
12. **Manzana T.P.T-2.** Con una superficie de suelo de **10.708,79 m<sup>2</sup>s**, con un coeficiente de edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 6.425,27 m<sup>2</sup>c.  
Calificada para **uso terciario** con tipología de parque tecnológico, y aplicación de la **ORDENANZA-4** (Actividades Económicas: Oficinas), en su **grado Z.T.P.:** Nuevo Parque Tecnológico.
13. **Tramo calle Gregorio Marañón.** Es una vía pública, Tiene un ancho de 15,00 metros<sup>19</sup>. Una superficie de **1.797,31 m<sup>2</sup>s**, lo que le da una longitud media de 119,82 ml. Obtenida como red local "*R.L. VIARIO LOCAL*", se califica con la **Ordenanza 10:** "Vía Pública"

Los lindes del Plan Especial, una vez englobadas estas tres superficies anteriores, son:

- Al Norte: la Gran Vía de Tres Cantos
- Al Sur: con la calle Isaac Peral, que la separa de la manzana TPT-3.
- Al Este: con la calle Santiago Ramon y Cajal, que la separa de las manzanas IN-1 y IN-2.  
Al Este, y entre el Plan Especial y la calle S. Ramón y Cajal, se sitúa una parcela de cesión a compañía instaladora de 34,40 m<sup>2</sup>s y destinada centro de transformación.
- Al Oeste: con el trazado del Tren de Cercanías Madrid-Burgos.

- **La superficie del ámbito del Plan Especial es de 21.700,42 m<sup>2</sup>s**

---

18.- En el Plan Parcial la superficie definida para la manzana T.P.T-1 era de 9.228,74 m<sup>2</sup>s, si bien el Proyecto de Parcelación redujo ligeramente su superficie (en 34,42 m<sup>2</sup>s) ajustándola a 9.194,32 m<sup>2</sup>s. Manteniendo la edificabilidad asignada en el Plan Parcial de 5.537,24 m<sup>2</sup>e. Todo ello de acuerdo con el artículo 6.17 del Plan Parcial.

19.- En el Plan Parcial la sección de la acera sur era igual que la acera norte (2,25 aparcamiento + 2,00 acera). Pero se ejecutó su urbanización manteniendo su ancho de 4,50 metros, aunque eliminando el aparcamiento de 2,25 de esta acera y colocando una banda de 1,00 metro de ancho ajardinada intermedia (2,00+100+1,25), con acera a los dos lados de la banda ajardinada.

SUP. Plan Especial Mejora		EDIFIC. Plan Especial
TPT-1	9.194,32 m <sup>2</sup> s	5.537,24 m <sup>2</sup> c
TPT-2	10.708,79 m <sup>2</sup> s	6.425,27 m <sup>2</sup> c
viario público	1.797,31 m <sup>2</sup> s	
<b>TOTAL</b>	<b>21.700,42 m<sup>2</sup>s</b>	<b>11.962,51 m<sup>2</sup>c</b>

### 6.5.2.- Parcelas resultantes

▪ **PARCELA T.P.T.1+2**

Es la única parcela lucrativa resultante de la reordenación del Plan Especial y que proviene de la suma de la parcela T.P.T.-1 y de la T.P.T.-2 y de un tramo de 1.797,31 m<sup>2</sup> de la calle Gregorio Marañón. Así mismo las parcela TPT-1 y TPT-2 ceden: 856,03 m<sup>2</sup> a ampliar la calle Santiago Ramón y Cajal; 689,92 m<sup>2</sup> a ampliar la calle Isaac Peral; y 1.043,25 m<sup>2</sup> a la creación de un nuevo espacio libre asociado a la red viaria y que además sirve de acceso al pontón situado bajo el trazado ferroviario Madrid-Burgos.

LINDES:

Al Norte: con la Gran Vía de Tres Cantos.

Al Sur: con la calle Isaac Peral.

Al Este: con la calle Santiago Ramon y Cajal.

Al Oeste: con el trazado del Tren de Cercanías Madrid-Burgos, en la zona norte; y en la zona Sur, con la nueva Travesía de la Calle Isaac Peral (parcela que sirve de camino rustico de acceso al Pontón situado bajo la línea de ferrocarril y que se inicia en el fondo de saco de la calle Isaac Peral).

SUPERFICIES:

**La superficie de la Parcela (manzana) T.P.T.1+2 es de 19.111,02 m<sup>2</sup>s**

**La edificabilidad de la Parcela (manzana) T.P.T.1+2 es de 11.962,51 m<sup>2</sup>e**

- Calificada para uso terciario con tipología de parque tecnológico; y aplicación de la ORDENANZA-4 (Actividades Económicas: Oficinas), en su grado Z.T.P.: Nuevo Parque Tecnológico.
- Titularidad PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L., con NIF: B16948440, y domiciliada en Plaza Conde Valle de Suchil, número 2, 28015 Madrid (Madrid).

▪ **SUPERFICIE que incrementa la R. L. ESPACIOS LIBRES ASOCIADOS A VIARIO LOCAL DEL SECTOR AR N.T.C.**

Urbana.- En término de Tres Cantos (Madrid), parcela R.L. ESPACIOS LIBRES ASOCIADOS A VIARIO LOCAL del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR NUEVO TRES CANTOS”, con una superficie de suelo de **63.800,55 m<sup>2</sup>s** y uso de Red Local de Espacios Libres Asociados a Viario.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

Es una nueva parcela de cesión y uso público demanial, calificada como espacio libre asociado a la Red Viaria Local del Sector AR Nuevo Tres Cantos, resultante de la reordenación del Plan Especial y que proviene de la parcela T.P.T.2.

**LINDES:**

Al Norte: con la parcela T.P.T.-1+2.

Al Sur: con la calle Isaac Peral.

Al Este: con la parcela T.P.T.-1+2.

Al Oeste: con el Trazado del Tren de Cercanías Madrid-Burgos.

**SERVIDUMBRE:**

*Esta finca se encuentra afectada por una servidumbre de acueducto Subterráneo a favor del Canal de Isabel II, que afecta a una anchura de doce metros, medidos desde el lindero Oeste. Sobre esta franja se condicionará cualquier tipo de actuación según lo siguiente: A) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II. B) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes eléctricas parásitas. C) Se prohíbe la instalación de colectores. D) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales, así como su cruce con cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II. E) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.*

**SUPERFICIES:**

**La superficie del espacio libre asociado a la red viaria, es de 788,61 m2, que se añade a la R.L. Espacios Libres Asociados a Red Viaria,** pasando de 63.800,55 m2s a 64.589,16 m2s.

- Red Local Espacio Libre asociado a la Red Viaria “R.L. Espacios Libres Asociados a Red Viaria”.
  - Calificada con la **Ordenanza 10:** “Vía Pública”.
  - Con uso de Red Local de Espacios libres asociados a Viario.
  - Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos.
  - Se agrega la **Finca Nº 21050**, que se inscribió con el Proyecto de Reparcelación del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR NUEVO TRES CANTOS”, con una superficie de suelo de 63.800,55 m2s.
- **SUPERFICIES que incrementan la RED VIARIA LOCAL DEL SECTOR AR N.T.C.**  
Urbana.- En término de Tres Cantos (Madrid), parcela **R.L. VIARIO LOCAL** del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR NUEVO TRES CANTOS”, con una superficie de suelo de **187.256,90 m2s** y con uso de Red Local Viaria.

**En total se incrementa la Red Viaria Local en 1800,79 m2s**

- Se incrementa la calle Isaac Peral en 685,92 m2.
- Se incrementa en la calle Santiago Ramón y Cajal en 856,03 m2.
- Se incrementa con un viario de 254,84 m2 junto a la calle Isaac Peral.

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

*Pista ligera adaptada al perfil natural del terreno, de 3 metros de ancho y unos 85 metros de longitud (254,84 m2s), que conecta la calle Isaac Peral con el Pontón bajo la línea de Ferrocarril Madrid-Burgos.*

Y al mismo tiempo se reduce la Red Viaria Local (calle Gregorio Marañón) en 1.797,31 m2.

**SUPERFICIES:**

**La superficie de la Red Viaria Local (RVL)<sup>20</sup> del Sector Ar Nuevo Tres Cantos, se incrementa en 3,48 m2, pasando de 187.256,90 m2 a 187.260,38 m2.**

- Red Local Viario Local a incluir en la “R.L. Viario Local”.
- Calificada con la **Ordenanza 10:** “Vía Pública”.
- Con uso de Red Local de Viario.
- Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos.
- Se agrega la **Finca Nº 21048**, que se inscribió con el Proyecto de Reparcelación del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR NUEVO TRES CANTOS”, con una superficie de suelo de 188.914,40 m2s.

suelos públicos urbanizados RED VIARIA LOCAL		
C/ Isaac Peral (+3,00m+2,75m)	689,92	m2s
C/ Ramón y Cajal (+2,5m+2,75m)	856,03	m2s
Cmo.de servicio tunel	254,84	m2s
Nuevas cesiones calles	<b>1.800,79</b>	m2s
suelos públicos RED LOCAL ESPACIOS LIBRES		
Parcela sin urbanizar	788,61	m2s
<b>TOTAL cesiones viarios</b>	<b>2.589,40</b>	m2s

### 6.5.3.- Uso y tipología característicos

**Parcela P.P.T-1+2**

**Superficie neta de suelo: 19.111,02 m<sup>2</sup>s**

**Superficie edificable: 11.962,51 m<sup>2</sup>c**

**Uso global: Terciario**

Según el vigente Plan Parcial del sector AR Nuevo Tres Cantos, la ordenanza de aplicación sobre la parcela T.P.T.1+2 es la Ordenanza 4: “Actividades Económicas: Oficinas” TER. Grado ZTP: Nuevo Parque Tecnológico. En el plano de ordenación PO.27 se establecen las condiciones de la edificación. El texto normativo correspondiente a la citada Ordenanza 4, grado ZTP, es el siguiente:

20 El Plan Parcial “AR Nuevo Tres Cantos” no distinguió en los planos, la Red Local Servicios Públicos RL-RSP (destinada también a viario local) de la Red Viaria Local RL-VL. Teniendo la RL.RSP inscripción independiente y superficie similar: 196.908,99 m2

## ORDENANZA 4: ACTIVIDADES ECONÓMICAS: OFICINAS

### 1. ÁMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas manzanas señaladas con los códigos Z.T.G y Z.T.P. en los Planos de Ordenación.

### 2. USO y TIPOLOGÍA

#### 2.1 Tipología edificatoria

La tipología correspondiente a esta ordenanza es la de edificios exentos de oficinas, situados en entornos continuos y abiertos. Pueden producirse actuaciones que engloben un elevado número de parcelas, constituyendo conjuntos del tipo Parque Empresarial.

Se han definido dos grados dentro de esta ordenanza, correspondientes a ámbitos espaciales bien diferenciados:

**Z.T.P:** Corresponde al ámbito del NUEVO PARQUE TECNOLÓGICO.

La propuesta de Ordenación que se presenta ha desarrollado en la zona oeste del ámbito, entre los usos industriales y el trazado del Tren de Cercanías y M-607, un espacio idóneo para la consolidación de un gran Parque Tecnológico, en el entendimiento de una solución urbanística que consolide una imagen urbana de mayor calidad y modernidad al conjunto del Sector desde la carretera de Colmenar, y posicionando las áreas industriales junto al trazado del Tren de Alta Velocidad.

Este ámbito se registrará adicionalmente por unas medidas de aplicación complementarias, exclusivamente en materia de Condiciones Higiénicas y de Calidad, así como Condiciones Estéticas establecidas en la normativa vigente del PTM del Plan general de Tres Cantos, con las salvedades o modificaciones que sean recogidas en el presente documento.

**Z.T.G:** Corresponde a edificios de uso Terciario Genérico, ubicados en dos zonas diferentes: por un lado, en la zona norte de la Estación de Cercanías, y vinculada al límite norte del sector, y por otro lado, en la franja este del trazado del TAV, lindando con las parcelas de uso Residencial, y actuando de barrera acústica a las mismas frente a las emisiones de ruido del ferrocarril.

#### 2.2 Uso global

El uso global en todos los grados es el Terciario.

La compatibilización de usos viene regulada por el Plan General para esta clase de uso, en el punto 3. Uso Global Terciario del Capítulo 2. Condiciones Específicas de Uso y Conservación del Título I. Normativa Pormenorizada del Suelo Urbano, del Plan General.

#### 2.3 Condiciones específicas de uso

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Terciario quedan complementadas o limitadas en los siguientes aspectos:

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, no será admisible el uso Terciario en la categoría de Centro Comercial. Por otro lado, la categoría de Comercio Minorista solo se admitirá con un límite del 25% de la edificabilidad total asignada.

Al igual que en el uso Productivo, en la categoría de Uso terciario Despacho Profesional, tendrá cabida un programa innovador destinado al desarrollo de tipologías mixtas de usos asociados a actividades empresariales y productivas, en el entendimiento y desarrollo de propuestas adaptadas a las nuevas demandas del mercado.

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza en su Grado Z.T.P. se admitirá el Uso Terciario en las categorías de Oficinas y Centros de Investigación y Desarrollo, siendo este uso totalmente compatible al 100% con el uso Productivo exclusivo siempre que este consista en procesos tecnológicos avanzados y no contaminantes.

#### 6.5.4.- Área de Movimiento y ordenación de volúmenes

Se propone la delimitación de un área de movimiento de volúmenes lo más flexible posible para la ordenanza de aplicación que es la Ordenanza 4: “Actividades Económicas: Oficinas” TER. Grado ZTP: Nuevo Parque Tecnológico. Este área de movimiento AM-1 estará retranqueada 5 metros a la alineación principal en la calle Santiago Ramón y Cajal (C./ BO-17). Igualmente estará retranqueada 5 metros a la alineación oficial de las calles colindantes: por el Norte, Avenida Gran Vía de Tres Cantos (Ronda Norte); y por el Sur, calle de Isaac Peral (C./ BO-2).

Por el Oeste el área de movimiento estará retranqueada 40 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria<sup>21</sup>,

Por tanto se propone un ÁREA DE MOVIMIENTO-1 continua, definida por los siguientes límites:

- **Norte:** Línea recta paralela a 5 metros desde la alineación oficial de la avenida Gran Vía de Tres Cantos (antigua Ronda Norte).
- **Este:** Línea recta paralela a 5 metros desde la alineación oficial de la calle Santiago Ramón y Cajal (antigua C/ BO-17).
- **Sur:** Línea recta paralela a 5 metros desde la alineación oficial de la calle Isaac Peral (antigua cale BO-2).
- **Oeste:** línea quebrada paralela a 40 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria (AEP).

La superficie incluida dentro del Área de Movimiento AM-1 es de 14.162,64 m<sup>2</sup> y queda acotada en el Plano 07\_ PE.TPT-1+2\_ORDENACION DEL ÁREA DE MOVIMIENTO (74,11% de la parcela). La ocupación es del 50% de la parcela: 9.555,01 m<sup>2</sup> (19.111,02 x 0,5), condicionada al Área de Movimiento de la edificación s/r.

**La Línea de Edificación de la línea ferroviaria** es recta, y paralela a 20 metros desde la Línea Exterior de la plataforma de la línea ferroviaria del tren C-7 de cercanías Madrid-Burgos y queda fuera del área de movimiento, tal y como se refleja en planos. Esta línea de edificación, en su mayor parte, queda fuera de la parcela TPT.1+2, salvo en el extremo Sur que penetra en la parcela en un pequeño tramo y en una profundidad máxima de 2,00 metros (en la esquina Oeste de la alineación oficial por el Sur con la calle Isaac Peral).

Si bien al artículo 15.2 de Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (Llfsf), dice que “*La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista*”, continua ajustando esta línea, para el suelo urbano consolidado a 20 metros de distancia de la plataforma:

---

**21** La de Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario artículo 15.2, dice: “*La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de edificación se sitúa veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.*” Es importante no confundir la Plataforma, que referencia la distancia de la Línea de Edificación, con la Arista de Explanación, que referencia la zona de Dominio Público y la Zona de Protección.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

“En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de edificación se sitúa veinte metros de la arista más próxima a la plataforma”

La línea de Afección o zona de Protección, paralela a 8 m<sup>22</sup> de la Arista Exterior de Explanación (AEE), también queda fuera del área de movimiento propuesta, salvo en la esquina Sur y en una mínima superficie de 12 m<sup>2</sup>.

Esta área de movimiento genérica, es de aplicación para la Ordenanza 4 de aplicación, y situada en una Área de Sensibilidad Acústica Tipo-III (Área tolerablemente ruidosa): Usos Terciarios

#### **6.5.4.1.- Área de Movimiento para uso Sanitario Asistencial. AM-2**

Se establece una segunda área de Movimiento más restrictiva, donde se justifican , en el Estudio Acústico Ambiental de junio de 2022 incluido en el Anexo-4<sup>a</sup>, los niveles de ruido correspondientes a Áreas Tipo-I (Área de silencio), en todo el área de movimiento. Este segunda área de movimiento es exigible para la edificación del uso social sanitario para el que se desarrolla el presente Plan Especial, y englobará las edificaciones de residencia y hospital.

Tal y como se justifica en el estudio Acústico y en sus mapas de ruido, para el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica requeridos por la legislación, para áreas acústicas Tipo I, se prevé una pantalla acústica a todo lo largo del límite Norte de la parcela (en la alineación oficial con la Avenida de Gran Vía de Tres Cantos). Esta Pantalla debe tener una altura  $\geq 2,5$  metros, y se ha dispuesto en forma de “grapa” con dos pequeños tramos perpendiculares de 20,00 m de longitud en su extremo oeste y 25 m de longitud en su extremo este, para proteger de mejor manera frente al ruido de tráfico, la zona libre que queda entre el área de movimiento, y la linde norte de la parcela. La altura de la Pantalla de 2,5m, se mide desde la cota interior del terreno de la parcela, pues esa es la zona a proteger.

Por tanto se propone un ÁREA DE MOVIMIENTO-2 (AM-2) continua, definida por los siguientes límites:

- **Norte:** Línea recta paralela a 15 metros desde la alineación oficial de la avenida Gran Vía de Tres Cantos (antigua Ronda Norte). En esta alineación oficial es donde se situará la pantalla acústica de al menos 2,50 metros de altura.

---

<sup>22</sup> Respecto a la zona de protección, al tratarse ya de suelo urbano consolidado y en base al artículo 14.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, se reducen los 70 m previstos en el Plan Parcial y en el artículo 14.1 de dicha Ley, a 8 metros. Por lo tanto la zona de protección queda delimitada a 8 metros desde la arista de explanación.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

- **Este:** Línea recta paralela a 5 metros desde la alineación oficial de la calle Santiago Ramón y Cajal (antigua C/ BO-17). Es coincidente con el AM-1
- **Sur:** Línea recta paralela a 5 metros desde la alineación oficial de la calle Isaac Peral (antigua cale BO-2). Es coincidente con el AM-1
- **Oeste:** línea quebrada. En la zona norte paralela a 40 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria (AEP) y en un ancho de 35 ml. El resto se retranquea hasta tener un fondo máximo de 65,00 ml en paralelo a la calle Santiago Ramón y Cajal y medido desde esa calle.

