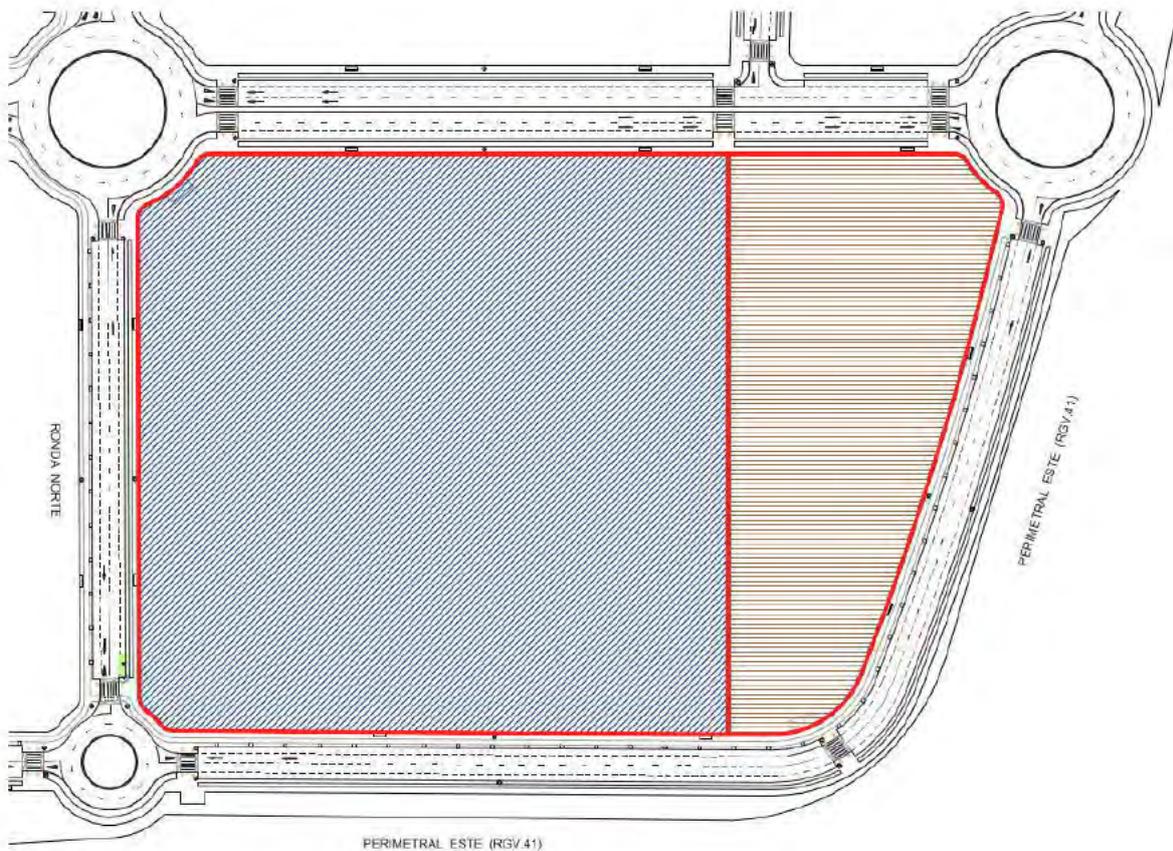


EQUIPO REDACTOR:

FIRMA
CANO Y ESCARIO
ARQUITECTURA



**Comunidad
de Madrid**



VERSIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
PARCELA R.SUP.VIS.CAM.1 "AR NUEVO TRES CANTOS"
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL / OCTUBRE 2022

BLOQUE III: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

Este documento es copia original firmado. Se han ocultado datos personales en aplicación de la normativa vigente

BLOQUE III. - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA (Art 50 a 52 LSCM y 77 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.1 Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Especial

1.2 Marco normativo

1.3 Modelo de ordenación propuesto

- En relación con la estructura viaria y accesos
- En relación con las afecciones

1.4 Descripción de la Ordenación propuesta

- Ámbito
- Uso y tipología característicos

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

2.1 Estructura viaria

- Alineaciones y rasantes
- Secciones tipo

2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos

- Red viaria
- Red de saneamiento
- Red de distribución de agua
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado público

2.3 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

CAPÍTULO 3.- Memoria de impacto normativo

3.1 Impacto por razón de género

3.2 Impacto por razón de orientación sexual

3.3 Impacto en la infancia y la adolescencia

3.4 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.1 Disposiciones generales

- Normas generales de edificación
-

- Normas generales de urbanización

1.2 Ordenanzas reguladoras (en su caso)

CAPÍTULO 2.- EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

2.1 Definición de la modalidad de gestión urbanística

2.2 Regulación del Sistema de Actuación

CAPÍTULO 3.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

3.1 Memoria de sostenibilidad económica

3.2 Plan de etapas

VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1 Delimitación del ámbito. Escala 1/1.000

O-2 Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas. 1/1.000

O-3 Viario, Alineaciones y rasantes. Escala 1/1.000

O-4 Imagen Final No Vinculante

BLOQUE III. - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(Art 50 a 52 LSCM y 77 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.1 Objetivos, justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción de la Modificación del Plan Especial:

La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura está desarrollando el denominado "PLAN VIVE", que tiene como finalidad lograr la gestión eficiente de suelos de su titularidad integrantes de las redes supramunicipales y ampliar el parque de viviendas destinadas al alquiler a precios asequibles en el territorio de la Comunidad de Madrid.

La primera fase del Plan Vive ya está en marcha, habiéndose formalizado la concesión demanial, que establece la obligación a los concesionarios, entre otras, de obtener la correspondiente licencia de obras y llevar a cabo la ejecución de las obras de construcción.

La parcela RS-VIS-CAM 1, ubicada en Tres Cantos con referencia catastral 0674401VK4907S0001DY, de titularidad de la Comunidad de Madrid, se encuentra incluida en el Lote 2 de la primera licitación.

En la parcela es de aplicación su propio Plan Especial que contempla una parte de uso residencial, inscrita a las actuaciones del Plan Vive, y la otra de uso dotacional, separadas entre sí por un viario que no es objeto de cesión al Ayuntamiento.

En el momento de redacción del Plan Especial se consideró necesario ese viario intermedio para asegurar el acceso del camión de bomberos a las parcelas, pero se ha constado que es innecesario para este fin realizar esta urbanización, que conlleva además una serie de trámites como la redacción y aprobación de Proyecto de

Urbanización y la posterior ejecución de sus obras, que correrían por cuenta de la Comunidad de Madrid, cuyos tiempos de ejecución podrían poner en riesgo la consecución de los plazos para la puesta en marcha de los edificios residenciales que se va a construir.

Por todo lo expuesto se plantea **modificar el Plan Especial vigente de dicha parcela, de tal forma que se permita suprimir el viario intermedio previsto, por innecesario, ampliando la parte destinada a uso dotacional y proceder a su parcelación**, solicitando las correspondientes licencias al Ayuntamiento y la posterior inscripción de las parcelas en el Registro de la Propiedad.

Entre sus objetivos está la definición, ampliación y 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 (según el artículo 50.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Concretamente los **OBJETIVOS** de esta modificación del Plan Especial son los siguientes:

- Delimitar la zona de vivienda pública y una reserva de suelo para dotaciones como apoyo a la propia red de viviendas públicas, suprimiendo el viario intermedio previsto en el Plan Especial vigente, por innecesario, ampliando la parte destinada a uso dotacional.
- La definición detallada de la estructura resultante de la parcela a través de la fijación de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, estableciendo las áreas de movimiento, los usos y tipos de edificación en la parcela, parámetros para su edificación, edificabilidad, alturas y ocupaciones en las zonas de vivienda pública y reserva para dotaciones.

Establecer las condiciones que deberán cumplir las zonas resultantes para su ejecución material, en lo referente tanto a su geometría como a las infraestructuras necesarias.

1.2 Marco normativo:

El presente documento de Modificación del Plan Especial se desarrolla de conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre el ámbito de ordenación de la parcela R. Sup. VIS CAM 1, que son los siguientes:

- Plan Especial PARCELA R.SUP.VIS.CAM.1 "AR NUEVO TRES CANTOS", con fecha de aprobación definitiva Aprobado por Acuerdo 119/09 de Comisión de Urbanismo de Madrid el 28/05/2009 y publicado en el BOCM nº 172 de 22 de junio de 2009
- Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, con fecha de aprobación definitiva 3-Jul-03 y publicado en el B.O.C.M. nº 156.
- Plan Parcial "AR Nuevo Tres Cantos", con fecha de aprobación definitiva 16 de febrero de 2006 y publicado en el B.O.C.M. nº 75.

Así mismo, a continuación, se incluye una referencia no exhaustiva de la normativa de mayor afección en el ámbito del planeamiento urbanístico dentro de la Comunidad de Madrid.

Legislación urbanística:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 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.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- 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.

Legislación sectorial:

A continuación, se relacionan las normativas sectoriales de aplicación sobre el ámbito del presente Plan Especial.

Evaluación ambiental

- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Aguas

- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre la gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas

Residuales de la Comunidad de Madrid

- Decreto 238/2016, de 9 de diciembre, del Reglamento Público Hidráulico.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Residuos

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la comunidad de Madrid.
- Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Patrimonio

- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Energía Eléctrica

- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Telecomunicaciones

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Accesibilidad Universal y Barreras Arquitectónicas

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se Aprueba el Reglamento Técnico de desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 173/2010, de 1 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (CTE).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre de 2007, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los nodos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

1.3 Modelo de ordenación propuesto:

1.3.1. Relación con la estructura viaria y accesos

Se propone una ordenación que mantenga el ámbito de parcela única y sin necesitar, por tanto, de la ejecución de nuevos viarios públicos. Los viarios a ejecutar serán privados interiores para dar acceso a garajes y paso de bomberos y otros servicios.

La estructura viaria actual se mantiene sin alterar salvo en los accesos a la parcela que se ejecutarán conforme a las medidas exigidas en la normativa vigente para permitir accesos separados, o de doble dirección, para la entrada y salida del ámbito.

Con independencia de lo anterior, la Comunidad de Madrid podrá, en su caso, suscribir acuerdos con la administración local para el mantenimiento y conservación de la red de accesos y viarios peatonales interiores.

1.3.2. Relación con las afecciones

El ámbito objeto del presente documento de modificación de Plan Especial no cuenta con afecciones sectoriales que pudieran condicionar la propuesta que se plantea.

Se podrán plantear mejoras que, respetando la idea inicial de crear unas viviendas ecológicas, se incluyan soluciones técnicas sostenibles que garanticen la máxima eficiencia energética y respeto al Medio Ambiente, y de otros aspectos cuyo fin sea mejorar la sostenibilidad de la propuesta, bien sea de carácter técnico o económico.

1.4 Descripción de la Ordenación propuesta:

Con el criterio general de mejora de las dotaciones existentes de suelo destinadas a Equipamientos dentro del Plan Especial, se propone la eliminación del viario entre la zona destinada a vivienda pública y la zona de reserva para dotaciones, por innecesario y para evitar costes y retrasos en los plazos.

De esta manera resultan DOS zonas:

- Zona destinada al desarrollo de Viviendas Públicas
- Zona destinada a reserva de suelo para Dotaciones

Distribución en Zonas de la Red Supramunicipal.

Zona de vivienda Pública

La Zona de vivienda pública se concreta con una superficie de 38.656,10 m². Se mantiene la Ordenanza 1A R.C.E. (Residencial Colectivo Especial, edificación en bloque abierto), adaptación de la Ordenanza 1 del Plan Parcial.

El coeficiente de edificabilidad asignado en el vigente Plan Especial es del 0,65 m²c/m²s aplicado sobre la zona delimitada para vivienda pública. Este coeficiente permite una ordenada disposición de bloques en cuatro alturas y una organización correcta de sus accesos peatonales y rodados, así como una buena distribución de los espacios libres estanciales.

La edificabilidad asignada por el Plan Especial es de 38.656,10 m²s x 0,65 m²c/m²s = 25.126,46 m²c. Estos parámetros se mantienen por lo que la ordenanza no sufre modificación alguna.

Zona Reserva de Suelo para Dotaciones.

La Zona Reserva de Suelo para Dotaciones queda materializada con una superficie total de 13.503,69 m², al incorporar a la superficie inicial establecida en el Plan Especial para uso dotacional (9.567,85 m²) la superficie inicial establecida en el Plan Especial destinada a viario (3.935,84 m²).

Queda ubicada en la parte norte de la parcela con acceso directo desde la Vía Perimetral Este.

La ordenanza propuesta para esta zona es la ordenanza 6A E.D.E. (Equipamiento Dotacional Especial) del Plan Especial, adaptación de la Ordenanza 6 del Plan Parcial.

Esta ordenanza seguirá siendo de aplicación tras la modificación del Plan Especial salvo las Condiciones de volumen - Superficie máxima edificable. Con esta modificación se mantiene el coeficiente de edificabilidad establecido por el Plan Especial de $0,90 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ pero aplicado sobre la nueva superficie de la zona dotacional.

El coeficiente de edificabilidad asignado al suelo Dotacional sigue sensiblemente los criterios establecidos por el Plan Parcial en la ordenanza 6 para Equipamientos Dotacionales, que establece en su punto 5.2 una edificabilidad variable en función del tamaño de la parcela, encontrándose el caso que nos ocupa en el siguiente rango establecido:

Superficie de parcela	Edificabilidad
5.001 m ² s – 50.000 m ² s	1,00–0,50 m ² c/m ² s proporcionalmente.

asignando en nuestro caso concreto un coeficiente de $0,90 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, que supone una edificabilidad de $13.503,69 \text{ m}^2\text{s} \times 0,90 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 12.153,32 \text{ m}^2\text{c}$.

En la citada ordenanza 6A queda determinada la liberación del 50% de la superficie para zonas libres, que podrán albergar usos deportivos o estanciales y zonas verdes arboladas.

Zona de Viario.

La Zona de Viario ubicada entre las dos zonas anteriormente descritas, se elimina, incorporando su superficie total de $3.935,84 \text{ m}^2$ a la Zona Reserva de Suelo para Dotaciones.

Reserva de plazas de aparcamiento.

Tal y como determina el artículo 36.6.c de la LSCM, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso se prevén una plaza y media de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas, lo que supone un mínimo de:

- ZONA VIVIENDA PÚBLICA
25.126,46/100 m²c x 1,5 plazas = 377 plazas.
- ZONA RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES
12.153,32/100 m²c x 1,5 plazas = 183 plazas.

La reserva de plazas de aparcamiento que determina la LSCM se garantiza mediante la inclusión en las ordenanzas de aplicación de la obligatoriedad de incluir 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100m² edificados.

A continuación, se presenta un cuadro con las características de la ordenación.

	Superficie Zona (m²)	%	Edificabilidad	Nº Viviendas	Total m²c	Ordenanza
Viv. Pública	38.656,10	74,11	0,65 m ² c/m ² s	354	25.126,46	1A
Reserva Dotacional	13.503,69	25,89	0,90 m ² c/m ² s	-	12.153,32	6A
TOTALES	52.159,79	100,00	-	354	37.279,78	

En cuanto a las edificabilidades y usos permitidos el presente documento de Modificación del Plan Especial respeta las determinaciones contenidas en el Plan Parcial, permaneciendo invariables las determinaciones estructurantes del mismo. Se mantienen los coeficientes de edificabilidad, pero aumenta la edificabilidad total de la Reserva Dotacional al aumentar su superficie.

El coeficiente de edificabilidad asignado a cada una de las zonas resultantes es el siguiente:

- **zona vivienda pública**
38.656,10 m²s x 0,65 m²c/m²s = **25.126,46 m²c.**
- **zona reserva de suelo para dotaciones**
13.503,69 m²s x 0,90 m²c/m²s = **12.153,32 m²c.**

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

2.1 Estructura viaria

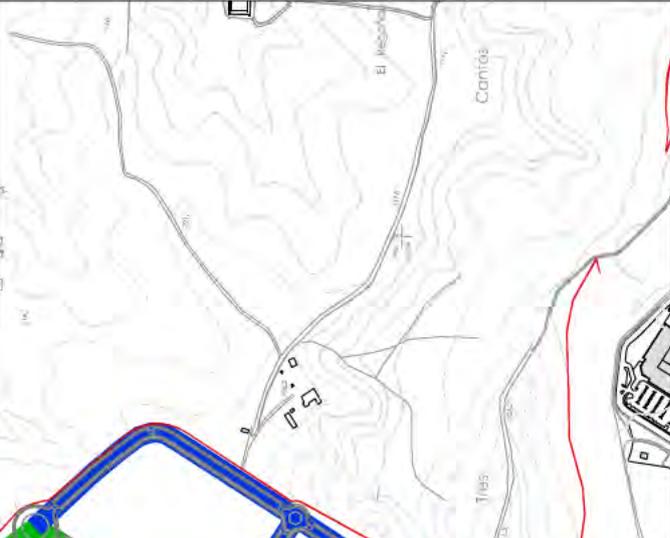
Como ya se ha indicado, el ámbito del presente Plan Especial está rodeado por viario público en sus cuatro frentes, lindando al Este con la Avenida de San Juan, al Suroeste con la calle de Emilio Tuñón y al noroeste con la Avenida Juan Pablo II.

Respecto al estado actual de parcela, el presente documento de modificación no afecta ni a las infraestructuras ni al viario existentes descritos y ejecutados según el Proyecto de Urbanización con fecha de julio de 2008.

Los planos que definen los acabados y secciones del Proyecto de urbanización se incluyen en este documento:



- LEYENDA**
- VIARIO TIPO I
 - VIARIO TIPO II
 - VIARIO TIPO III
 - DELIMITACION DEFINITIVA
 - SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS"



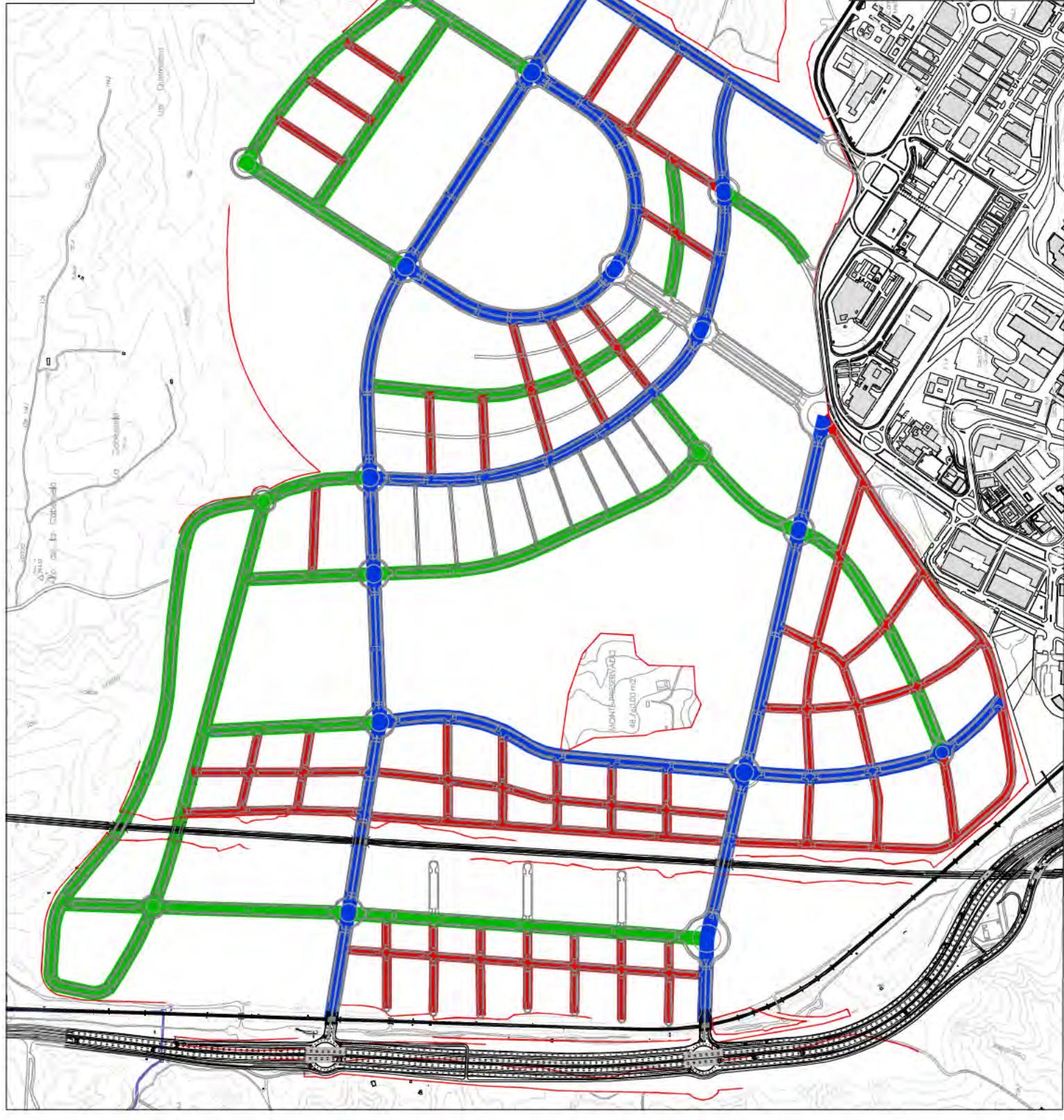
**PROPUESTA DE DISEÑO DE VIARIO
SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS"**

FECHA: MARZO 2008

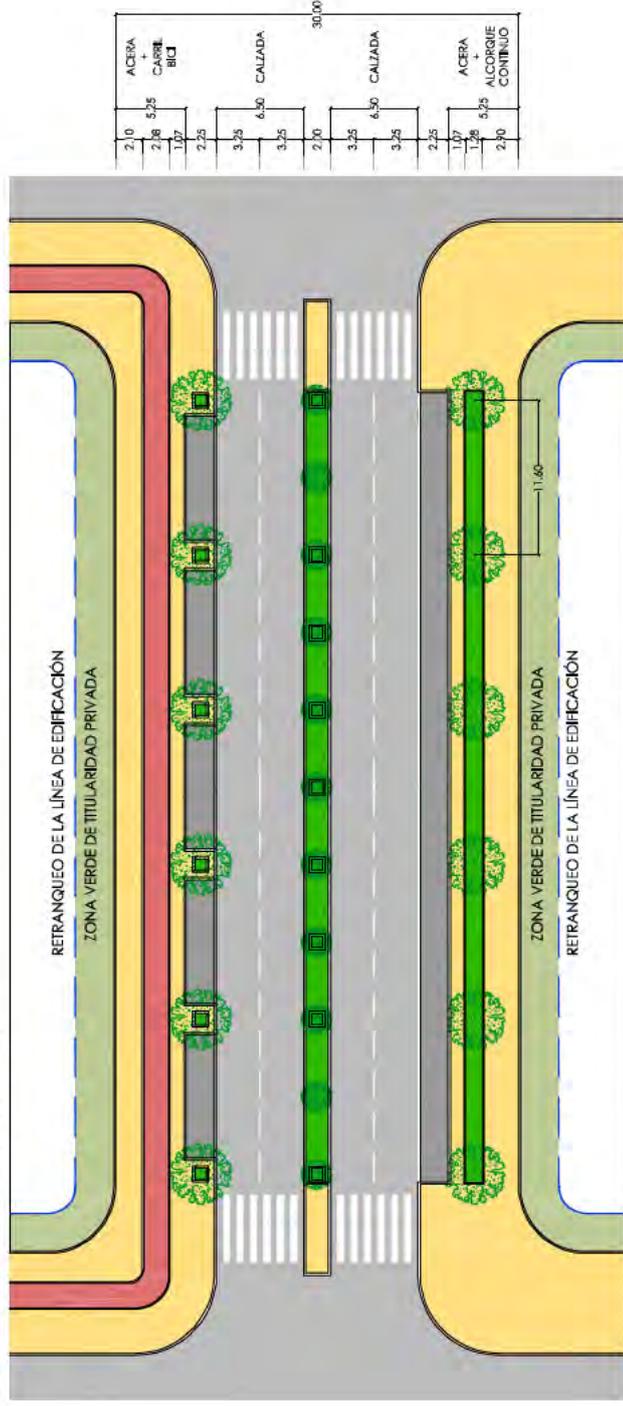
ESCALA: 1:8000

Nº PLANO: 1

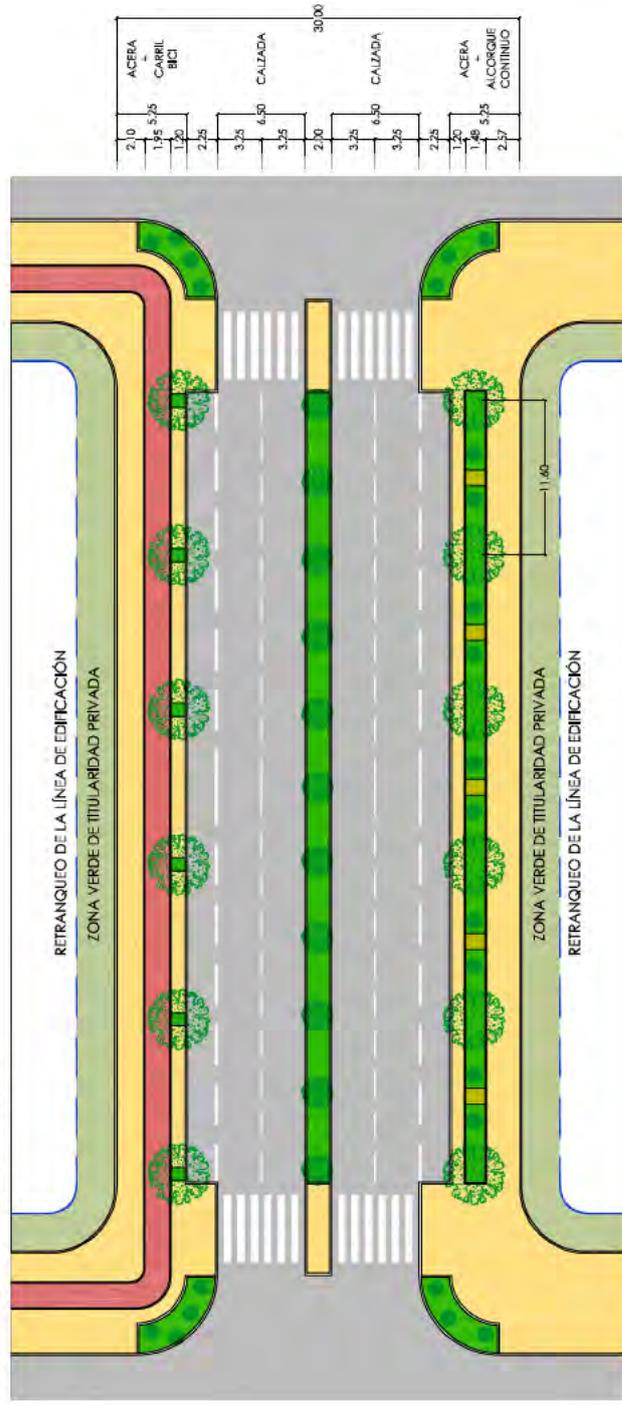
TITULO DEL PLANO:
PLANO LLAVE GENERAL



SECCION DE PROYECTO



SECCION PROPUESTA



LEYENDA SECCION TIPO I

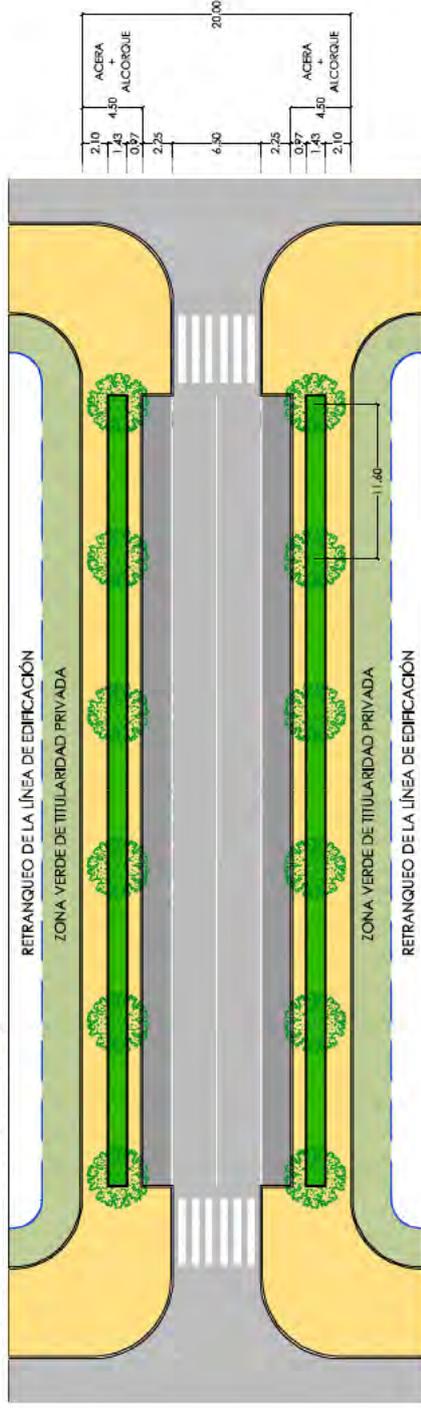
- PAVIMENTO DE HORMIGÓN
- PAVIMENTO DE AGLOMERADO ASFALTICO
- ACERA
- CARRIL BICI
- ZONA VERDE
- PAVIMENTO PERMEABLE PARA CRUCE POR ZONA VERDE