La superficie incluida dentro del Área de Movimiento AM-2 se reduce a 10.880,71 m<sup>2</sup> y queda acotada en el Plano 07\_ PE.TPT-1+2\_ORDENACION DEL ÁREA DE MOVIMIENTO (56,93 % de la parcela). La ocupación máxima es del 50% de la parcela: 9.555,01 m<sup>2</sup> (19.111,02 x 0,5), condicionada al Área de Movimiento de la edificación s/r.

#### **6.5.4.2.- Definición de los accesos principales.**

La parcela es de grandes dimensiones y sería posible su futura segregación, en tal caso puede justificarse la modificación de los accesos principales, siempre que no se reduzca el número total de plazas de aparcamiento.

Si bien el Plan Parcial recomienda el acceso rodado a las parcelas por la calle lateral (BO-2, actualmente calle Isaac Peral), puesto que en principio se trata de no obstaculizar, con accesos a las parcelas, el tráfico de la Avenida de Gran Vía de Tres Cantos; esta recomendación se mantiene en este Estudio de Detalle; si bien el tamaño de la parcela aconseja permitir al menos un acceso en la calle S. Ramón y Cajal. Debiendo justificar razones de topografía, o de proceso productivo, o de segregación y pérdida de estos frentes en la parcela resultante, si se proponen más posibles accesos rodados por la BO-17, actualmente la calle Santiago Ramón y Cajal o la Avenida Gran Vía de Tres Cantos

Se establecen 4 accesos en la calle Isaac Peral y uno más en la calle Santiago Ramón y Cajal. En el Plano-09 “PE.TPT-1+2\_Propuesta de accesos y acondicionamiento” estos accesos rodados quedan definidos, con un ancho de vado de 6/8 ml y de 8/10 ml (acuerdo / ancho), mantendrán en cualquier caso y entre ellos la separación de 5,00 metros que se establece el artículo 4.2 del Plan Parcial. Su modificación se puede realizar en el Proyecto de Acondicionamiento Exterior de la Zona Pública Adaptada a las nuevas Alineaciones de los Viales, de forma justificada.

## 7.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

### 7.1.- ESTRUCTURA VIARIA

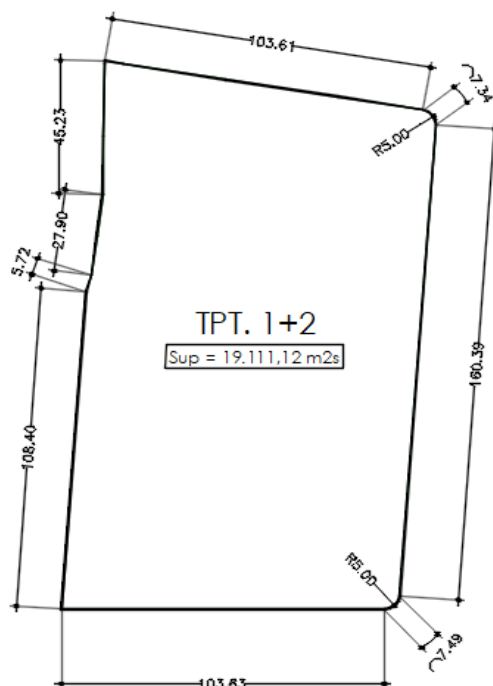
#### 7.1.1- Alineaciones y rasantes

PARCELA T.P.T.-1+2. Las Rasantes de la única parcela resultante lucrativa del Plan Especial, son las de sus 3 calles, que la delimitan y que fueron definidas en el Proyecto de Urbanización del ámbito:

- La calle **Avenida Gran Vía de Tres Cantos** (RONDA NORTE) tiene una suave pendiente Este-Oeste de un **3,82%** aproximado, estando la calle S. Ramón y Cajal, situada en linde Este, unos 4,04 metros más baja que el otro extremo de la Gran Vía que linda con el talud ferroviario.
- La calle **Santiago Ramón y Cajal** (C/ BO-17), situada al Este, tiene una ligerísima pendiente Norte-Sur de un **0,41%** aproximado, estando la Avda. de la Gran Vía, situada en el linde Norte, solo unos 0,71 metros más alta, que el otro extremo de la calle S. Ramón y Cajal que linda al Sur con la calle Isaac Peral.
- La calle **Isaac Peral** (C/ BO-2) situada al Sur, tiene una pendiente Este-Oeste de un **6,74%** aproximado, estando la calle S. Ramón y Cajal, situada en el linde Este, unos 7,73 metros más baja que el otro extremo de la calle Isaac Peral (el fondo de saco), que linda con el talud ferroviario.

Estas rasantes existentes no se modifican en el presente Estudio de Detalle.

Las **Alineaciones** de la parcela T.P.T.1+2 se modifica en la calle Santiago Ramón y Cajal y en la calle Isaac Peral, pues al ampliar el viario público la alineación oficial se retranquea 5,25 ml y 5,75 ml respectivamente y hacia el interior de la parcela. La Avenida Gran Vía de Tres Cantos mantiene su alineación anterior.



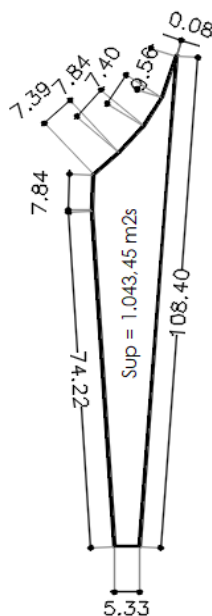
**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

Estas alineaciones se recogen el Plano 08\_ PE.TPT-1+2\_ ALINEACIONES Y RASANTES.

Alineaciones oficiales (con viario el público urbanizado). La alineación por el Norte es con la calle Gran Vía de Tres Cantos es de 103,61 ml de longitud en línea recta, con curva de 7,34 ml y radio de 5,00 en el encuentro con la calle Santiago Ramón y Cajal. En la calle Santiago Ramón y Cajal la alineación por el Oeste es una línea recta de 160,39 ml, con curva de 7,49 ml y radio de 5,00 en el encuentro con la calle Isaac Peral. Por el Sur la alineación con la calle Isaac Peral es de 103,63 ml de longitud en línea recta.

La alineación por el Oeste es, es su zona sur, con la nueva parcela pública que se segrega, “Travesía de Isaac Peral” en una longitud de 108,40 ml. Continuando, hacia el norte, con una alineación poligonal en tres segmentos rectos de 5,72 ml, 27,90 ml y 45,23 ml que la separa de los suelos del Ferrocarril de Cercanías Madrid-Burgos.

SUELOS DE CESIÓN JUNTO A LA CALLE ISAAC PERAL. Esta parcela se segrega, situada en la TPT-2, se segrega de ámbito incluyendo 254,84 m<sup>2</sup> de Red Local Viaria y 788,61 m<sup>2</sup> de Espacios Libres asociados la Red Viaria. En total 1.043,44 m<sup>2</sup>s. Tiene su conexión, por el Sur, con la calle Isaac Peral, por el Sur, en una alineación de 5,33 ml en línea recta. La alineación por el Este, con los suelos del Ferrocarril de cercanías Madrid-Burgos, tiene una alineación recta de 81,56 ml. Por el Norte, también con la misma parcela del terraplén de la línea férrea, tiene una alineación poligonal de tres segmentos de 9,06 ml, 14,62 ml y 9,19 ml. Por el Oeste, la alineación con la parcela TPT-1+2, es en línea recta de 108,40 ml



La rasante del terreno de esta parcela se mantiene como estaba con el fin de no alterar las condiciones de la canalización de agua soterrada denominada Canal Alto que discurre longitudinalmente por ella, así como permitir el paso desde la calle Isaac Peral (+751,00) hasta el paso inferior por el pontón (+749,00), con una rasante horizontal en una longitud de unos 57 metros, para en los 14 ml siguientes bajar los 2ml con una pendiente del 14 %.

### 7.1.1.1.- Secciones tipo

La calle **Santiago Ramón y Cajal**, tiene una sección de **15,00 ml**: 2,00 ml de acera + 2,25 ml de aparcamiento en línea; 6,50 ml de calzada; 1,25 ml de acera + 1,00 ml de parterre + 2,00 ml de acera. (4,25+6,50+4,25).

Pasa a tener una sección de **20,25 ml**: 4,50 ml de acera + 5,00 ml de aparcamiento en batería; 6,50ml de calzada; 1,25 ml de acera + 1,00 ml de parterre + 2,00 ml de acera. (9,50 +6,50+4,25).

La calle **Isaac Peral**, tiene una sección de **15,00 ml**: acera de 2,00 ml + parterre de 1,00 ml + acera de 1,25 ml; calzada de 6,50 ml; aparcamiento en línea de 2,25 ml + acera de 2,00 ml. (4,50+6,50+4,50).

Pasa a tener una sección de **20,75 ml**: acera de 2,00 ml + parterre de 1,00 ml + acera de 1,25 ml; calzada de 9,50 ml (nuevo carril de 3,00 ml); aparcamiento en batería de 5,00 ml + acera de 2,00 ml. (4,50+6,50+4,50).

## 7.1.2.- Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos

Las obras Acondicionamiento exterior

El viario público que se urbaniza, como ampliación y mejora el viario circundante, se realiza por la necesaria compensación del viario de separación de las dos manzanas originales, que es necesario incorporar a estas para unificarla y generar una gran manzana. La obras para ejecutar la construcción de estos ensanches o ampliaciones del viario público circundante, se incluirán en un Anexo al proyecto de edificación, cuantificándose y valorándose de forma separada y que se denominará:

“Acondicionamiento Exterior de la Zona Pública Adaptada a las nuevas Alineaciones de los Viales”.

Es el mismos se incluirá la desconexión de los servicios del tramo de la calle Gregorio Marañón (BO-1), que se desmontará reutilizándose el alumbrado público. Toda la ejecución de estas obras de viarios se realizará de acuerdo a los criterios del PGOU de Tres Cantos de 2003, el Proyecto de Urbanización de Sector AR Nuevo Tres Cantos de 2007 y las normas e instrucciones de las compañías suministradoras.

### 7.1.2.1.- Red viaria.

En las calles Gregorio Marañón e Isaac Peral se colocarán alcorques, según planos, aproximadamente cada cuatro plazas de aparcamiento en batería en de 1,00 metro de ancho libre, más bordillo de 15 centímetros a cada lado, con un ancho total de 1,30 ml.

En las calles Gregorio Marañón e Isaac Peral se modificaran las bandas lineales de aparcamiento de 2,25 metros de ancho a plazas de aparcamiento público en batería de 5,00 ml de largo y 2,59 m de ancho.

## PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

En la calle Isaac Peral se ampliará la calzada con un nuevo carril de 3,00 metros de ancho, que permita, crear un carril de acceso a la parcela y que evite la congestión de la calle con la carga y descarga o con la de entrada y salida del aparcamiento interior de la parcela.

Si bien el Plan Parcial recomienda el acceso rodado a las parcelas por las calles laterales (BO-1 y BO-2, actualmente calles Gregorio Marañón e Isaac y Peral), pues en principio se trata de no obstaculizar, con los accesos a las parcelas, el tráfico de la calle Santiago Ramón y Cajal, si bien el tamaño de la parcela aconseja permitir al menos un acceso en la calle S. Ramón y Cajal. Esta recomendación se mantiene en este Plan Especial, debiendo justificar razones de topografía, o de proceso productivo, o de segregación y pérdida de estos frentes en la parcela resultante, si se proponen nuevos posibles accesos rodados por Santiago Ramón y Cajal o la Avenida Gran Vía de Tres Cantos.

Se establecen 4 accesos en la calle Isaac Peral y uno más en la calle Santiago Ramón y Cajal. En el Plano-09 “PE.TPT-1+2\_Propuesta de accesos y acondicionamiento” estos accesos rodados quedan definidos, con un ancho de vado de 6/8 ml y de 8/10 ml (acuerdo / ancho), mantendrán en cualquier caso y entre ellos la separación de 5,00 metros que se establece el artículo 4.2 del Plan Parcial. Su modificación se puede realizar en el Proyecto de Acondicionamiento Exterior de la Zona Pública Adaptada a las nuevas Alineaciones de los Viales, de forma justificada.

En la acera de la calle Gregorio Marañón que se amplía se mantendrá la pendiente transversal de la acera con el 2% y las bases de la acera y de la calzada serán de hormigón 20 y 30 cm de espesor respectivamente.

### 7.1.2.2.- Red de alumbrado público

La calle Santiago Ramón y Cajal no dispone de alumbrado público en la acera colindante con el Plan Especial, pues se situaba en la acera de enfrente. Por lo que para mejorar la calidad ambiental y la seguridad de esta acera, se dispondrán cuatro farolas, similares a las situadas en la acera de enfrente, y colocadas a tresbolillo con respecto a ellas.

La calle Isaac Peral no dispone de alumbrado público en esta acera colindante con el Plan Especial, pues se situaba en la acera de enfrente. Por lo que para garantizar la seguridad de esta acera y mejorar la calidad ambiental de la calle con mayor ancho, se dispondrán dos farolas, similares a las situadas en la acera de enfrente, y colocadas a tresbolillo con respecto a ellas.

El alumbrado público de la nueva Travesía Isaac Peral se dispondrá en la vallado colindante de la parcela TPT.1+2, con el objetivo de no establecer estructuras, ni colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes eléctricas parásitas, y evitar necesidad de autorizaciones por parte del Canal de Isabel II

### 7.1.2.3.- Arbolado Urbano

Las parcelas T.P.Y.-1 y la parcela T.P.T.-2 son solares, pues tiene la urbanización realizada, con el encintado de las aceras en buen estado. No tiene actualmente ningún uso ni ningún tipo de edificación. Su topografía que se adjunta en el plano topográfico, muestra una alteración del terreno natural realizada durante el proyecto de urbanización, no existiendo arbolado de consideración de más de diez años antigüedad que justifique la necesidad de inventariarlo

La calle Santiago Ramón y Cajal no dispone de arbolado público en esta acera colindante con el Plan Especial, pues se situaba en la acera de enfrente. En esta acera lo que se situaba era el aparcamiento en línea de 2.25 m de ancho. Se introducirán 10 nuevos alcorques para arbolado urbano, entre las plazas de aparcamiento, mejorando la calidad del paisaje urbano.

La calle Isaac Perl no dispone de arbolado público en esta acera colindante con el Plan Especial, pues se situaba en la acera de enfrente. En esta acera lo que se situaba era el aparcamiento en línea de 2.25 m de ancho. Se introducirán 5 nuevos alcorques para arbolado urbano, entre las plazas de aparcamiento, mejorando la calidad del paisaje urbano.

Inicialmente se incluirán almeces (*Celtis australis*) como arbolado en los alcorques, de 3 metros de altura y con tres tutores de 2 m de madera tratada por árbol.

### 7.1.2.4.- Red de saneamiento

No se instalará ningún colector. En la travesía de Isaac Peral con la finalidad de evitar necesidad de autorizaciones por parte del Canal de Isabel II. Por lo que se mantendrá el drenaje natural de estos suelos. Las acometidas ya ejecutadas con el Proyecto de urbanización del Sector, se prolongarán en las calles que se amplía: Santiago Ramón y Cajal e Isaac Peral, manteniendo la pendiente del albañal su sección de la normas del CYII.

### 7.1.2.1.- Red de distribución de agua

Se desmontará el anillo de abastecimiento de FD Ø 100 que discurre por el tramo de la calle Gregorio Marañón. Se mantendrá el Hidrante situado en la acera norte del cruce de S. Ramón y Cajal con Gregorio Marañón.

### 7.1.2.1.- Red de energía eléctrica

El centro de transformación subterráneo de 34,40 m<sup>2</sup>s es colindante con el ámbito por el Este, entre la parcela TPT-1+2 y la calle Santiago Ramón y Cajal, y está cedido a la compañía instaladora; por ello no se incluye en el ámbito del Plan Especial y se mantendrá en su emplazamiento actual,

## 8.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

### 8.1.- IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para evaluar el impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, siguiendo orientaciones internacionales y comunitarias al respecto, ha integrado la perspectiva de género en la labor normativa del Gobierno, obligándole a analizar las consecuencias que previsiblemente se seguirían, para los hombres y para las mujeres, antes de adoptar una iniciativa legislativa o una medida reglamentaria.

El presente Plan Especial afecta por igual a hombres y mujeres y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación.

### 8.2.- IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL

La Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 45 que las **normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid** incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el **desarrollo de sus competencias**, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Por su parte, la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBI-fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, **en el marco de sus competencias**, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. Para ello, todas las **disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid** deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine.

El Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 31 de octubre de 2016, por el que se establecen instrucciones generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, tiene por objeto facilitar la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con un doble objeto, el primero, adaptar los nuevos trámites y prescripciones legales a la **organización y funcionamiento de la Administración de la Comunidad de Madrid** y, segundo, establecer criterios uniformes de funcionamiento a los centros directivos implicados en la elaboración y tramitación de disposiciones normativas en algunos aspectos del procedimiento que así lo precisan.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

El ámbito objetivo de aplicación de las citadas instrucciones comprende los procedimientos de tramitación de los anteproyectos de Ley, proyectos de decretos legislativos y proyectos de reglamentos de la **Administración de la Comunidad de Madrid y sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes**.

En virtud de lo establecido en los citados preceptos legales y en las Instrucciones Generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, se considera que el presente documento no requiere la emisión de informe preceptivo de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género.

No obstante, en el contenido del documento, entendemos que no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género; desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres.

### **8.3.- IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA**

Este Plan Especial, por su contenido, no existe impacto alguno en la infancia y en la adolescencia, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

## 9.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 9.1.- ORDENANZAS REGULADORAS

#### 9.1.1.- Condiciones Urbanísticas de la Ordenanza de aplicación

Según el vigente Plan Parcial del sector AR Nuevo Tres Cantos, la ordenanza de aplicación sobre la parcela T.P.T.1+2 es la Ordenanza 4: "Actividades Económicas: Oficinas" TER. Grado ZTP: Nuevo Parque Tecnológico. En el plano de ordenación PO.27 se establecen las condiciones de la edificación. El texto normativo correspondiente a la citada Ordenanza 4, grado ZTP, es el siguiente:

#### **ORDENANZA 4: ACTIVIDADES ECONÓMICAS: OFICINAS \_ TER.**

##### 1. ÁMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas manzanas señaladas con los códigos Z.T.G y Z.T.P. en los Planos de Ordenación.

##### 2. USO y TIPOLOGÍA

###### 2.1 Tipología edificatoria

La tipología correspondiente a esta ordenanza es la de edificios exentos de oficinas, situados en entornos continuos y abiertos. Pueden producirse actuaciones que engloben un elevado número de parcelas, constituyendo conjuntos del tipo Parque Empresarial.