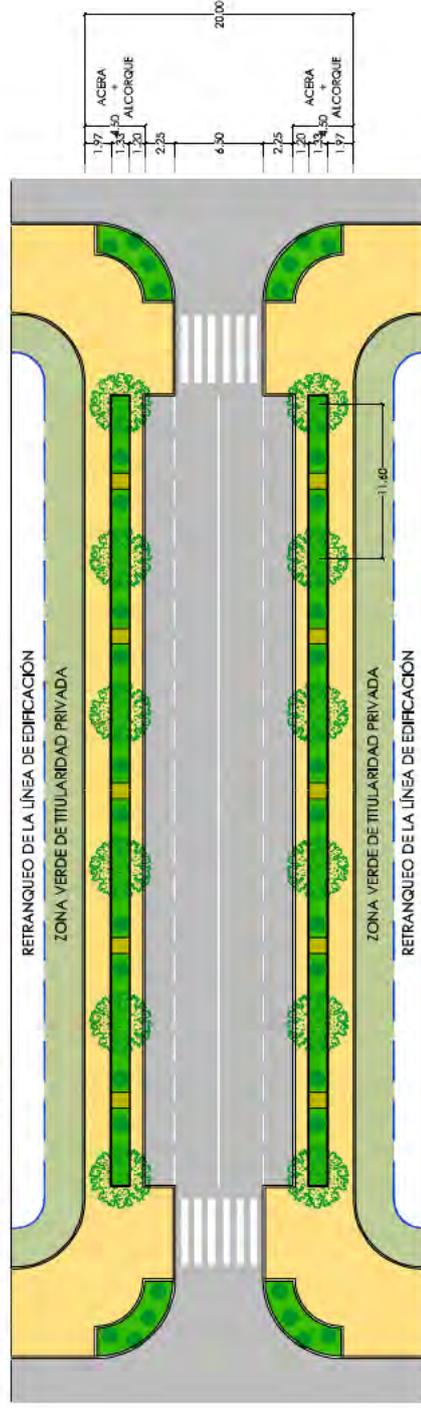
PROPUESTA DE DISEÑO DE VIARIO
SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS"

FECHA:	MARZO 2008
ESCALA:	1:400
Nº PLANO:	2
TÍTULO DEL PLANO:	VIARIO TIPO I

SECCION DE PROYECTO



SECCION PROPUESTA



LEYENDA SECCION TIPO II

- PAVIMENTO DE HORMIGÓN
- PAVIMENTO DE AGLOMERADO ASFALTICO
- ACERA
- CARRIL BICI
- ZONA VERDE
- PAVIMENTO PERMEABLE PARA CRUCE POR ZONA VERDE



PROPUESTA DE DISEÑO DE VIARIO
SECTOR AR "NUEVO TRES CANTOS"

FECHA:

MARZO 2008

ESCALA:

1:400

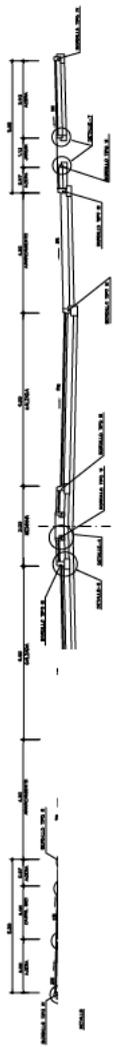
Nº PLANO:

3

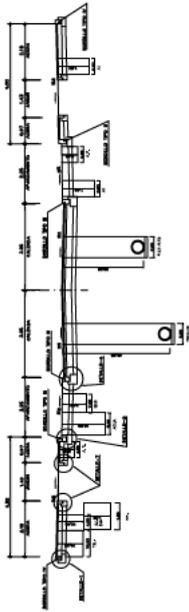
TITULO DEL PLANO:

VIARIO TIPO II

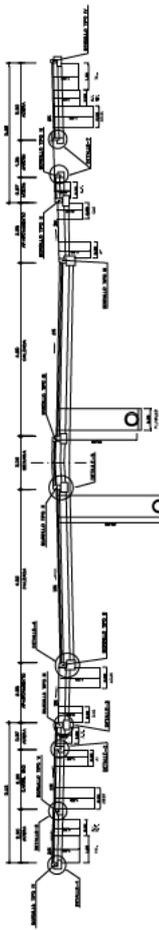
(A.2.1) DOS CARRILES POR SENTIDO
ARTERIAL PRINCIPAL



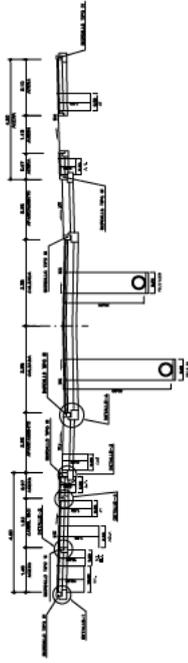
(C.2) UN CARRIL POR SENTIDO
COLECTORA PRIMARIA



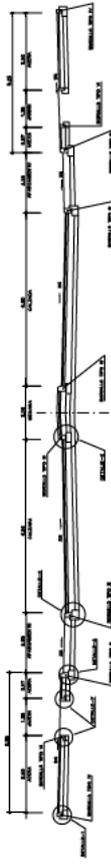
(A.3.1) ARTERIA PRIMARIA+CARRIL BICI
Oª COLECTORA DE CONDON



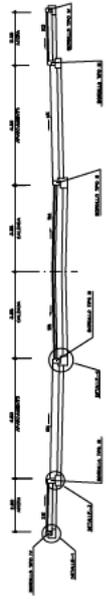
(C.2.1) ARTERIA PRIMARIA+CARRIL BICI



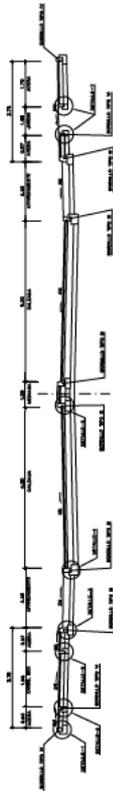
(A.3) ARTERIA PRIMARIA



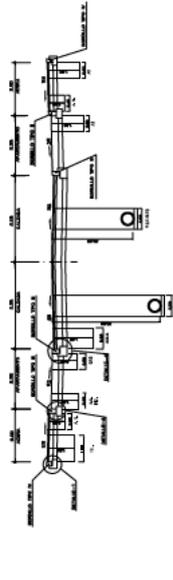
(C.3) COLECTORA



(C.1ª) COLECTORA TRANSICIÓN+CARRIL BICI



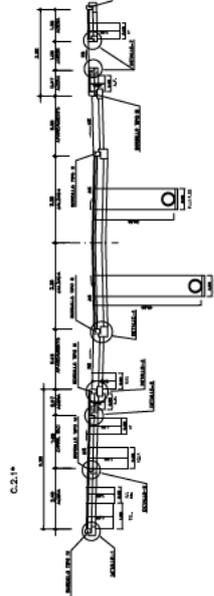
(C.1ª) COLECTORA PRIMARIA



(C.1) COLECTORA TRANSICION



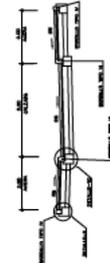
C.2.1ª



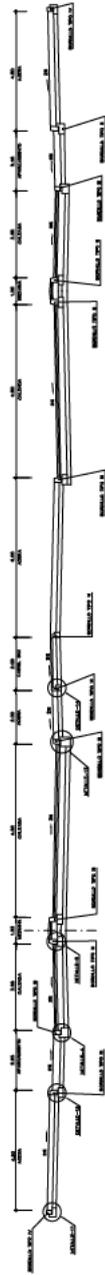
(P) PEATONAL



(C.4) UN CARRIL COMPARTADO



(A.1) RONDA DE LOS MONTES
ARTERIAL PRINCIPAL

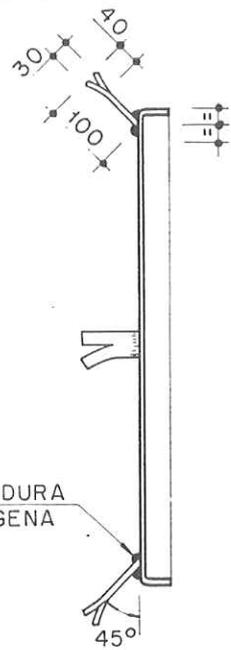
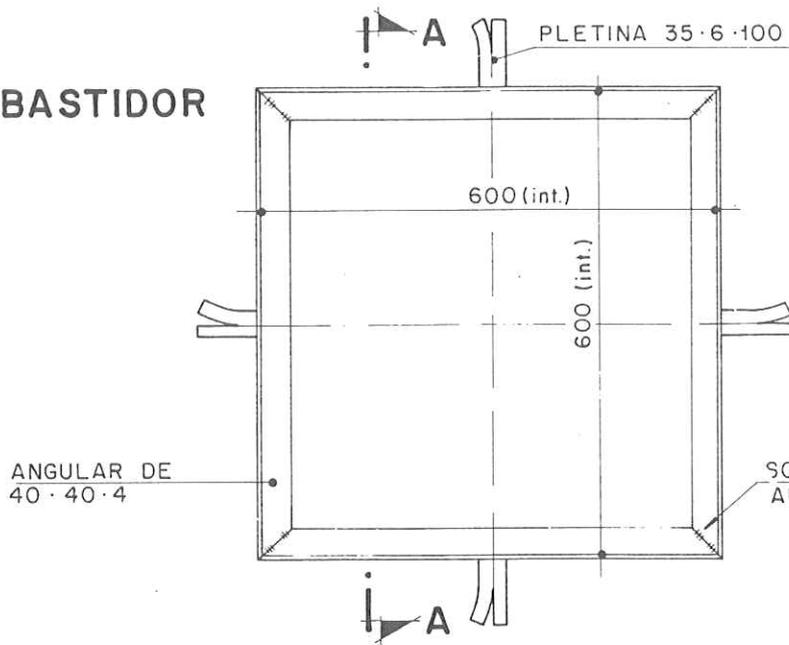


PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL SECTOR
"AR. NUEVO TRES CANTOS"

FECHA:
MAYO 2006

PROYECTO ESPECÍFICO N° 1: EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	ESCALA: Sin escala
TÍTULO DEL PLANO: SECCIONES TIPO Continuación de Servicios	N° PLANOS: 10.16

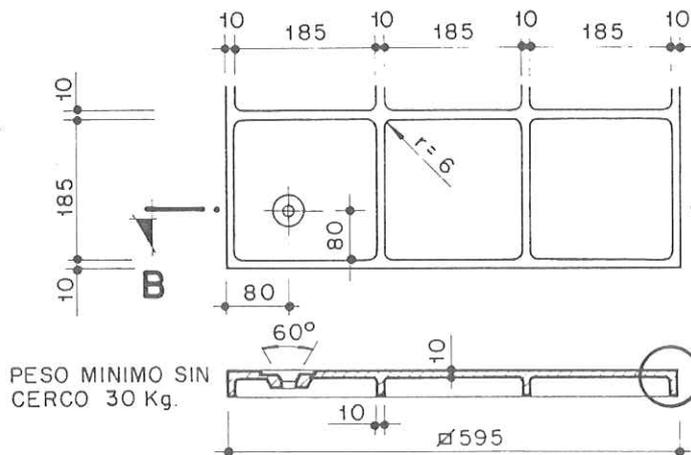
BASTIDOR



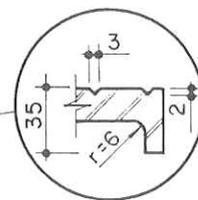
PLANTA

SECCION A-A

TAPA



DETALLE CARA INFERIOR



SECCION B-B

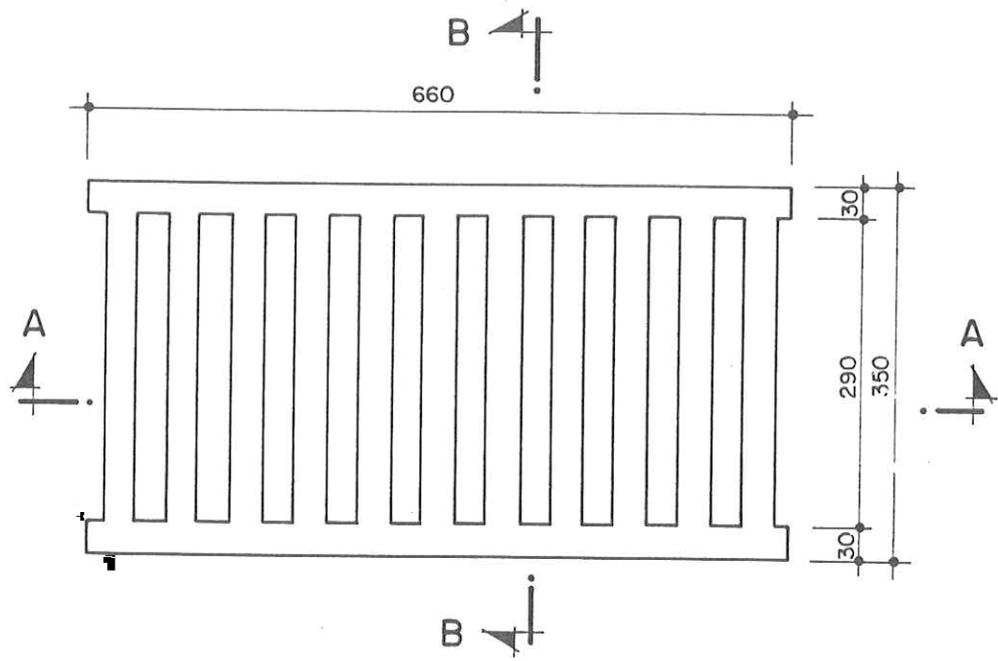
DETALLE



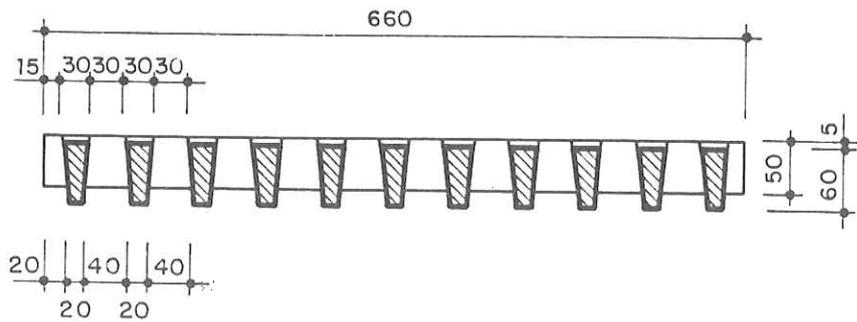
• MATERIAL TAPA: FUNDICION CON GRAFITO ESFEROIDAL TIPOS FGE 50.7 ó FGE 60.2 (UNE 3611)

CARA SUPERIOR

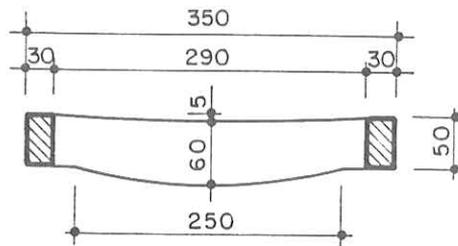
Cotas en milímetros



PLANTA



SECCION A-A



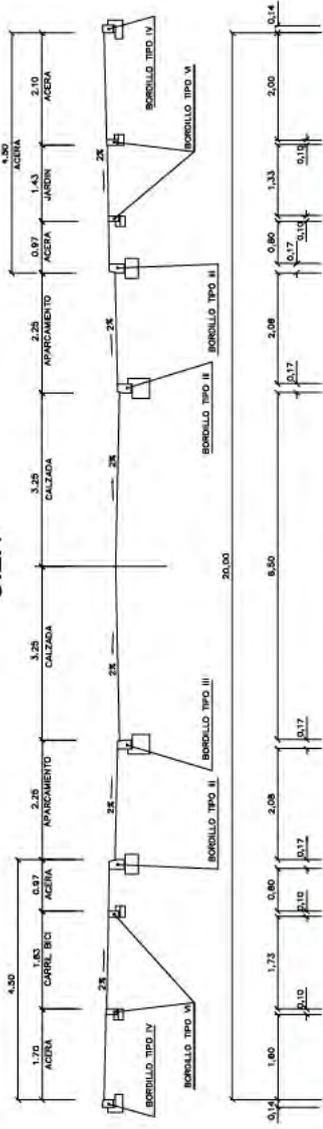
SECCION B-B

MATERIAL:

- FUNDICION CON GRAFITO ESFEROIDAL TIPO FGE 50.7 ó FGE 60.2 (UNE 36118)

Cotas en milímetros

C.2.1



Relación de calles con esta sección:

Perimetral Este P.K. 0+988,046 a final.
 Pararinfo P.K. 2+225,343 a 2+446,819

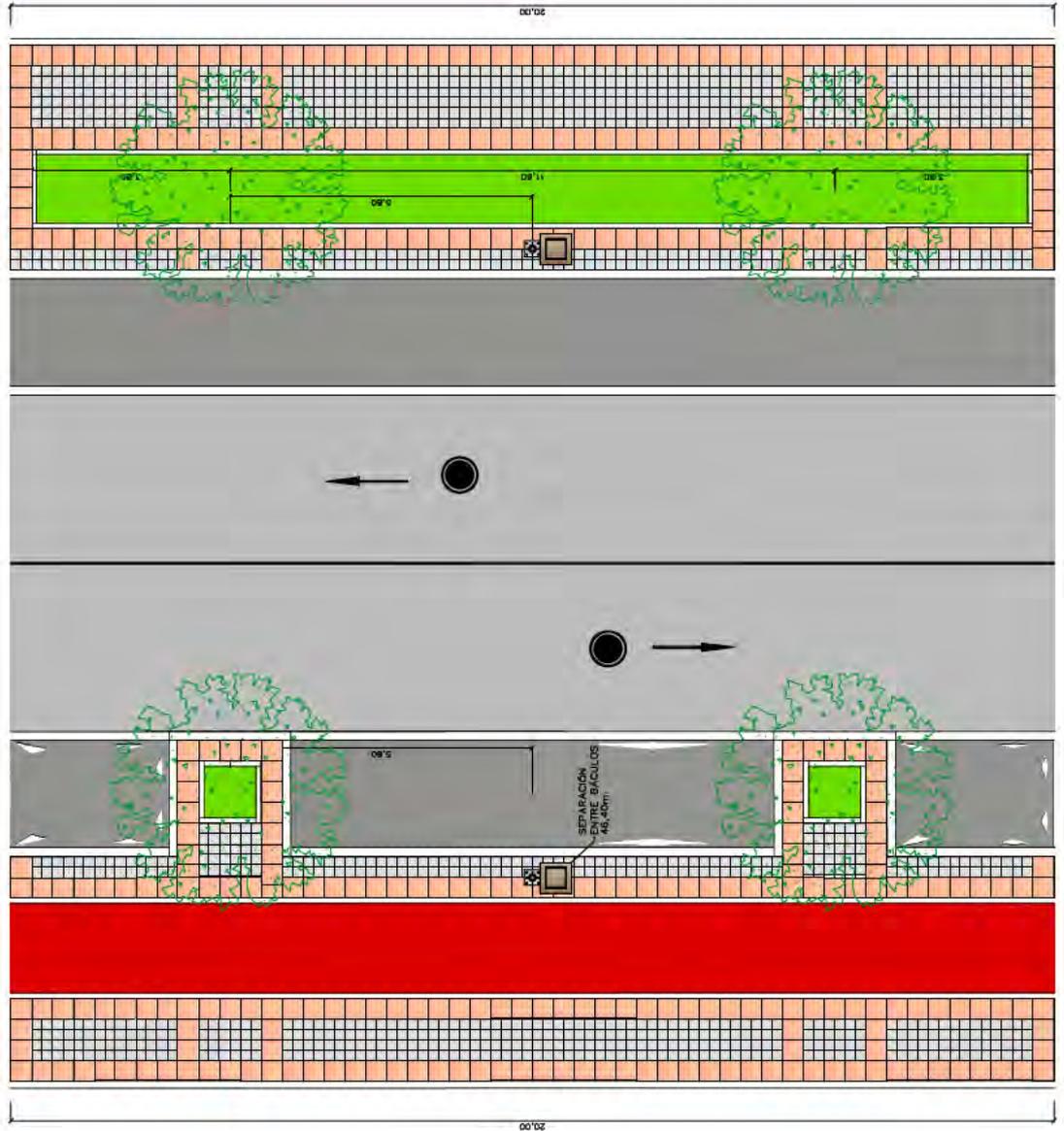
LEYENDA

-  PAVIMENTO BITUMINOSO EN CALZADA
-  PAVIMENTO DE HORMIGÓN EN APARCAMIENTOS
-  PAVIMENTO DE SLURRY ROLO EN CARRIL BICI
-  ZONA VERDE EN ALCOGORES
-  LOSETA 40x40 cm COLOREADA EN ACERAS
-  BALDOSA HIDRAULICA DE 20x20 cm EN ACERAS

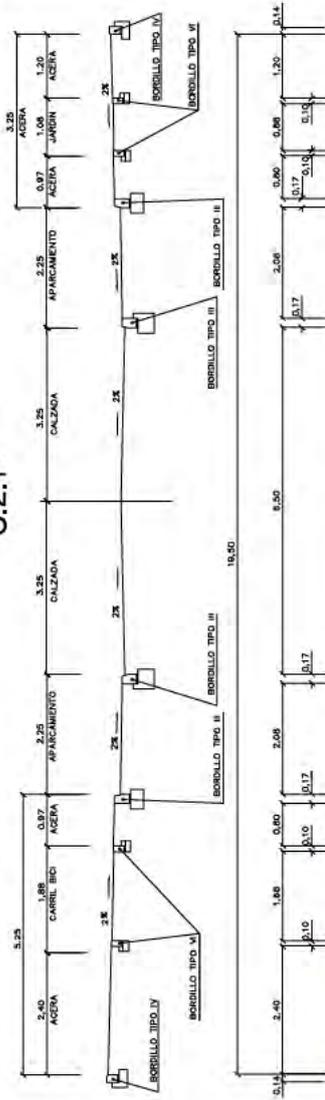
**PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 PLAN PARCIAL SECTOR
 "AR. NUEVO TRES CANTOS"**

FECHA: MAYO 2008

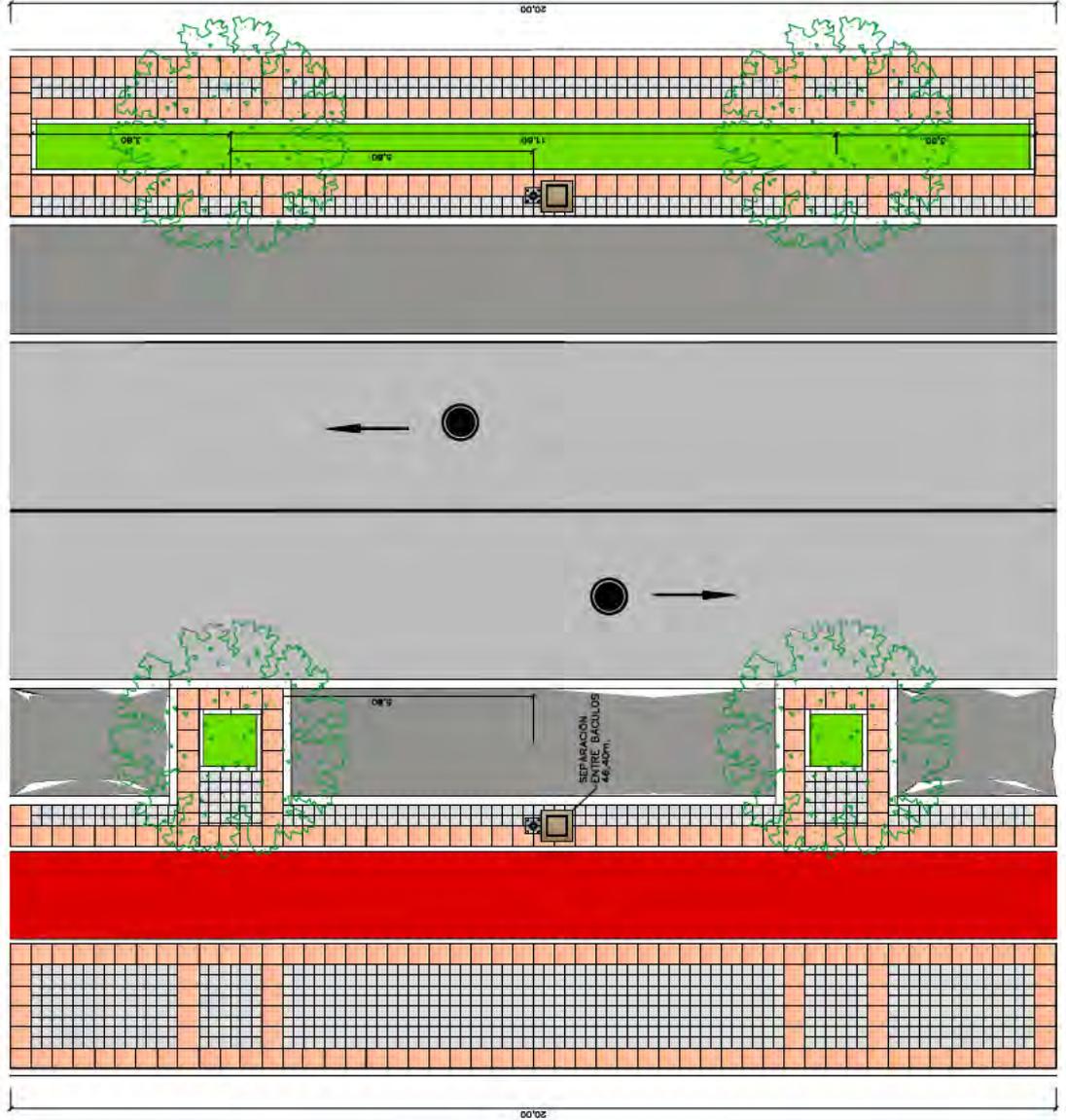
PROYECTO ESPECÍFICO N° 6:	ESCALA:	10.10
EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	A1: 1/50 A3: 1/100	
TÍTULO DEL PLANO:	N° PLANO:	
SECCIONES TIPO		
Sección C.2.1		



C.2.1*



Relación de calles con esta sección:
 Perimetral Este P.K. 0+510,220 a 0+988,046



LEYENDA

- PAVIMENTO BITUMINOSO EN CALZADA
- PAVIMENTO DE HORMIGÓN EN APARCAMIENTOS
- PAVIMENTO DE SLURRY ROAD EN CARRIL BICI
- ZONA VERDE EN ALCORQUES
- LOSETA 40X40 cm COLOREADA EN ACERAS
- BALDOSA HIDRAULICA DE 20X20 cm EN ACERAS

**PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 PLAN PARCIAL SECTOR
 "AR. NUEVO TRES CANTOS"**

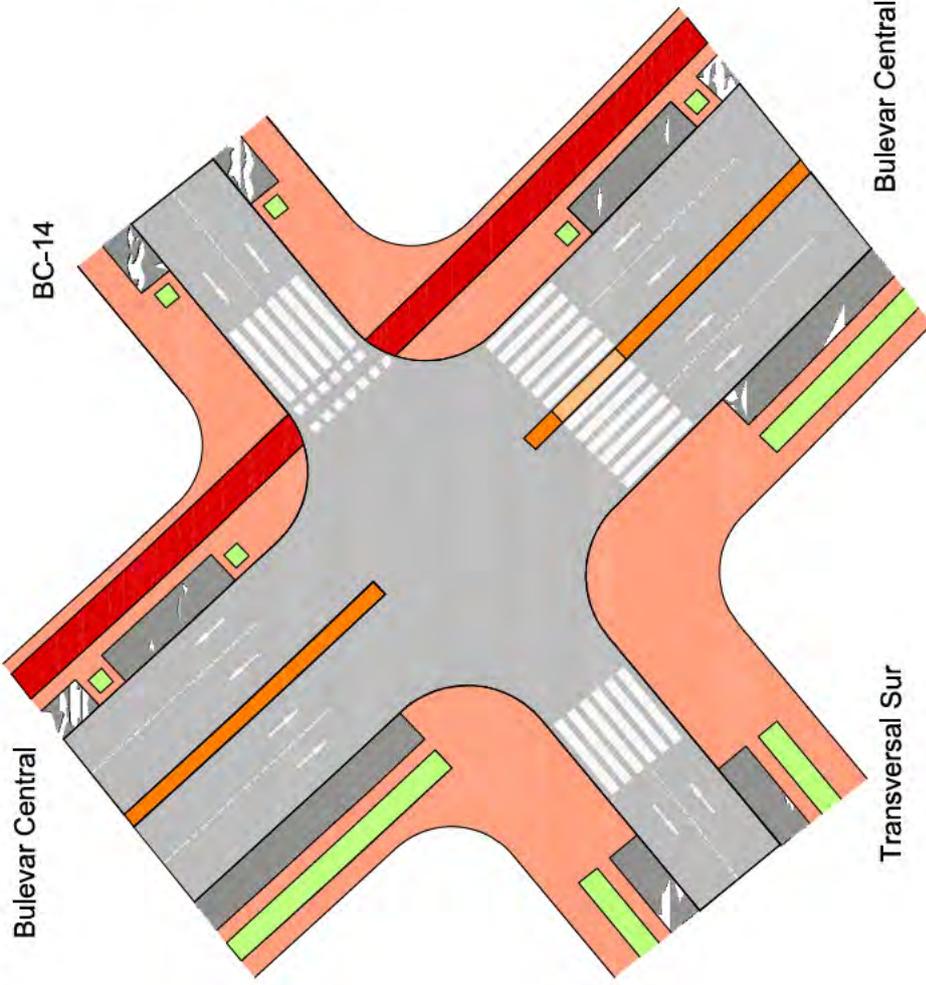
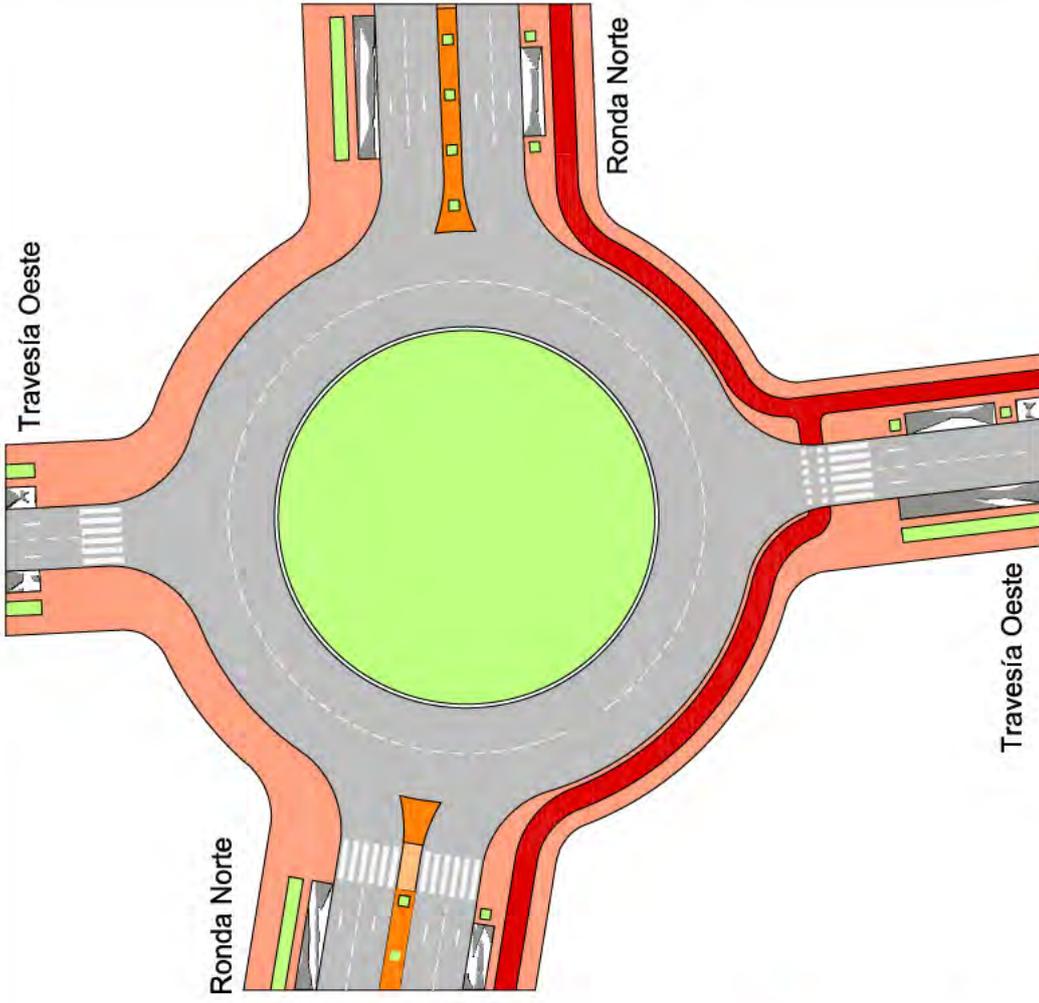
FECHA: MAYO 2008

PROYECTO ESPECÍFICO N° 6:
 EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

ESCALA:
 A1: 1/50
 A3: 1/100

TÍTULO DEL PLANO:
 SECCIONES TIPO
 Sección C.2.1*

N° PLANO:
 10.11

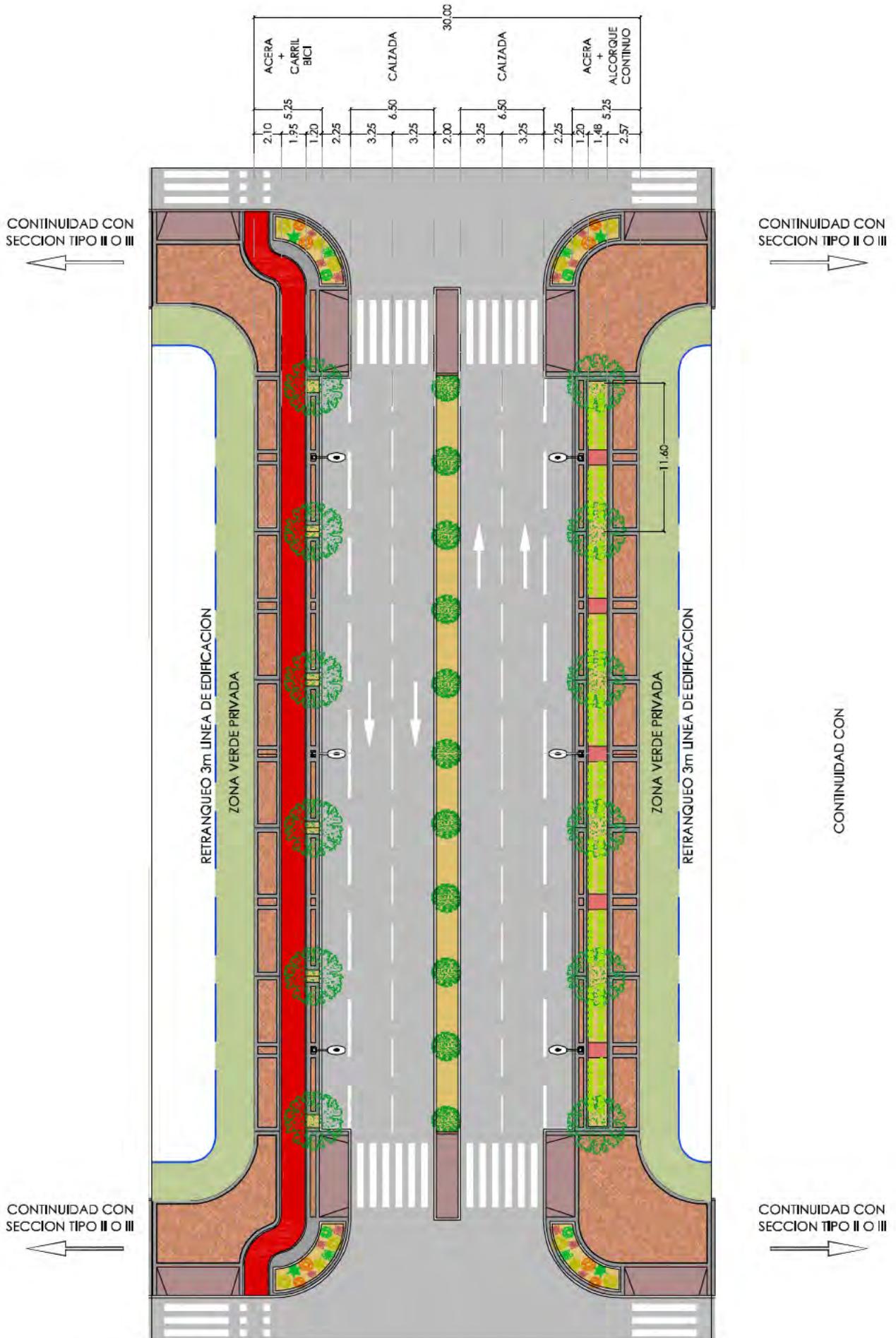


PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 PLAN PARCIAL SECTOR
 "AR. NUEVO TRES CANTOS"

FECHA:
 MAYO 2008

PROYECTO ESPECÍFICO N° C:	ESCALA:	Sin escala
EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	N° PLANO:	10.15
TÍTULO DEL PLANO:		SECCIONES TIPO
Detalle de cruce de calles y de glorieta		