Se han definido dos grados dentro de esta ordenanza, correspondientes a ámbitos espaciales bien diferenciados:

**Z.T.P:** Corresponde al ámbito del NUEVO PARQUE TECNOLÓGICO.

La propuesta de Ordenación que se presenta ha desarrollado en la zona oeste del ámbito, entre los usos industriales y el trazado del Tren de Cercanías y M-607, un espacio idóneo para la consolidación de un gran Parque Tecnológico, en el entendimiento de una solución urbanística que consolide una imagen urbana de mayor calidad y modernidad al conjunto del Sector desde la carretera de Colmenar, y posicionando las áreas industriales junto al trazado del Tren de Alta Velocidad.

Este ámbito se regirá adicionalmente por unas medidas de aplicación complementarias, exclusivamente en materia de Condiciones Higiénicas y de Calidad, así como Condiciones Estéticas establecidas en la normativa vigente del PTM del Plan general de Tres Cantos, con las salvedades o modificaciones que sean recogidas en el presente documento.

**Z.T.G:** Corresponde a edificios de uso TERCIARIO GENÉRICO, ubicados en dos zonas diferentes: por un lado, en la zona norte de la Estación de Cercanías, y vinculada al límite norte del sector, y por otro lado, en la franja este del trazado del TAV, lindando con las parcelas de uso Residencial, y actuando de barrera acústica a las mismas frente a las emisiones de ruido del ferrocarril.

## 2.2 Uso global

El uso global en todos los grados es el Terciario.

La compatibilización de usos viene regulada por el Plan General para esta clase de uso, en el punto 3. Uso Global Terciario del Capítulo 2. Condiciones Específicas de Uso y Conservación del Título 1. Normativa Pormenorizada del Suelo Urbano, del Plan General.

## 2.3 Condiciones específicas de uso

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Terciario quedan complementadas o limitadas en los siguientes aspectos:

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, no será admisible el uso Terciario en la categoría de Centro Comercial. Por otro lado, la categoría de Comercio Minorista solo se admitirá con un límite del 25% de la edificabilidad total asignada.

Al igual que en el uso Productivo, en la categoría de Uso terciario Despacho Profesional, tendrá cabida un programa innovador destinado al desarrollo de tipologías mixtas de usos asociados a actividades empresariales y productivas, en el entendimiento y desarrollo de propuestas adaptadas a las nuevas demandas del mercado.

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza en su Grado Z.T.P. se admitirá el Uso Terciario en las categorías de Oficinas y Centros de Investigación y Desarrollo, siendo este uso totalmente compatible al 100% con el uso Productivo exclusivo siempre que este consista en procesos tecnológicos avanzados y no contaminantes.

## 3. CONDICIONES DE PARCELA

Todas las parcelas a las que el Plan Parcial asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, serán edificables.

No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas cuya superficie o frente sea inferior a los siguientes valores:

	<u>Superficie Mínima</u>	<u>Frente Mínimo</u>
<b>Z.T.P:</b>	1.000 m2	20,00 metros
<b>Z.T.G:</b>	1.500 m2	30,00 metros

En el caso de la manzana de ordenación T.P.T.10, y como consecuencia de su elevada dimensión y las especiales condiciones de perímetro, se permite la posibilidad de parcelas interiores sin contacto directo a las alineaciones oficiales con las vías públicas siempre que se garantice el acceso rodado a las mismas mediante vías interiores, de doble sentido con un ancho total de calzada de 6,50m y aceras perimetrales de 2,00, adecuados en cualquier caso al paso, acceso y maniobrabilidad de vehículos de bomberos, en cumplimiento de la Normativa vigente. En tales casos, el frente de parcela será entendido en contacto con dichas vías interiores de acceso.

Únicamente en las parcelas y solares incluidos en dicho ámbito T.P.T.10 queda prohibido el cerramiento, total o parcial, de las parcelas individuales, (en coherencia con el Art.64 de la referida Ordenanza de Parque Tecnológico del Ayuntamiento de Tres Cantos) admitiéndose tan solo el cerramiento perimetral de la manzana global, con objeto de garantizar su seguridad. En el resto de parcelas calificadas como Z.T.P. se podrán materializar dichos cierres individuales.

## 4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### 4.1 Ocupación máxima

En ambos grados, la Ocupación Máxima que podrá alcanzar la edificación en cada parcela será la definida por el Área de Movimiento reflejada en los Planos de Ordenación sobre rasante, a excepción de la unidad T.P.T.10, donde habrá de mantenerse una ocupación máxima del 50 %.

La superficie ocupada por espacios cubiertos no cerrados (muelles de carga, marquesinas, etc.) no se considerará a efectos de la ocupación.

En las construcciones bajo rasante no se fija limitación alguna con respecto a su ocupación en planta.

### 4.2 Alineaciones exteriores y retranqueos frontales

Los retranqueos con respecto a las alineaciones exteriores de cada una de las parcelas se han previsto en la definición de las áreas de movimiento. En este sentido, se han reflejado retranqueos importantes en las zonas de colindancia con el trazado del Tren de Alta Velocidad, con el objeto de garantizar la zona de Transición que garantiza la mínima afección acústica.

En todos los retranqueos tanto frontales como laterales y posteriores, se permite la ubicación de instalaciones auxiliares vinculadas a al desarrollo de la actividad. Dichas instalaciones tendrán que cumplir una serie de requisitos estéticos fijados desde los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Por instalaciones auxiliares puede interpretarse, sin ánimo de plantear una relación pormenorizada de casos: casetas, marquesinas, instalaciones eléctricas como transformadores,...

En el caso de vías interiores de acceso rodado a las parcelas se mantendrá una distancia de separación de 5,00 metros.

En ambos grados, en el espacio libre resultante entre la parcela y la vía pública consecuencia del retranqueo obligatorio se permitirá el uso de aparcamiento en superficie y será necesario el ajardinamiento mínimo del 20 % del mismo.

### 4.3 Retranqueos laterales y posteriores

Toda edificación deberá retranquearse con respecto a los linderos laterales y posteriores una distancia igual o superior a 5,00 metros, en el caso de la tipología Z.T.P., y una distancia igual o superior a 3,00 metros, en el caso de la tipología Z.T.G.

### 4.4 Vuelos

Exclusivamente en el uso hotelero serán admisibles las terrazas y cuerpos volados en las condiciones establecidas en el epígrafe correspondiente de las Condiciones Generales.

En cualquier caso, la zona Z.T.P. podrá referirse a unas condiciones complementarias que definan las tipologías edificatorias en calidad de Parque Tecnológico con las oportunas medidas medioambientales.

### 4.5 Separación entre edificios

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

Cuando dentro de una misma parcela se construyan varias edificaciones, la separación entre cada dos de ellas habrá de ser igual o superior a la semisuma de sus alturas respectivas. No se entenderá como edificios separados aquellos unidos por accesos cerrados permanentes.

## **5. CONDICIONES DE VOLUMEN**

### **5.1 Altura de la edificación**

Con carácter general, la altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones vendrá fijada en las Fichas específicas de cada una de las Manzanas asignadas a cada uso y es, según sigue:

**Z.T.P:**

Número máximo de plantas sobre rasante: 6 plantas (Baja + 5)  
Número máximo de plantas bajo rasante: 4 plantas  
Altura máxima: 25,50 metros

**Z.T.G:**

Número máximo de plantas sobre rasante: 4 (Baja + 3) a excepción de las manzanas situadas entre la Residencia Colectiva y el trazado del TAV (parcelas TG.10, 11 y 12), donde por cuestiones de barrera acústica se ha incrementado la altura máxima hasta 5 plantas (Baja + 4) y un mínimo de 3 plantas y 12 metros de altura de la edificación.

Número máximo de plantas bajo rasante: 4

Altura máxima: 17,50 metros en edificios de cuatro plantas y 21,50 m. en construcciones de cinco plantas

La altura en metros se calculara a razón de 5,50 m. en planta baja, y 4,0 m. en las restantes, por planta edificable.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar en ambos grados la totalidad de la parcela En lo referente a la dotación mínima de Aparcamientos se estará a lo dispuesto por el propio Plan General para dicho uso.

No obstante lo anterior, los Estudios de Detalle oportunos podrán variar las condiciones antes descritas.

Previa justificación, no se exigirá el cumplimiento de la condición de altura máxima a las construcciones e instalaciones auxiliares (torres de refrigeración, depósitos elevados, chimeneas, etc.) imprescindibles para el desarrollo de la actividad principal en los grados ZTP y ZTG de la zona este, sin que en ningún caso se rebase la altura máxima de 25,00 metros.

### **5.2 Organización de la cubierta**

Las cubiertas serán preferentemente planas. En caso de cubierta inclinada, la altura de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera más elevada, no será superior a 6,00 metros.

El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la Propiedad, alturas superiores de la edificación o de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos o la topografía del terreno así lo requieran.

### **5.3 Superficie Máxima Edificable**

El presente documento de Plan Parcial ha establecido unas intensidades edificatorias para cada una de las Manzanas de Ordenación propuestas en el planeamiento.

## PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

Estas edificabilidades globales asignadas a cada una de ellas se han realizado en función de Coeficientes de Edificabilidad específicos para cada uso, obtenidos en función de la superficie de suelo de cada uno de ellos.

Por lo tanto, la Superficie Máxima Edificable en cada Manzana será la resultante de multiplicar la superficie de parcela por el Coeficiente de Edificabilidad asignado en los planos de ordenación.

En el caso de segregación de parcelas dentro de la manzana, se procederá al reparto de la edificabilidad entre cada una de ellas sin superar el máximo previsto, todo ello dispuesto en el correspondiente proyecto de Parcelación de la Manzana completa.

A tal efecto se definen los siguientes coeficientes de edificabilidad para cada una de las parcelas:

**Z.T.P:** La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coef. de Edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s. (en el caso de la manzana T.P.T.10 será de 0,63 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s)

Las condiciones previstas podrán ser modificadas en el pertinente Estudio de Detalle, sin variar la Edificabilidad máxima Total asignada a este uso Terciario Parque Tecnológico.

**Z.T.G:** La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coef. de Edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s(en el caso de la manzana T.G.2 será de 0,87 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s)

Estas condiciones referentes a las parcelas, posición de la edificación y condiciones de volumen, podrán ser revisadas y modificadas mediante el correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle en su caso, realizado para la totalidad de la manzana, en las mismas condiciones que los casos anteriores y sin variar la edificabilidad máxima fijada para la misma en el presente documento.

La situación limítrofe con el trazado del Tren de Alta Velocidad exigirá de un estudio específico de afecciones acústicas, zonas retranqueo obligatorio y demás que podrá variar las condiciones de ordenación previstas en el presente documento.

### **9.1.2.- Condiciones específicas del uso Global Terciario**

Según el vigente Plan General de Tres Cantos en su versión dada por Plan Especial para la Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística, aprobada definitivamente el 25/11/10 y su última modificación aprobada definitivamente el 31/01/2013. El texto normativo correspondiente al Uso Global Terciario incluyendo usos pormenorizados, compatibles y autorizables es el siguiente:

#### **Uso global TERCIARIO**

**1. DEFINICIÓN**

Es el correspondiente a los espacios y locales en las que se desarrollan las actividades dirigidas a proporcionar bienes o servicios de carácter privado o público a la población o a las empresas.

**2. USOS CARACTERÍSTICOS PORMENORIZADOS:**

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

Aquellas parcelas a las que el planeamiento asigne el uso global Terciario podrán destinar su uso a cualquiera de las diferentes categorías que se establecen a continuación:

- a) **Servicios:** desarrollo de actividades de prestación de Servicios tales como sucursales bancarias, agencias inmobiliarias, gestorías, peluquerías, centros de estética, tintorerías, reparación de calzado, copias de llaves, arreglos de prendas de vestir, agencias de viajes, administraciones de lotería, locutorios, etc.

**Despachos Profesionales:** despachos de arquitectos, abogados, logopedas, psicólogos, fisioterapeutas, profesionales en general, estudios de artistas, etc., así como las actividades unipersonales de prestación de servicios tales como servicios de modista, etc.

**Servicios Profesionales Domésticos:** desarrollo de actividades de prestación de Servicios o Despachos Profesionales dentro de la vivienda, cuando la actividad se desarrolle por el titular (persona física en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas) o cuando la actividad corresponda a una sociedad mercantil o civil, y siempre que la vivienda sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante de la sociedad.

La ocupación de la actividad no será superior al 30% de la superficie útil de la vivienda. En todo caso será exigible el mantenimiento de un programa mínimo de vivienda integrado por un dormitorio doble, salón independiente (con cocina integrada o no) y aseo.

- b) **Comercio Mayorista:** venta de bienes al por mayor.
- c) **Comercio Minorista:** compraventa de bienes de consumo, en locales individuales o (galerías comerciales), agrupaciones comerciales con circulación interior común, siempre que, individual o colectivamente, la superficie de venta no sea superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- d) **Centro Comercial:** Grandes superficies comerciales o agrupaciones comerciales en circulación interior común (Centros Comerciales Integrados y Galerías Comerciales), destinadas a la compraventa de bienes de consumo, siempre que individual o colectivamente, la superficie de venta sea igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- e) **Restauración:** (restaurantes, bares, cafeterías...): comprende las categorías definidas en el epígrafe 10 del Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones de la Comunidad de Madrid.
- f) **Hostelería:** hoteles, hostales y pensiones.
- g) **Establecimientos Públicos de carácter especial:** (discotecas, salas de baile, café-espectáculo, bares especiales...): comprende las categorías definidas en los epígrafes 1 (a excepción del 1.2), 2.5, 4 y 9 del Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones de la Comunidad de Madrid.
- h) **Oficinas:** Prestación de servicios administrativo, técnicos, de información u otros a empresas o personas.
- i) **Centros de Investigación y Desarrollo:** Locales donde se desarrollan actividades de estas características.

- j) **Instalaciones Recreativas** (culturales, de ocio y azar): (cines, teatros, salas de juego, centros de ocio infantil...): comprende las categorías definidas en los epígrafes 2, 5, 6 y 7.1 (exclusivamente en la condición de Centro de Ocio Infantil), correspondientes al Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones de la Comunidad de Madrid a excepción de los epígrafes: 2.2.1, 2.2.2, 2.3, 2.5 y 2.9.2.
- k) **Lavado y limpieza manual de vehículos**, con las limitaciones funcionales de que este uso quede restringido a zonas delimitadas expresamente en garajes-aparcamientos correspondientes a la Ordenanza 8: Actividades Económicas: Comercio y Servicios en Grado 1, Grandes Superficies Comerciales COM.1, y siempre que se trate de una actividad sujeta a licencia y no suponga incumplimiento de la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida.

*(Nota: este uso ha sido incorporado al presente artículo de conformidad con el Acuerdo 114/08 aprobado en fecha 27 de noviembre de 2008 por el Pleno del Ayuntamiento)*

### 3. **USOS COMPATIBLES:**

#### **3.1. Usos asociados:**

- **Espacios Libres.**
- **Aparcamiento:**

Solo en Planta Baja, Sótanos y Espacios Libres privados. En casos especiales y previa justificación del beneficio público, podrá admitirse en todas las plantas y sin que compute a efectos de edificabilidad. En este caso no será de aplicación la limitación del 25% a la que se hace mención en el apartado 3.3.6. del volumen II.

#### **3.2. Usos complementarios:**

- **Residencial Unifamiliar:** Vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento.
- **Productivo**, en la categoría de **Almacenes:**

Solo al servicio de la actividad principal.

- **Productivo**, en la categoría de **Talleres Artesanos y Pequeña Industria:**

En planta Baja y planta de primer sótano o semisótano. También será admisible en planta primera siempre que esté vinculado a la actividad de planta baja.

- **Productivo**, en la categoría de **Servicio de Combustibles:**

Solo vinculados a superficies comerciales con una superficie mayor o igual de 2.000 m<sup>2</sup>. Se podrá localizar siempre que no existan desarrollos residenciales a una distancia menor de 200 metros salvo que las fichas de ordenación indiquen lo contrario.

- **Dotacional** en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario:

En planta Baja y planta de primer sótano o semisótano. También será admisible en planta Primera siempre que esté vinculado a la actividad de planta Baja, o con acceso independiente.

- **Productivo** en la categoría de **Producción o Transformación de energía**

#### **3.3. Usos alternativos:**

- **Dotacional** en todas sus categorías, con acceso desde el espacio exterior de vía pública o espacio libre privado, o desde zonas de circulación pública en el interior de los edificios privados.

- **Infraestructuras y Servicios Públicos**

**4. USOS AUTORIZABLES:**

- **Productivo**, en la categoría de **Taller del Automóvil:**

Tanto en situación de planta Baja, primer sótano y/o planta Primera como en edificio exclusivo.

- **Productivo**, en la categoría de **Talleres Artesanos y Pequeña Industria:** en edificio exclusivo

- **Productivo**, en la categoría de **Industria Ligera o mediana:**

Tanto en situación de planta Baja, primer sótano y/o planta Primera como en edificio exclusivo.

- **Productivo**, en la categoría de **Servicio de Combustibles:** en edificio exclusivo.

Se podrá localizar siempre que no existan desarrollos residenciales a una distancia menor de 200 metros salvo que la fichas de ordenación indiquen lo contrario.

**COMPATIBILIDAD ENTRE DIFERENTES CATEGORÍAS DEL USO TERCIARIO:**

La compatibilidad de usos permitida entre las diferentes categorías del uso Global Terciario vendrá regulada, en su caso, dentro de cada una de las ordenanzas específicas.

En caso contrario, la compatibilidad entre las diferentes categorías de uso terciario será al 100%, salvo limitaciones concretas de las Ordenanzas particulares de cada zona.