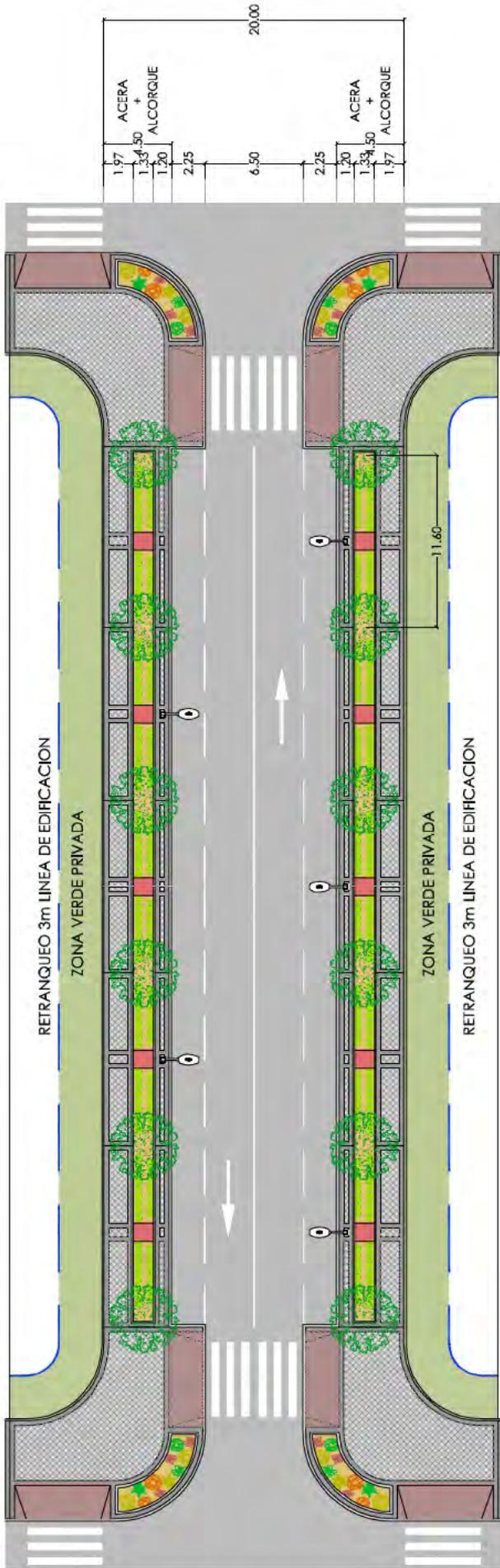
TIPO I



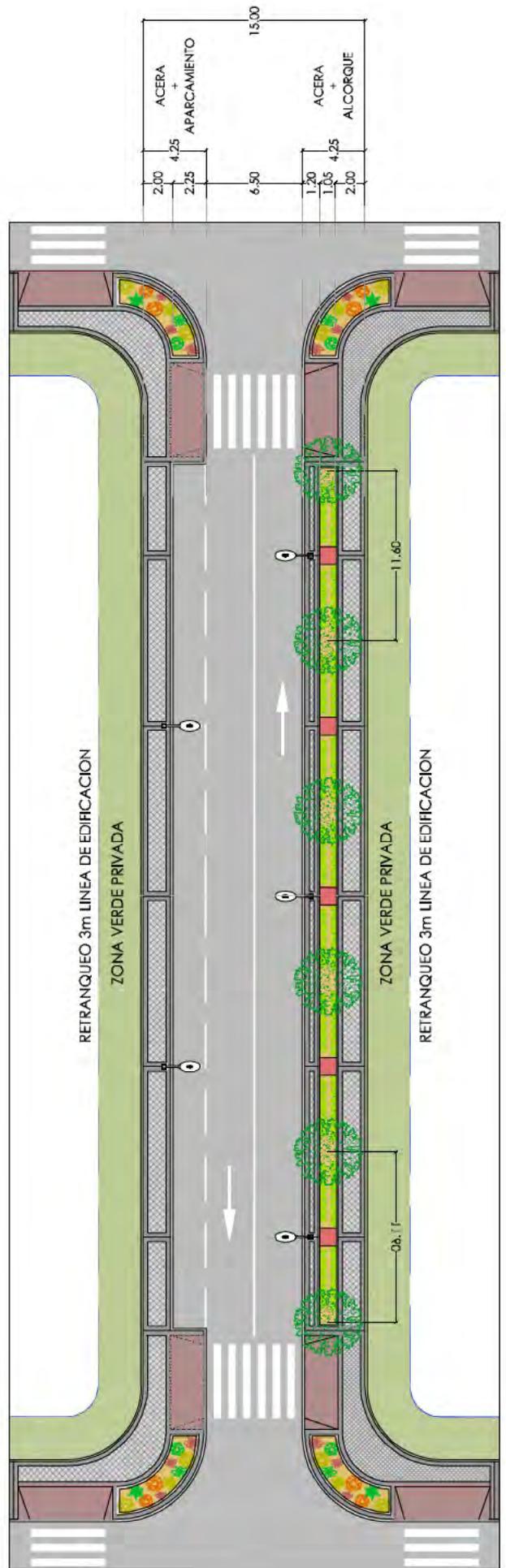
-  BALDOSA HIDRAULICA ROJIZA 15X15 CM
-  BALDOSA HIDRAULICA GRIS 15X15 CM

-  ENCINTADO BALDOSA HIDRAULICA 4 PASTILLAS NEGRA 21x21 CM
-  PASOS SOBRE ZONA TERRIZA EN ALCORQUE CONTINUO ENCACHADO D20

TIPO II



TIPO III



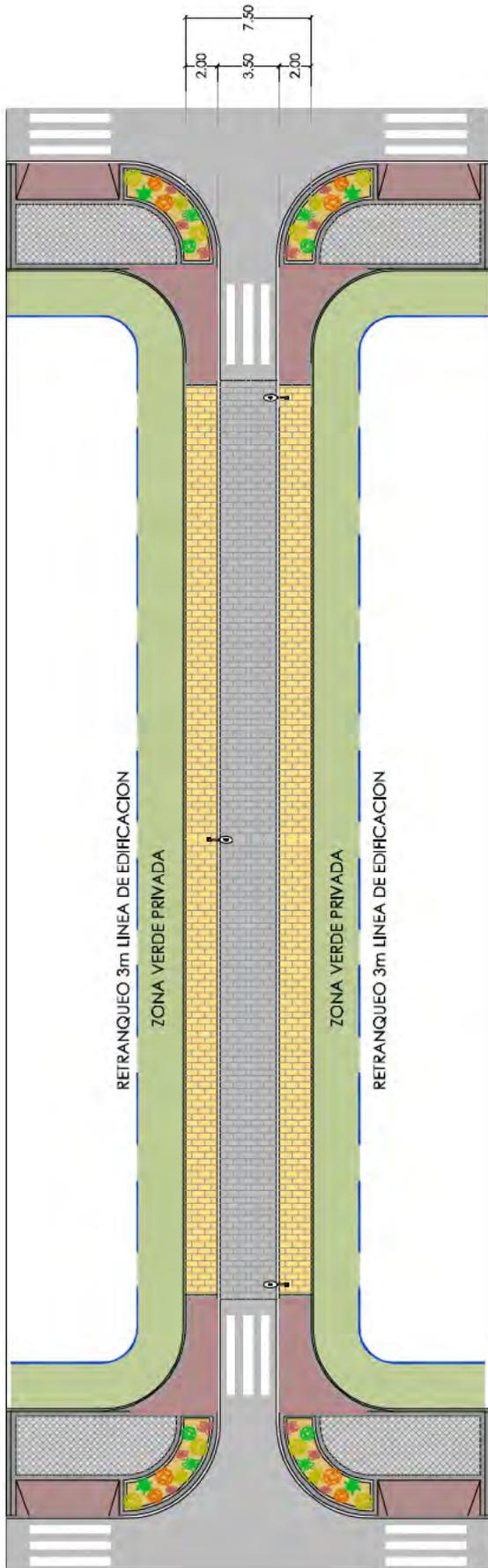
BALDOSA HIDRAULICA ROJIZA 15X15 CM

BALDOSA HIDRAULICA GRIS 15X15 CM

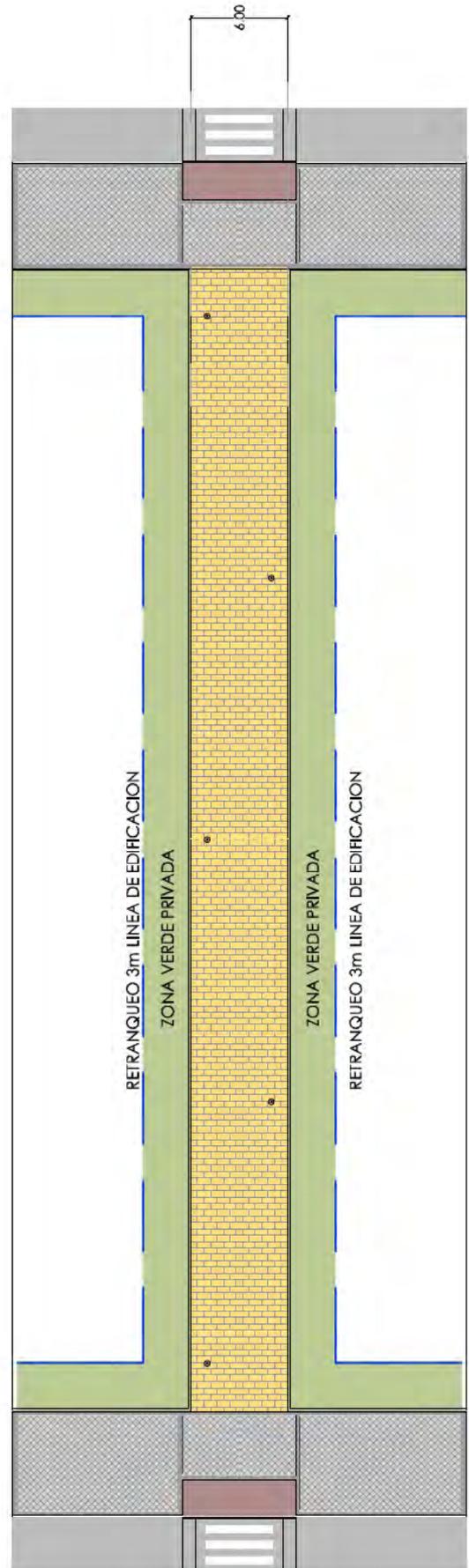
ENCINTADO BALDOSA HIDRAULICA 4 PASTILLAS NEGRA 21x21 CM

PASOS SOBRE ZONA TERRIZA EN ALCORQUE CONTINUO ENCACHADO D20

TIPO IV



TIPO V



- BALDOSA HIDRAULICA ROJIZA 15X15 CM
- BALDOSA HIDRAULICA GRIS 15X15 CM

- ENCINTADO BALDOSA HIDRAULICA 4 PASTILLAS NEGRA 21x21 CM
- PASOS SOBRE ZONA TERRIZA EN ALCORQUE CONTINUO ENCACHADO D20

2.2 Infraestructuras básicas y servicios urbanos

En este documento de Modificación de Plan Especial se mantienen las infraestructuras definidas y ejecutadas en el proyecto de urbanización del Plan Parcial.

En lo que se refiere a infraestructuras no se pretende alterar los anillos de distribución previstos por el Plan Parcial y por el Proyecto de Urbanización existente; de tal forma se mantendrán los anillos de todas las instalaciones por los viales perimetrales de la parcela original.

Cualquier ampliación de instalaciones se desarrollará en fase de ejecución de la edificación de las parcelas.

2.2.1 Red Viaria y Señalización

El Plan Parcial "AR Nuevo Tres Cantos" propone una jerarquía de la red viaria, intentando localizar los tráficos de paso sobre los ejes principales y alejando el uso del automóvil de los espacios más domésticos, favoreciendo los recorridos peatonales y el uso del transporte público.

Este documento de Modificación del Plan Especial propone la eliminación de una de las vías grafiada en los planos del Plan Especial como continuación de calle BC-20, recuperando la ordenación vial inicial del Plan Parcial.

2.2.2 Red de Abastecimiento y Distribución de agua

Se mantiene el dimensionado y trazado de la red actual del proyecto de urbanización ejecutado.

2.2.3 Red de Saneamiento

El dimensionado y trazado de la red actual del proyecto de urbanización ejecutado es suficiente para satisfacer la demanda de la nueva distribución de zonas, por lo que no es necesario actuar sobre ésta, permaneciendo invariante.

Cualquier ampliación o modificación de instalaciones se desarrollará en fase de ejecución de la edificación.

2.2.4 Red de Energía Eléctrica

Se mantiene el dimensionado y trazado de la red actual del proyecto de urbanización ejecutado.

Cualquier ampliación o modificación de instalaciones se desarrollará en fase de ejecución de la edificación.

2.2.5 Red de alumbrado

Se elimina la propuesta de red de alumbrado recogido en los planos de Plan Especial para la nueva calle (continuación de calle BC-20), puesto que se elimina dicha calle, si bien no es necesaria la modificación del resto de la red existente en el proyecto de urbanización.

Se elimina la propuesta recogida en el Plan Especial de 18 nuevos puntos, con luminaria de VSAP de 100W sobre columna de 8m.

No hay alteración de la instalación respecto al estado actualmente ejecutado.

2.2.6 Red de telefonía

El dimensionado y trazado de la red actual del proyecto de urbanización ejecutado es suficiente para satisfacer la demanda de la nueva distribución de zonas, por lo que no es necesario actuar sobre ésta, permaneciendo invariante.

2.2.7 Red de Gas Natural

Existe una red de gas natural prevista en el proyecto de urbanización para dar servicio a las zonas, mediante tubería de polietileno enterrada de diferentes diámetros.

El dimensionado y trazado de la red actual del proyecto de urbanización ejecutado es suficiente para satisfacer la demanda de la nueva distribución de zonas, por lo que no es necesario actuar sobre ésta, permaneciendo invariante.

Cualquier ampliación o modificación de instalaciones se desarrollará en fase de ejecución de la edificación.

2.2.8 Red de Riego

El dimensionado y trazado de la red actual del proyecto de urbanización es suficiente para satisfacer la demanda de la nueva distribución de zonas.

Cualquier ampliación o modificación de instalaciones se desarrollará en fase de ejecución de la edificación.

2.3 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

El presente documento de modificación de Plan Especial, por su alcance y contenido, tiene un impacto NULO en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación.

De otro lado, en la urbanización ya ejecutada, el trazado y las especificaciones técnicas del diseño, especialmente de los itinerarios, cumplen con lo estipulado en la normativa vigente para garantizar la movilidad y accesibilidad de cualquier persona.

No obstante, corresponderá al proyecto de edificación que desarrolle el uso residencial protegido adecuar las características de diseño y trazado de los itinerarios peatonales interiores para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Por tanto, el presente documento de modificación de Plan Especial tiene un impacto POSITIVO en materia de accesibilidad universal, pues garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.

CAPÍTULO 3.- Memoria de impacto normativo

3.1 Impacto por razón de género

No existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación del Plan Especial a hombres y mujeres, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, el impacto sería nulo.

No obstante, se potencia la conciliación laboral, especialmente a las mujeres, al reducir en la medida de lo posible los movimientos hacia el "comercio y equipamiento de proximidad", lo que proporciona un impacto POSITIVO en materia de género.

3.2. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género

No conteniendo el documento de modificación de Plan Especial disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en 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, y en la Ley 3/2016 de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Por consiguiente, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo, por tanto, un impacto NULO.

3.3. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

El documento de modificación de Plan Especial no contiene ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia, respetándose, por tanto, lo establecido en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

VERSIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
PARCELA R.SUP.VIS.CAM.1 "AR NUEVO TRES CANTOS"
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL / OCTUBRE 2022

No obstante, se potencia la conciliación laboral, al reducir en la medida de lo posible los movimientos hacia el "comercio y equipamiento de proximidad", lo que proporciona un impacto POSITIVO en materia de infancia y la adolescencia.

Madrid, a 30 de octubre de 2022:

LOS ARQUITECTOS:

LA PROPIEDAD:

CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P.

COMUNIDAD DE MADRID

VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.1 Disposiciones generales

Condiciones generales de edificación

Es de aplicación todo lo contenido en el cuerpo normativo del Plan Especial en su Título de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas: Parámetros y condiciones generales de la edificación y de los usos.

Condiciones generales de uso

Es de aplicación todo lo contenido en el cuerpo normativo del Plan Especial en su Título de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas: Parámetros y condiciones generales de la edificación y de los usos, así como lo contenido en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas: Condiciones comunes a las zonas.

Naturaleza y ámbito territorial

El objeto del presente documento de Modificación del Plan Especial sobre la parcela R Sup Vis CAM-1 del Plan Parcial "A.R. Nuevo Tres Cantos" es la reordenación urbanística del suelo incluido en la delimitación de la citada parcela, eliminando el viario que se creó en el Plan Especial vigente.

Dicha ordenación incluye el estableciendo del régimen jurídico del suelo urbanizable sectorizado con la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades. Asimismo, regula el uso pormenorizado y condiciona la utilización de los terrenos, de la edificación y de los servicios complementarios de la unidad urbanística.

Vigencia y efectos:

La Modificación del Plan Especial sobre la parcela R Sup Vis CAM–1 del Plan Parcial "A.R. Nuevo Tres Cantos" entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del Acuerdo de su Aprobación Definitiva por el órgano competente. Su vigencia será indefinida.

Esta Modificación del Plan Especial, una vez publicado el acuerdo de Aprobación Definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de la Modificación del Plan Especial y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito la información necesaria.

La Modificación del Plan Especial obliga o vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Dicho cumplimiento será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Interpretación:

Las determinaciones de la presente Modificación del Plan Especial se interpretarán con base a los siguientes criterios:

Supuesto general

A efectos de la interpretación de la presente Modificación del Plan Especial, ha de entenderse al principio de especialidad de cada documento, es decir, cada uno de ellos prevalece en las determinaciones que le correspondan, con las especificaciones que se establecen a continuación en los apartados del presente artículo.

En general, se atenderá al sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes se tendrá en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Supuestos particulares

En caso de discrepancias entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor), teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.
- Si se diesen contradicciones entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas, de carácter regulador, y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria, de carácter más informativo o justificativo, se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Criterios generales

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos, tendrán prioridad los supuestos en los que prevalezcan los siguientes aspectos:

1. Menor edificabilidad.

2. Mayores espacios públicos.
3. Mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural.
4. Menor impacto ambiental y paisajístico.
5. Menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales.
6. Mayor beneficio social o colectivo

Normas de protección

Es de aplicación todo lo contenido en el cuerpo normativo del Plan Parcial "A.R. Nuevo Tres Cantos" en su Título IV de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas: Normas de Protección del Medio Ambiente.

Régimen urbanístico del suelo

El Plan Parcial, tal y como se describe en el apartado correspondiente, clasifica el suelo objeto de la presente Modificación del Plan Especial sobre la parcela R SUP VIS CAM-1 como suelo urbanizable sectorizado.

Normas de urbanización

Es de aplicación todo lo contenido en el cuerpo normativo del Plan Especial y del Plan Parcial en su apartado 4.2 de la Memoria General: Ejecución del Plan Parcial.

1.2 Ordenanzas reguladoras:

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares de la parcela R SUP VIS CAM-1 se establece para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación del presente documento de Modificación del Plan Especial.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter de cada zona.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación.

La aplicación de estas ordenanzas sobre las zonas calificadas se complementa con la regulación de las condiciones generales de urbanización, usos, edificación y protección medioambiental de las Normas del Plan Parcial.

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas.

Para todo lo que no se detalla en estas ordenanzas serán de aplicación las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación del Plan Parcial "Ar Nuevo Tres Cantos", así como lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos.

Los tipos de ordenanza en que se subdivide el suelo son los siguientes:

- ORDENANZA 1A. RESIDENCIAL COLECTIVO ESPECIAL..... RC-E
- ORDENANZA 6A. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL ESPECIAL. DC-E

Las licencias urbanísticas podrán tramitarse para la totalidad de la parcela o de forma independiente para la zona o zonas que se estimen oportunas, de acuerdo con las condiciones establecidas en esta Modificación del Plan Especial, sin necesidad de Estudio de Detalle.

Ordenanza 1A: Residencial Colectivo Especial. Edificación en bloque abierto.

La ordenanza aquí aplicada para Vivienda Pública es la descrita en el Plan Especial vigente, Ordenanza 1A, edificación en bloque abierto Residencial Colectivo.

Esta ordenanza se aplica en la zona señalada como RC-E en el plano de ordenación de la presente Modificación del Plan Especial. Esta ordenanza no sufre ninguna modificación en el presente documento.

A. Condiciones de parcela.

1. Parcela mínima.

Según establece la Ordenanza 1 del Plan Parcial en su punto 3, las unidades de ordenación definidas en el plano de Condiciones de la Edificación podrán ser objeto de segregación en parcelas registrales independientes. Para ello:

- Se establece una superficie mínima de parcela de 2.000 m².
- El frente mínimo de parcela se establecerá en 15,00 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 15,00 metros.
- Se prohíben segregaciones parcelarias que produzcan divisiones por debajo de los valores establecidos.

B. Posición de la edificación.

Según establece la Ordenanza 1A del Plan Especial puede alterar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela, definida por el Área de movimiento sobre rasante establecido en los Planos de ordenación.

Se mantienen las líneas de retranqueo acústico de la edificación (grafiada en el plano PO.28 del Plan Parcial).

1. Retranqueo a alineación oficial

El definido por el área de movimiento sobre rasante establecida en el plano de ordenación del presente documento de Modificación del Plan Especial. La línea de la

edificación deberá separarse de la alineación exterior una distancia no inferior a tres (3,00) metros.

El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción sobre rasante, salvo cerramientos, muros de separación, y elementos de control de seguridad o portería en su caso. En cualquier caso, estos espacios deberán ser ajardinados al menos en el 30% de su superficie.

2. Retranqueo mínimo en el resto de los linderos

El definido por las áreas de movimiento representadas en los planos de ordenación del presente documento de Modificación del Plan Especial.

3. Ocupación de la edificación.

No se fija la ocupación sobre rasante de la edificación, que vendrá determinada por el área de movimiento reflejada en los Planos de Ordenación. No se supera el porcentaje máximo del 50% de ocupación de la superficie de manzana establecido por el P.P. para posibles modificaciones.

El área no ocupada por la edificación se destinará al uso de Espacios Libres (áreas peatonales y ajardinadas mancomunadas) o Dotacional (piscina o zonas deportivas comunes).

Los espacios libres resultantes tendrán un tratamiento ajardinado en, al menos, el 30% de su superficie en el que será preferente la plantación de arbolado. En su pavimentación se utilizarán con carácter general superficies permeables y blandas, admitiéndose la implantación de instalaciones deportivo-recreativas al aire libre de uso privado.

No se establecen limitaciones a la ocupación bajo rasante, salvo las que se deriven de la aplicación de las condiciones de retranqueo y las que garanticen el ajardinamiento y plantación de especies vegetales en los espacios libres.

4. Fondo y longitudes máximas de la edificación.

No se fijan fondo ni longitudes máximas de la edificación, salvo las determinadas por la propia Área de Movimiento.

5. Separación entre edificaciones.

En caso de realización de varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la semisuma de las alturas de cornisa de los edificios, con un mínimo de 6 metros, y al margen de las establecidas en las oportunas áreas de movimiento. En el caso de testeros enfrentados ciegos o con aberturas a piezas no habitables, la separación entre planos de fachada será $h/2$ con un mínimo de 6 m, siendo H la mayor de las alturas de cornisa de los testeros enfrentados.

La ordenación propuesta ha sido dispuesta según criterios de máximo aprovechamiento solar, procurando en todo momento conseguir la mayor superficie de fachada posible dispuesta dentro del Arco Solar 1, tal y como se especifica en la Ordenanza Municipal Bioclimática de Tres Cantos.

6. Altura máxima.

La altura máxima será de cuatro plantas (IV), excluidas las plantas de sótano.

Respecto a la altura máxima se mantienen los parámetros establecidos en el Plan Parcial, y vendrá determinada en función del número máximo de plantas, a razón de 4,80 metros de altura para la planta baja y 3,20 metros de altura de piso para las restantes plantas.

La altura libre de las plantas de piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros, según determinaciones del Plan General.

El número máximo de planta bajo rasante será de cuatro (4).

7. Vuelos.

Serán admisibles las terrazas y cuerpos volados en las condiciones establecidas en el epígrafe correspondiente de las Condiciones Generales del Plan General de Tres Cantos, y su cómputo de edificabilidad vendrá condicionado por las determinaciones establecidas a tal efecto por la Ordenanza Bioclimática de Tres Cantos.

C. Condiciones de Volumen.

1. Número de viviendas.

El número estimado de viviendas asignado es de 354 viviendas

2. Edificabilidad máxima.

La superficie máxima edificable será la resultante de referir a la superficie neta el Coeficiente de Edificabilidad establecido de 0,65 m²c/m²s. Resultando por tanto una edificabilidad asignada de 25.126,46 m²c.

3. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Son las previstas con carácter general en el planeamiento u ordenanzas municipales, y las normas establecidas con carácter general en el Plan Parcial.

En el caso de salientes y entrantes en edificación cerrada se ajustará a lo establecido en las Normas Generales de Edificación del Plan General de Tres Cantos.

En las Condiciones Higiénico-sanitarias, y Normas para la eliminación de barreras arquitectónicas se ajustará a lo establecido por el Plan General, así como por las reglamentaciones específicas y normativas aplicables de obligado cumplimiento.

Ordenanza 6A: Equipamiento Dotacional Especial.

Esta ordenanza se aplica en la zona señalada como DC-E en el plano de ordenación del presente documento de Modificación del Plan Especial. La ordenanza aquí descrita mantiene los parámetros de la Ordenanza 6A del Plan Especial, Equipamiento Dotacional, **salvo el punto 2 del apartado D, Condiciones de volumen**, según se detalla a continuación.

A. Uso y tipología Característicos

1. Tipología

Edificación Aislada.

2. Uso Global

Dotación Genérica.

B. Condiciones de Parcela

No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas con superficie inferior a 1.000 m² o con frente inferior a 15,00 metros.

C. Posición de la edificación.

1. Ocupación Máxima.

Se establece una limitación en la ocupación del 35% de la misma, condicionada a las áreas de Movimiento de la Edificación reflejadas en los Planos de Ordenación.

Adicionalmente se establece la obligatoriedad de disponer al menos el 50% de la superficie de la zona destinada al uso de Espacios Libres (áreas peatonales y ajardinadas) o Dotacional (piscina o zonas deportivas al aire libre). Los espacios libres resultantes tendrán un tratamiento ajardinado en, al menos, el 30% de su

superficie en el que será preferente la plantación de arbolado. En su pavimentación se utilizarán con carácter general superficies permeables y blandas, admitiéndose la implantación de instalaciones deportivo-recreativas al aire libre de uso privado.

No se establecen limitaciones a la ocupación bajo rasante, salvo las que se deriven de la aplicación de las condiciones de retranqueo y las que garanticen el ajardinamiento y plantación de especies vegetales en los espacios libres.

2. Alineaciones y Retranqueos

Los definidos por las áreas de movimiento representadas en los planos de ordenación del presente documento de Modificación del Plan Especial.

D. Condiciones de volumen.

1. Altura de la edificación.

La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones es la siguiente:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 3 (baja + 2).
- Altura de cornisa máxima: 11,50 metros.

2. Superficie Máxima Edificable.

La superficie máxima edificable será la resultante de referir a la superficie neta de la zona (13.503,69 m²), el Coeficiente de Edificabilidad establecido de 0,90 m²c/m²s. Resultando por tanto una edificabilidad asignada de **12.153.32 m²c**

CAPÍTULO 2.- EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

2.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística

El ámbito del presente documento de modificación de Plan Especial es una parcela que está clasificada como suelo urbanizable sectorizado por el Plan parcial "AR Nuevo Tres Cantos", por lo que no da lugar a la definición de ningún tipo de modalidad de gestión urbanística al haberse concluido el proceso de desarrollo de este suelo.

2.2. Regulación del Sistema de Actuación

El presente documento de modificación de Plan Especial tiene la única finalidad de eliminar una vial actualmente no ejecutado y delimitar las zonas de reserva para uso residencial y dotacional, no procede establecer un sistema de ejecución por carecer de contenido, habida cuenta de que el ámbito del Plan Especial se encuentra totalmente urbanizado y su desarrollo es a través de licencia directa.

CAPÍTULO 3.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

3.1 Memoria de sostenibilidad económica

El artículo 22.4 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 estatal, dispone que:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Por tanto, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto legal son las siguientes:

“Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

- 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

Así pues, conforme a la legislación vigente, el presente documento de Modificación de Plan Especial, por su objeto, no requiere una evaluación específica de esta materia, toda vez que no estamos ante una actuación de transformación urbanística.

3.2 Plan de etapas

La ejecución de la Modificación del Plan Especial de la parcela R.Sup.Vis.Cam 1 del Plan Parcial “AR Nuevo Tres Cantos” se establece de acuerdo a las etapas y plazos siguientes:

- Aprobación inicial de la Modificación del Plan Especial por la Comisión de urbanismo de Madrid.
- Información Pública e Informe del Ayuntamiento.
- Aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- Redacción y aprobación Parcelación.
- Redacción del Proyecto Básico de la Edificación de la Zona de Vivienda Pública
- Aprobación del Proyecto Básico por la CAM.
- Redacción del Proyecto de Ejecución de la Edificación de la parcela dotacional
- Ejecución de las Obras de la Edificación de la parcela dotacional

La ejecución de la Modificación del Plan Especial a partir del momento en que se produzca su aprobación definitiva estaría completada, ya que no sería necesaria la realización de obras complementarias a la urbanización realizada para el Plan Parcial.

Madrid, a 30 de octubre de 2022:

LOS ARQUITECTOS:

LA PROPIEDAD:

CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P.