**5. CONDICIONES DE INSTALACIÓN**

*Los Centros Comerciales (grandes superficies comerciales y agrupaciones de Comercios) con más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie, requerirán un Informe de Circulación que demuestre la compatibilidad de acceso y aparcamiento de clientes y suministradores.*

**6. DOTACIONES DE LOS LOCALES DE USO TERCIARIO**

**a) Aparcamiento:**

*Los locales con uso terciario tendrán una dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificada de cualquier categoría o uso pormenorizado, redondeado por exceso, salvo en el caso de:*

- *Centros comerciales: 6 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.*
- *Medianas superficies comerciales: 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.*
- *Oficinas en las que se desarrollan actividades cuyo objeto es el manejo de información, centro de llamadas telefónicas, cálculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, la dotación mínima exigible será de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>.*
- *Instalaciones recreativas: una plaza de aparcamiento por cada 4 plazas de aforo máximo o por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie asignada al uso cuando no existiese aforo.*
- *Hostelería: 1 plaza por cada 4 camas.*

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

- *Locales de uso Terciario con superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> como uso compatible en edificaciones existentes con usos distintos (residencial, productivo,...). En tal caso no será necesaria la dotación de plazas de aparcamiento.*

*En todos los casos excepto para la categoría de Centro Comercial, esta dotación, en caso justificado de incompatibilidad con un aprovechamiento racional de la parcela, puede situarse en parcela privada que no diste más de 250 m de la parcela con el uso que genera esa necesidad.*

**b) Servicios higiénicos:**

- *Los locales y oficinas de uso público y superficie de hasta 150 m<sup>2</sup> dispondrán de aseos independientes públicos para señoras y caballeros con un total mínimo de dos inodoros y dos lavabos. Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo, hasta una superficie de 1.500 m<sup>2</sup>. Por encima de dicha superficie, el cálculo se realizará con un ratio de un inodoro y lavabo por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie excedente.*

*No obstante, podrán estar dotados de un único aseo por local con un mínimo de un inodoro y un lavabo en los siguientes casos:*

- *Los locales en que se desarrollen actividades de uso terciario en sus categorías de Comercio Minorista, Comercio Mayorista o Despacho Profesional, con superficies inferiores a 150 m<sup>2</sup>.*
- *Los locales en que se desarrollen actividades de uso terciario en sus categorías de Oficinas, Centros de Investigación y Desarrollo y Otros Servicios en general, con superficies inferiores a 150 m<sup>2</sup>, y con aforo inferior a 20 personas.*
- *La dotación mínima de aseos en agrupaciones comerciales no será necesaria en el interior de los locales individuales, siempre que dispongan de aseos comunes en el Centro Comercial o galería con acceso directo a un espacio de circulación; excepto en locales de uso terciario en sus categorías de Restauración y Bares Especiales de superficie superior a 50 m<sup>2</sup>, o actividades que requieran manipulación de alimentos, que será obligatoria en el interior del local individual, con capacidad adecuada a la superficie del mismo.*
- *En locales de uso terciario en su categoría de Instalaciones Recreativas se dispondrán servicios higiénicos en cada planta, a razón de 2 urinarios, un inodoro y un lavabo para caballeros y tres inodoros y dos lavabos para señoras, por cada 200 personas de aforo o fracción.*
- *En locales de uso terciario en su categoría de Hostelería se dispondrán servicios higiénicos según la normativa de carácter sectorial.*
- *En el caso de varios usos pormenorizados en un único local, la dotación de servicios higiénicos será la correspondiente al uso con mayor exigencia.*

*Para el cálculo de las dotaciones higiénicas en un edificio de Oficinas o en un Centro Comercial, se tomará como superficie la suma de todos los locales destinados a dichos usos, descontando los vestíbulos y las zonas de circulación interior.*

*Los servicios higiénicos estarán dotados de aseo y anteaseo, no permitiéndose la comunicación directa entre la zona de inodoros y la zona de estancia de personas, debiéndose disponer de un vestíbulo de aislamiento.*

**7. OTRAS CONDICIONES**

*La altura libre mínima de los locales de uso terciario será de 2,50 metros, además de cumplir las condiciones higiénico-constructivas respecto a este punto y según la planta de la edificación en que se sitúe el local.*

*Se permitirá la reducción de dicha altura libre, hasta un mínimo de 2,20 metros, en zonas que no sean de estancia continuada de personas, tales como: aseos, almacenes, archivos,...así como zonas de entreplantas reguladas en el art.3.2.3.*

*Todo pasillo o escalera de uso público deberá tener un ancho mínimo de 1,0 m.*

*Cuando por la naturaleza de la actividad que se desarrolle en el local de oficinas, el público haya de acceder al mismo, deberá existir una sala de espera o vestíbulo con superficie suficiente para albergar el número de personas que se prevea pueda llegar a haber en el momento de máxima asistencia, con un mínimo de 8,0 m<sup>2</sup>.*

**8. RESIDUOS**

*Los residuos generados por la actividad productiva que estén considerados como "residuos urbanos" a los efectos legales, serán recogidos por los Servicios Municipales, con las limitaciones previstas por la Ordenanza municipal reguladora de la protección de los espacios públicos en relación con su limpieza y retirada de residuos.*

*La gestión de los restantes residuos será responsabilidad de la actividad productora de conformidad con la normativa de aplicación"*

**9. CRITERIOS DE CONTROL AMBIENTAL**

*En lo que respecta al régimen de funcionamiento y control ambiental de las actividades se estará a lo que determine la Declaración de Impacto Ambiental, Informe de Evaluación Ambiental de Actividades, Autorización Ambiental Integrada u otras resoluciones ambientales a que esté sujeta la instalación, así como la normativa sectorial que sea de aplicación o cualquier otra que la complemente o sustituya en el futuro.*

**9.1.3.- Análisis de Compatibilidad de Usos específicos**

Se analiza a continuación la compatibilidad con la normativa Urbanística de aplicación, de los usos específicos de Hospital y Residencia de Mayores en la parcela TPT-1+2

El Uso de Hospital está considerado un uso Dotacional en la categoría de Sanitario. Por otra parte el Uso de Residencia de Mayores, está considerado un uso Dotacional en la categoría de Alojamiento Comunitario.

La compatibilización de usos viene regulada por el Plan General para esta clase de uso, en el punto 3. Uso Global Terciario del Capítulo 2. Condiciones Específicas de Uso y Conservación del Título I. Normativa Pormenorizada del Suelo Urbano, del Plan General.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

Ambos usos están autorizados como **usos compatibles alternativos** en el epígrafe correspondiente al Uso global Terciario bajo las siguientes condiciones:

***“Dotacional en todas sus categorías, con acceso desde el espacio exterior de vía pública o espacio libre privado, o desde zonas de circulación pública en el interior de los edificios privados”.***

El uso alternativo es aquel uso directamente admitido en un ámbito de ordenación y que puntualmente puede sustituir al uso característico. Dentro de los usos compatibles, el uso alternativo puede sustituir al uso característico totalmente, y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación.

Por consiguiente, tanto el uso de Hospital como el de Residencia de Mayores son compatibles con la vigente normativa urbanística de aplicación y por consiguiente su implantación en la citada parcela.

## **9.2 DISPOSICIONES GENERALES**

### **9.2.1.- Nueva zonificación acústica de la manzana resultante**

De la valoración técnica de los resultados obtenidos en el Estudio Acústico incluido en el Anexo-IV, se desprende que los niveles sonoros evaluados en el ambiente exterior del ruido producido por las fuentes de ruido existente en la actualidad en el entorno de la parcela TPT-1 y TPT-2 de Tres Cantos no sobrepasan, la línea de 20m de la arista de explanación, en el periodo diurno, en el periodo de tarde y periodo de noche, los valores límite de 70/70/60 dBA (de acuerdo con lo estipulado en el Plan Parcial).

Igualmente se justifica en el Anexo-IV, que se cumplen los artículos 8 y 9 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Tres Cantos (septiembre 2017)<sup>23</sup>, que para las áreas urbanizadas existentes antes de la entrada en vigor del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. En las que se establece como objetivo de calidad acústica para el ruido, la no superación de los valores<sup>24</sup> de 55/55/45 dBA en el Área Tipo I (dotacional sanitarios, dotacional equipamiento bienestar social) en toda la parcela y referenciados a 4 m de altura.

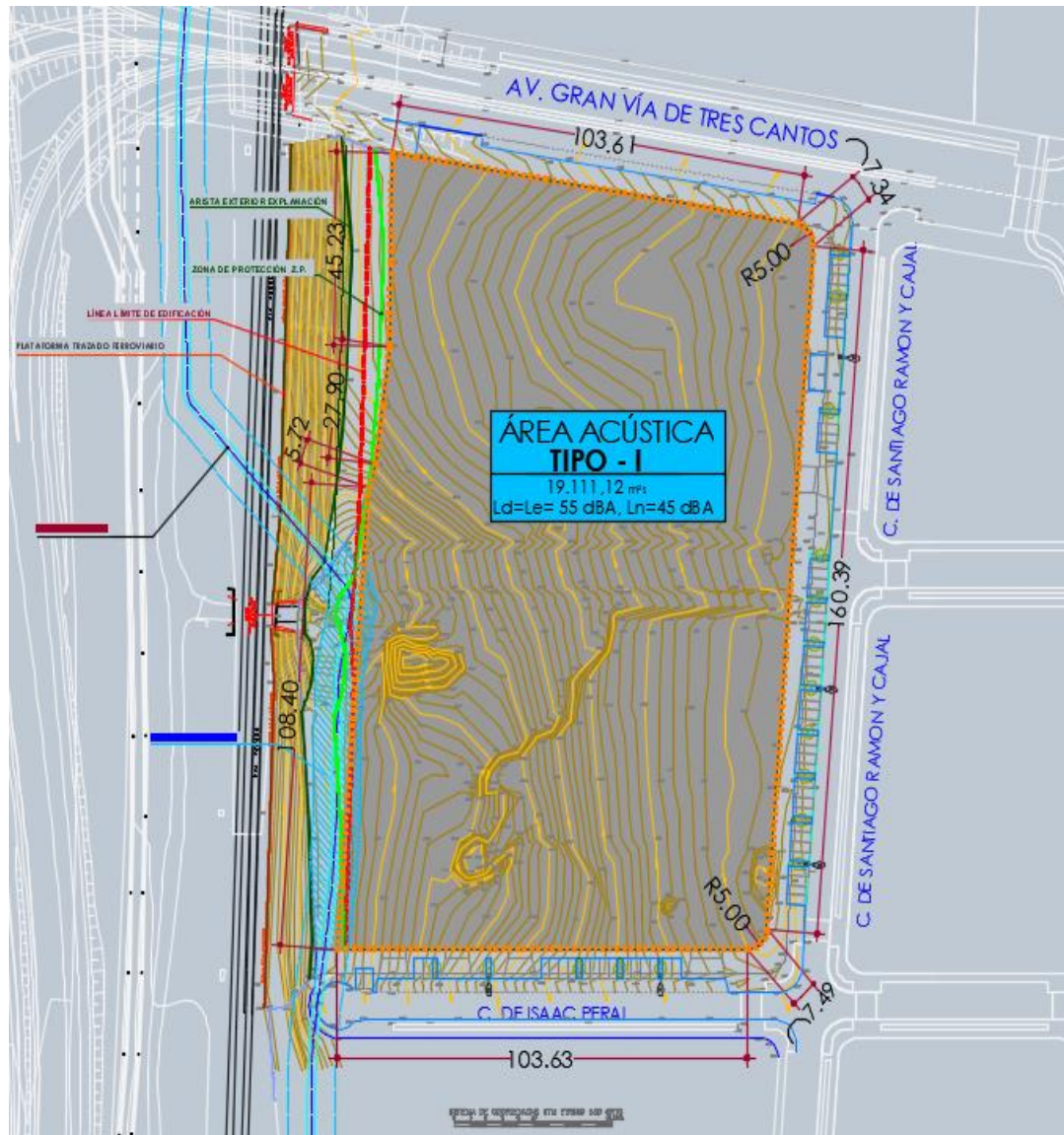
---

23 La mencionada Ordenanza, ya se adaptó en 2017, a los requerimientos del RD 1367/2007 (reglamento de la Ley del Ruido de 19 Octubre de 2007).

24 Ld/Le/Ln, nivel sonoro continuo equivalente, promediado en cada uno de los períodos día, tarde y noche a lo largo de un año, expresados en decibelios ponderados conforme a la curva normalizada A: LAeq,d, LAeq,e y LAeq,n, respectivamente.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

Por tanto, este Plan Especial modifica el zonificación acústica en el ámbito de la parcela resultante, TPT.1+TPT.2, coincidente con dicha manzana completa, que pasa de Área Acústica Tipo-III a Área Acústica Tipo-I.



PLANO P.10\_ NUEVA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, TIPO-1, DE LA MANZANA TPT.1+TPT.2

En estos suelos ya consolidados se retranqueará en lo posible las edificaciones creando una zona de transición, entre la línea de 20 m de la arista de la explanación, que se destine preferentemente a aparcamiento y/o a otros uso no sensibles, y se dispondrá la fachada Oeste del hospital en su mayor parte ciega, con los huecos indispensables. En el interior de esta fachada se adosarán, en lo posible, elementos constructivos intermedios poco sensibles, tipo núcleos verticales de comunicación, que completen esta transición acústica hacia las habitaciones. Todo ello de obtener en la huella del hospital una Área de Sensibilidad Acústica Tipo I (Área de silencio) con valores límite de emisión de ruido en ambiente exterior de 55 dBA para el periodo diurno y 45 dBA para el periodo nocturno (para áreas urbanizadas con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido. En concordancia con lo estipulado en

el Plan Parcial, apartado 5.33, del Título IV “Normas de Protección del Medio Ambiente”, de sus NN.UU y a la *Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Acústica del Tres Cantos* (septiembre 20217), ya adaptada al RD 1367/2007.

Para los usos Sanitarios (área de Sensibilidad Acústica Tipo I /Área de silencio), los valores límite de inmisión de ruido en ambientes interiores de los edificios propios o colindantes, no podrán superar los valores establecidos de 40 dBA para el periodo diurno y 30 dBA para el periodo nocturno.

## 9.2.2.- Normas generales de edificación

### 9.2.2.1.- Superficie edificada, o techo edificado<sup>25</sup>.

#### 3.1.23. Superficie total edificada, o techo edificado

*Es la resultante de la suma de la superficie construida en cada una de las plantas, incluyendo los sótanos, semisótano, ático y bajo cubierta, teniendo en cuenta las precisiones establecidas en los epígrafes siguientes y las que específicamente establezca la ordenanza de aplicación.*

*Las Ordenanzas de edificación podrán incorporar nuevas condiciones de cómputo de edificabilidad sobre desarrollos inmobiliarios bioclimáticos en donde se excluyan del cómputo aquellos elementos vinculados al correcto funcionamiento térmico y ambiental del edificio, según acuerdos municipales que se aprueben a tal efecto.*

....

#### 3. **Ordenanzas IND, TER y DC** (edificios de uso industrial, terciario y dotacional)

*No computarán, a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada, las superficies correspondientes a:*

*a) Espacios situados en plantas bajo rasante (sótanos, o semisótanos) y en planta baja o última destinados a garaje o servicios e instalaciones generales de acceso (vestíbulo de entrada, escaleras y rellanos) y de funcionamiento mecánico, de 50 m<sup>2</sup>). No tendrán la consideración de vestíbulo los pasillos de distribución.*

*En edificios de uso Dotacional, no computarán los espacios destinados a vestíbulo de entrada, escaleras y pasillos generales de la edificación en planta Baja sin límite de superficie.*

*b) Espacios situados en plantas bajo rasante (sótanos o semisótano) destinados a usos auxiliares o al servicio del personal. Siempre que no tengan carácter lucrativo u oneroso para la industria. Por ej. Si se trata de una empresa de distribución y almacenaje, los almacenes propios de la actividad computan, pero no computarán los almacenes dedicados a material de oficina propio de la empresa o los comedores, cocinas, cámaras frigoríficas y despensas del comedor de empleados, o los vestíbulos y aseos del personal. Tampoco computan las áreas de mantenimiento del edificio, etc.*

*c) Equipos, construcciones e instalaciones de proceso mecánico exteriores o interiores a la edificación (torres de refrigeración, torres de destilación, bombas, tanques de almacenamiento, etc.) situados en cualquier planta, así como los espacios*

25 Del Plan Especial de para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística de Tres Cantos, 2010.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

*complementarios de las instalaciones mecánicas de los edificios tales como: cuartos de máquinas, cajas de escaleras, ascensores, patinillos de instalaciones, etc.*

*d) Patios interiores cerrados, aunque estén cubiertos.*

*e) Soportales y plantas bajas diáfanos o porticados.*

Motivado por las nuevas necesidades de ventilación natural, surgidas de la reciente pandemia del Covid-2019, se potenciarán los espacios con ventilación natural y su distribución lo más próxima posible de los pacientes, que permita su utilización incluso en confinamiento. Para ello se permitirán los soportales en todas las plantas, que tendrán tal consideración cuando estén vinculadas y conectadas con espacios comunes.

### **9.2.3.- Normas generales de urbanización**

Se estará a lo dispuesto en la memoria y en los proyectos específicos del Proyecto de Urbanización del Sector Único A.R “Nuevo Tres Cantos” en Tres Cantos, (Madrid)

Se dispondrán 16 nuevos alcorques en las aceras que se amplían, 11 en la calle Santiago Ramón y Cajal y 5 en la calle Isaac Peral. Tendrán una medida interior de 1,00 metros y exterior de 1,30 metros.

Se dispondrán de 6 nuevas farolas, 3 en la calle Santiago Ramón y Cajal, a tresbolillo con las farolas situadas en la acera de enfrente, y las otras 2 en la calle Isaac Peral. Se reutilizarán las 4 farolas que se desmontarán del tramo de la calle Gregorio Marañón.

Las nuevas plazas de aparcamiento, los alcorques y farolas, así como los vados de acceso a la parcela, se realizarán según el plano P-09, de Viales y Accesos.

### **9.2.4.- Normas en aplicación de la Ley 7/2021**

De acuerdo con lo dispuesto en la **Ley 7/2021**, de 20 de mayo, de **cambio climático y transición energética**, se incluye en esta planificación de suelo una serie de consideración sobre las actuaciones futuras a realizar en la fase de urbanización y en la de la futura edificación.

La finalidad de esta Ley es la de facilitar la descarbonización de la economía española y su transición a un modelo circular que garantice el uso racional y solidario de los recursos, así como promover la adaptación a los impactos del cambio climático y la implantación de un modelo de desarrollo sostenible.

EL artículo 21 hace referencia a la planificación.

*Artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte.*

*1. La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:*

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

- a) La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.*
- b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.*
- c) La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.*
- d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.*

Se establecen en el presente Plan Espacial las siguientes medidas y normas para su adaptación de la Ley 7/2021:

- **Ordenación del ámbito de suelo urbano consolidado**
  - ✓ El Plan Espacial fomenta la ubicación de las instalaciones Hospitalarias-Asistenciales en suelos urbanos consolidados. Estas instalaciones hospitalarias no existen en el municipio y además de mejorar la calidad de los ciudadanos de Tres Cantos por su cercanía, reducirán el transporte y por tanto las emisiones de gases de efecto invernadero.
  - ✓ Los suelos con mayor calidad ambiental ya están clasificados dentro de otras categorías de protección dentro del plan general de ordenación urbana del municipio de Tres Cantos, por lo que el desarrollo del PE dentro del ámbito considerado ya promueve la adaptación a la protección de la biodiversidad, como factor de resiliencia frente al cambio climático.
- **Interconexión de senderos y otros espacios públicos**
  - ✓ Se fomentan recorridos peatonales y la conexión con espacios estanciales. Se apuesta siempre por la malla de recorridos, la existencia de alternativas y la propuesta de accesos y senderos continuos y visibles. Se fomenta así la legibilidad, visibilidad y accesibilidad.
  - ✓ Se genera una parcela, que servirá de camino público de servicio, y que desde el final de la calle Isaac Peral, conectará con el pontón que da acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado la línea de ferrocarril colindante. En el interior de la nueva parcela pública, que se sitúa en el extremo Oeste de la parcela, entre esta y la vía férrea, se generará una pista deportiva, que permitirá iniciar un nuevo carril peatonal y/o de bicicletas que conecte el espacio entre el Ferrocarril y la autovía M-607. Posibilitando el aumento de los recorridos peatonales y de bicicleta del municipio.
  - ✓ Los espacios se prefieren multifuncionales, que den respuesta a solicitudes y demandas complejas y emergentes. Espacios públicos que garantizan una densidad de acontecimientos y favorecen la vida colectiva y social, intercambio de experiencias y presencia humana continua. Se ha considerado la mejora de la normativa de urbanización: dimensionado, composición, paisaje urbano, mobiliario urbano, iluminación, señalización, etc. La interconexión de espacios públicos y verdes promueve la creación de un ecosistema urbano más funcional y sostenible.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

- Vegetación arbolada

- ✓ En el PE se contempla la ampliación de las aceras en las calles Santiago Ramón y Cajal e Isaac Peral, permitiendo la colocación de nuevos alcorques y la plantación de arbolado en los mismos. Esto permite mejorar la calidad del paisaje urbano, favorece la fijación de CO<sub>2</sub> y a la mejora de la calidad del aire y va en la línea de tratar de mitigar el efecto “isla de calor”.

- Movilidad sostenible

Debido a la creciente población del municipio de Tres Cantos, considerar la ubicación de Instalaciones Hospitalarias-Asistenciales en estos solares promueve:

- ✓ Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos (permitiendo la instalación del primer hospital del municipio de Tres Cantos).
- ✓ Mejorar el medio ambiente urbano (con unos edificios de calidad, una sustancial mejora de las aceras, de su arbolado y del alumbrado público, así como con un incremento de las plazas públicas de aparcamiento, y también generando diversidad de usos).
- ✓ Mejorar el tráfico en la zona, con la creación de un carril extra en la calle Isaac Peral.
- ✓ Favorecer el uso recreativo del espacio situado al otro lado de la línea del ferrocarril mediante la cesión para la servidumbre de las infraestructuras del CYII y la adecuación y mejora del camino. Se generará una pista deportiva de 3 m de ancho y unos 85 m de longitud dentro de la parcela que permitirá iniciar un nuevo carril peatonal y/o de bicicletas que conecte el espacio entre el ferrocarril y la autovía M-607.

- Normas que adopta el Plan Especial para mitigar el cambio climático

- ✓ ALUMBRADO PÚBLICO: instalación de iluminación LED (ahorro energético), que permitan la distribución de luz de manera más eficiente (no hacia arriba, evitando la contaminación lumínica).
- ✓ ALUMBRADO privado de zonas exteriores: instalación de iluminación LED (ahorro energético), que permitan la distribución de luz de manera más eficiente (no hacia arriba, evitando la contaminación lumínica).
- ✓ ORIENTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES: el volumen general de la edificación se dispondrá preferentemente en dirección Este-Oeste, maximizando las fachadas orientadas al Sur y minimizando las orientadas al Oeste. El diseño del Hospital tendrá como objetivo la creación de una barrera acústica y de protección contra el soleamiento del oeste para lo cual se generará con tal fin un espacio de cierre totalmente ciego, salvo las ventanas normativas de las escaleras. Las pasarelas que unan los bloques buscarán el soleamiento óptimo. Las plantas abrirán huecos este patio buscando en cada caso la mejor orientación. Los espacios interiores que generen patios entre los bloques, se dispondrán con suelo vegetal natural, preferentemente con plantación de árboles caducos de porte medio y arbustos variados que permitirán refrescar considerablemente esos espacios.
- ✓ FACHADAS SOLEADAS: Se proyectarán vidrios específicos para cada tipo de orientación y se instalarán persianas para permitir modular la entrada de radiación solar. Las fachadas

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

serán de colores claros para aumentar la luz reflejada e iluminar los patios interiores, al tiempo que se minimiza la absorción de calor solar.

- ✓ **ENERGÍAS SOSTENIBLES:** Se instalará producción de energía fotovoltaica en cubierta. Se cubrirá principalmente la demanda la climatización mediante aerotermia.
- ✓ **VEGETACIÓN:** El arbolado previsto será de hoja caduca que dé sombra en verano y permita mayor paso de la luz en invierno, generando microclimas, contribuyendo a la fijación del CO2 y a la mejora de la calidad del aire. Se procurará el empleo de especies vegetales autóctonas en las zonas verdes y alcorques, con bajos requerimientos hídricos considerando, así mismo, el que requieran poco riego, así como que no ocasionen especiales problemas de alergia.
- ✓ **ESCORRENTÍAS:** El aparcamiento interior de la parcela será del tipo denominado “ecológico”, con un suelo drenante y abundante arbolado intermedio, mitigando el efecto “isla de calor”. El pavimento del viario público de acceso al pontón, será drenante tipo pista deportiva.
- ✓ **TRANSPORTE PÚBLICO:** Los accesos, tanto al Hospital como a la Residencia, dispondrán de aparcamientos para bicicletas.
- ✓ **MATERIALES CONSTRUCCIÓN:** se buscará minimizar la cantidad de tierras que se transportan a vertedero intentando, en lo posible, su reutilización en rellenos y diseñando los viales del aparcamiento en superficie adaptándonos a la topografía del solar.

## 9.3 NORMAS DE PROTECCIÓN (EN SU CASO)

### 9.3.1.- Servidumbres Aeronáuticas.

#### 9.3.1.1.- Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas

El ámbito del “PLAN ESPECIAL de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos Tres Cantos”, no se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

Pero el ámbito del “PLAN ESPECIAL de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos Tres Cantos” sí se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas; modificadas al amparo del artículo 561 de la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo 27 del Decreto 584/1072 de 24 de febrero de Servidumbres aeronáutica por ORDEN FOM/429/2007 de 13 de febrero (BOE nº 51 de 28 de febrero), confirmadas por RD 1080/2009, de 29 de junio (BOE nº 164 de 8 de julio).

En los planos incluidos en el Anexo VI del presente Plan Especial, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea”. En concreto, el ámbito de la parcela TPT-1 y TPT-2 se encuentran afectados por la Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro omnidireccional Doppler de muy alta frecuencia y Equipo medidor de distancias (DVOR/DME CNR).

Las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 760 metros y las cotas de dicha servidumbre se encuentran aproximadamente a partir de 875 metros (de 875 a 885), ambas sobre el nivel del mar. Como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas es de 4 plantas (Baja +3) y 13,20 metros, hay cota, en principio, suficiente para que la Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro omnidireccional Doppler de muy alta frecuencia y Equipo medidor de distancias (DVOR/DME CNR) no sea sobrepasada por dichas construcciones. Si no se ejecutase el hospital previsto como uso alternativo de la ordenanza de aplicación en el

solar; y se edificase otro edificio con el uso terciario de su ordenanza 4-Terciario, grado Z.T.P (Nuevo Parque Tecnológico), la altura podría ser mayor: de 6 plantas (Baja + 5) y 23,50 metros de altura. También esta otra ordenanza de posible aplicación que daría dentro del margen de altura de 125 metros entre el terreno y el plano limitador de alturas del DVOR/CNR.

En cualquier caso, tanto estas construcciones principales, como todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares, deberán quedar por debajo de dicha superficie.

#### **Posible limitación de actividades:**

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

### 9.3.1.2.- Aeródromo militar de la Base de Colmenar

Este Plan Especial se encuentra afectado por las Servidumbres aeronáuticas del Helipuerto Militar de Colmenar Viejo legalmente establecidas mediante el Real Decreto 1186/1989 de 29 de septiembre (BOE núm. 237, de 3 de octubre de 1989).

Por lo que en conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 3 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se ha solicitado informe preceptivo, que verifique que no se infringen las servidumbres aeronáuticas y no se interfiere en las operaciones de tráfico del aeródromo, salidas o llegadas de aeronaves del aeródromo militar de la Base de Colmenar Viejo.

No obstante, y debido a que las obras que se puedan realizar en el ámbito de este Plan Especial, se encuentran dentro de la **LED-17, zona de entrenamiento de helicópteros militares**, deberá tenerse en cuenta la necesidad de balizaje diurno y nocturno de las grúas y componentes de las obras que tengan la altura suficiente, según la normativa en vigor.

Las edificaciones y actividades futuras, al encontrarse al encontrarse en la LED-17, zona de entrenamiento de helicópteros militares, pueden ser afectadas por la huella de ruido provocada por las maniobras de instrucción de aeronaves militares.

### 9.3.2.- Servidumbres Ferroviarias.

La parcela TPT-1+TPT-2 es colindante con la traza ferroviaria del tren de cercanías (C-7) Madrid-Burgos, y se localiza en la margen derecho (dirección Burgos). Por tanto, este suelo urbano consolidado, está en una pequeña parte incluida dentro de las líneas de afección de esta infraestructura. Por lo que es preceptivo y vinculante el informe del administrador de esta infraestructura ferroviaria (ADIF), en base a la legislación vigente del sector: Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF) y el RD-2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Esta servidumbre en la parcela TPT-1+TPT-2, la línea del tren de cercanías (C-7) Madrid-Burgos, además genera afecciones acústicas. Se establece una línea paralela por el Oeste, desde la línea más próxima de la plataforma del trazado ferroviario (Arista Exterior de la Plataforma, AEP), y a 20 metros de distancia, de Línea de Edificación que limitará las construcciones. Y otra línea de Afección a 8 metros de distancia, esta vez desde la arista exterior de explanación (AEE), que obligará solicitar informe previo de ADIF para las construcciones compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario que se realicen en su interior.

## PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS

Ambas líneas afectan solo tangencialmente a la parcela y solo en la zona Sur de la misma parcela como se comprueba en el plano P-05\_Afecciones. Situándose muy lejos del área de movimiento que se ha definido por el Plan Espacial a 40 metros de la AEP, es decir 20 metros alejada de ella.

Esta línea ferroviaria además genera una afección acústica sobre la parcela, que obliga por el Plan Parcial aprobado, a que en la línea de 20 metros de retranqueo de la edificación desde la línea exterior más próxima de la plataforma, no se sobrepasen los umbrales de ruido de 70 dBA día / 60 dBA noche, tal y como exigen las NN.UU. del Plan Parcial y tal y como se justifica su cumplimiento en el Estudio Acústico incluido en el Anexo-IV, pues se cumple este condicionante en todos los puntos de la parcela.

De la valoración técnica de los resultados obtenidos en el Estudio Acústico redactado para el ámbito de este Plan Especial, se desprende que los niveles sonoros evaluados en el ambiente exterior del ruido producido por las fuentes de ruido existente en la actualidad en el entorno de la parcela TPT-1 y TPT-2 de Tres Cantos no sobrepasan, a 20 metros de distancia de la líneas de exterior de la plataforma ferroviaria, en el periodo diurno, en el periodo de tarde y periodo de noche, los valores límite de 70/70/60 dBA (de acuerdo con lo estipulado en el Plan Parcial).

En cualquier caso, las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, serán costadas por los promotores del Plan Especial. En base al artículo 16.126 de la LSF.

### **9.3.3.- Servidumbres Infraestructuras Hidráulicas.**

En el ámbito del Plan Parcial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, y de la Red Viaria circundante a estas dos manzanas, se incorpora el cumplimiento de la regulación relativa a las protecciones de las infraestructuras existentes en la Infraestructuras adscritas a la Empresa Pública Canal de Isabel II, al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales y administrativas:

- Abastecimiento de agua potable. “Canal Alto”

**A.-** Sobre el canal de abastecimiento “Canal Alto” (T.I.-3, C.U.-00220), se establece una **Banda de infraestructura de Agua (BIA)**. Justificando a continuación el cumplimiento de la regulación recogida en el punto 5 del apartado IV de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II, aprobadas el 12 de noviembre de 2012 y vigentes desde el 27 de noviembre de 2012.

---

26 Artículo 16 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario (LSF): “ Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas”

**Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)**

Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura es 6,00 metros a cada lado del eje de la infraestructura, es decir una banda total de 12,00 metros.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua son de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

**B.-** Son de obligado cumplimiento las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de Agua de Canal de Isabel II, así como aquellas normas técnicas que adopte Canal de Isabel II en el futuro.

**C.-** Cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. Los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II serán de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

## 10.-SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

### 10.1.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El ámbito del Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector "AR Nuevo Tres Cantos", y de la Red Viaria circundante a estas dos manzanas", de 21.700,42 m<sup>2</sup> de superficie, se encuentra en suelo urbano consolidado, está rodeado por viales y tiene acometidas de todos los servicios públicos necesarios, por tanto, no se prevé obras de urbanización de infraestructuras externas para dar servicio al ámbito.

Se recoloca el suelo de viario público, 1.797,31m<sup>2</sup>s, que separa estas dos parcelas TPT-1 y TPT-2, y que es un tramo de la calle Gregorio Marañón en fondo de saco, es decir un tramo de calle sin salida y que solo y exclusivamente da servicio y acceso a estas dos parcelas y a ninguna más. Esta superficie se compensa incrementada en una superficie mayor, de 2.589,40 m<sup>2</sup>s, de las cuales se ceden urbanizados 1.800,79 m<sup>2</sup>s y los otros 788,61 m<sup>2</sup>s se ceden sin urbanizar en un espacio libre asociado al viario.

La edificabilidad de la nueva manzana o parcela única es de 11.962,51m<sup>2</sup>s, que es la misma que les asignaba el Plan Parcial a las dos parcelas TPT-1 y TPT-2., por lo que se aumenta.

### 10.2.- VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

Esta recolocación de las superficies del viario perimetral, mejorando el viario circundante, se hace exclusivamente a expensas de los propietarios de las parcelas TPT-1 y TPT-2, por lo que no tendrá ningún coste para el Ayuntamiento. Por tanto el Plan Especial, para la administración municipal, no implica la ejecución de obra alguna, ni existen gastos de urbanización o costes derivados de la presente modificación, ni consumo de recursos financieros municipales.

La inversión privada de la recolocación y acondicionamiento de los suelos públicos se estima en unos 315.138,25€ (1800,79 m<sup>2</sup> x 175 €/m<sup>2</sup> de viario). No hay inversión municipal.

Por todo lo anterior, entendemos que si bien pudiera ser de aplicación el artículo 22.5 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; dada su peculiaridad, **este Plan Especial no afecta económicamente a la Hacienda Local y no es necesario realizar un estudio de inversiones, pues no existen ninguna inversión ni indemnización a realizar.** Por lo que tampoco existe ni aumento del presupuesto municipal, ni financiación, ni rentabilidades, ni plazos temporales de amortización.

### 10.2.1.-Viabilidad de la iniciativa

La iniciativa ha sido gestionada y consensuada de acuerdo con el Ayuntamiento para la búsqueda del suelo más adecuado para la ubicación el primer Hospital del que dispondrán los ciudadanos del municipio de Tres cantos. Valorando la utilidad pública de que este nuevo hospital se localizase en una parcela lo suficientemente grande que permitiese la posible ampliación en caso de futuras pandemias.

Para ello se ha consensuado con el Ayuntamiento el desarrollo de este Plan Especial que solo afecta a las dos parcelas que se unen y al viario que las separa, siendo este viario un tramo de calle en fondo de saco, es decir un tramo de calle sin salida y que solo y exclusivamente da servicio y acceso a estas dos parcelas y a ninguna más.

Se ha consensuado con el ayuntamiento la recolocación del viario público, mejorando el viario perimetral, no solo en superficie sino también en con mayor calidad (aparcamiento público, alumbrado público y arbolado viario).

#### 10.2.1.1.- Evaluación del aumento patrimonial

El municipio incrementa su patrimonio por esta actuación, pero sin coste alguno para el municipio. Se recolocan los 1.797,31 m<sup>2</sup> del viario en unos nuevos 1.800,79 m<sup>2</sup> de viario público para la mejora de la red viaria circundante. Además se incorpora al patrimonio municipal 788,61 m<sup>2</sup> de suelo en un espacio libre público asociado al viario. Por lo que se pasa de 1.797,31 m<sup>2</sup> a 2.589.40 m<sup>2</sup> de suelo público (1800,79 m<sup>2</sup> + 788,61 m<sup>2</sup> = 2.589,40 m<sup>2</sup>).

Pérdida del viario público del sector		
<b>C/ Gregorio Marañón</b>	<b>1.797,31</b>	<b>m2s</b>
Incremento del viario público del Sector, RVL		
C/ Isaac Peral (+3,00m+2,75m)	689,92	m2s
C/ Ramón y Cajal (+2,5m+2,75m)	856,03	m2s
<b>Nuevas cesiones calles</b>	<b>1.545,95</b>	<b>m2s</b>
Nuevo viario público de cesión, RVL		
Cmo.de servicio tunel, pista deportiva	254,84	m2s
Espacio libre público asociado al viario	788,61	m2s
<b>Nueva Travesía de cesion</b>	<b>1.043,45</b>	<b>m2s</b>
<b>TOTAL cesiones viarios</b>	<b>2.589,40</b>	<b>m2s</b>
Incremento final del viario publico en el P.E.		
<b>Plan Especial de Mejora</b>	<b>792,09</b>	<b>m2s</b>

### **10.2.2.-Viabilidad de la Gestión**

La ejecución y financiación de este viario será a cuenta del promotor de este Plan Espacial, su ejecución simultánea a la edificación del hospital y su recepción previa o simultánea a la primera ocupación del nuevo hospital.

En caso de segregación futura de la Parcela T.P.T.-1+2, y previamente a la concesión de la licencia de segregación, será necesario realizar un Estudio de Detalle, ya que la creación de nuevas parcelas de menor superficie partiría necesariamente del área de movimiento establecida ahora, y sería necesario determinar las distancias oportunas entre las nuevas áreas de movimiento para la implantación de las futuras edificaciones y sus vados. Cumpliendo así su posible desarrollo la exigencia de la LSCM de que esté prevista expresamente, en el planeamiento general o de desarrollo, la redacción de Estudios de Detalle y sus ámbitos.

El Plan Espacial no propone ninguna suspensión temporal de la ordenación vigente, ni de ningún procedimiento de ejecución.

### **10.3.- PLAN DE ETAPAS**

Los terrenos que conforman el ámbito son en un 91,72% de propiedad privada, y el 8,28% restante son suelos públicos pertenecientes a la red viaria local. Todos estos suelos provienen del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos aprobado definitivamente en Pleno extraordinario del Ayuntamiento celebrado el 16 de febrero de 2006. Y que se convirtieron en solares (suelo urbano consolidado) con la ejecución de las obras de Urbanización de este sector que se iniciaron el 7 de junio de 2007, recepcionándose la urbanización de la Fase-3.1 el 15 de abril de 2014. La gestión del ámbito es privada y se actúa como propietario único.

En este ámbito las necesidades de desarrollo privadas coinciden con las públicas, en cuanto a la necesidad de contar lo antes posible con una infraestructura hospitalaria de calidad en el municipio, por lo que el desarrollo del ámbito será inmediato, iniciándose su ejecución con la aprobación del Plan Especial y con una previsión de un plazo de dos años para ejecutar la edificación.

El viario público que se urbaniza, como ampliación y mejora del viario circundante, se realiza por la necesaria compensación del viario de separación de las dos manzanas originales, que es necesario incorporar a estas para unificarla y generar una gran manzana. Las obras para ejecutar la construcción de estos ensanches o ampliaciones del viario público circundante, se incluirán en un Anexo al proyecto de edificación, cuantificándose y valorándose de forma separada y que se denominará: “Acondicionamiento Exterior de la Zona Pública Adaptada a las nuevas Alineaciones de los Viales”.

## **10.4 TRAMITACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

Conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, el promotor, elaborará la versión inicial del Plan Especial teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico y someterá dicha versión inicial de Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El Ayuntamiento elaborará, junto con la documentación arriba citada, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento de Tres Cantos someterá la versión inicial del Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas siendo estas al menos aquellas consultadas en la presente fase. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

Se requerirán los informes de:

1. Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil), a efectos de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Barajas.
2. Ministerio de Defensa, a efectos de servidumbres aeronáuticas de la base de helicópteros de Colmenar Viejo.
3. ADIF, en relación con las afecciones derivadas del Tren de cercanías Madrid-Burgos.
4. Canal de Isabel II, a efectos de la servidumbre de acueducto subterráneo sobre la conducción de agua denominada “Canal Alto” y que afecta a una anchura de doce metros (seis a cada lado del eje de la infraestructura de aducción).

## 10.5.- CONCLUSIÓN

Como conclusión y resumen de todo lo expuesto en el presente documento, se estima que la propuesta queda suficientemente justificada y documentada para la tramitación urbanística correspondiente, no afectando a elementos estructurantes del Plan General de Tres Cantos y ajustándose técnicamente a lo establecido en el mismo y en la Modificación puntual del Plan Especial para “Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística” en el municipio de Tres Cantos, debiéndose adoptar para su tramitación las reglas propias de aprobación de los Planes Especiales, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este documento incluye la definición suficiente para la comprensión, por persona distinta al autor, de las nuevas posibilidades que ofrece la creación de esta manzana que agrupa a dos existentes, así implantación del uso autorizable propuesto.

Procede, por tanto, la tramitación y aprobación, en su caso, del presente “Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, y de la Red Viaria circundante a estas dos manzanas” 8.

Una vez aprobado definitivamente el presente documento, no resulta necesario proceder a la actualización de ninguno de los documentos gráficos del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se firma el presente documento en Tres Cantos, a fecha de junio de 2022.

AUTOR DEL DOCUMENTO



Grupo Braud  
Arquitectura Urbanismo

Fdo.: Eduardo Marsal Moyano

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS**

### III.- ANEXOS

- **ANEXO I.-** FICHAS TPT-1 Y TPT-2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
- **ANEXO II.-** FICHAS CATASTRALES
- **ANEXO III.-** NOTAS SIMPLES REGISTRALES
- **ANEXO IV-A.-** ESTUDIO ACÚSTICO EDIFICIO SOCIO SANITARIO
- **ANEXO IV-B.-** ESTUDIO DE LAS VIBRACIONES
- **ANEXO V.-** ESTUDIO DE TRAFICO
- **ANEXO VI.-** PLANOS DE SERVIDUMBRES Y LIMITACIONES DEL AEROPUERTO DE BARAJAS
- **ANEXO VII.-** PLANO GEORREFERENCIADO PARCELA NUEVA CREACIÓN TPT.1+2
- **ANEXO VIII.-** PLANO GEORREFERENCIADO PARCELA DE CESIÓN SEGREGADA DE LA TPT.2

## IV.- PLANOS

- **PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2 DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS” Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE A ESTAS DOS MANZANAS:**

01\_ PE.TPT-1+2\_SITUACIÓN

02\_ PE.TPT-1+2\_TOPOGRAFICO

03\_ PE.TPT-1+2\_ORDENACION PREVIA PLAN PARCIAL 2006

04\_ PE.TPT-1+2\_ÁMBITO

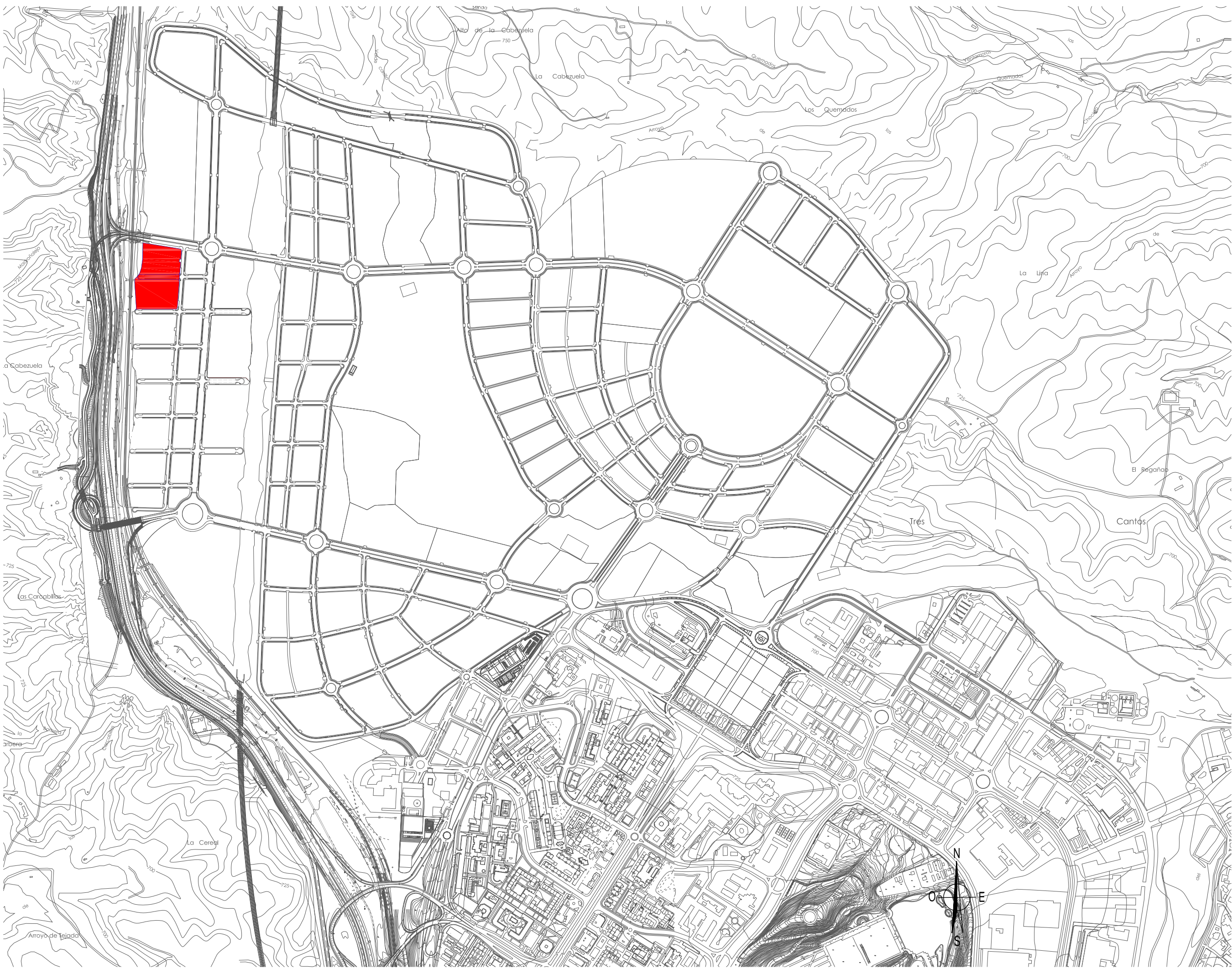
05\_ PE.TPT-1+2\_AFECCIONES

06\_ PE.TPT-1+2\_ORDENACIÓN RESULTANTE. rev.jun.22

07\_ PE.TPT-1+2\_ORDENACION DEL ÁREA DE MOVIMIENTO. rev.jun.22

08\_ PE.TPT-1+2\_ALINEACIONES Y RASANTES

09\_ PE.TPT-1+2\_PROPUESTA DE ACCESOS Y ACONDICIONAMIENTO VIALES



PACELAS DEL PLAN ESPECIAL :  
 T.P.T.-1 del P.P. AR Nuevo Tres Cantos  
 T.P.T.-1 del P.P. AR Nuevo Tres Cantos  
 Tramo C/ GREGORIO MARAÑÓN

edumarsal@grupobraud.com  
 GRUPO BRAUD, SLP  
 urbanismo y arquitectura  
 José Abascal nº 36  
 28003 - Madrid  
 www.grupobraud.es



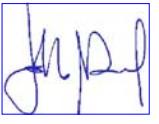
PLANO  
**P-01**  
**SITUACIÓN**

PLAN ESPECIAL  
 Manzanas TPT-1 y TPT-2  
 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

DESIGNACIÓN DE PROYECTO  
 PLAN ESPECIAL DE MEJORA  
 DE LA ORDENACION PORMENORIZADA  
 DE LAS  
**MANZANAS TPT-1 Y TPT-2**  
 DEL SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS"  
 Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE

SITUACIÓN  
**TRES CANTOS (MADRID)**  
 Calle SANTIAGO RAMÓN Y CAJAL

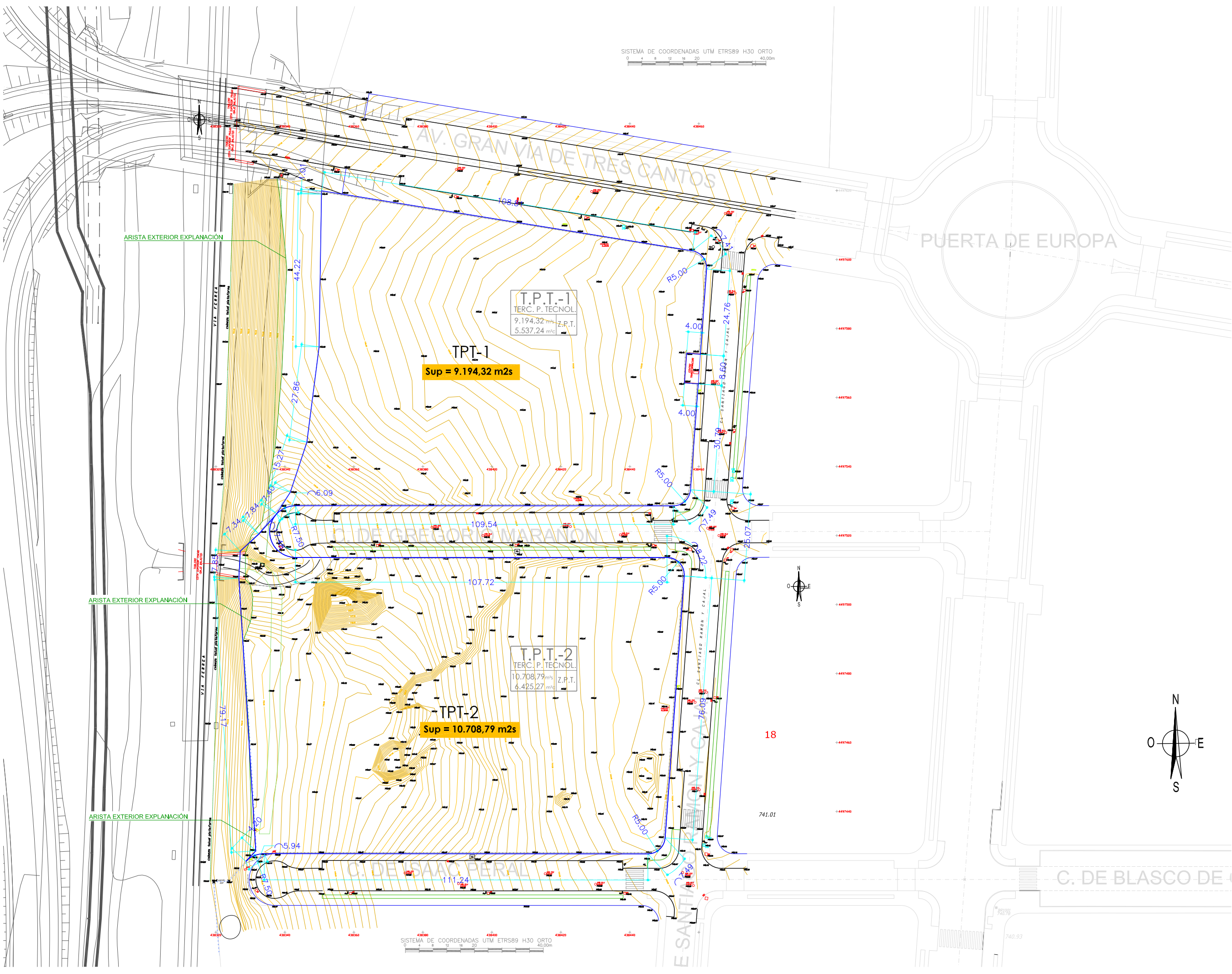
PROPIEDAD  
**PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L.**

ARQUITECTO  


EDUARDO MARSAL MOYANO

ESCALA  
**1/10.000\_A3**

FECHA  
**ABRIL 2022**



SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 H30 ORTO  
0 4 8 12 16 20 40,00m

T.P.T.-1  
TERC. P. TECNOL.  
9.194,32 m<sup>2</sup> O-4  
5.537,24 m<sup>2</sup> Z.P.T.

TPT-1  
Sup = 9.194,32 m<sup>2</sup>s

T.P.T.-2  
TERC. P. TECNOL.  
10.708,79 m<sup>2</sup> O-4  
6.425,27 m<sup>2</sup> Z.P.T.

TPT-2  
Sup = 10.708,79 m<sup>2</sup>s

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO  
SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 H30 ORTO

VÉRTICES DELIMITACIÓN  
= COTA ALTIMÉTRICA

PARCELA TPT-1 9.194,32 m<sup>2</sup>  
PARCELA TPT-2 10.708,79 m<sup>2</sup>

T.P.T.-2  
TERC. P. TECNOL.  
10.708,79 m<sup>2</sup> O-4  
6.425,27 m<sup>2</sup> Z.P.T.

DENOMINACIÓN DE MANZANA  
GRADO: TIPOLOGIA EDIF.  
SUPERFICIE  
EDIFICABILIDAD ORDENANZA

	Estación de poligonal
	Bordeo, muro
	Registro de alantillado
	Sunidero, rejilla
	Bóculo, forado
	Camino
	Registro de abastecimiento de agua
	Registro de telefonía, armario
	Cerramiento metálico Barrido, verja vallado existente parcela ADIF
	Arboles
	Registro de conducción de gas Armario
	Curvas de nivel cada 0,25 m. Curvas de nivel cada 0,25 m.

edumarsal@grupobraud.com  
GRUPO BRAUD, SLP  
urbanismo y arquitectura  
José Abascal nº 36  
28003 - Madrid  
www.grupobraud.es

PLANO  
**P-02**  
**TOPOGRÁFICO**  
PLAN ESPECIAL  
Manzanas TPT-1 y TPT-2  
TOPOGRAFÍA Y DELIMITACIÓN

DESIGNACIÓN DE PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA  
DE LA ORDENACION PORMENORIZADA  
DE LAS  
MANZANAS TPT-1 Y TPT-2  
DEL SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS"  
Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE

SITUACIÓN  
TRES CANTOS (MADRID)  
Calle SANTIAGO RAMÓN Y CAJAL

PROPIEDAD

PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L.

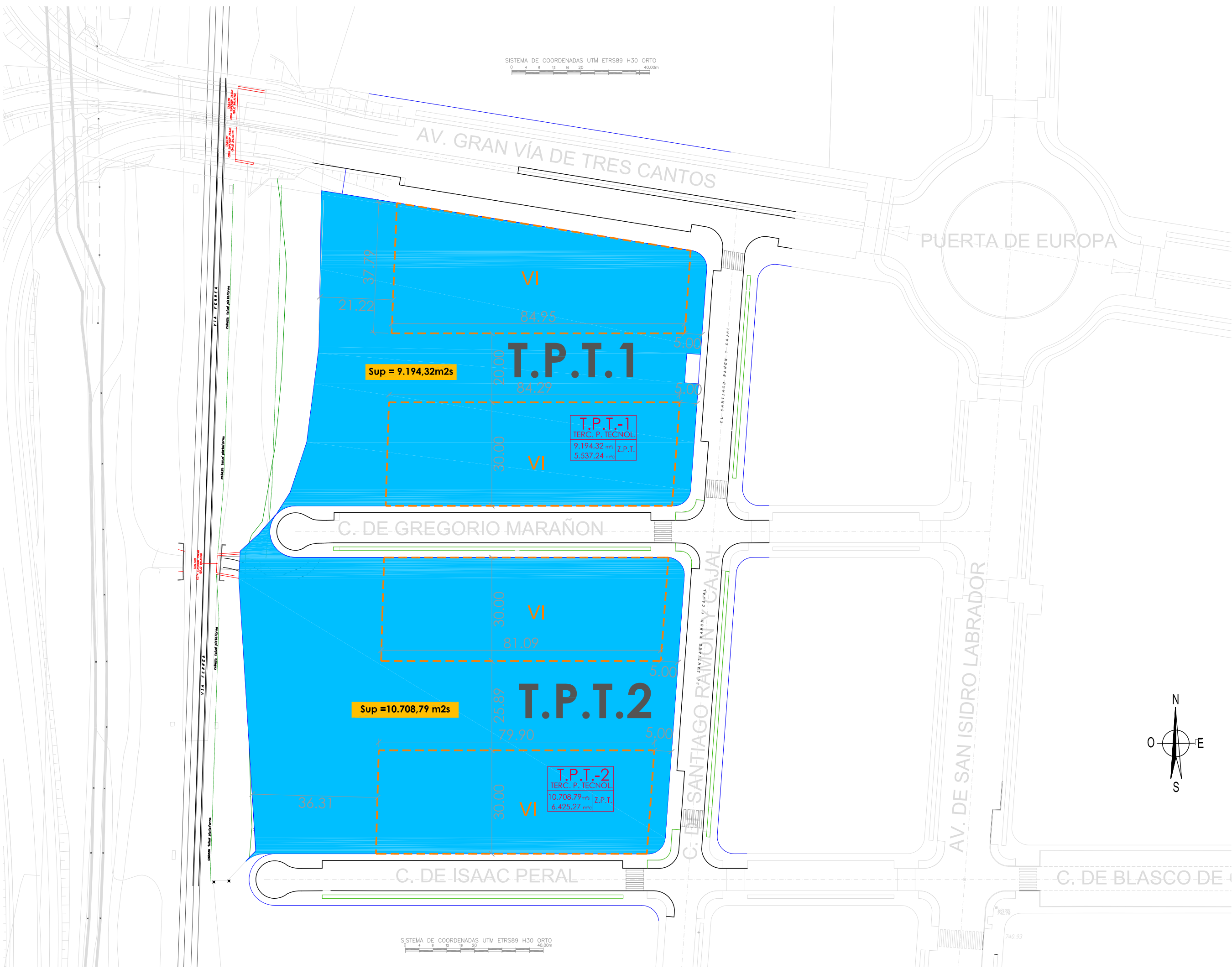
ARQUITECTO

EDUARDO MARSAL MOYANO

ESCALA  
1/1.000\_A3  
1/500\_A1

FECHA  
ABRIL 2022

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - https://sede.trescantos.es - Código Seguro de Verificación: 28760IDOC2415B0DE9685D054493



**PARCELA T.P.T. 1**

PARCELA TPT-1 9.194,32 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad 5.537,32 m<sup>2</sup>

Área de Movimiento  
 5.146,87 m<sup>2</sup>

**PARCELA T.P.T. 2**

PARCELA TPT-2 10.708,79 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad 6.425,27 m<sup>2</sup>

Área de Movimiento  
 4.829,23 m<sup>2</sup>

**T.P.T.-2**  
 TERC. P. TECNOL.  
 10.708,79 m<sup>2</sup> O-4  
 6.425,27 m<sup>2</sup> Z.P.T.

DENOMINACIÓN DE MANZANA	
GRADO: TIPOLOGIA EDIF.	
SUPERFICIE	ORDENANZA
EDIFICABILIDAD	

edumarsal@grupobraud.com  
 GRUPO BRAUD SLP  
 urbanismo y arquitectura  
 José Abascal nº 36  
 28003 - Madrid  
 www.grupobraud.es



PLANO  
**P-03**  
**ORDENACIÓN PREVIA P.P.-2006**  
**PLAN ESPECIAL**  
**Manzanas TPT-1 y TPT-2**

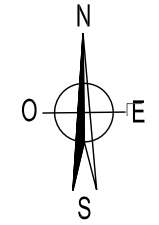
DESIGNACIÓN DE PROYECTO  
 PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2 DEL SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS" Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE

SITUACIÓN  
 TRES CANTOS (MADRID)  
 Calle SANTIAGO RAMÓN Y CAJAL

PROPIEDAD  
 PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L.

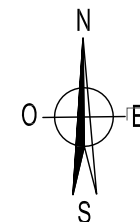
ARQUITECTO

EDUARDO MARSAL MOYANO  
 ESCALA 1/1.000\_A3 1/500\_A3  
 FECHA ABRIL 2022

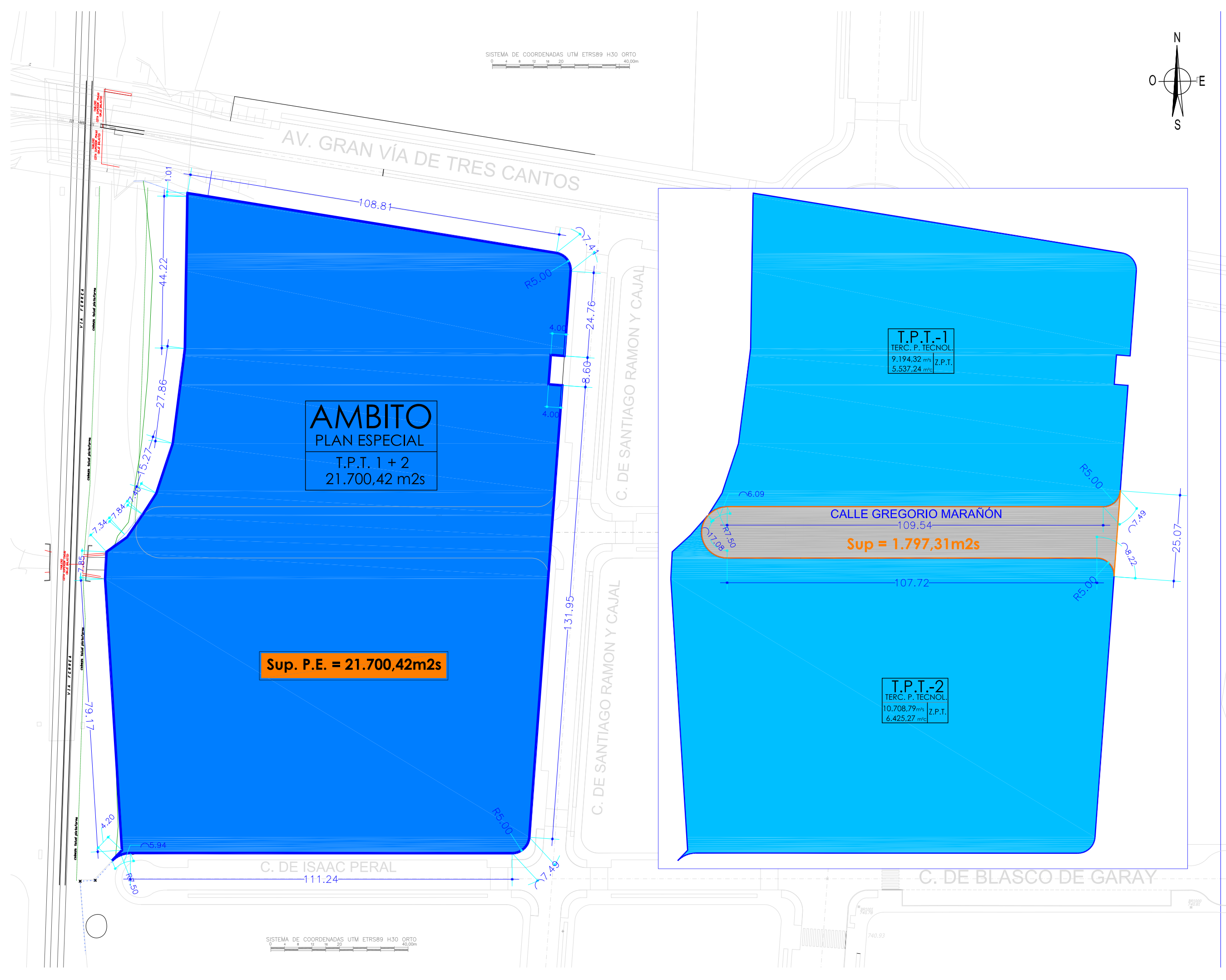


SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 H30 ORTO  
 0 4 8 12 16 20 40,00m

SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 H30 ORTO  
 0 4 8 12 16 20 40,00m



SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 H30 ORTO  
0 4 8 12 16 20 40,00m



SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 H30 ORTO  
0 4 8 12 16 20 40,00m

<b>ÁMBITO</b>	
TERC. P. TECNOL.	
21.700,42 m <sup>2</sup>	O-4
10.708,79 m <sup>2</sup>	Z.P.T.
DENOMINACIÓN DE MANZANA	
GRADO: TIPOLOGIA EDIF.	
SUPERFICIE	ORDENANZA
EDIFICABILIDAD	

— Sup. ÁMBITO: 21.700,42 m<sup>2</sup>  
— Edif. ÁMBITO: 10.708,79 m<sup>2</sup>

edumarsal@grupobraud.com  
GRUPO BRAUD SLP  
urbanismo y arquitectura  
José Abascal nº 36  
28003 - Madrid  
www.grupobraud.es



PLANO  
**P-04**  
**ÁMBITO**  
PLAN ESPECIAL  
Manzanas TPT-1 y TPT-2  
DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

DESIGNACIÓN DE PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA  
DE LA ORDENACION PORMENORIZADA  
DE LAS  
MANZANAS TPT-1 Y TPT-2  
DEL SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS"  
Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE

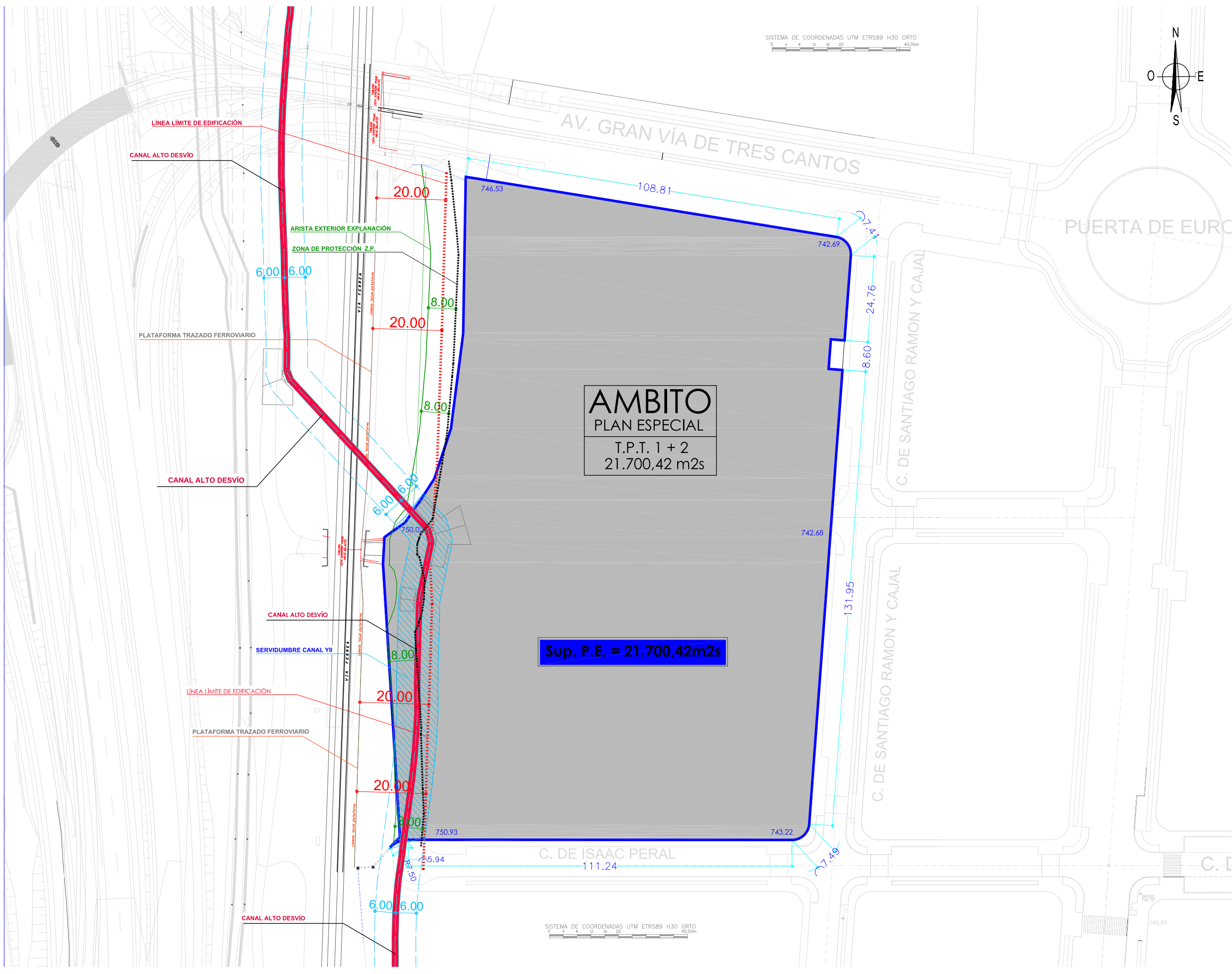
SITUACIÓN  
TRES CANTOS (MADRID)  
Calle SANTIAGO RAMÓN Y CAJAL

PROPIEDAD

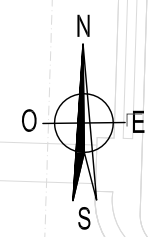
PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L.

ARQUITECTO

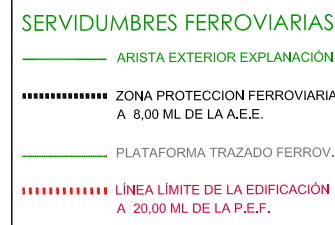
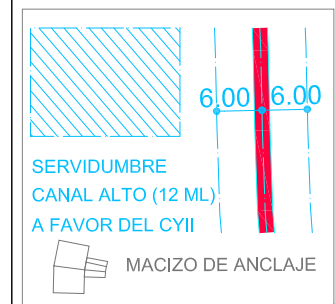
EDUARDO MARSAL MOYANO  
ESCALA  
1/1.000\_A3  
1/500\_A3  
FECHA  
ABRIL 2022



SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 H30 ORTO  
0 4 8 12 16 20 40,00m



LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO  
SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS-89 HUSO 30 ORTO



SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS  
INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS  
RADIOFARO OMNIDIRECCIONAL  
DVOR / DME CNR  
PLANO de SERVIMDUBRES entre  
Cota: 880 M -linde Norte (746,53)  
Cota: 885 M -linde Sur (750,93)

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS  
HELIPUERTO MILITAR  
COLMENAR VIEJO  
Zona Entrenamiento LED-17

— Sup. ÁMBITO: 21.700,42 m2s  
— Edif. ÁMBITO: 10.708,79 m2c

edumarsal@grupobraud.com  
GRUPO BRAUD, SLP  
urbanismo y arquitectura  
José Abascal nº 36  
28003 - Madrid  
www.grupobraud.es



PLANO  
**P-05**  
**AFECCIONES**  
PLAN ESPECIAL  
Manzanas TPT-1 y TPT-2  
AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

DESIGNACIÓN DE PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA  
DE LA ORDENACION PORMENORIZADA  
DE LAS  
MANZANAS TPT-1 Y TPT-2  
DEL SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS"  
Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE

SITUACIÓN  
TRES CANTOS (MADRID)  
Calle SANTIAGO RAMÓN Y CAJAL

PROPIEDAD  
PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L.

ARQUITECTO

EDUARDO MARSAL MOYANO  
ESCALA  
1/1.000\_A3  
1/500\_A1  
FECHA  
ABRIL 2022

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - https://sede.trescantos.es - Código Seguro de Verificación: 28760IDOC2415B0DE965D054493

**TPT 1+2**  
 TERC. P. TECNOL.  
 19.111,12 m<sup>2</sup>s O-4  
 10.708,79 m<sup>2</sup>c Z.P.T.

DENOMINACIÓN DE MANZANA	
GRADO: TIPOLOGÍA EDIF.	
SUPERFICIE	ORDENANZA
EDIFICABILIDAD	

<b>EL-1</b>	ESPACIO LIBRE RV	788,61 m <sup>2</sup> s	O-10
<b>RVL-1</b>	VIA PÚBLICA	856,03 m <sup>2</sup> s	O-10
<b>RVL-2</b>	VIA PÚBLICA	689,92 m <sup>2</sup> s	O-10
<b>RVL-3</b>	ESPACIO LIBRE VP	254,84 m <sup>2</sup> s	O-10
<b>RED LOCAL VIARIA DE CESIÓN</b>		<b>2.589,40 m<sup>2</sup>s</b>	
<b>RED VIARIA CESIÓN URBANIZADA</b>		<b>1.800,79 m<sup>2</sup>s</b>	

edumarsal@grupobraud.com  
 GRUPO BRAUD SLP  
 urbanismo y arquitectura  
 José Abascal nº 36  
 28003 - Madrid  
 www.grupobraud.es

PLANO  
**P-06**  
**ORDENACIÓN RESULTANTE**  
 PLAN ESPECIAL  
 Manzanas TPT-1 y TPT-2

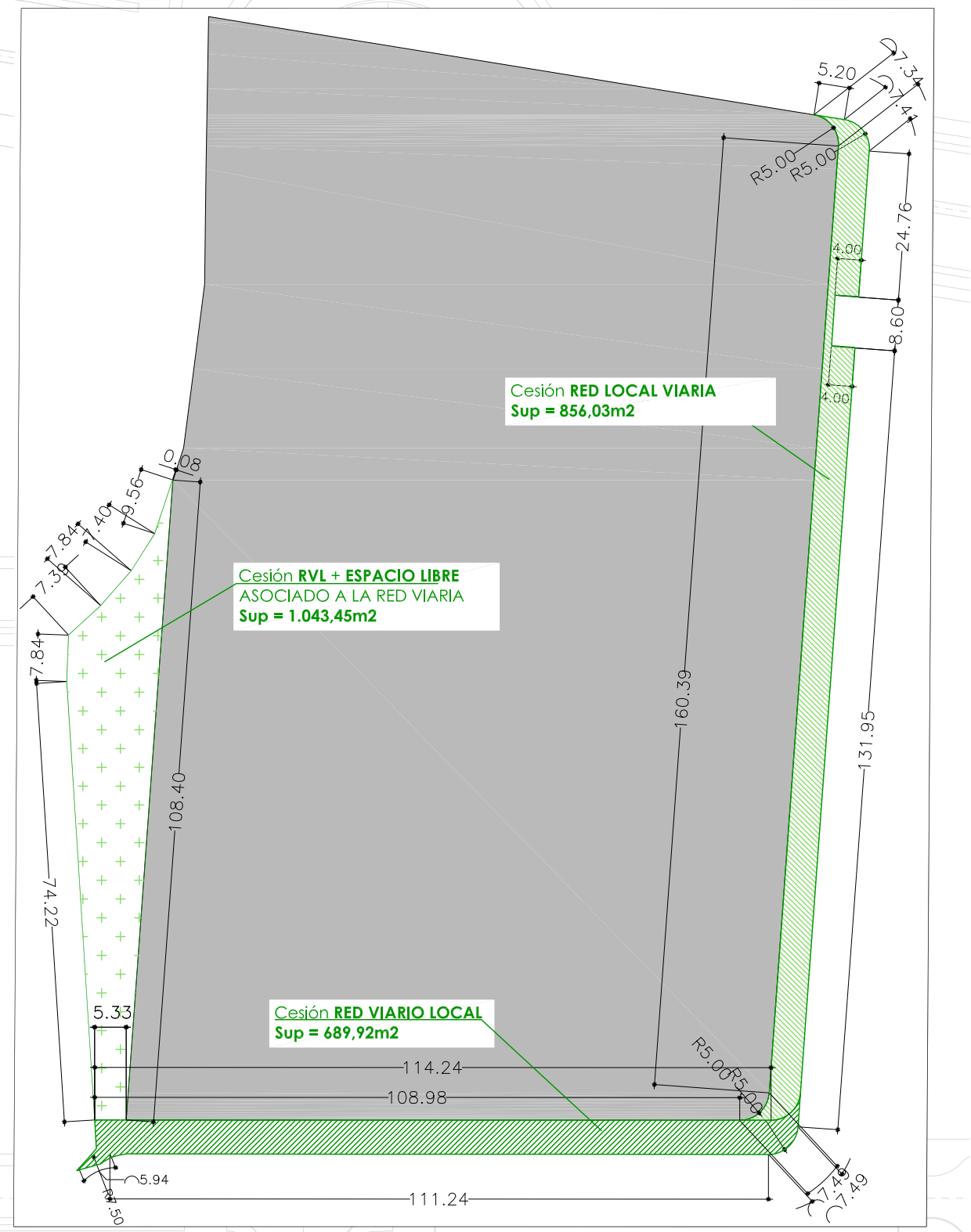
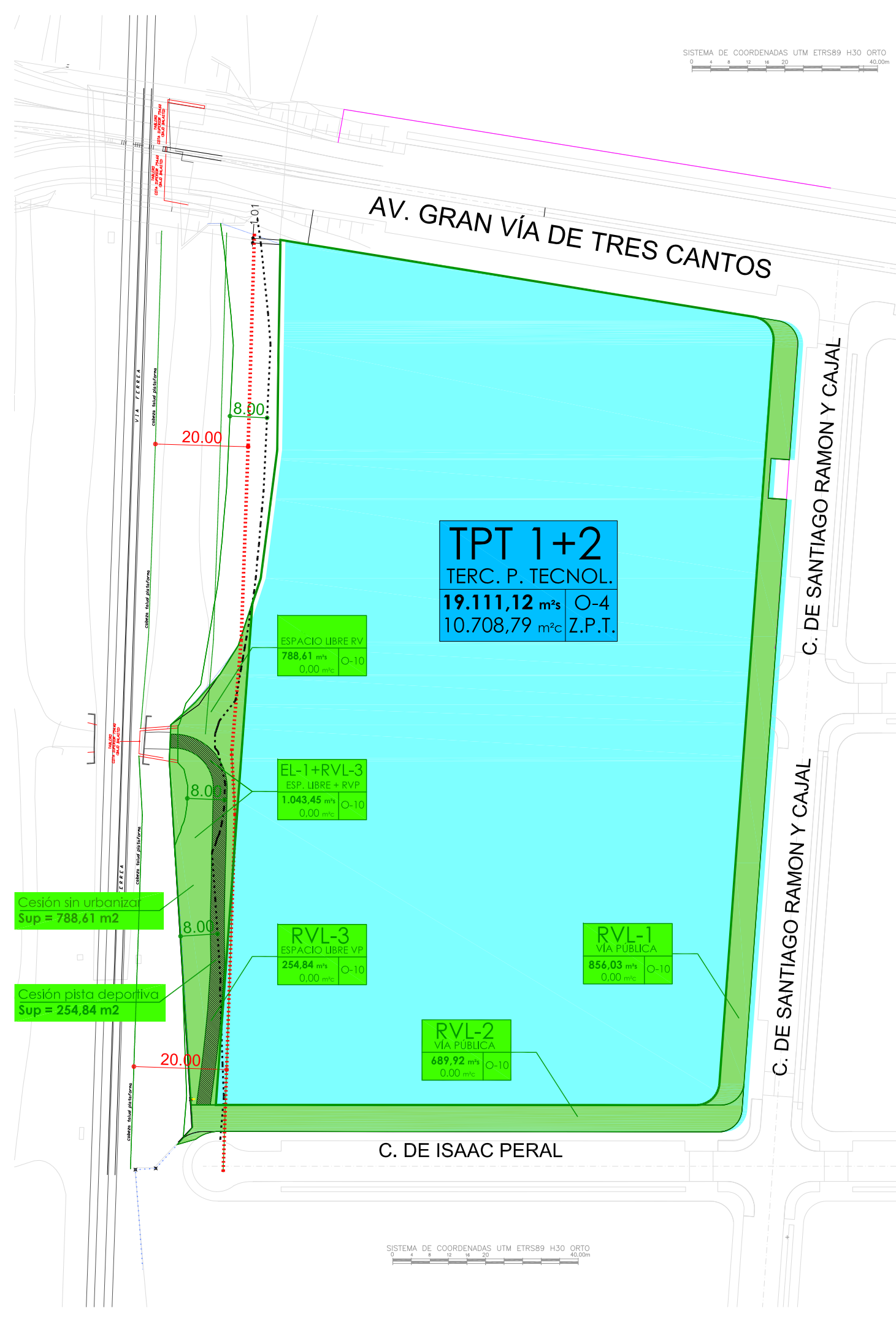
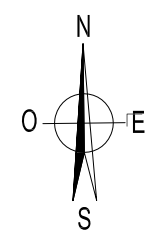
DESIGNACIÓN DE PROYECTO  
 PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LAS  
**MANZANAS TPT-1 Y TPT-2**  
 DEL SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS" Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE

SITUACIÓN  
 TRES CANTOS (MADRID)  
 Calle SANTIAGO RAMÓN Y CAJAL

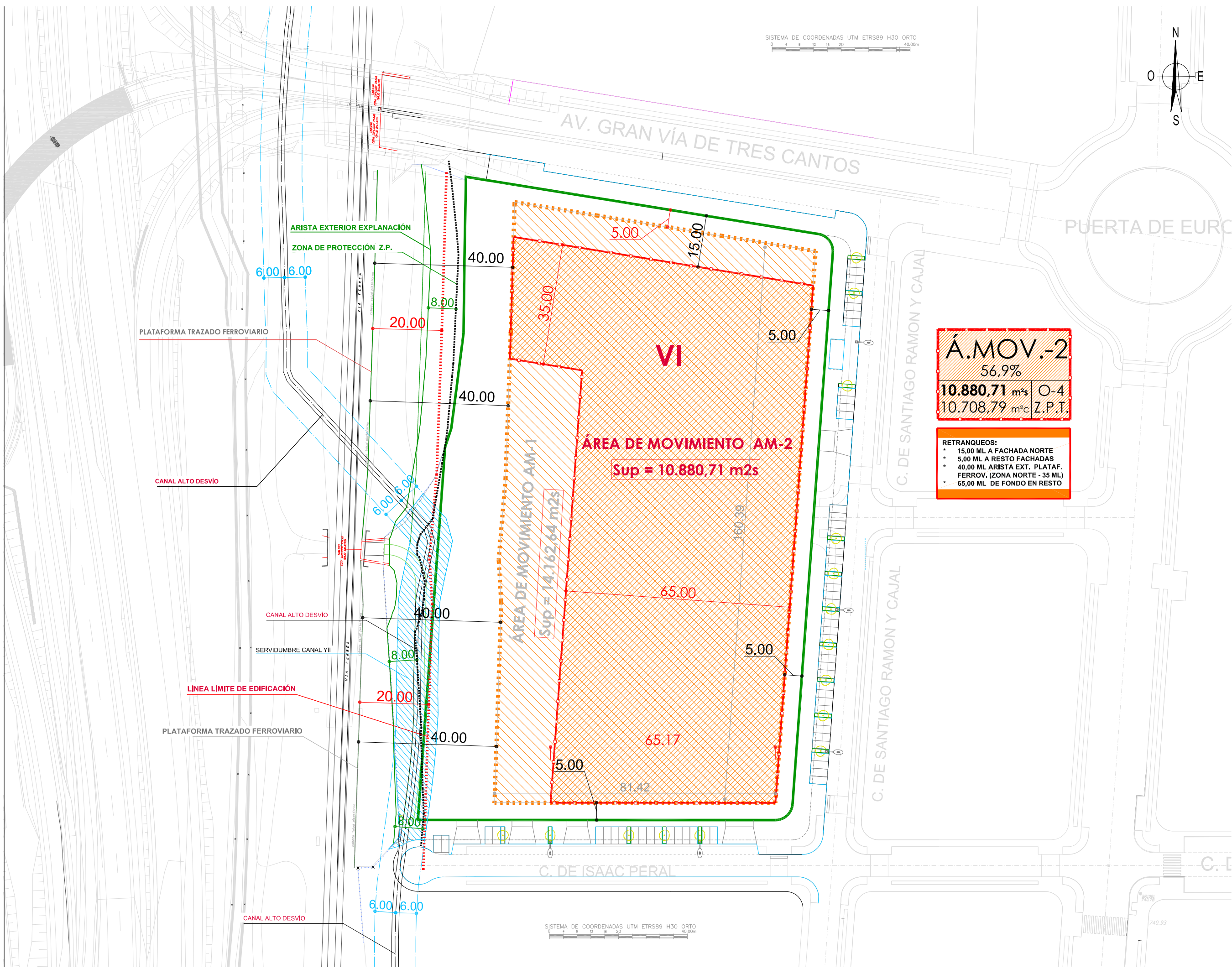
PROPIEDAD  
 PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L.

ARQUITECTO  

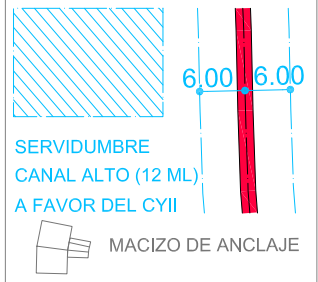
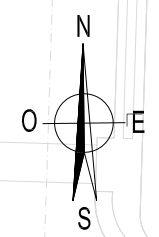

EDUARDO MARSAL MOYANO  
 ESCALA  
 1/1.000\_A3  
 1/500\_A1  
 FECHA  
 JUNIO 2022



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - https://sede.trescantos.es - Código Seguro de Verificación: 28760IDOC2415B0DE6965D054493



SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 H30 ORTO  
0 4 8 12 16 20 40,00m



SERVIDUMBRES FERROVIARIAS

ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN

ZONA PROTECCIÓN FERROVIARIA A 8,00 ML DE LA A.E.E.

PLATAFORMA TRAZADO FERROV.

LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN A 20,00 ML DE LA P.E.F.

**TPT 1+2**  
TERC. P. TECNOL.  
19.111,12 m<sup>2</sup>s O-4  
10.708,79 m<sup>2</sup>c Z.P.T.

**Á.MOV.-2**  
56,9%  
10.880,71 m<sup>2</sup>s O-4  
10.708,79 m<sup>2</sup>c Z.P.T.

- RETRANQUEOS:
- 15,00 ML A FACHADA NORTE
  - 5,00 ML A RESTO FACHADAS
  - 40,00 ML ARISTA EXT. PLATAF. FERROV. (ZONA NORTE - 35 ML)
  - 65,00 ML DE FONDO EN RESTO

**Á.MOV.-1**  
74,1%  
14.162,64 m<sup>2</sup>s O-4  
10.708,79 m<sup>2</sup>c Z.P.T.

- RETRANQUEOS:
- 5,00 ML A LAS FACHADAS
  - 40,00 ML A LA ARISTA EXT. DE LA PLATAFORMA FERROVIARIA

edumarsal@grupobraud.com  
GRUPO BRAUD SLP  
urbanismo y arquitectura  
José Abascal nº 36  
28003 - Madrid  
www.grupobraud.es

PLANO  
**P-07**  
**ÁREA DE MOVIMIENTO**  
PLAN ESPECIAL  
Manzanas TPT-1 y TPT-2

DESIGNACIÓN DE PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LAS  
MANZANAS TPT-1 Y TPT-2 DEL SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS" Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE

SITUACIÓN  
TRES CANTOS (MADRID)  
Calle SANTIAGO RAMÓN Y CAJAL

PROPIEDAD  
PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L.

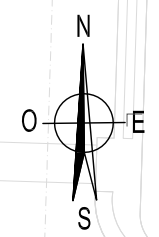
ARQUITECTO

EDUARDO MARSAL MOYANO  
ESCALA  
1/1.000\_A3  
FECHA  
JUNIO 2022

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - https://sede.trescantos.es - Código Seguro de Verificación: 28760IDOC2415B0DE966D054493



SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 H30 ORTO  
0 4 8 12 16 20 40,00m



**SERVIDUMBRE CANAL ALTO (12 ML) A FAVOR DEL CYII**

MACIZO DE ANCLAJE

**SERVIDUMBRES FERROVIARIAS**

- ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN
- ZONA PROTECCION FERROVIARIA A 8,00 ML DE LA A.E.
- PLATAFORMA TRAZADO FERROV.
- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN A 20,00 ML DE LA P.E.F.

**TPT 1+2**  
 TERC. P. TECNOL.  
 19.111,12 m<sup>2</sup>s O-4  
 10.708,79 m<sup>2</sup>c Z.P.T.

ÁREA DE MOVIMIENTO

ALINEACIÓN OFICIAL

edumarsal@grupobraud.com  
 GRUPO BRAUD SLP  
 urbanismo y arquitectura  
 José Abascal nº 36  
 28003 - Madrid  
 www.grupobraud.es

PLANO

# P-08

## ALINEACIONES

PLAN ESPECIAL  
 Manzanas TPT-1 y TPT-2  
 ALINEACIONES Y RASANTES

DESIGNACIÓN DE PROYECTO  
 PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LAS  
 MANZANAS TPT-1 Y TPT-2 DEL SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS" Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE

SITUACIÓN  
 TRES CANTOS (MADRID)  
 Calle SANTIAGO RAMÓN Y CAJAL

PROPIEDAD  
 PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L.

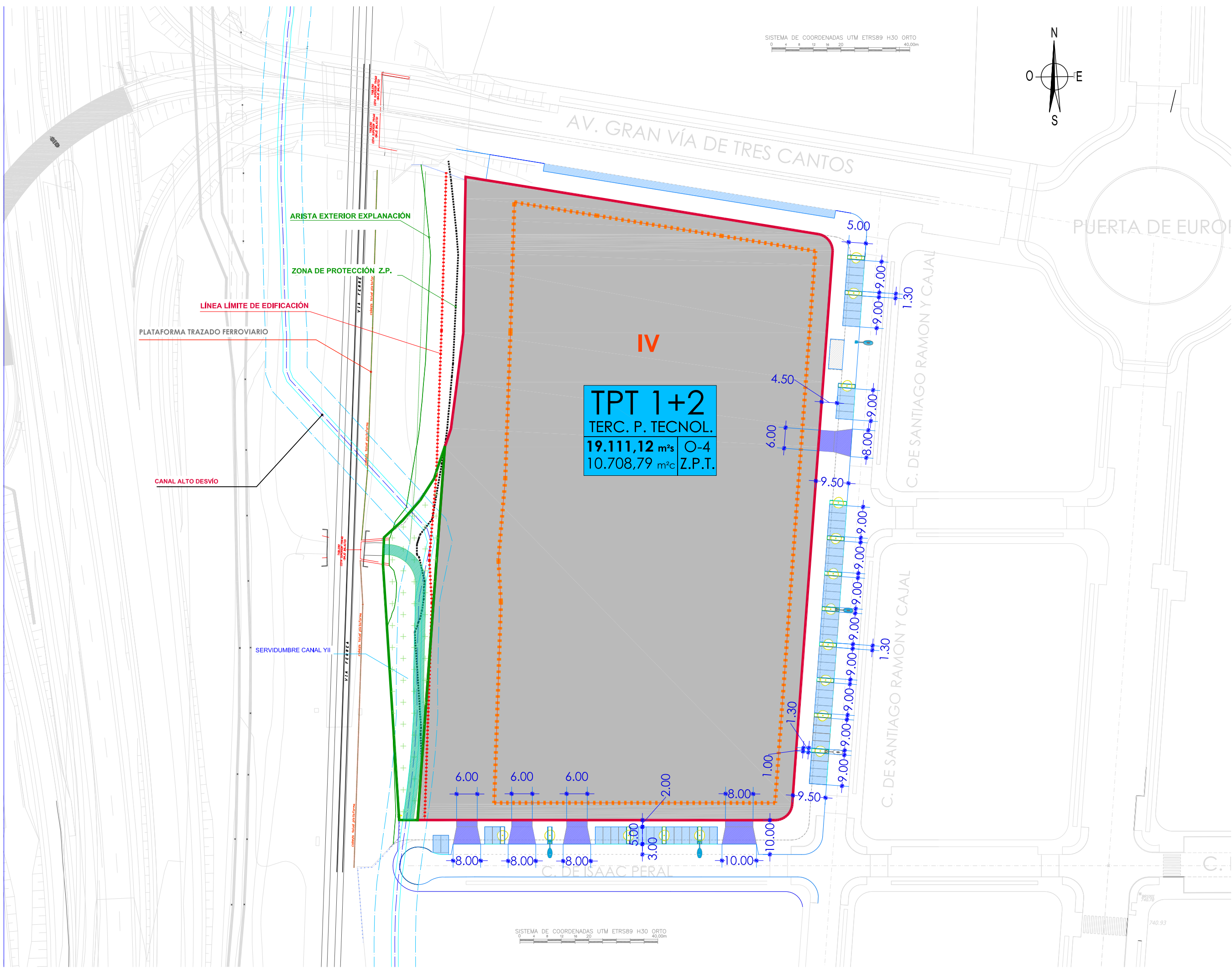
ARQUITECTO

EDUARDO MARSAL MOYANO

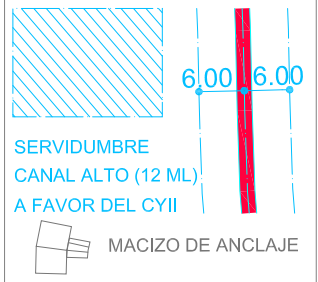
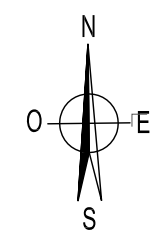
ESCALA  
 1/1.000\_A3  
 1/500\_A1

FECHA  
 ABRIL 2022

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - https://sede.trescantos.es - Código Seguro de Verificación: 28760IDOC2415B0DE966D054493



SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 H30 ORTO  
0 4 8 12 16 20 40,00m



..... ZONA PROTECCION FERROVIARIA A 8,00 ML DE LA A.E.E.

..... LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION A 20,00 ML DE LA P.E.F.

5 NUEVAS FAROLAS (2 DE ELLAS REUTILIZADAS) EN ALCORQUES

16 NUEVOS ALCORQUES CADA 4 PLAZAS: 1,30 X 5,00 ML(1,00 libre)

SUELO LIBRE DE CESION ASOCIADO A LA RED VIARIA. SE MANTIENE EN ESTADO NATURAL

PISTA DEPORTIVA DE 3,00 M MANTIENE LA RASANTE NATURAL

----- AREA DE MOVIMIENTO

----- ALINEACION OFICIAL

APARCAMIENTOS  
5,00 X 2,25 ML  
62 PLAZAS EN C/ S. RAMÓN Y CAJAL Y C/ ISAAC PERAL.

VADO VEHICULOS  
8,00 /6,00 y10,00/8,00 ML  
1 ACCESO POR C/ S. RAMÓN Y CAJAL Y 4 ACCESO POR C/ ISAAC PERAL

edumarsal@grupobraud.com  
GRUPO BRAUD SLP  
urbanismo y arquitectura  
José Abascal nº 36  
28003 - Madrid  
www.grupobraud.es

PLANO  
**P-09**  
**VIALES Y ACCESOS**  
PLAN ESPECIAL  
Manzanas TPT-1 y TPT-2  
ACONDICIONAMIENTO DE VIALES

DESIGNACIÓN DE PROYECTO  
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LAS  
MANZANAS TPT-1 Y TPT-2 DEL SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS" Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE

SITUACIÓN  
TRES CANTOS (MADRID)  
Calle SANTIAGO RAMÓN Y CAJAL

PROPIEDAD

PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L.

ARQUITECTO

EDUARDO MARSAL MOYANO

ESCALA  
1/1.000\_A3  
1/500\_A1

FECHA  
ABRIL 2022

**TPT 1+2**  
TERC. P. TECNOL.  
19.111,12 m<sup>2</sup>s  
10.708,79 m<sup>2</sup>c

○-4  
Z.P.T.

SISTEMA DE COORDENADAS UTM ETRS89 H30 ORTO  
0 4 8 12 16 20 40,00m

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - https://sede.trescantos.es - Código Seguro de Verificación: 28760IDOC2415B0DE9685D054493