COMUNIDAD DE MADRID

VOLUMEN 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1 Delimitación del ámbito. Escala 1/1.000

O-2 Calificación del Suelo. Usos y Ordenanzas. 1/1.000

O-3 Viario, Alineaciones y rasantes. Escala 1/1.000

O-4 Imagen Final No Vinculante

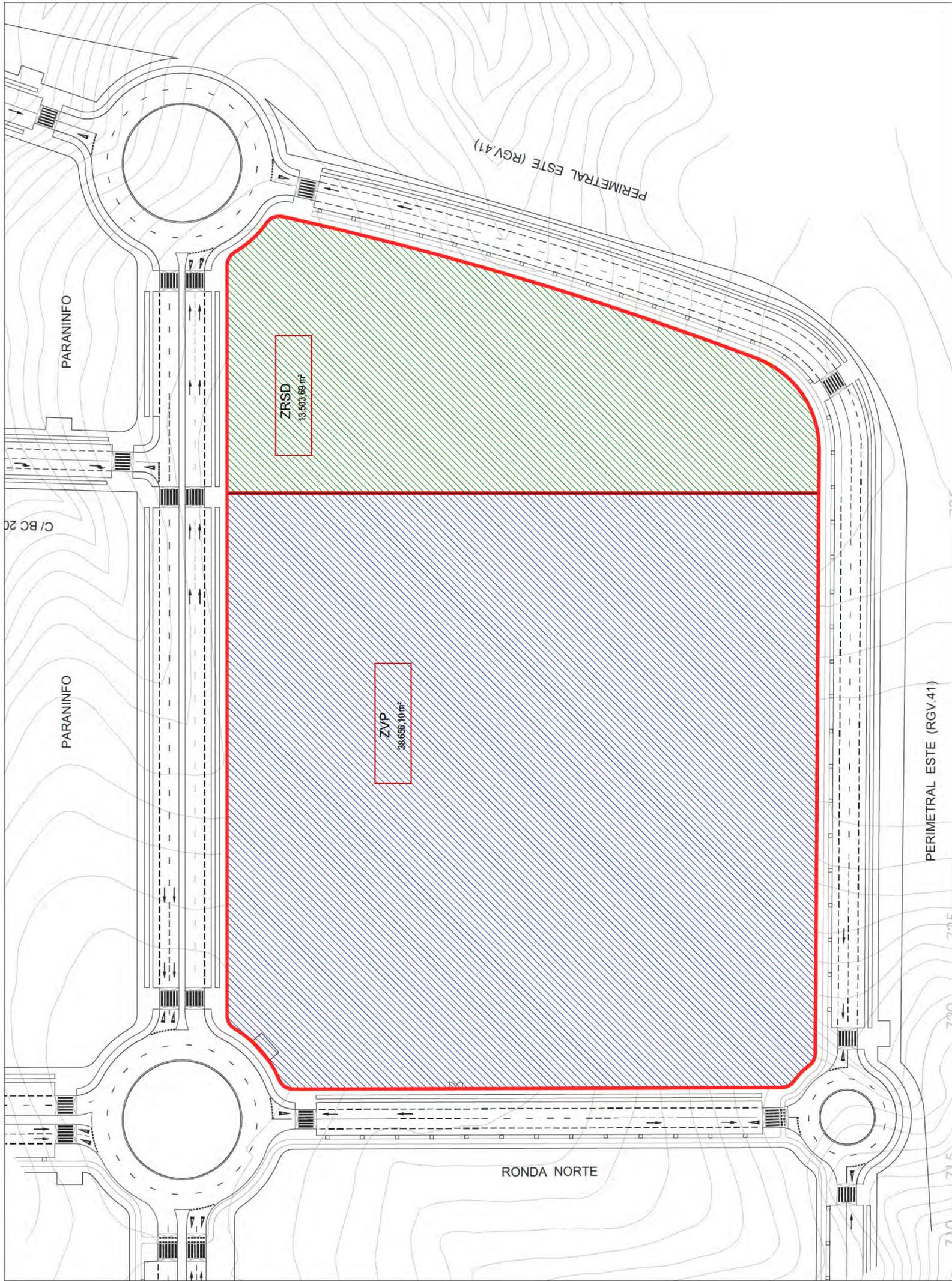
Madrid, a 30 de octubre de 2022:

LOS ARQUITECTOS:

LA PROPIEDAD:

CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P.

COMUNIDAD DE MADRID



RED SUPRAMUNICIPAL VIVIENDA PUBLICA
R.SUP.VIS.CAM-1

Zona Vivienda Publica 38.656,10 m²
Zona Reserva de Suelo para Dotaciones 13.503,69 m²

SUPERFICIE TOTAL 52.159,79 m²



LIMITE DE PARCELA



BENJAMINIANO. PROPIEDAD. DIEGO ESCARIO.
MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.1
DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS"
EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS EXP 1136

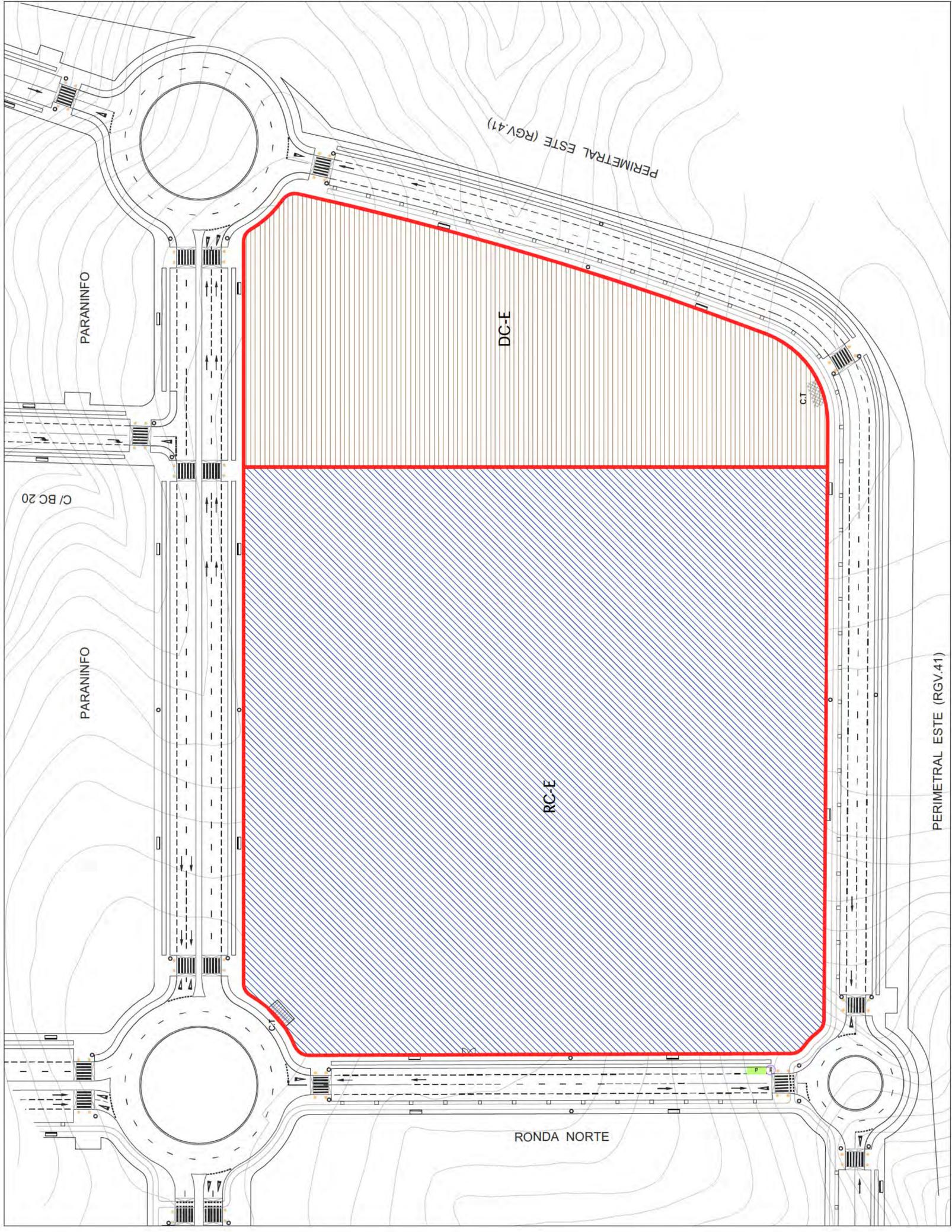
FASE APROBACION INICIAL

PLANO: ORDENACION ZONIFICACION
ESCALAS: 1:1.000
FECHA: OCT 2022

Nº PLANO: 0.1

ANULA A:

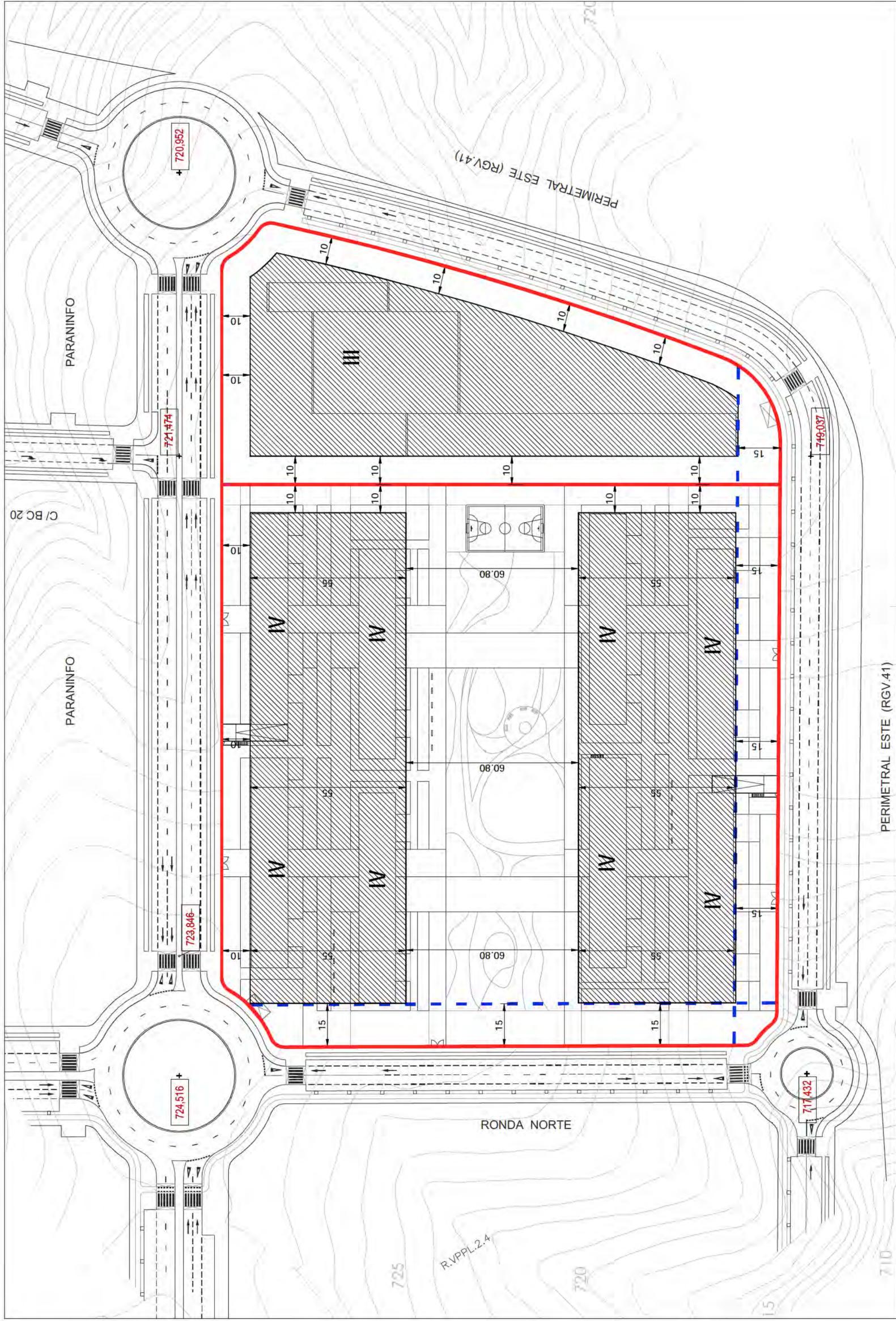
CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA



ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.	TOTALm ² c
RC E	38.656,10 m ²	0,65 m ² c/m ² s	354	25.126,46
DC E	13.503,69 m ²	0,90 m ² c/m ² s		12.153,32
SUP. TOTAL	52.159,79 m²		354	37.279,78

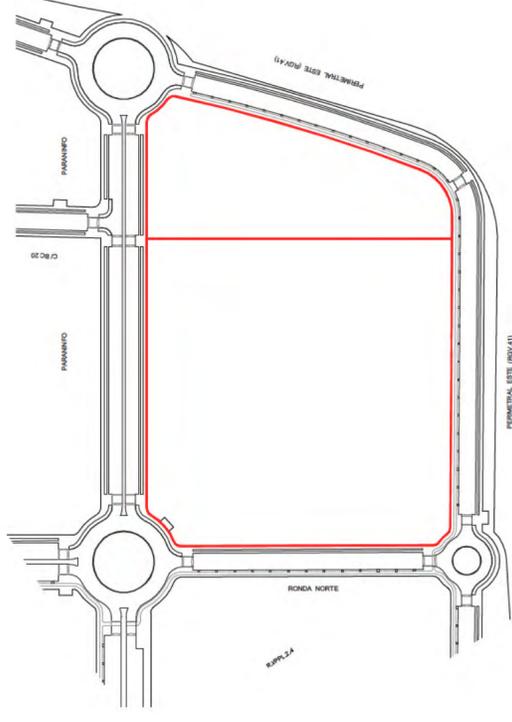
LIMITE DE PARCELA	VARIO	RV
	RESIDENCIAL COLECTIVO ESPECIAL ORDENANZA 1.A	RC-E
	DOTACIONAL ESPECIAL ORDENANZA 5.A	DC-E
	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	CT

BENJAMIN CANO.	DIEGO ESCARIO.	PROPIEDAD.
MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP. VIS.CAM.1 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS EXP 1136		
FASE APROBACION INICIAL		Nº PLANO: 0.2
PLANO: ORDENACION	ESCALAS: 1:1.000	ANULA A:
ZONAS DE ORDENANZA	FECHA: OCT 2022	
CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA		



LIMITE DE PARCELA	AREA DE MOVIMIENTO OBLIGATORIA DE LA EDIFICACION	
LINIA DE RETRANQUEO ACUSTICO DE PARCELA	POSICION EDIFICACION ORIENTATIVA (NO VINCULANTE)	
NUMERO DE PLANTAS MAXIMO	IV	

BENJAMIN CANO	DIEGO ESCARIO	PROPIEDAD
MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.1 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS EXP 1136		
FASE APROBACION INICIAL		
PLANO: ORDENACION	ESCALAS: 1:1.000	Nº PLANO: 0.3
AREAS DE MOVIMIENTO - COTAS		ANULA A:
ALINEACIONES Y TRASANTES		FECHA: OCT 2022
CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA		



LIMITE DE PARCELA	
-------------------	--

BENJAMIN CANO.	DIEGO ESCARIO.	PROPIEDAD.
MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP. VIS. CAM. 1 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS"		
EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS EXP 1136		
FASE APROBACION INICIAL		Nº PLANO: 0.4
PLANO: ORDENACION	ESCALAS:	ANULA A :
IMAGEN FINAL NO VINCULANTE		FECHA: OCT 2022
CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA		