

DILIGENCIA  
Aprobado inicialmente por la  
Junta de Gobierno Local

18/02/2026



---

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**Ordenación de la Parcela RC 30**  
**“AR Nuevo Tres Cantos”**

---

**EDICION 3 – FEBRERO 2026**

**TITULAR:** REALIA BUSINESS S.A

**EMPLAZAMIENTO:** Parcela RC30 AR Nuevo Tres Cantos

**Madrid, octubre de 2025**



**ÍNDICE**

**BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA .....4**

**VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACION.....4**

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES ..... 4

- Localización del ámbito ..... 4
- Antecedentes urbanísticos ..... 5
- Antecedentes administrativos..... 6

CAPÍTULO 2. INFORMACION SOBRE EL ÁMBITO ..... 6

- Estado actual..... 6
- Descripción del ámbito ..... 7
- Características del terreno..... 7
- Estructura de la propiedad ..... 8
- Usos, edificaciones, infraestructuras, vegetación. .... 8
- Determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable ..... 8
- Justificación cumplimiento de las determinaciones del planeamiento vigente ..... 11

**VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN .....11**

- I-1.-Situación E 1/1.000 ..... 12
- I-2.-Levantamiento topográfico E 1/1.000 ..... 14
- I-3.-Ordenación según el planeamiento vigente E 1/1.000 ..... 16

**BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....18**

**VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION ADOPTADA.....18**

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS, JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALE ..... 18

- Desarrollo en base al análisis, diagnóstico y el resultado de la tramitación urbanística y ambiental ..... 18
- Relación sucinta del marco normativo urbanístico bajo el que se desarrolla el plan. .... 22

CAPÍTULO 2. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN ..... 23

CAPÍTULO 3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA ... 23

- Descripción de la ordenación propuesta ..... 23
- Cuadro de síntesis..... 28



▪	Ordenación de volúmenes. Estudio comparativo .....	29
CAPÍTULO 4.	MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO .....	29
▪	Impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia .....	29
▪	En materia de igualdad de género.....	30
▪	En materia de accesibilidad universal.....	31
<b>VOLUMEN 2.</b>	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN/NORMATIVA SECTORIAL .....</b>	<b>32</b>
CAPÍTULO 1.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE INFORMES Y MATERIAS SECTORIALES .....	32
CAPÍTULO 2.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	32
CAPÍTULO 3.	JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.....	32
<b>BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA .....</b>		<b>34</b>
<b>VOLUMEN 1.</b>	<b>NORMATIVA URBANÍSTICA .....</b>	<b>34</b>
CAPÍTULO 1.	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	34
▪	Estructura viaria.....	34
▪	Infraestructuras básicas y servicios urbanos .....	34
<b>VOLUMEN 2.</b>	<b>CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.....</b>	<b>34</b>
<b>VOLUMEN 3.</b>	<b>PLANOS DE ORDENACION .....</b>	<b>34</b>
▪	O-1.-Situación y emplazamiento E 1/1.000 .....	35
▪	O-2.-Delimitación del ámbito E 1/1.000 .....	37
▪	O-3.-Ordenacion propuesta E 1/1.000.....	39
▪	O-4a.-Servicios Urbanos existentes-MT y BT E 1/2.000.....	41
▪	O-4b.-Servicios Urbanos existentes-Pluviales y Fecales E 1/2.000.....	43
▪	O-4c.-Servicios Urbanos existentes-Agua y Gas E 1/2.000 .....	45
▪	O-4d.-Servicios Urbanos existentes-Teleco y Alumbrado E 1/2.000 .....	47
<b>BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>		<b>49</b>
CAPÍTULO 1.	SÍNTESIS DE LA MEMORIA.....	49
CAPÍTULO 2.	ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN .....	50
CAPÍTULO 3.	ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS.....	50
<b>CONCLUSION.....</b>		<b>51</b>
<b>ANEXOS.....</b>		<b>52</b>





▪ **Antecedentes urbanísticos**

La parcela RC-30, objeto del presente Estudio de Detalle está afectada por:

- La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 (en adelante LSM), última actualización publicada 27 de diciembre de 2024.
- La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, última actualización publicada 31 de octubre de 2015.
- La Ley 3/2007, de 26 de julio, de medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
- El Plan General de Tres Cantos, aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 7 de mayo de 2003.
- El Plan Parcial del sector y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS" ("TRES CANTOS NORTE" AREA DE REPARTO N.º 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.
- El Proyecto de Reparcelación del sector y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS" ("TRES CANTOS NORTE" AREA DE REPARTO N.º 1 DEL SUELO URBANIZABLE), aprobado definitivamente por acuerdo de Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tres Cantos celebrado, en sesión ordinaria, el día 17 de mayo de 2007.
- El 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.
- Decreto 92/2008 de 10 de Julio, por el que se regulan modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid,
- Plan Especial para la actualización y mejora de la ordenación urbanística de Tres Cantos, aprobado definitivamente el 25 de noviembre de 2010 y posterior Modificación Puntual del mismo, aprobado definitivamente el 31 de enero de 2013
- El Plan Especial para la Definición y Ordenación de los Ejes Comerciales, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos con fecha 25 de enero de 2012 o Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Modificación puntual de Plan General de Tres Cantos referente a la cláusula de flexibilidad en apartamentos en el ámbito del sector "AR NUEVO TRES CANTOS", aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2014.



▪ **Antecedentes administrativos**

No se han solicitado modificaciones urbanísticas sobre la parcela RC.30.

**CAPÍTULO 2. INFORMACION SOBRE EL ÁMBITO**

▪ **Estado actual**

La parcela denominada RC.30 tiene una superficie de **16.448,53 m<sup>2</sup>** según el Plan Parcial del sector "AR NUEVO TRES CANTOS". En la ficha descriptiva de los datos catastrales, aparece como superficie gráfica de la parcela **16.346,19 m<sup>2</sup>**. Según la ficha urbanística individualizada de la parcela, correspondiente al Proyecto de reparcelación, la superficie de parcela definida corresponde a **16.403,22 m<sup>2</sup>**. Esta última superficie, es la que coincide con la que aparece en la descripción registral. La superficie según el levantamiento topográfico de la parcela es de 16.417,46 m<sup>2</sup>.

En la actualidad la parcela RC.30, tiene la siguiente descripción registral:

URBANA: En término de Tres Cantos (Madrid), parcela RC.30 del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS", con una superficie de suelo de 16.403,22 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 17.270.96 m<sup>2</sup>e en uso RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE y una edificabilidad de uso COMERCIAL EN PLANTA BAJA, de 1.727,10 m<sup>2</sup>.

Linda:

- Al Norte, con C/ RS – 2, actualmente calle de Asturias.
- Al Sur, con C/ TRANSVERSAL SUR; actualmente Avenida de la Comunidad Valenciana.
- Al Este, con C/ RS - 3; actualmente calle de Galicia.
- Y al Oeste, con Calle Travesía Oeste, actualmente Avenida de Madrid.

INSCRIPCIÓN:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Colmenar Viejo, finca registral 20866. **Código Registral Único 28077000742373**

REFERENCIA CATASTRAL: 9066901VK3996N0001ST.

El Plan Parcial del sector AR NUEVO TRES CANTOS, asigna a la citada parcela RC.30 las siguientes edificabilidades y número de viviendas:

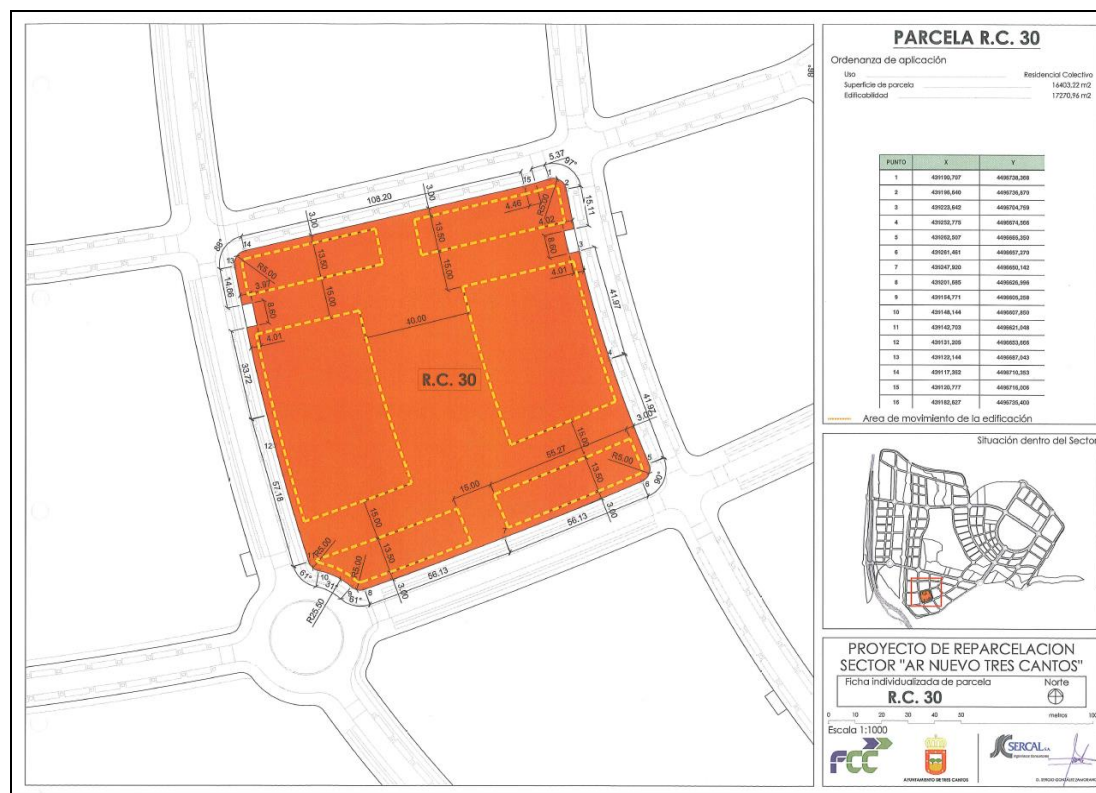
PARCELA RC30	SUPERFICIE	16.403,22 m <sup>2</sup>
	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	17.270,96 m <sup>2</sup>
	EDIFICABILIDAD COMERCIAL EN PLANTA BAJA	1.727,10 m <sup>2</sup>
	NÚMERO DE VIVIENDAS	121

El Plan Parcial del sector AR "NUEVO TRES CANTOS" junto con la Modificación Puntual de la "Cláusula de Flexibilidad en Apartamentos" asigna a la citada parcela un uso Residencial Colectivo en régimen de Vivienda Libre, así como uso Comercial en planta baja, con el siguiente reparto de edificabilidad y número máximo de unidades habitacionales:



PARCELA	EDIF. RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE	EDIF. COMERCIAL	Nº UNIDADES HABITACIONALES
RC.30.	17.270,96 m <sup>2</sup>	1.727,10m <sup>2</sup>	161

Los datos anteriores pueden referenciarse en la documentación del Plan Parcial, así como en la ficha individualizada del Proyecto de Reparcelación, en la ficha catastral y en la Nota Simple Registral de la parcela incorporadas en el ANEXO a este documento.



**ESQUEMA 1: Ficha Urbanística del Proyecto de Reparcelación**

▪ **Descripción del ámbito**

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle se circunscribe a la totalidad de la parcela denominada RC.30 del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS", reflejada en los planos adjuntos.

▪ **Características del terreno**

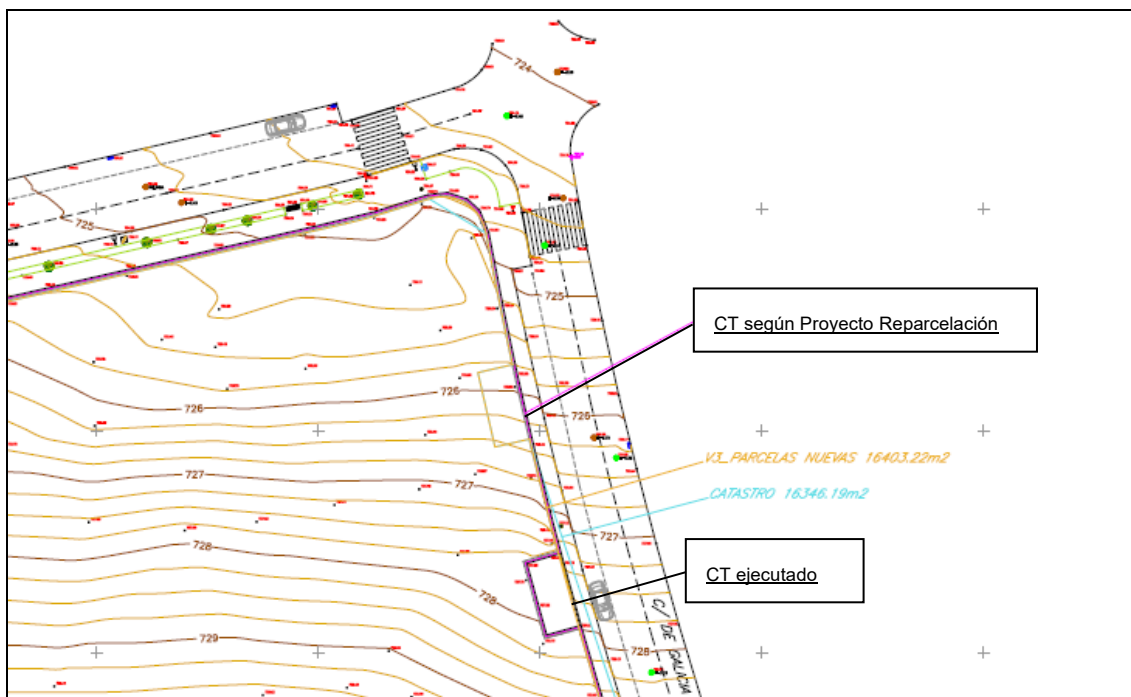
La parcela RC.30 se ubica en el sector Sur del Plan Parcial AR Nuevo Tres Cantos delimitada por la vía principal de acceso denominada Avenida de la Comunidad Valenciana, formando parte de un conjunto de manzanas con uso residencial colectivo en proximidad con el suelo urbano ya consolidado de Tres Cantos. Esta zona residencial Sur del ámbito AR Nuevo Tres Cantos posibilita la transición y el enlace entre la trama del nuevo sector y el Tres Cantos consolidado.

La parcela presenta un desnivel de hasta 10 metros, siendo su punto más elevado la Plaza de la Barbera. En el Plano I-2 del Volumen 2 – Planos de Información, incluido en el Bloque I – Documentación Informativa, se adjunta el plano topográfico con la representación del relieve y las coordenadas georreferenciadas que definen sus límites.

La superficie real de la parcela, según el levantamiento topográfico, es de 16.417,46 m<sup>2</sup>.



Durante la ejecución de las obras de urbanización del sector AR Nuevo Tres Cantos, el recinto de instalaciones subterráneas reservado para el centro de transformación, originalmente previsto en la alineación con la calle de Galicia, fue desplazado hacia el sur, modificando su ubicación respecto a lo establecido en el Plan Parcial y en el Proyecto de Reparcelación.



▪ **Estructura de la propiedad**

El 100% de la parcela pertenece a REALIA BUSINESS S.A, empresa propietaria a de la parcela por fusión por absorción inversa de la sociedad FCYC, S.A. ("FCYC") como sociedad absorbida.

▪ **Usos, edificaciones, infraestructuras, vegetación.**

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra sin edificar.

Los accesos y viales supramunicipales están terminados y recepcionados.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra completamente urbanizada en su perímetro, contando con los servicios de agua, saneamiento, electricidad, gas, alumbrado perimetral, comunicaciones y red de riego. Además, cuenta con dos centros de transformación enterrados, ubicados respectivamente en la Avenida de Madrid y en la calle Galicia.

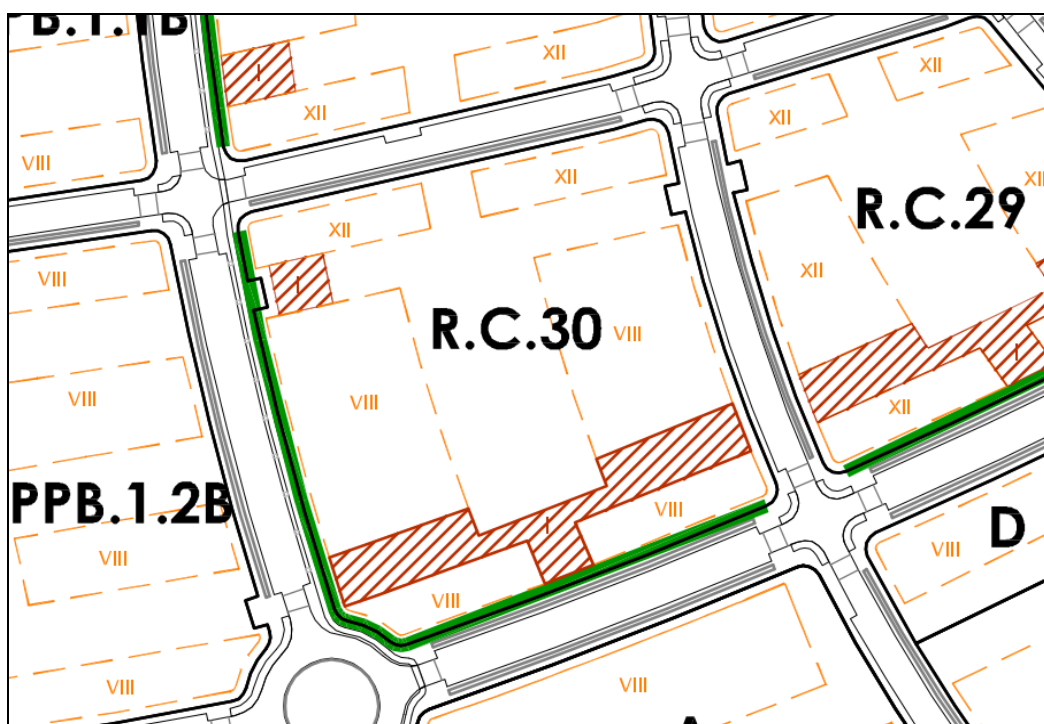
▪ **Determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable**

La parcela RC.30 está afectada por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, por el Plan Especial de Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística, por la Modificación Puntual del Plan General de Tres Cantos referente a la cláusula de flexibilidad en apartamentos en el ámbito del sector "AR Nuevo Tres Cantos", por la Ordenanza 1, Edificación en bloque abierto-residencial colectivo (RC) del Plan Parcial del sector denominado "AR Nuevo Tres Cantos" y por el Plan Especial para la definición y ordenación de Ejes Comerciales

Las condiciones de la parcela RC.30 se resumen en la siguiente tabla:



<b>PARCELA RC.30</b>	
Uso	Residencial colectivo
Superficie (m <sup>2</sup> )	16.403,22 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima sobre rasante	De acuerdo con las áreas de movimiento reflejadas en el Plano 3.1. del Plan Especial para la Definición y Ordenación de ejes Comerciales Sector AR Nuevo Tres Cantos, si bien se determina un porcentaje máximo del 50%
Edificabilidad (m <sup>2</sup> ) (Proyecto reparcelación)	17.270,96 m <sup>2</sup>
Altura de la edificación	Oscilan entre VIII a XII según cota de terreno
Parcela mínima	≥ 2.000 m <sup>2</sup>
Retranqueo a alineación oficial	3,00 metros
Fondo y longitudes máximas de la edificación	Según Plano 3.1. del Plan Especial para la Definición y Ordenación de ejes Comerciales Sector AR Nuevo Tres Cantos
Separación entre edificaciones	Dentro de una misma parcela, separación entre edificios ≥ semisuma alturas cornisa edificios, mínimo 6 metros
Uso comercial	La parcela RC 30 tiene en sus alineaciones oficiales con la Avenida de la Comunidad Valenciana y con la Avenida de Madrid la localización vinculante de uso comercial en planta baja.
Área de Sensibilidad Acústica	Tipo II



Extracto Plano 3.1. del Plan Especial para la Definición y Ordenación de ejes Comerciales Sector AR Nuevo Tres Cantos

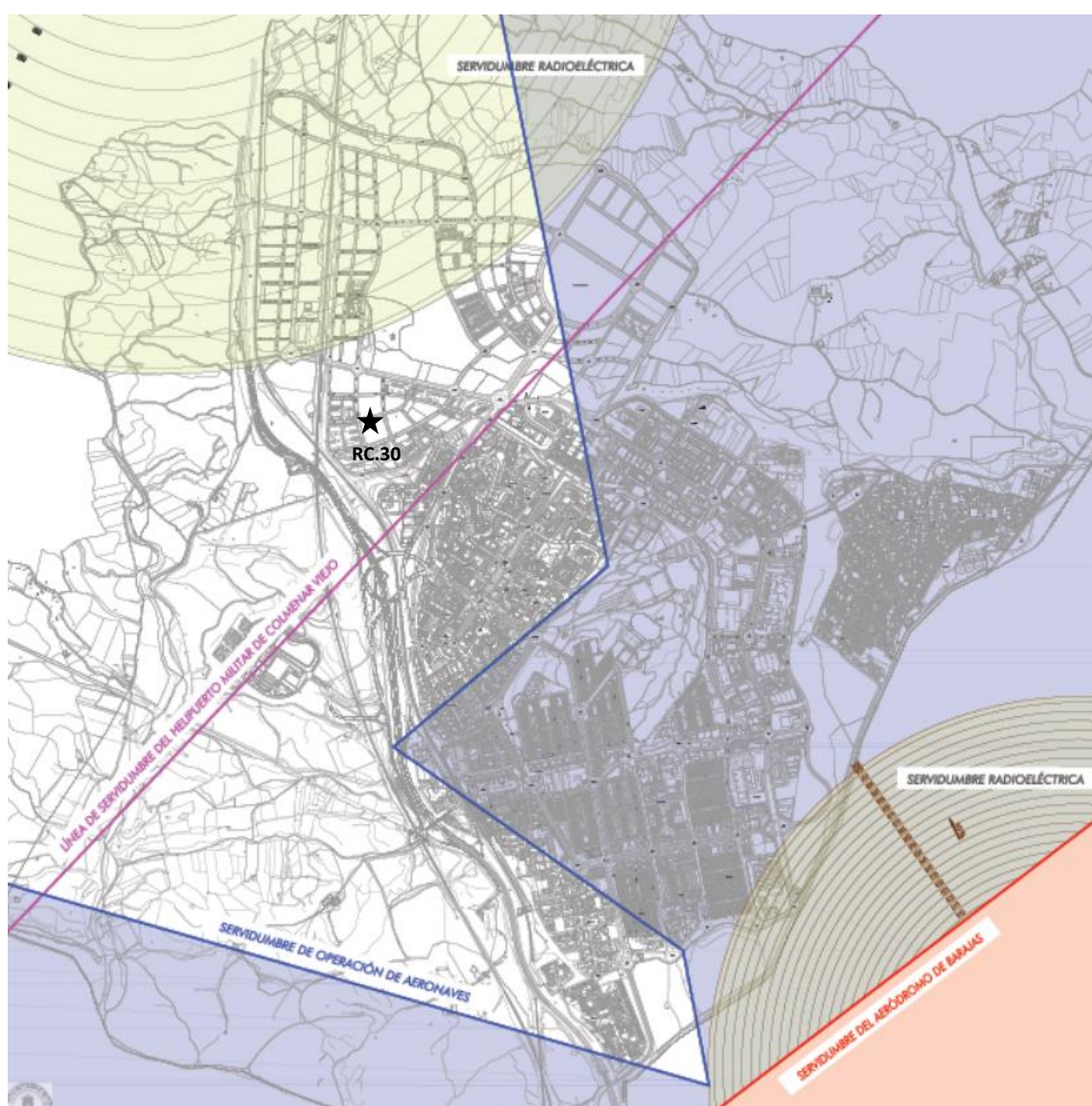


En cuanto a las afecciones existentes la parcela se hacer constar las siguientes:

Existen servidumbres aeronáuticas sobre el municipio de Tres Cantos. Concretamente, por las recogidas en los Reales Decretos:

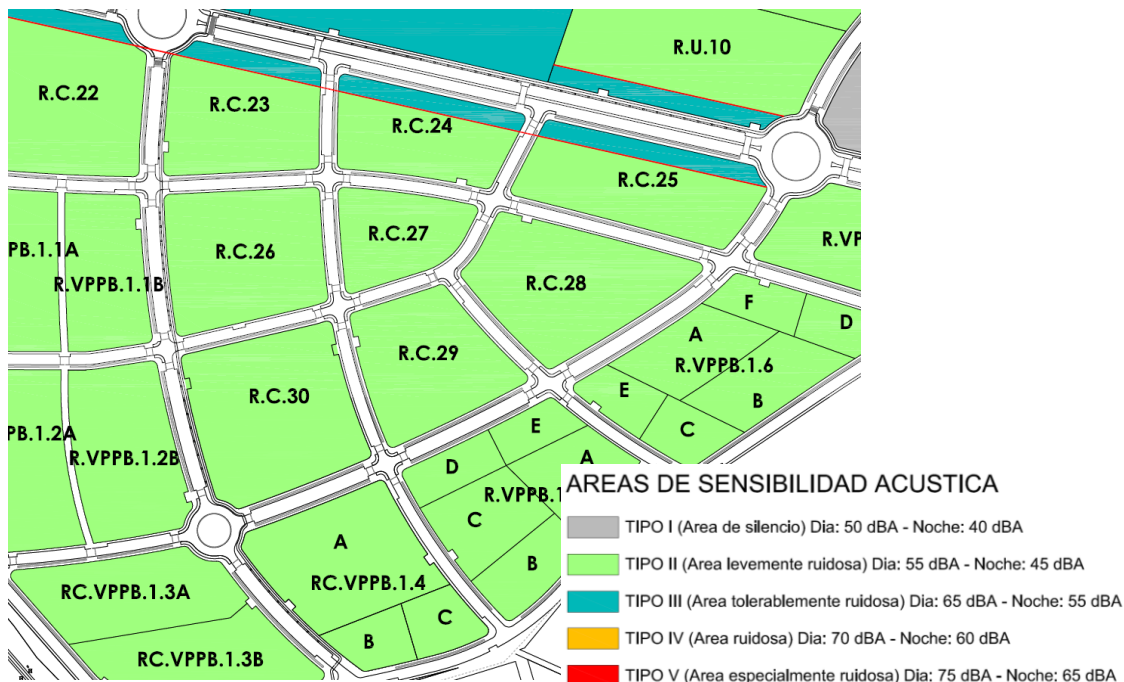
- RD 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (B.O.E. núm. 164, de 8 de julio de 2009)
- RD 1186/1989, de 29 de septiembre, sobre las Servidumbres aeronáuticas del Helipuerto militar de Colmenar Viejo (B.O.E. núm. 237, de 3 de octubre de 1989)

Se adjunta el plano de la localización indicando la parcela objeto del presente estudio de detalle en el que se observa que las afecciones aeronáuticas del ámbito son exclusivamente las relativas al Helipuerto militar de Colmenar Viejo.



*Servidumbres aeronáuticas en el ámbito de Tres Cantos y Colmenar Viejo.  
Se indica la situación de la parcela R.C.30*

En otro sentido, el “Plan Especial de Definición y Ordenación de Ejes Comerciales en el Sector AR Nuevo Tres Cantos” incluye el Plano General de Delimitación de Áreas de Sensibilidad Acústica, en el que se establece que la parcela RC 30 corresponde a un Área de Sensibilidad Acústica Tipo II:



Plano 4.1. Áreas de Sensibilidad acústica “Plan Especial de Definición y Ordenación de Ejes Comerciales en el Sector AR Nuevo Tres Cantos”

▪ **Justificación cumplimiento de las determinaciones del planeamiento vigente**

La parcela RC.30 está afectada por la definición de retranqueos y áreas de movimiento a criterio del redactor del Plan Parcial del Sector “AR NUEVO TRES CANTOS”. Se propone una redefinición de áreas de movimiento, adaptándolas a las nuevas necesidades edificatorias.

Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tres Cantos el presente Estudio de Detalle, la definición del proyecto (posición de las edificaciones sobre rasante y número máximo de plantas que las mismas podrán alcanzar) vendrá determinado por las nuevas áreas de movimiento definidas en este documento que, en todo caso, respetarán lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General y las ordenanzas particulares del Plan Parcial del Sector “AR NUEVO TRES CANTOS”, así como las definidas en el Plan Especial para la definición y ordenación de ejes comerciales

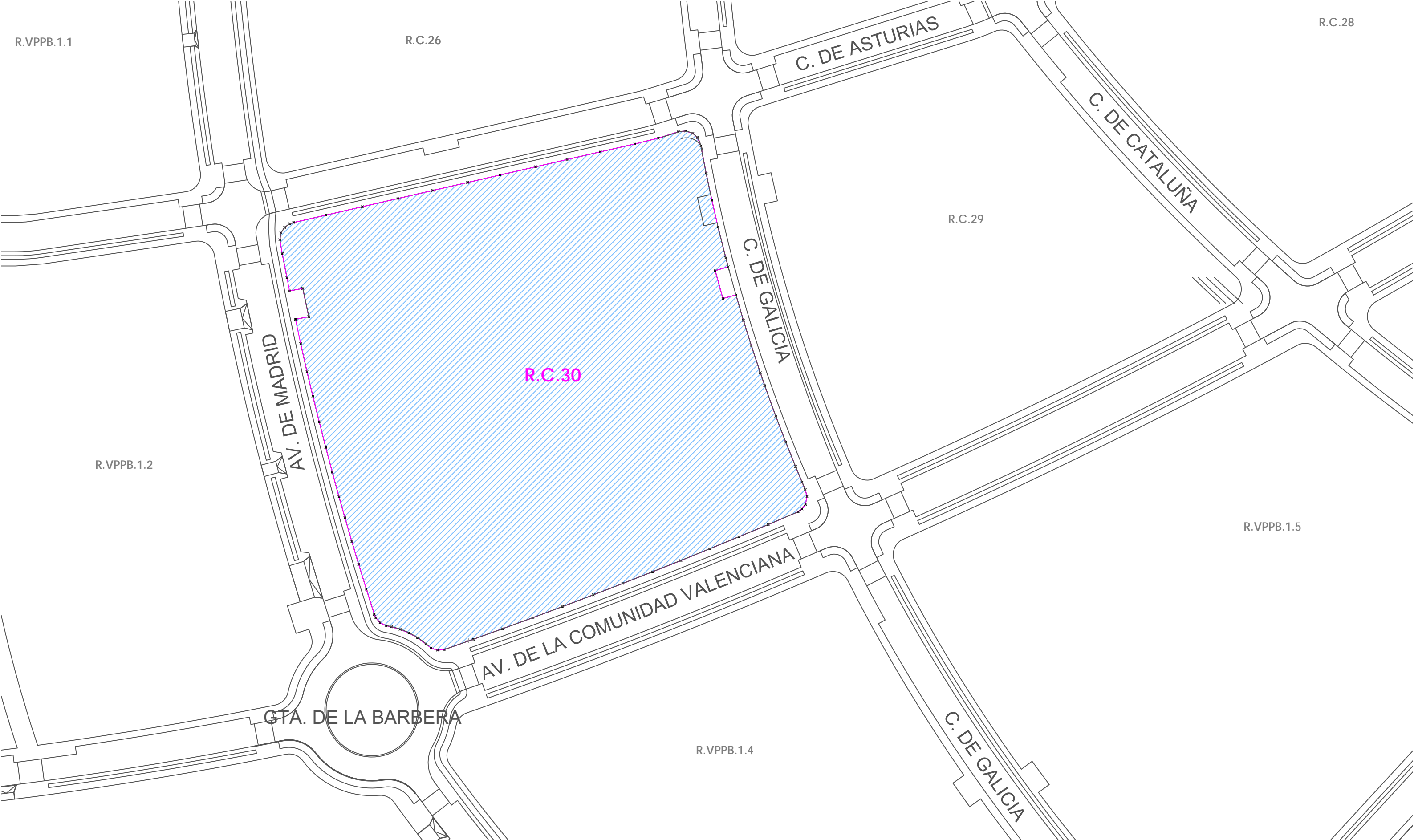
**VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN**

I-1.-Situación	E 1/1.000
I-2.-Levantamiento topográfico	E 1/1.000
I-3.-Ordenación según el planeamiento vigente	E 1/1.000



▪ <b>I-1.-Situación</b>	<b>E 1/1.000</b>
-------------------------	------------------





E: 1/1000	Fichero: I-1_SITUACION.dwg	SISTEMA DE COORDENADAS UTM - ETRS89 HUSO 30	Nº Plano:
Cliente: REALIA BUSINESS S.A.	Situación: Parcela RC30 AR Nuevo Tres Cantos	Provincia: MADRID	Pais: ESPAÑA
Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE RC30AR Nuevo Tres Cantos	Plano: SITUACION	Firma el Arquitecto RICARDO DE LANDALUCE	Firma de la Propiedad Maria Belen Valero Gomez
	Fecha: 21/10/2025		 REALIA BUSINESS S.A.

I-1

▪ <b>I-2.-Levantamiento topográfico</b>	<b>E 1/1.000</b>
---	------------------





▪ <b>I-3.-Ordenación según el planeamiento vigente</b>	<b>E 1/1.000</b>
--	------------------



C. DE ASTURIAS

C. DE CATALUÑA

R.C.29

C. DE GALICIA

R.VPPB.1.2

AV. DE MADRID

R.C.30

R.VPPB.1.5

STA. DE LA BARBERA

AV. DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

R.VPPB.1.4

C. DE GALICIA

LEYENDA: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

R.C.30		DENOMINACIÓN DE MANZANA	
R.COLECT.LIBRE		TIPO DE USO	
16.403,22m <sup>2</sup>		SUPERFICIE DE SUELO DE PARCELA	COEF. EDIFIC.
17.270,96m <sup>2</sup>	1,05	EDIFICABILIDAD DE PARCELA	
161 UNIDADES HABIT		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
COMERCIAL P.B.		TIPO DE USO	
1.727,10m <sup>2</sup>	0,105	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	PORC.

ALINEACIÓN OFICIAL  
 Nº de plantas máximo  
 ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN S/R  
 NUEVAS ÁREAS DE MOVIMIENTO DE USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA  
 LOCALIZACIÓN VINCULANTE DE USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA



E: 1/1000	Fichero: I-3_ORDENACION VIGENTE.dwg	SISTEMA DE COORDENADAS UTM - ETRS89 HUSO 30	Nº Plano:
Cliente: REALIA BUSINESS S.A.	Situación: Parcela RC30 AR Nuevo Tres Cantos	Provincia: MADRID	Pais: ESPAÑA
Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE RC30AR Nuevo Tres Cantos	Plano: ORDENACIÓN VIGENTE	Firma el Arquitecto RICARDO DE LANDALUCE	Firma de la Propiedad Maria Belen Valero Gomez
	Fecha: 21/10/2025		REALIA BUSINESS S.A.

I-3

## BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### VOLUMEN 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION ADOPTADA

#### CAPÍTULO 1. OBJETIVOS, JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALE

El Estudio de Detalle para la ordenación de la manzana RC.30 se presenta **con el objetivo de definir en la parcela unas nuevas áreas de movimiento de la edificación sobre rasante.**

Se ha considerado conveniente modificar las áreas de movimiento, aumentando el posible fondo de la edificación para conseguir viviendas de doble orientación con el mayor número posible de estancias vivideras hacia las zonas de mayor aprovechamiento del arco solar (1 y 4).

- **Desarrollo en base al análisis, diagnóstico y el resultado de la tramitación urbanística y ambiental**

El art. 33 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM) establece que:

*“1. La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:*

*a) Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.*

*b) Basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.*

*c) Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.*

*d) Diferenciar, en los términos de la presente Ley, las determinaciones estructurantes, correspondientes al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo.*

*e) Diferenciar, en su caso, y en los términos de la presente Ley, aquellas determinaciones estructurantes que puedan ser modificadas por planes especiales.*

*2. Sólo es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de superficies en principio susceptibles de trato homogéneo cuando:*

*a) Sea conveniente para impedir una indebida o disfuncional concentración de usos y actividades.*

*b) Proceda evitar la abusiva reiteración de soluciones técnicas.*



c) *Sea pertinente para asegurar el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación ambiental.*

d) *Derive de un cambio razonado de criterio u orientación en las políticas de ordenación territorial y urbanística.*

e) *Resulte necesario para establecer en el medio urbano, actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración, o por motivos de la protección ambiental del suelo, o de la protección del patrimonio histórico-artístico o arquitectónico en cualquier clase de suelo*

*3. La satisfacción de situaciones jurídicas individualizadas existentes no compatibles con el interés general deberá tener lugar, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, sin interferencia del normal desarrollo de las actividades propias de la ordenación urbanística, ni desviación objetiva de los fines que le son legalmente propios.”*

**Tal y como se justifica en el cuerpo de este documento, la ordenación propuesta para la parcela RC.30 introduce modificaciones en la ordenación de la parcela que afectan sólo a determinaciones pormenorizadas y no suponen un tratamiento urbanístico diferenciado con respecto al resto de las parcelas del entorno.**

El **art. 34 LSM**, que regula la Ordenación urbanística municipal e instrumentos de planeamiento, indica que:

*“1. La ordenación urbanística municipal está constituida por el conjunto de determinaciones que, de acuerdo con la presente Ley, establezcan los instrumentos de planeamiento.*

*2. Los instrumentos de planeamiento a que se refiere el número anterior, según su función y alcance en la integración de la ordenación urbanística municipal, se clasifican en dos grupos de Planes de Ordenación Urbanística:*

*a) De planeamiento general, que comprende los siguientes instrumentos:*

*1º Planes Generales.*

*2º Planes de Sectorización.*

*b) De planeamiento de desarrollo, que comprende los siguientes instrumentos:*

*1º Planes Parciales.*

*2º Planes Especiales.*

*3º Estudios de Detalle.*

*4º Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.*

*3. Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal a que se refiere el número 1 son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes*



*son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.”*

El **art. 35 LSM** indica en su apartado 3 que:

*“Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquéllas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.”*

Además, dicho artículo en su apartado 4, detalla que

*“Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:*

*a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.*

*b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*

*c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*

*d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*

*e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.*

*f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*

*g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.”*

El **art. 53 LSM** establece que:

*“1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.*

*2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:*

*Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos*

*tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.*

*En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.*

*En ningún caso podrán parcelar el suelo”*

El **art. 54 LSM** establece además que:

*“El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste”*

El presente Estudio de Detalle mantiene los parámetros urbanísticos establecidos en la normativa de aplicación vigente del ámbito de actuación de la parcela RC.30 en lo referente a los siguientes parámetros:

- **Uso, clasificación del suelo y ordenanza de aplicación.**
- **Alineaciones y rasantes exteriores de la actuación al viario público.**
- **Superficie total de suelo de la manzana.**
- **Edificabilidad total y usos permitidos asignados a la finca.**

Como ya se ha indicado, el Estudio de Detalle tiene por objeto la definición en la parcela de unas nuevas áreas de movimiento de la edificación sobre rasante (que no es un parámetro urbanístico determinante de la ordenación), siempre coherente con los criterios ya establecidos por el Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos” y con los criterios de ordenación y diseño de la Memoria General del Plan Parcial del Ámbito.

El **Art.4 de la Ordenanza 1 del Plan Parcial** establece que:

*La posición de la edificación dentro de las parcelas viene definida por el Área de Movimiento sobre rasante establecido en los Planos de Ordenación correspondientes.*

*Estas condiciones podrán ser alteradas a través del pertinente Plan Especial o en su caso Estudio de Detalle conjunto a toda la manzana, mediante el cual podrán revisarse las condiciones de ordenación impuestas con carácter genérico, que incluirá, de modo conjunto, las condiciones de parcelación correspondientes ajustadas a las volumetrías propuestas en cada caso.*

*Estos Planes especiales o estudios de detalle no podrán alterar sin embargo la edificabilidad máxima asignada para cada una de las manzanas.*

*En todos los casos de las manzanas de uso Residencial Colectivo se ha fijado un retranqueo mínimo del área de movimiento con respecto a la alineación oficial de 3,00 metros, con el objeto de garantizar la calidad del espacio urbano.*

El presente Estudio de Detalle se ciñe a los criterios establecidos en el Artículo 4, dado que se trata del conjunto de la manzana y no se altera la edificabilidad máxima asignada a la manzana.



En el Plan Especial para la definición y ordenación de ejes comerciales del sector “AR Nuevo Tres Cantos” se introducen nuevos parámetros en cuanto a la ordenación de la edificación comercial en la parcela:

*“4.9. Posición de la edificación comercial en la parcela:*

*En todas las parcelas en las que resulte de aplicación esta ordenanza (RC), la edificación comercial en planta baja deberá establecerse de forma vinculante con su frente principal y accesos al público alineados con los ejes comerciales definidos por el Ayuntamiento de Tres Cantos. Aquellas parcelas que dispongan de dos frentes orientados a diferentes ejes comerciales podrán optar por ubicar el uso comercial en uno de ellos. En estos casos, la figura de ordenación o el proyecto de edificación que desarrolle la parcela deberán resolver con carácter preferente la solución de esquina o quiebro entre los dos ejes comerciales.*

La materialización de la edificabilidad comercial asignada a cada parcela se realizará **según los criterios que recogen el Plan Especial y su documentación gráfica.**

**En cuanto al resultado de la tramitación ambiental, para el caso que nos ocupa no es necesaria dado que la naturaleza del ámbito:**

- **No afecta a espacios protegidos, zonas sensibles ni elementos del patrimonio cultural.**
  - **No implica modificaciones significativas en la ordenación del territorio.**
  - **Presenta un alcance limitado, tanto en su dimensión como en sus efectos sobre el entorno.**
- 
- **Relación sucinta del marco normativo urbanístico bajo el que se desarrolla el plan.**
    - Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001.
    - Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
    - Texto Refundido de La Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio.
    - Plan General de Ordenación Urbana Tres Cantos, aprobado con fecha 7 de mayo de 2003.
    - Plan Parcial del sector denominado “AR NUEVO TRES CANTOS” aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos celebrado, en sesión extraordinaria, el día 16 de febrero de 2006.
    - Proyecto de Reparcelación del sector denominado “AR NUEVO TRES CANTOS” aprobado definitivamente por acuerdo 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.



- Plan Especial de Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en fecha 25 de noviembre de 2010.
- Plan Especial de Definición y Ordenación de Ejes Comerciales, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”. Tres Cantos. Madrid, aprobado definitivamente el 25 de enero de 2012.
- Modificación puntual de Plan General de Tres Cantos referente a la cláusula de flexibilidad en apartamentos en el ámbito del sector “AR NUEVO TRES CANTOS”, aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2014

## **CAPÍTULO 2. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN**

El art. 56.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSM) indica que “El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares”. Por ello REALIA BUSINESS S.A., en su calidad de propietaria única de la parcela RC.30 dispone de la legitimación jurídica necesaria para presentar el presente Estudio de Detalle de Ordenación.

## **CAPÍTULO 3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA**

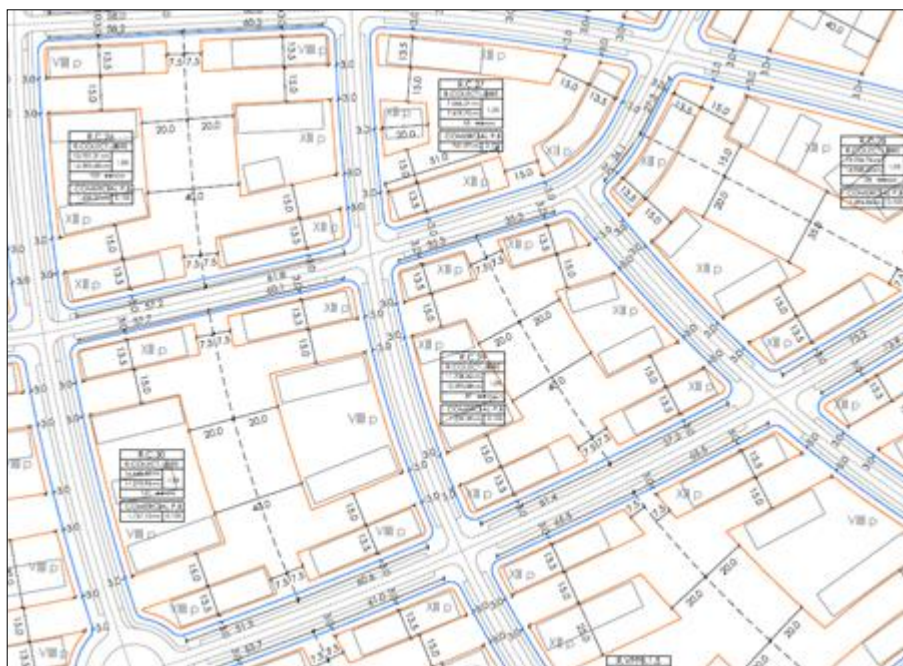
### ▪ **Descripción de la ordenación propuesta**

El presente Estudio de Detalle se presenta con el objeto de definir en la parcela unas nuevas áreas de movimiento de la edificación sobre rasante, siempre en coherencia con los criterios ya establecidos en el Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos” y con los criterios de ordenación y diseño de la Memoria del Plan Parcial del ámbito.

El análisis de las áreas de movimiento definidas por la ordenación urbanística del Plan Parcial vigente revela que, en esta zona, se ha potenciado la implantación de edificaciones de carácter longitudinal alineadas con la Avenida de la Comunidad Valenciana y la calle de Asturias.

La altura máxima sobre rasante permitida para las edificaciones, según lo indicado en los planos de ordenación del Plan Parcial, así como en el Plan Especial para la Definición y Ordenación de ejes Comerciales Sector AR Nuevo Tres Cantos. se corresponde con **doce plantas (XII)** para los edificios alineados a la calle de Asturias y con **ocho plantas (VIII)** para los de la Avenida de la Comunidad Valenciana, Avenida de Madrid y calle de Galicia, según lo indicado en los planos de ordenación del Plan Parcial, así como en el Plan Especial para la Definición y Ordenación de ejes Comerciales Sector AR Nuevo Tres Cantos.





Plano general de ordenación PO.24. Volumen 3 Plan Parcial Sector "AR Nuevo Tres Cantos"

La disposición de la edificación que propone el Plan Parcial mediante bloques lineales sensiblemente paralelos y separados una distancia igual o superior a la semisuma de sus alturas, no permite la creación de una gran zona ajardinada y deportiva central. El conjunto edificatorio resultante podría pues devenir en una sucesión monótona de edificios iguales y paralelos, con problemas de soleamiento y zonas comunes pequeñas.

Se propone una nueva disposición de dos grandes áreas de movimiento, distribuidas longitudinalmente paralelas a dos de las calles perimetrales Asturias y Comunidad Valenciana, lo que permitirá crear un espacio libre central de uso colectivo de mayor calidad que si se fraccionara este espacio, manteniendo como altura máxima la esta.

Se define la altura establecida en el Plan Parcial de ocho plantas (VIII) para el edificio de la Avenida de la Comunidad Valenciana con altura máxima de la edificación de 25,6 metros y se modifica la altura definida para el área de movimiento alineada a la calle de Asturias, reduciéndose a diez plantas (X) con altura máxima de la edificación de 32,0 metros. En ambos casos se limita el uso de planta baja a vivienda.

Las nuevas áreas de movimiento propuestas generan una menor fragmentación de la edificación y de los espacios libres de parcela, manteniendo las directrices básicas de ordenación general del ámbito.

Consideramos por otro lado que la ubicación de las edificaciones creando frentes de fachada en las alineaciones oficiales, mejorará asimismo la escena urbana.

Se ha considerado conveniente dotar de mayor flexibilidad a las áreas de movimiento, aumentando el posible fondo de la edificación. Con esta acción se consigue una optimización del ahorro energético y tipologías de viviendas de doble orientación. La intención es orientar el mayor número posible de estancias vivideras de día —como salones, cocinas y terrazas— hacia las zonas de mayor aprovechamiento del arco solar (1 y 4), favoreciendo así el confort térmico, iluminación natural y el ahorro energético.



Adicionalmente, se propone la implantación del uso comercial en una edificación exclusiva, situada con fachada a la Avenida de Madrid. Esta vía ha sido definida como eje comercial en el Plan Especial para la Definición y Ordenación de los Ejes Comerciales, lo que refuerza la idoneidad de su localización. La propuesta busca concentrar la actividad comercial en un punto estratégico del ámbito, favoreciendo la dinamización urbana y la integración funcional con el tejido consolidado de Tres Cantos.

Con respecto a la modificación propuesta de las áreas de movimiento de la edificación sobre rasante, respecto de las contempladas en el Plan Parcial del ámbito, caben las siguientes consideraciones:

- Con carácter general, se mantienen estrictamente todas las alineaciones exteriores de las áreas de movimiento a viario público previstas en el Plan Parcial, con el fin de garantizar una percepción continua de la fachada residencial urbana y la continuidad del cuerpo de carácter comercial en planta baja.
- Se mantiene con carácter general el retranqueo de 3 m. previsto en el planeamiento para las áreas de movimiento respecto de la alineación exterior a la vía pública.
- Se refleja en este Estudio de Detalle la adecuación de la edificación comercial a las previsiones, pudiendo ubicarse el uso comercial en un edificio independiente con su fachada principal a una de las vías consideradas como eje comercial que es la Avenida de Madrid.
- Se ha definido la nueva área de movimiento ampliando las crujías del uso residencial para permitir la mayor variedad de tipologías edificatorias posible, en consonancia con las tipologías residenciales colectivas ya existentes en el resto del municipio consolidado, todo ello con el objeto de mejorar la escena urbana.
- Se desarrollan las áreas de movimiento de forma que discurren paralelas a las calles de circulación perimetrales, de tal manera que se conserva la idea del Plan Parcial de mantener un espacio libre central de manzana donde se desarrolla el área estancial y los espacios libres de uso privado.
- Para el área de movimiento correspondiente a la edificación alineada con la Avenida de la Comunidad Valenciana, se mantiene el criterio de alturas establecido en el Plan Parcial, conforme a los Planos de Ordenación (Volumen III), fijándose una altura máxima de ocho (VIII) plantas, pero se fija la altura de la edificación a 25,60 m.

Por su parte, para el área de movimiento alineada con la calle de Asturias, se modifica la altura definida en el planeamiento vigente, reduciéndose la misma a un máximo de diez (X) plantas, con una altura de la edificación de 32,00 m.

En ambas áreas de movimiento, se establece que el uso de la planta baja sea residencial (vivienda).

- **Por último, la propuesta es compatible con las características geométricas, reflejadas en el levantamiento topográfico del estado actual resultante de las obras en ejecución del Proyecto de Urbanización, las cuales se adecúan y mantienen las dimensiones horizontales previstas en el Plan Parcial.**

**Las coordenadas, superficie, forma y rasantes que se han utilizado para la nueva propuesta son las reales actuales, según el levantamiento topográfico que se incluye en el Bloque I, documentación informativa, Volumen 2, Planos de información, Plano I-2.**

A fin de adecuar la futura edificación a la topografía de la parcela se han definido tres plataformas que definen las áreas de movimiento posibles de la edificación. La transición del terreno entre las tres diferentes plataformas se resolverá mediante el banqueado del terreno, los muros de contención y taludes.

La situación de las plataformas busca maximizar el número de viviendas orientadas al sur a fin de ganar en luminosidad y confort térmico, dejando en el centro entre ambas una gran zona mancomunada con zona ajardinada, instalaciones deportivas y zonas pavimentadas de uso exclusivo peatonal, de forma que a través de diferentes rampas y escaleras se dé acceso a los diferentes portales, salvando los desniveles existentes entre plataformas.

Con relación a la situación acústica prevista en la parcela, el “Plan Especial de Definición y Ordenación de Ejes Comerciales en el Sector AR Nuevo Tres Cantos” incluye el Plano General de Delimitación de Áreas de Sensibilidad Acústica, en el que se establece que la parcela RC 30 corresponde a un Área de Sensibilidad Acústica Tipo II. El Estudio de Detalle no modifica ninguno de los parámetros que supongan un cambio en dicha clasificación.

#### **DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.**

Se plantean dos áreas de movimiento diferenciadas para el uso residencial multifamiliar, paralelas a la Avenida de Comunidad Valenciana y calle de Asturias

- A)** Área de movimiento al sur de la parcela, retranqueada tres (3) metros desde la Avenida de la Comunidad Valenciana y tres (3) metros desde la calle de Galicia.
- B)** Área de movimiento al norte de la parcela, retranqueada tres (3) metros desde la calle de Asturias, tres metros desde la calle de Galicia y 3 metros desde la Avenida de Madrid.
- C)** En atención a las alturas máximas establecidas en la propuesta de ordenación, las áreas de movimiento resultantes se disponen de forma que quedan separadas físicamente entre sí a una distancia mínima de 18,40 m y 15,20 m, con respecto al edificio de uso comercial alineado con la Avenida de Madrid.

Dichas separaciones responden al criterio de la semisuma de las alturas de las edificaciones enfrentadas, estableciéndose en todo caso una distancia mínima de 6,00 m, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

A estos efectos, la altura máxima de la edificación alineada con la Avenida de la Comunidad Valenciana se fija en 25,60 m, resultante de considerar una altura de 3,20 metros entre forjados para cada una de las ocho (VIII) plantas todas ellas de uso residencial.



Por su parte, la edificación alineada con la calle de Asturias alcanza una altura máxima de 32,00 metros, correspondiente a diez (X) plantas todas ellas de uso de uso residencial, igualmente calculadas a razón de 3,20 m por planta.

En cuanto al bloque de uso comercial alineado con la Avenida de Madrid, su altura máxima se establece en 4,80 metros, al tratarse de una edificación de una sola planta destinada a uso comercial.

De este modo, se mantiene la altura máxima definida para la edificación paralela a la Avenida de la Comunidad Valenciana, fijada en ocho (VIII) plantas, y se modifica la altura máxima prevista para el área de movimiento alineada a la calle de Asturias, que se reduce hasta un máximo de diez (X) plantas, garantizando en todo caso el cumplimiento de las separaciones mínimas exigidas.

Se mantiene la altura definida para la edificación paralela a la Avenida de la Comunidad Valenciana en un máximo de VIII plantas, si bien se limita la altura de la misma a 25,6 m y se modifica la altura definida para el área de movimiento alineada a la calle de Asturias, reduciéndose a diez plantas (X) limitándose la altura máxima a 32,0. El uso de planta baja se limitará a vivienda.

▪ POSICIONAMIENTO EDIFICABILIDAD USO COMERCIAL

La primera condición considerada para la nueva propuesta ha sido el carácter vinculante de posición de las fachadas comerciales sobre la línea de retranqueo de 3,00 m respecto de las alineaciones oficiales situadas en el eje comercial de la Avenida de Madrid.

En base a dicha situación se propone la implantación del uso comercial principalmente en una edificación independiente de una sola planta conformando un frente continuo de uso con un fondo edificable de 20,50 m respecto a la Avenida de Madrid. Dicha edificación se encontrará separada al menos 15,20 m respecto al área de movimiento tanto de la edificación que se sitúa paralela a la Avenida de la Comunidad Valenciana y 18,40 m respecto al área que se sitúa en la calle de Asturias.

La propuesta pretende independizar la edificación comercial de 1.727,10 m<sup>2</sup> de los dos bloques de viviendas, para separar ambos usos tanto físicamente como sus accesos y circulaciones de personas y vehículos, eliminando interdependencias y afecciones al medio ambiente respecto al uso residencial.

La edificación comercial mantiene su fachada principal al eje comercial de la Avenida de Madrid.

Las condiciones propuestas para la parcela RC.30 se reflejan en la siguiente tabla:



ESTUDIO DE DETALLE	
PARCELA RC.30	
Uso	Residencial colectivo
Superficie (m <sup>2</sup> )	16.417,46 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima sobre rasante	De acuerdo con las nuevas áreas de movimiento reflejadas en el Estudio de Detalle, si bien se determina un porcentaje máximo del 50%
Edificabilidad (m <sup>2</sup> ) (Proyecto reparcelación)	17.270,96 m <sup>2</sup>
Altura de la edificación	Oscilan entre VIII a X según cota de terreno
Parcela mínima	≥ 2.000 m <sup>2</sup>
Retranqueo a alineación oficial	3,00 metros
Fondo y longitudes máximas de la edificación	De acuerdo con las nuevas áreas de movimiento reflejadas en el Estudio de Detalle
Separación entre edificaciones	Dentro de una misma parcela, separación entre edificios ≥ semisuma alturas cornisa edificios, mínimo 6 metros
Área de Sensibilidad Acústica	Tipo II

▪ **Cuadro de síntesis**

En la siguiente tabla se exponen los parámetros fundamentales que definen ambas ordenaciones (Ordenación actual y Ordenación propuesta):

	ORDENACIÓN ACTUAL	ORDENACIÓN PROPUESTA
<b>SUPERFICIE DE PARCELA (m2)</b>	16.403,22	16.417,46
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>	17.270,96	17.270,96
<b>EDIFICABILIDAD COMERCIAL</b>	1.727,10	1.727,10
<b>Nº DE UNIDADES HABITACIONALES</b>	161	161
<b>ALTURA MÁX. RESIDENCIAL</b>	VIII/XII (según cota terreno)	VIII/X (según cota terreno)
<b>ALTURA MÁX. COMERCIAL</b>	I	I
<b>ÁREA DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA</b>	Tipo II	Tipo II
<b>RETRANQUEOS (metros)</b>		
<b>A CALLE DE ASTURIAS</b>	3	3
<b>A AVENIDA DE MADRID</b>	3	3
<b>A AV. COMUNIDAD VALENCIANA</b>	3	3
<b>A CALLE DE GALICIA</b>	3	3



▪ **Ordenación de volúmenes. Estudio comparativo**

La ordenación de volúmenes futura tras la actuación reflejada en el presente Estudio de Detalle:

- no supondrá un aumento de la ocupación del suelo, ni de las alturas máximas ni de los volúmenes edificables previstos por el Plan,
- no supondrá incremento de la edificabilidad máxima prevista por el Plan,
- no supondrá un incremento de la densidad o del número de viviendas fijada en el mismo,
- no se alterará el régimen de usos previsto por el Plan,
- no ocasionará perjuicios o alteración de las condiciones a los predios colindantes.

**CAPÍTULO 4. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO**

▪ **Impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia**

Se deberá tener en cuenta las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el artículo 22 se indica lo siguiente: “Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos reglamentarios incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia”.

- La ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas

Establece en su disposición adicional decima que “las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos reglamentarios incluirán el impacto de la normativa en la familia”.

- Y la ley 6/1995 de 18 de marzo de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid,

En el artículo 22 se establece lo siguiente:” Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velarán por: a) que los Planes Urbanísticos o Normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano; b) La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro los mimos; c) disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos, a los que se dotara de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad; d) La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones, la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente.”



En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia es neutro.

▪ **En materia de igualdad de género**

Se tendrán en cuenta las determinaciones de la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la Igualdad Efectiva de mujeres y Hombres que establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres y apuesta por llevar a cabo políticas activas que, de forma integral y coordinada, remuevan los obstáculos que impidan o dificulten la igualdad de género en la sociedad española

El artículo 15 implica a las administraciones públicas para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas y el artículo 19 establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto de género. En el artículo 21.2 extiende ese mandato a las entidades Locales y finalmente el artículo 31.1 párrafo segundo señala lo siguiente: “Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”.

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, no se ven alterados respecto a la ordenación actual del ámbito.
- Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho a la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

Adicionalmente se tendrán en cuenta las determinaciones de:

- 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.

En el artículo 45 se regula la evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género: “1. 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

- y de 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.

En el artículo 21.2 se regula la Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género preceptuando la incorporación de un informe de impacto específico “2. 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 determine”.

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y, además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

▪ **En materia de accesibilidad universal**

Se deberá tener en cuenta el cumplimiento de lo dispuesto en:

La Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Madrid.

En el artículo 1 expone “El objeto de la presente ley es garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que, por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, así como promover la existencia y utilización de ayudas de carácter técnico adecuadas para mejorar la calidad de vida de dichas personas”.

En el artículo 2 dispone: “La presente Ley será de aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid en todas aquellas actuaciones referentes a planeamiento gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por entidades públicas o privadas, así como por personas físicas

En su disposición adicional decima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos: “1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiaria y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y obras ordinarias, garantizaran la accesibilidad y no eran aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.

En la planificación propuesta y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y especialmente para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad quedaran definidas y analizadas en los proyectos que se presente para la obtención de las correspondientes licencias.



## **VOLUMEN 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN/NORMATIVA SECTORIAL**

---

### **CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE INFORMES Y MATERIAS SECTORIALES**

Este capítulo se añadirá al documento en la versión posterior a someterlo a la tramitación/normativa sectorial ya que incorpora el resultado de estos procesos

### **CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Este capítulo se añadirá al documento en la versión posterior a someterlo a la tramitación/normativa sectorial ya que incorpora el resultado de estos procesos

### **CAPÍTULO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA**

Los aspectos sobre los que dicha Ley tiene relevancia en este Estudio de detalle son:

*Artículo 8. Eficiencia energética y rehabilitación de edificios.*

*2. Los materiales de construcción utilizados tanto en la construcción como en la rehabilitación de edificios deberán tener la menor huella de carbono posible a fin de disminuir las emisiones totales en el conjunto de la actuación o del edificio.*

El proyecto de construcción de las edificaciones previstas deberá contemplar la utilización de materiales con la menor huella de carbono posible.

*Artículo 15. Instalación de puntos de recarga eléctrica*

*10. El Código Técnico de la Edificación establecerá obligaciones relativas a la instalación de puntos de recarga de vehículo eléctrico en edificios de nueva construcción y en intervenciones en edificios existentes. Sin perjuicio de lo anterior, antes del 1 de enero de 2023, todos los edificios de uso distinto al residencial privado que cuenten con una zona de uso aparcamiento con más de veinte plazas, ya sea en el interior o en un espacio exterior adscrito, deberán cumplir la exigencia relativa a las dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos que establezca el Código Técnico de la Edificación. Reglamentariamente se regularán las obligaciones relativas a la instalación de puntos de recarga de vehículo eléctrico en aparcamientos no integrados en edificaciones.*

Se deberá tener en cuenta esta prescripción para disponer las tomas exigidas, a definir en el proyecto de construcción.

*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:*

*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.*

*2. Para garantizar que las nuevas instalaciones de producción energética a partir de las fuentes de energía renovable no producen un impacto severo sobre la biodiversidad y otros valores naturales, se establecerá una zonificación que identifique zonas de sensibilidad y exclusión por su importancia para la biodiversidad, conectividad y provisión de servicios ecosistémicos, así como sobre otros valores ambientales. A tal fin el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico elaborará y actualizará periódicamente una herramienta cartográfica que refleje esa zonificación, y velará, en coordinación con las Comunidades Autónomas, para que el despliegue de los proyectos de energías renovables se lleve a cabo, preferentemente, en emplazamientos con menor impacto.*

El proyecto de construcción de las edificaciones previstas, deberán perseguir los siguientes objetivos:

- La consideración de los riesgos derivados del cambio climático en la construcción.
- La integración de las medidas necesarias para la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
- La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño a los efectos derivados del cambio climático.
- La consideración en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto “isla de calor”.

De esta manera quedan incluidas las medidas necesarias para satisfacer las exigencias fijadas en la ley 7/2021, de 20 de mayo



## BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

### VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

---

#### CAPÍTULO 1. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- Estructura viaria

Los accesos y viales supramunicipales están terminados y funcionando.

- Infraestructuras básicas y servicios urbanos

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra completamente urbanizada en su perímetro, contando con los servicios de agua, saneamiento, electricidad, gas, alumbrado perimetral, comunicaciones y red de riego.

### VOLUMEN 2. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

---

No resulta de aplicación.

### VOLUMEN 3. PLANOS DE ORDENACION

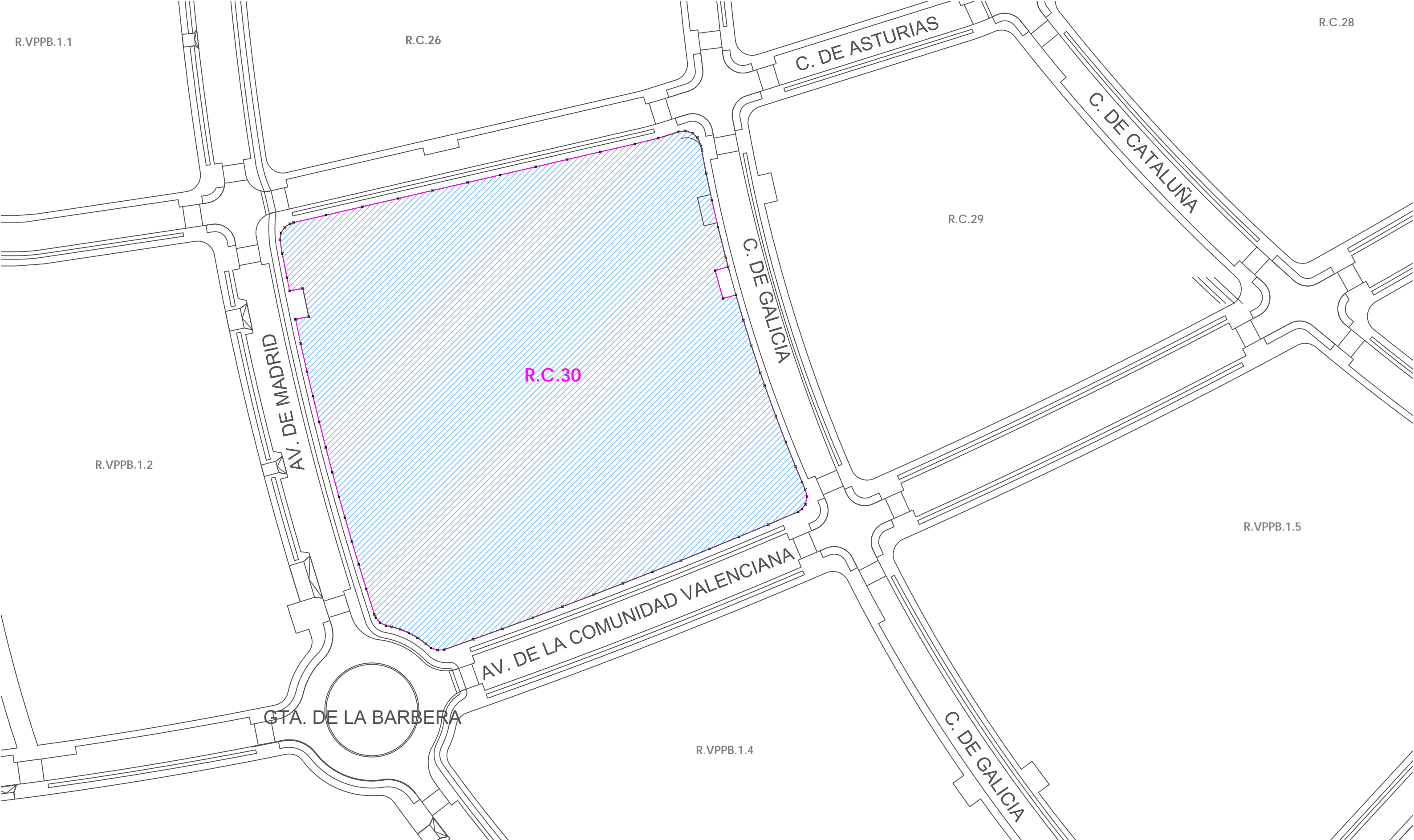
---

O-1.-Situación y emplazamiento	E 1/1.000
O-2.-Delimitación del ámbito	E 1/1.000
O-3.-Ordenación propuesta	E 1/1.000
O-4a.-Servicios urbanos existentes-MT y BT	E 1/2.000
O-4b.-Servicios urbanos existentes-Pluviales y Fecales	E 1/2.000
O-4c.-Servicios urbanos existentes-Agua y Gas	E 1/2.000
O-4d.-Servicios urbanos existentes-Teleco y Alumbrado	E 1/2.000



▪ <b>O-1.-Situación y emplazamiento</b>	<b>E 1/1.000</b>
---	------------------





E: 1/1000	Fichero: O-1_SITUACION Y EMPLAZ.dwg SISTEMA DE COORDENADAS UTM - ETRS89 HUSO 30			Nº Plano:
Cliente: REALIA BUSINESS S.A.	Situación: Parcela RC30 AR Nuevo Tres Cantos	Provincia: MADRID	Pais: ESPAÑA	
Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE RC30AR Nuevo Tres Cantos	Plano: SITUACION	Firma el Arquitecto RICARDO DE LANDALUCE		Firma de la Propiedad Maria Belen Valero Gomez
	Fecha: 21/10/2025			REALIA BUSINESS S.A.

**0-1**

▪ <b>O-2.-Delimitación del ámbito</b>	<b>E 1/1.000</b>
---------------------------------------	------------------



C. DE ASTURIAS

RC: 9068901VK396N			
SUP=16417,46m2			
PUNTO	X	Y	Z
1	438872,869	4496474,461	727,023
2	438882,453	4496476,641	726,801
3	438893,311	4496479,151	726,612
4	438903,916	4496481,594	726,415
5	438914,300	4496483,986	726,245
6	438924,656	4496486,372	726,074
7	438934,317	4496488,601	725,904
8	438944,902	4496491,038	725,714
9	438954,223	4496493,187	725,555
10	438964,143	4496495,474	725,370
11	438974,416	4496497,845	725,190
12	438981,444	4496499,569	725,069
13	438987,363	4496501,439	725,028
14	438989,525	4496501,689	724,973
15	438991,712	4496500,980	724,933
16	438993,057	4496499,749	724,985
17	438994,075	4496497,263	725,104
18	438995,670	4496489,047	725,581
19	438997,358	4496481,055	726,144
20	438999,183	4496473,086	726,749
21	439001,492	4496463,969	727,455
22	439002,206	4496461,279	728,199
23	438998,335	4496460,136	728,172
24	439000,643	4496451,825	728,240
25	439004,511	4496452,899	728,266
26	439006,744	4496445,335	728,819
27	439009,127	4496437,716	729,412
28	439011,761	4496429,764	730,018
29	439013,081	4496425,927	730,306
30	439016,372	4496416,784	730,998
31	439019,355	4496409,081	731,587
32	439022,276	4496401,784	731,918
33	439024,188	4496397,164	731,997
34	439025,159	4496394,954	731,985
35	439025,655	4496392,897	731,984
36	439025,215	4496390,574	732,011
37	439024,151	4496389,158	732,065
38	439023,051	4496388,366	732,155
39	439014,139	4496384,549	732,431
40	439005,361	4496380,912	732,680
41	438996,655	4496377,324	732,928
42	438988,151	4496373,833	733,177
43	438979,663	4496370,487	733,407
44	438970,833	4496367,023	733,662
45	438962,089	4496363,644	733,928
46	438952,860	4496360,133	734,178
47	438944,102	4496356,861	734,411
48	438935,022	4496353,535	734,621
49	438926,311	4496350,407	734,821
50	438917,677	4496347,328	735,000
51	438915,678	4496347,167	735,067
52	438913,778	4496347,815	735,123
53	438912,189	4496349,075	735,145
54	438909,726	4496350,865	735,215
55	438907,132	4496352,290	735,293
56	438904,553	4496353,351	735,288
57	438901,977	4496354,117	735,301
58	438900,324	4496354,469	735,327
59	438898,541	4496355,368	735,363
60	438897,322	4496356,845	735,395
61	438896,877	4496357,834	735,404
62	438894,497	4496365,345	735,217
63	438892,222	4496372,726	734,905
64	438890,184	4496379,511	734,576
65	438888,115	4496386,616	734,126
66	438886,352	4496392,850	733,674
67	438884,367	4496400,125	733,002
68	438882,420	4496407,504	732,370
69	438880,482	4496415,117	731,786
70	438878,584	4496422,757	731,103
71	438876,831	4496430,083	730,507
72	438874,959	4496438,386	729,835
73	438873,402	4496445,646	729,275
74	438871,351	4496446,418	729,227
75	438875,576	4496454,846	729,210
76	438871,646	4496454,095	729,254
77	438870,863	4496458,029	728,247
78	438869,464	4496465,183	727,714
79	438868,758	4496469,347	727,468
80	438869,046	4496471,362	727,327
81	438870,201	4496472,980	727,189
82	438871,727	4496474,083	727,087

AV. DE MADRID

R.C.30

C. DE GALICIA

AV. DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

STA. DE LA BARBERA

C. DE GALICIA



E: 1/1000	Fichero: O-2_DELIMITACION AMBITO.dwg	SISTEMA DE COORDENADAS UTM - ETRS89 HUSO 30	Nº Plano:
Cliente: REALIA BUSINESS S.A.	Situación: Parcela RC30 AR Nuevo Tres Cantos	Provincia: MADRID	Pais: ESPAÑA
Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE RC30AR Nuevo Tres Cantos	Plano: SITUACION	Firma el Arquitecto RICARDO DE LANDALUCE	Firma de la Propiedad Maria Belen Valero Gomez
	Fecha: 21/10/2025		REALIA BUSINESS S.A.

O-2

▪ <b>O-3.-Ordenacion propuesta</b>	<b>E 1/1.000</b>
------------------------------------	------------------



R.VPPB.1.1

R.C.26

R.C.28

C. DE ASTURIAS

C. DE CATALUÑA

R.C.29

Xp

C. DE GALICIA

R.VPPB.1.2

AV. DE MADRID

lp






R.VPPB.1.5

VIIIp

AV. DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

LEYENDA: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

R.C.30		DENOMINACION DE MANZANA	
R.COLECT.LIBRE		TIPO DE USO	
16.448,53 m <sup>2</sup>	1,05	SUPERFICIE DE SUELO DE PARCELA	COEF.
17.270,96 m <sup>2</sup>		EDIFICABILIDAD DE PARCELA	EDIFIC.
161 UNIDADES HABIT.		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
COMERCIAL P.B.		TIPO DE USO	
1.229,39 m <sup>2</sup>	0,105	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	PORC.

-  ALINEACIÓN OFICIAL
-  lp NÚMERO DE PLANTAS MÁXIMO
-  ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIÓN S/R
-  RETRANQUEO ALINEACION EXTERIOR = 3,00 metros
-  NUEVA ÁREA DE MOVIMIENTO DE USO COMERCIAL

NOTA: Se define la altura establecida en el Plan Parcial de ocho plantas (VIII) para el edificio de la Avenida de la Comunidad Valenciana con altura máxima de la edificación de 25,6 metros y se modifica la altura para el área de movimiento alineada a la calle de Asturias, reduciéndose a diez plantas (X) con altura máxima de la edificación de 32,0 metros. En ambos casos se limita el uso de planta baja a vivienda

ETA. DE LA BARBERA

R.VPPB.1.4

C. DE GALICIA



E: 1/1000

Fichero: O-3\_ORDENACION PROP.dwg SISTEMA DE COORDENADAS UTM - ETRS89 HUSO 30

Nº Plano:

Ciente: REALIA BUSINESS S.A.

Situación: Parcela RC30 AR Nuevo Tres Cantos

Provincia: MADRID País: ESPAÑA

O-3

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE RC30AR Nuevo Tres Cantos

Plano: ORDENACIÓN PROPUESTA

Firma el Arquitecto RICARDO DE LANDALUCE

Firma de la Propiedad María Belen Valero Gomez

Fecha: 12/01/2026

REALIA BUSINESS S.A.

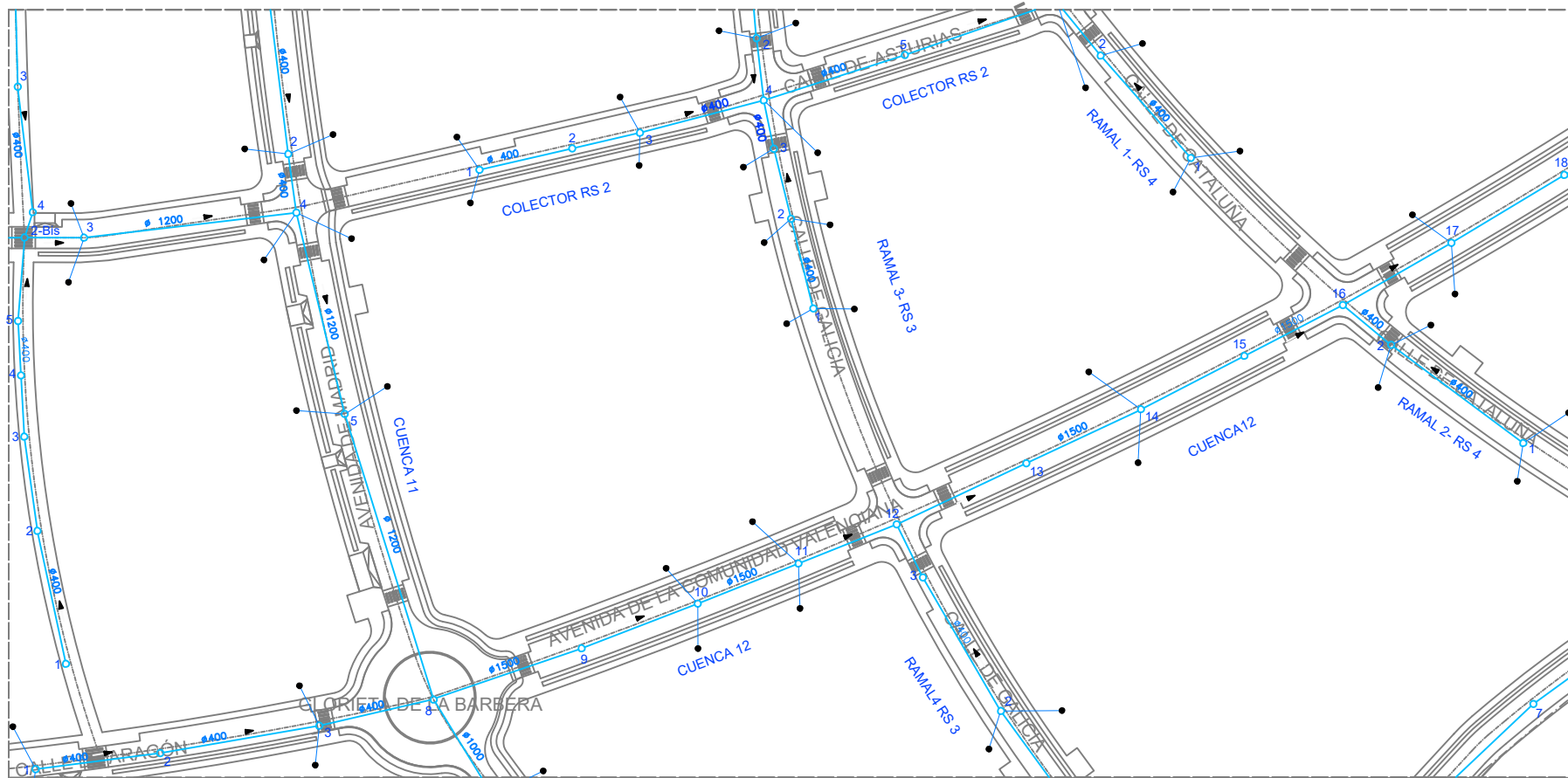
▪ <b>O-4a.-Servicios Urbanos existentes-MT y BT</b>	<b>E 1/2.000</b>
---	------------------



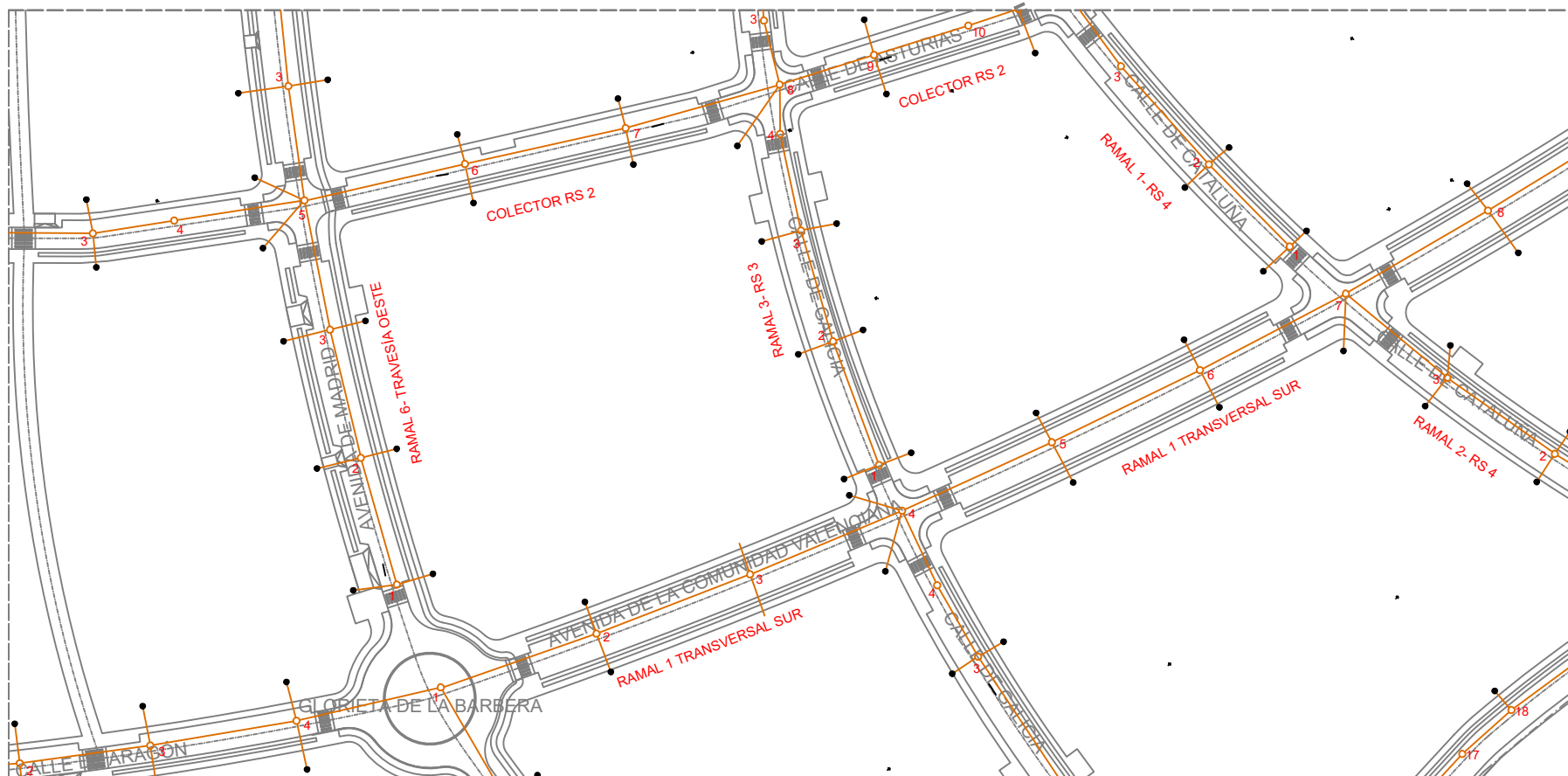


▪ <b>O-4b.-Servicios Urbanos existentes-Pluviales y Fecales</b>	<b>E 1/2.000</b>
---	------------------





DISTRIBUCION PLUVIALES



DISTRIBUCION FECALES

OBSERVACIONES:



**hansabaton**  
CONSULTANTS IN ARCHITECTURE, PLANNING & DESIGN  
ESTUDIO DE DETALLE

E: 1/1000

Fichero: O-4b\_PLUVIALES Y FECALES.dwg SISTEMA DE COORDENADAS UTM - ETRS89 HUSO 30

Nº Plano:

Cliente:  
REALIA BUSINESS S.A.

Situación:  
Parcela RC30 AR Nuevo Tres Cantos

Provincia:  
MADRID

Pais:  
ESPAÑA

**O-4b**

Proyecto:  
ESTUDIO DE DETALLE  
RC30AR Nuevo Tres Cantos

Plano:  
SERVICIOS URBANOS-BT y MT

Firma el Arquitecto  
RICARDO DE LANDALUCE

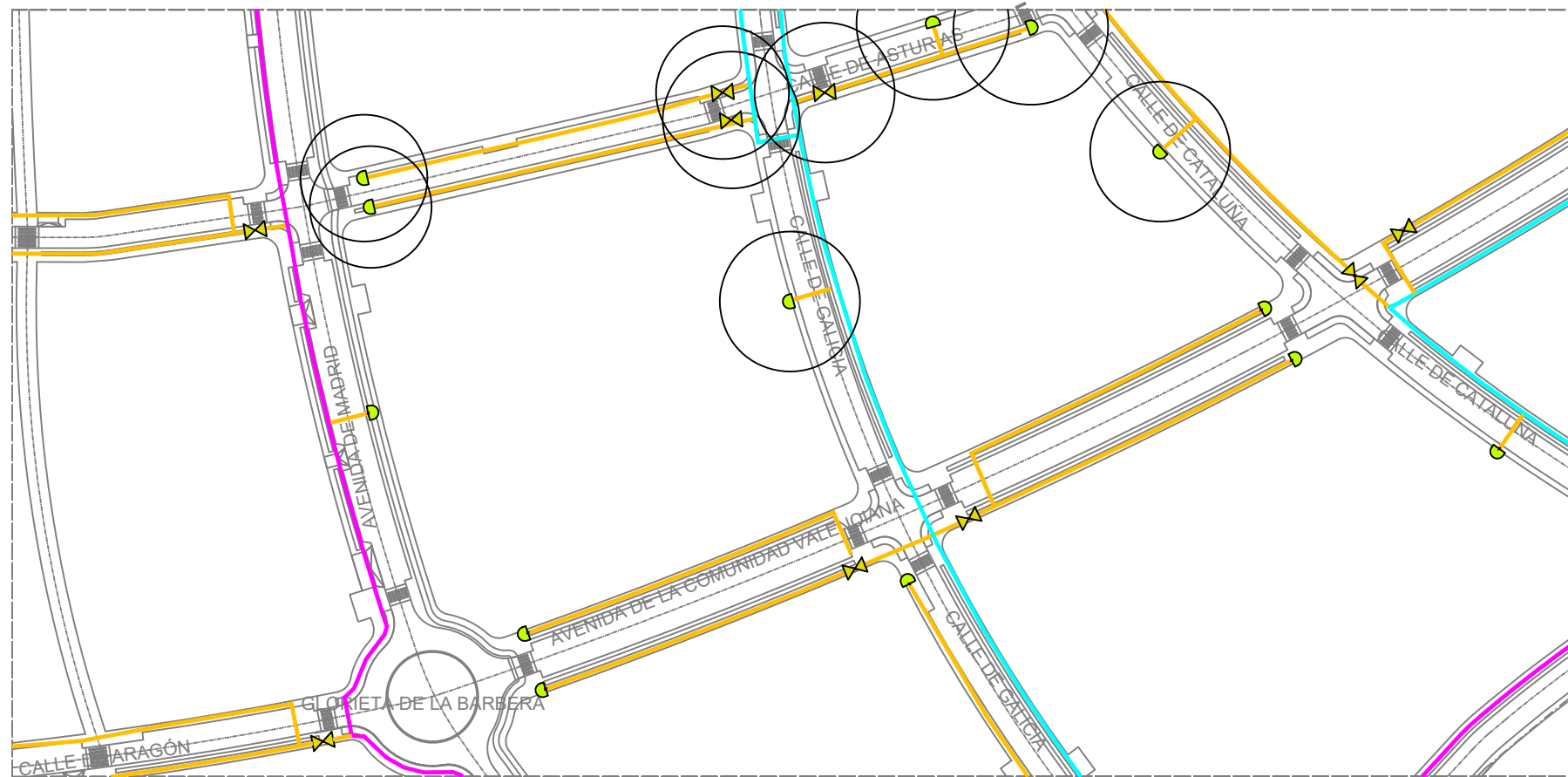
Firma de la Propiedad  
María Belen Valero Gomez

Fecha:  
21/10/2025

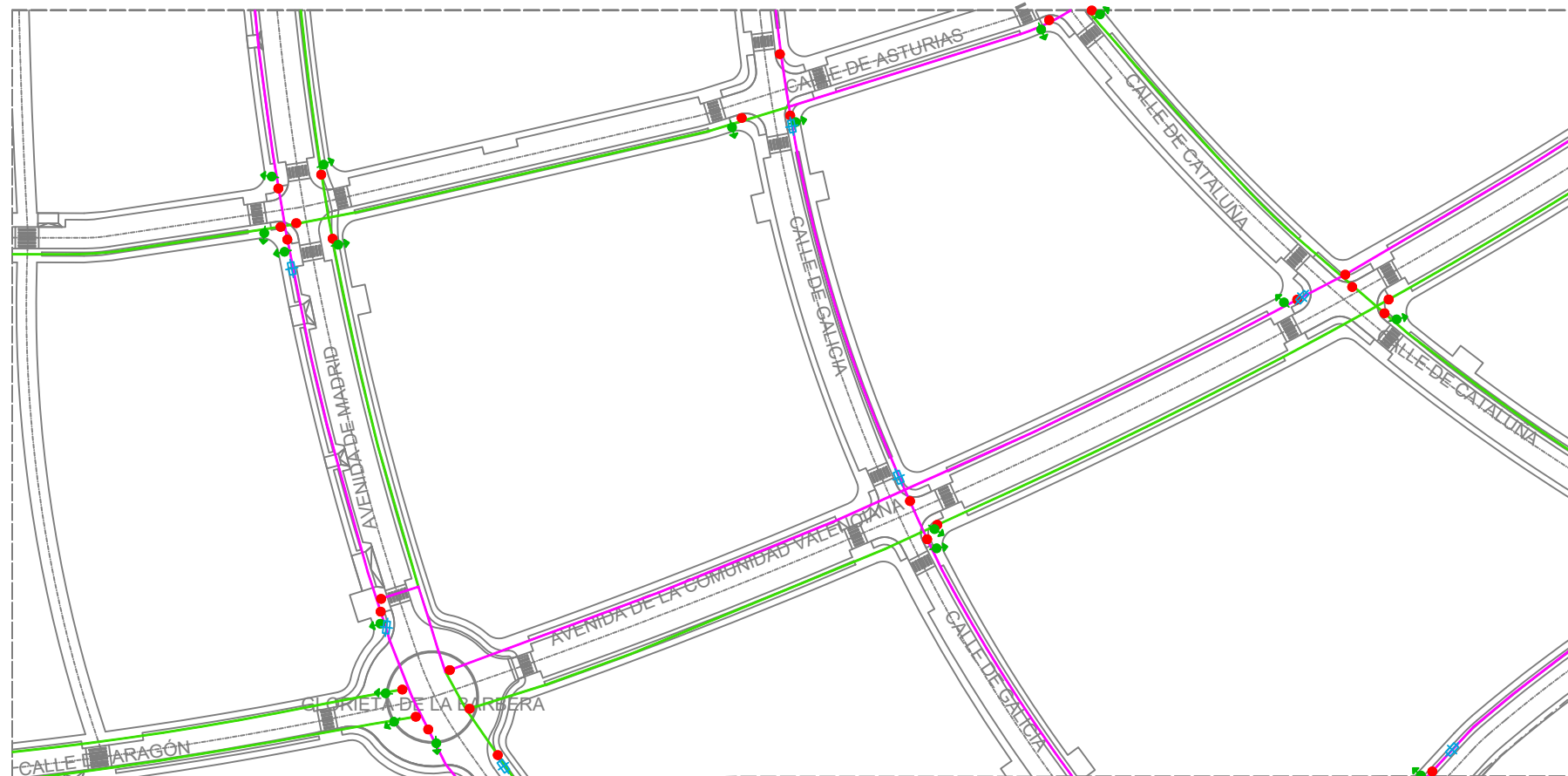
REALIA BUSINESS S.A.

▪ <b>O-4c.-Servicios Urbanos existentes-Agua y Gas</b>	<b>E 1/2.000</b>
--	------------------





DISTRIBUCION DE GAS



DISTRIBUCION DE AGUA

OBSERVACIONES:



**hansabaton**  
CONSULTANTS IN ARCHITECTURE, PLANNING & DESIGN  
ESTUDIO DE DETALLE

E: 1/1000

Fichero: O-4c\_AGUA Y GAS.dwg

SISTEMA DE COORDENADAS UTM - ETRS89 HUSO 30

Nº Plano:

Cliente:  
REALIA BUSINESS S.A.

Situación:  
Parcela RC30 AR Nuevo Tres Cantos

Provincia:  
MADRID

Pais:  
ESPAÑA

**O-4c**

Proyecto:  
ESTUDIO DE DETALLE  
RC30AR Nuevo Tres Cantos

Plano:  
SERVICIOS URBANOS-BT y MT

Firma el Arquitecto  
RICARDO DE LANDALUCE

Firma de la Propiedad  
María Belen Valero Gomez

Fecha:  
21/10/2025

REALIA BUSINESS S.A.

▪ <b>O-4d.-Servicios Urbanos existentes-Teleco y Alumbrado</b>	<b>E 1/2.000</b>
--	------------------





## BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO

### CAPÍTULO 1. SÍNTESIS DE LA MEMORIA

El presente Estudio de Detalle mantiene los parámetros urbanísticos establecidos en la normativa de aplicación vigente del ámbito de actuación de la parcela RC.30 en lo referente a los siguientes parámetros:

- Uso, clasificación del suelo y ordenanza de aplicación.
- Alineaciones y rasantes exteriores de la actuación al viario público.
- Superficie total de suelo de la manzana.
- Edificabilidad total y usos permitidos asignados a la finca.

Como ya se ha indicado, el Estudio de Detalle tiene por objeto la definición en la parcela de unas nuevas áreas de movimiento de la edificación sobre rasante (que no es un parámetro urbanístico determinante de la ordenación), siempre coherente con los criterios ya establecidos por el Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos” y con los criterios de ordenación y diseño de la Memoria General del Plan Parcial del Ámbito.

Por lo tanto, las nuevas áreas de movimiento quedan definidas y reflejadas en el correspondiente plano O-3, resumiéndose de la siguiente manera:

- **Área de movimiento paralela a la calle Asturias retranqueada 3,00 m respecto de la alineación a calle, con un fondo edificable de 19,85 m. Esta área se reduce a una altura máxima de X plantas y se encuentra separada 18,40 m respecto al bloque comercial de I altura de la Avenida de Madrid. En esta área de movimiento continua, se podrá hacer una única edificación o en el caso de que se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetarse una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la semisuma de las alturas de cornisa de los edificios**
- **Área de movimiento paralela a la Avenida de la Comunidad Valenciana retranqueada 3,00 m respecto a la alineación a calle y tiene un fondo edificable de 15,70 m. Esta área de movimiento continua se encuentra separada 15,20 m respecto al bloque comercial de 1 altura de la Avenida de Madrid. En esta área de movimiento continua, se podrá hacer una única edificación o en el caso de que se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetarse una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la semisuma de las alturas de cornisa de los edificios.**

Se propone asimismo la implantación del uso comercial principalmente en una edificación independiente de una sola planta conformando un frente continuo de uso con un fondo edificable de 20,50 m respecto a la Avenida de Madrid. Dicha edificación se encontrará separada al menos 15,20 m respecto al área de movimiento tanto de la edificación que se sitúa paralela a la Avenida de la Comunidad Valenciana y 18,40 m respecto al área que se sitúa en la calle de Asturias.

La propuesta pretende independizar la edificación comercial de 1.727,10 m<sup>2</sup> de los dos bloques de viviendas, para separar ambos usos tanto físicamente como sus accesos y circulaciones de personas y vehículos, eliminando interdependencias y afecciones al medio ambiente respecto al uso residencial.



La edificación comercial mantiene su fachada principal al eje comercial de la Avenida de Madrid.

En la siguiente tabla se exponen los parámetros fundamentales que definen ambas ordenaciones (Ordenación actual y Ordenación propuesta):

	<b>ORDENACIÓN ACTUAL</b>	<b>ORDENACIÓN PROPUESTA</b>
<b>SUPERFICIE DE PARCELA (m2)</b>	16.403,22	16.417,46
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>	17.270,96	17.270,96
<b>EDIFICABILIDAD COMERCIAL</b>	1.727,10	1.727,10
<b>N.º DE UNIDADES HABITACIONALES</b>	161	161
<b>ALTURA MÁX. RESIDENCIAL</b>	VIII/XII (según cota terreno)	VIII/X (según cota terreno)
<b>ALTURA MÁX. COMERCIAL</b>	I	I
<b>RETRANQUEOS (metros)</b>		
<b>A CALLE DE ASTURIAS</b>	3	3
<b>A AVENIDA DE MADRID</b>	3	3
<b>A AV. COMUNIDAD VALENCIANA</b>	3	3
<b>A CALLE DE GALICIA</b>	3	3

## **CAPÍTULO 2. ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN**

El presente Estudio de Detalle afecta únicamente a la parcela RC30 del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”.

## **CAPÍTULO 3. ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS**

La aprobación inicial del presente estudio de detalle comportará, según el 70.4 de la Ley del suelo de Madrid y el 120.1 del Reglamento de planeamiento, la suspensión de la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades en el ámbito afectado por el estudio de detalle: parcela RC.30 del sector AR Nuevo Tres Cantos.



## CONCLUSION

---

El Estudio de Detalle Propuesto, con todas sus especificaciones reseñadas anteriormente, y con las propuestas expuestas y justificadas, mejora sustancialmente la situación actual de la Parcela RC30 posibilitando y favoreciendo el inicio de actuaciones para la promoción de viviendas multifamiliares.

La nueva ordenación que se plantea en el presente Estudio de Detalle respeta los parámetros urbanísticos estructurantes y los criterios de ordenación y diseño pormenorizados establecidos por el Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos para el conjunto de la parcela.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión de la ordenación y solicitudes propuestas para la Parcela RC30 del sector "AR NUEVO TRES CANTOS".

**Madrid, octubre de 2025**

**EL TITULAR**



**REALIA BUSINESS S.A.**

**EL ARQUITECTO**



**D. Ricardo de Landaluce Arias,  
Nº Colegiado: 9.831**

## ANEXOS

---

- ANEXO 1. NOTA SIMPLE
- ANEXO 2. FICHA CATASTRAL
- ANEXO 3. FICHA DE LA PARCELA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
- ANEXO 4. PLANO DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS



- ANEXO 1. NOTA SIMPLE



Información Registral expedida por:

**IGNACIO DEL RIO GARCIA DE SOLA**

Registrador de la Propiedad de COLMENAR VIEJO

AVENIDA CRISTÓBAL COLÓN, 12  
28770 - COLMENAR VIEJO MADRID  
Teléfono: 918451014  
Fax: 918463270  
Correo electrónico: colmenarviejo1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**REALIA BUSINESS SA**  
con DNI/CIF: C.I.F.: A81787889

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: T08TC18U**  
(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionado con este documento)



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD**  
**DE**  
**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE COLMENAR VIEJO UNO**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE TRES CANTOS N° FINCA N°: 20866  
**IDUFIR:** Codigo Registral Unico: 28077000742373

**DATOS DE LA FINCA**

**URBANA.-** En término de Tres Cantos, parcela **RC.Treinta** del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS", Avenida de Madrid, número cincuenta y uno, con una superficie de suelo de dieciséis mil cuatrocientos tres metros veintidós decímetros cuadrados y una edificabilidad de diecisiete mil doscientos setenta metros noventa y seis decímetros cuadrados en uso **RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE** y una edificabilidad de uso **COMERCIAL EN PLANTA BAJA**, de mil setecientos veintisiete metros diez decímetros cuadrados.- Linda: Al Norte, con **CALLE RS - 2**; Al Sur, con **CALLE TRANSVERSAL SUR**; Al Este, con **CALLE RS - 3**; Y al Oeste, con **CALLE TRAVESIA OESTE.- Referencia catastral número 9066901VK3996N0001ST.-**

**TITULARES**

REALIA BUSINESS SA, C.I.F.: A81787889 al Tomo Libro Folio Inscripción 13ª, 100% , Pleno dominio con carácter privativo por título de fusión por absorción.-.

**CARGAS DE LA FINCA**

Afecta al pago del Impuesto por el acto de la inscripción **13ª** de fecha **seis de agosto de dos mil veinticinco.**

**ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

**SIN ASIENTOS PENDIENTES**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día **seis de octubre de dos mil veinticinco** antes de la apertura del Libro Diario.



COLMENAR VIEJO, a seis de octubre de dos mil veinticinco

----- ADVERTENCIA -----

Las cantidades expresadas en pesetas, pueden convertirse en Euros, aplicando la equivalencia de 1 Euro=166,386 pesetas.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

**Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida a día SEIS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO.**



(\*) c.s.v. :22807799DA64A1B873A14DD88DF36F5120E0E588

Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

**Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE COLMENAR VIEJO 1 a día seis de octubre de dos mil veinticinco.**

(\*) C.S.V. :22807799DA64A1B873A14DD88DF36F5120E0E588



Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos



C.S.V. : 22807799DA64A1B873A14DD88DF36F5120E0E588

- ANEXO 2. FICHA CATASTRAL





- ANEXO 3. FICHA DE LA PARCELA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN



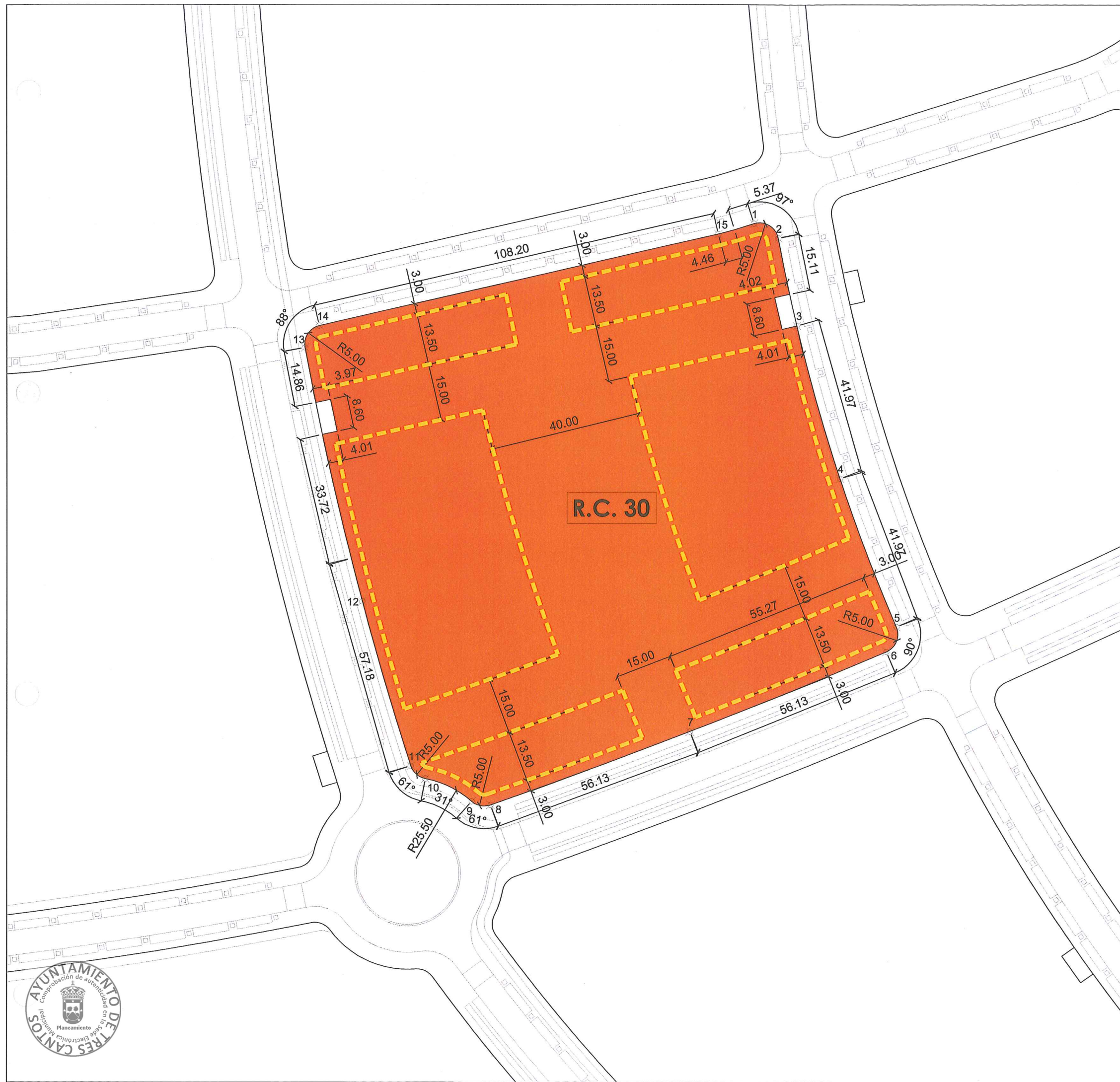
# PARCELA R.C. 30

Ordenanza de aplicación

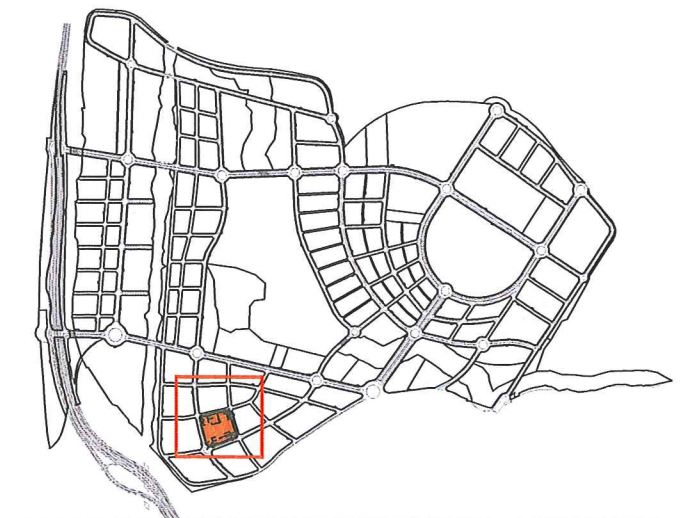
Uso \_\_\_\_\_ Residencial Colectivo  
 Superficie de parcela \_\_\_\_\_ 16403,22 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad \_\_\_\_\_ 17270,96 m<sup>2</sup>

PUNTO	X	Y
1	439190,707	4496738,368
2	439196,640	4496736,870
3	439223,642	4496704,759
4	439252,775	4496674,566
5	439262,507	4496665,350
6	439261,461	4496657,270
7	439247,920	4496650,142
8	439201,685	4496626,996
9	439154,771	4496605,258
10	439148,144	4496607,850
11	439142,703	4496621,048
12	439131,205	4496653,666
13	439122,144	4496687,043
14	439117,352	4496710,353
15	439120,777	4496716,006
16	439182,627	4496735,400

----- Area de movimiento de la edificación



Situación dentro del Sector



## PROYECTO DE REPARCELACION SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS"

Ficha individualizada de parcela

Norte

**R.C. 30**



0 10 20 30 40 50 100 metros

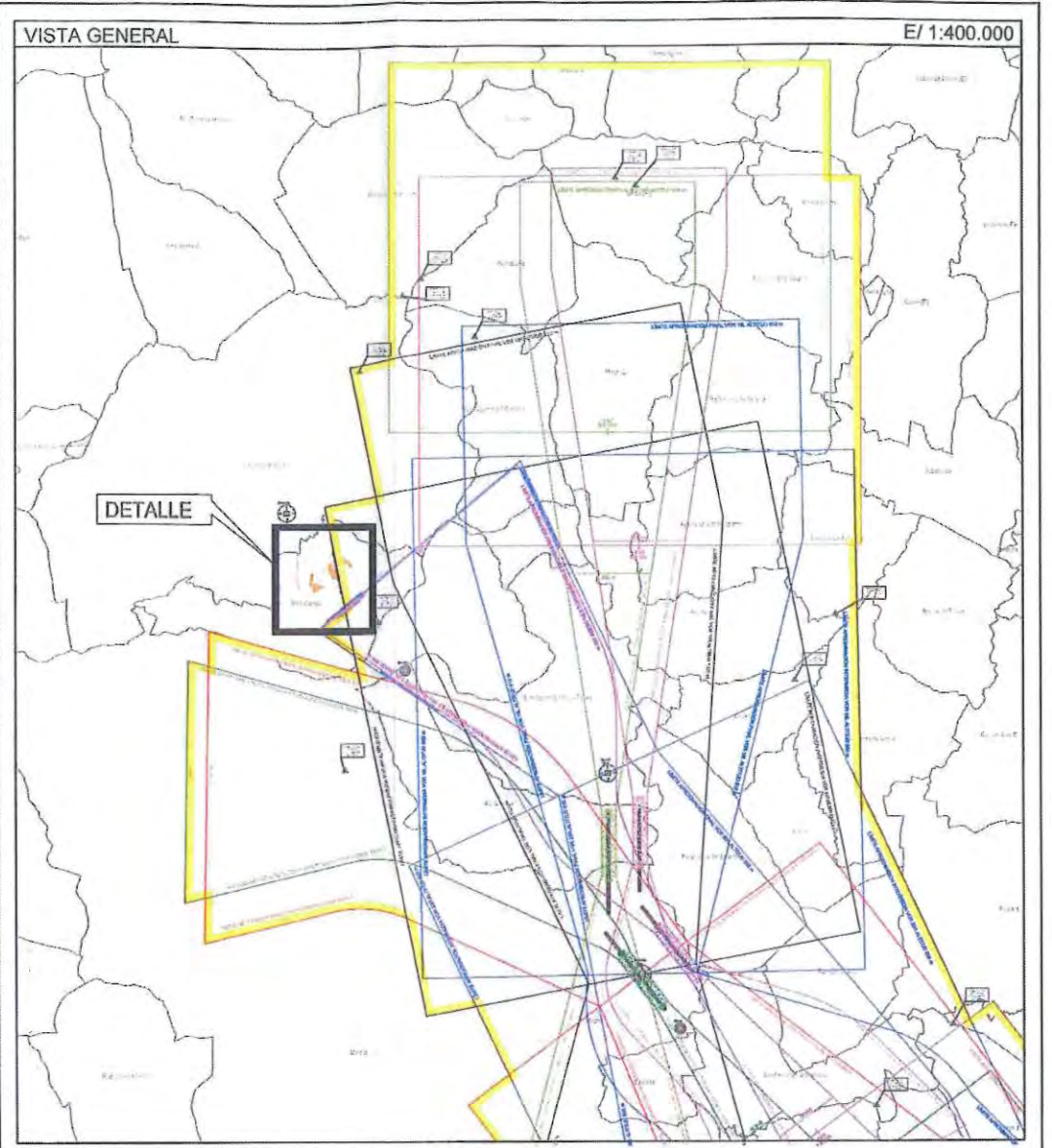
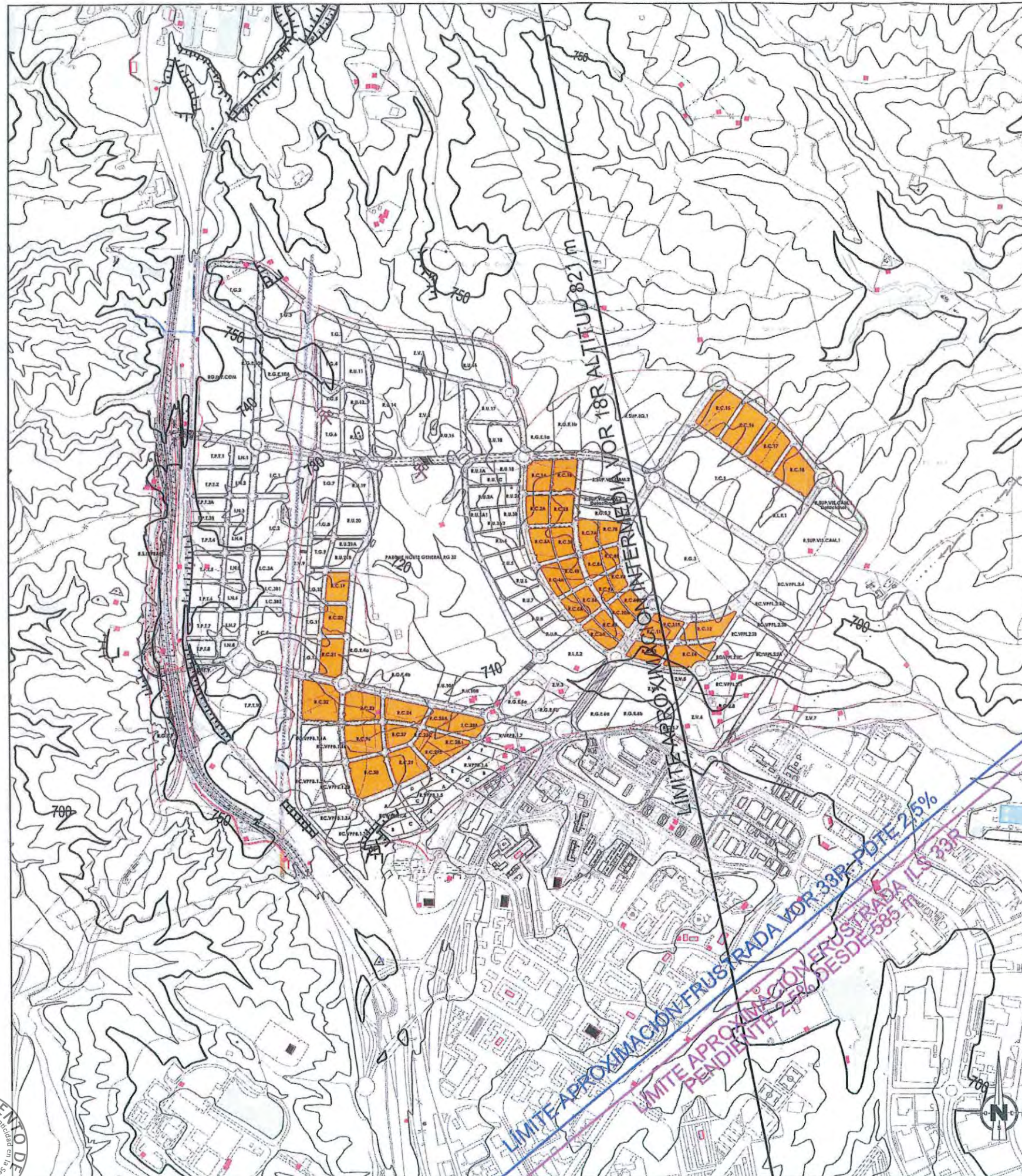
Escala 1:1000



D. SERGIO GONZALEZ ZAMORANO

- ANEXO 4. PLANOS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

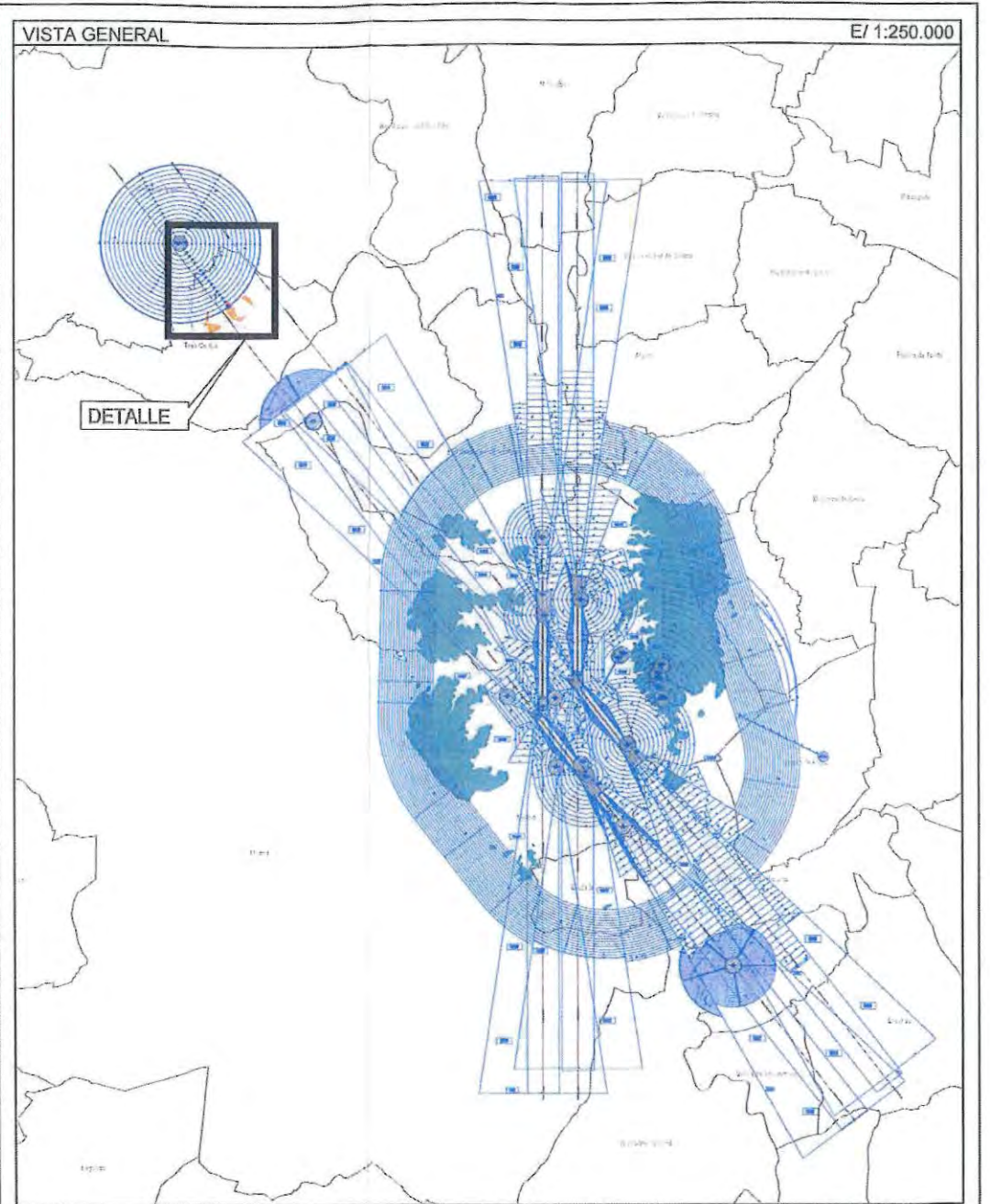
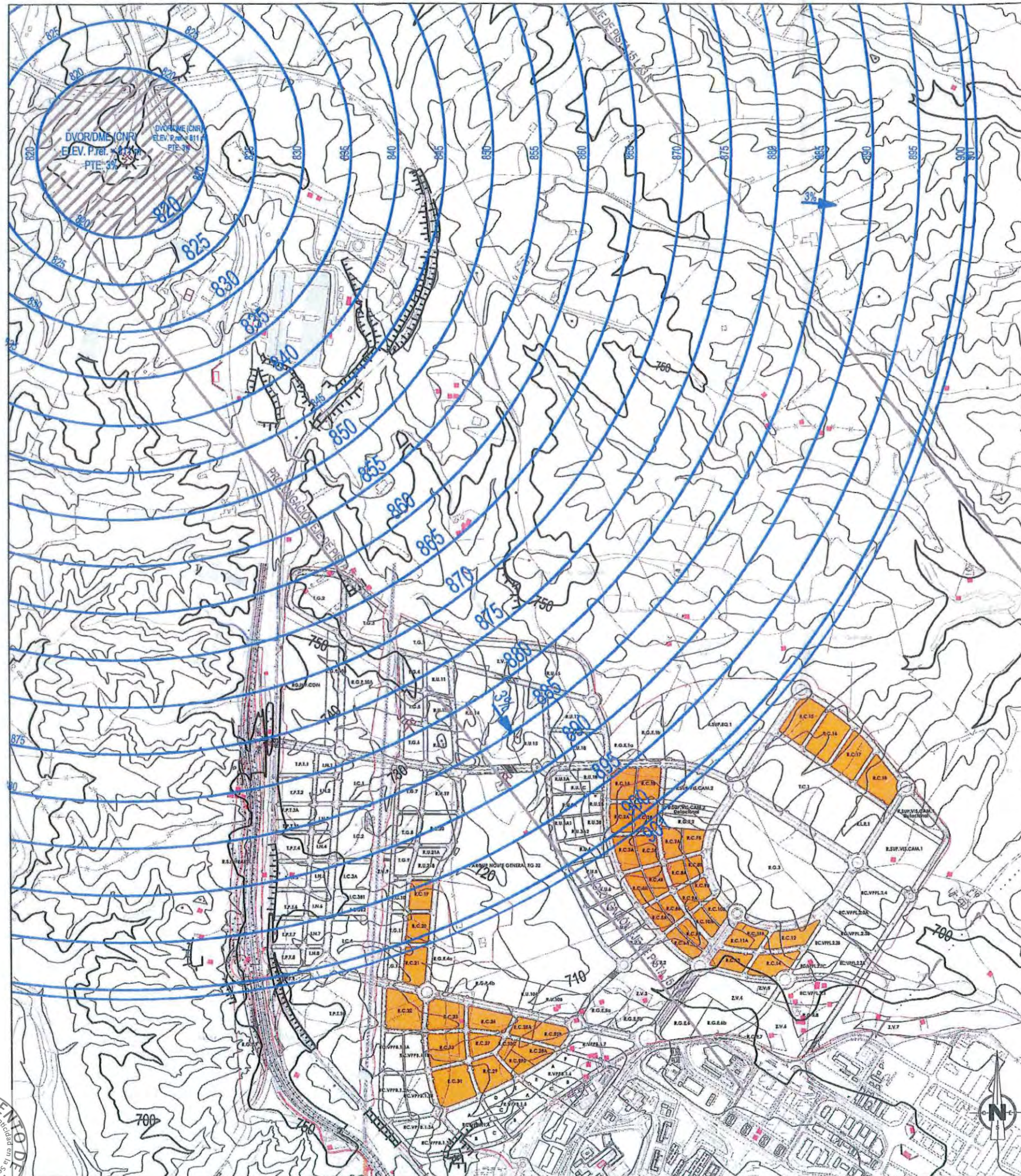










- LEYENDA**
- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
  - ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
  - CURVAS DE NIVEL Y COTAS DEL TERRENO
  - LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
  - ÁMBITO EN ESTUDIO


GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO	SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA		
	<b>AEROPUERTO DE MADRID-BARAJAS</b> <b>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b> <b>SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES</b> <b>REAL DECRETO 1080/2009</b>		
ESCALA 1:15.000	FECHA NOVIEMBRE 2013	REF.	PLANO 2.2





**LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

	650 COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
	ZONA DE SEGURIDAD DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS.		LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
	VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		ÁMBITO EN ESTUDIO

 GOBIERNO DE ESPAÑA    MINISTERIO DE FOMENTO  
 SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA  
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES  
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL  
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

**AEROPUERTO DE MADRID-BARAJAS**

**SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

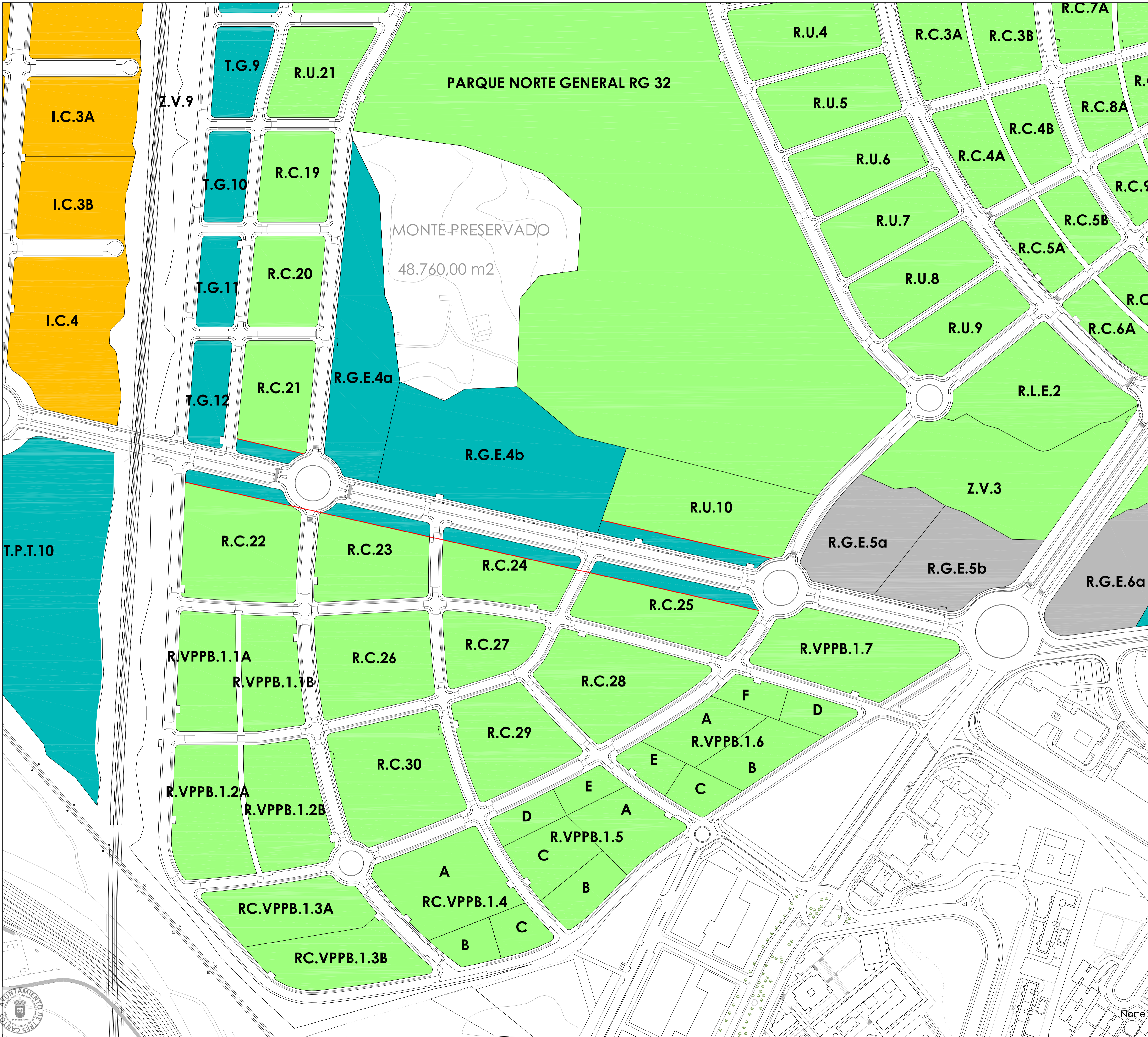
**SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO  
E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS  
REAL DECRETO 1080/2009**

ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:15.000	NOVIEMBRE 2013		2.1



- ANEXO 5. PLANO AREAS DE SENSIBILIDAD ACUSTICA DEL PLAN ESPECIAL PARA LA DEFINICION Y ORDENACION DE EJES COMERCIALES SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”

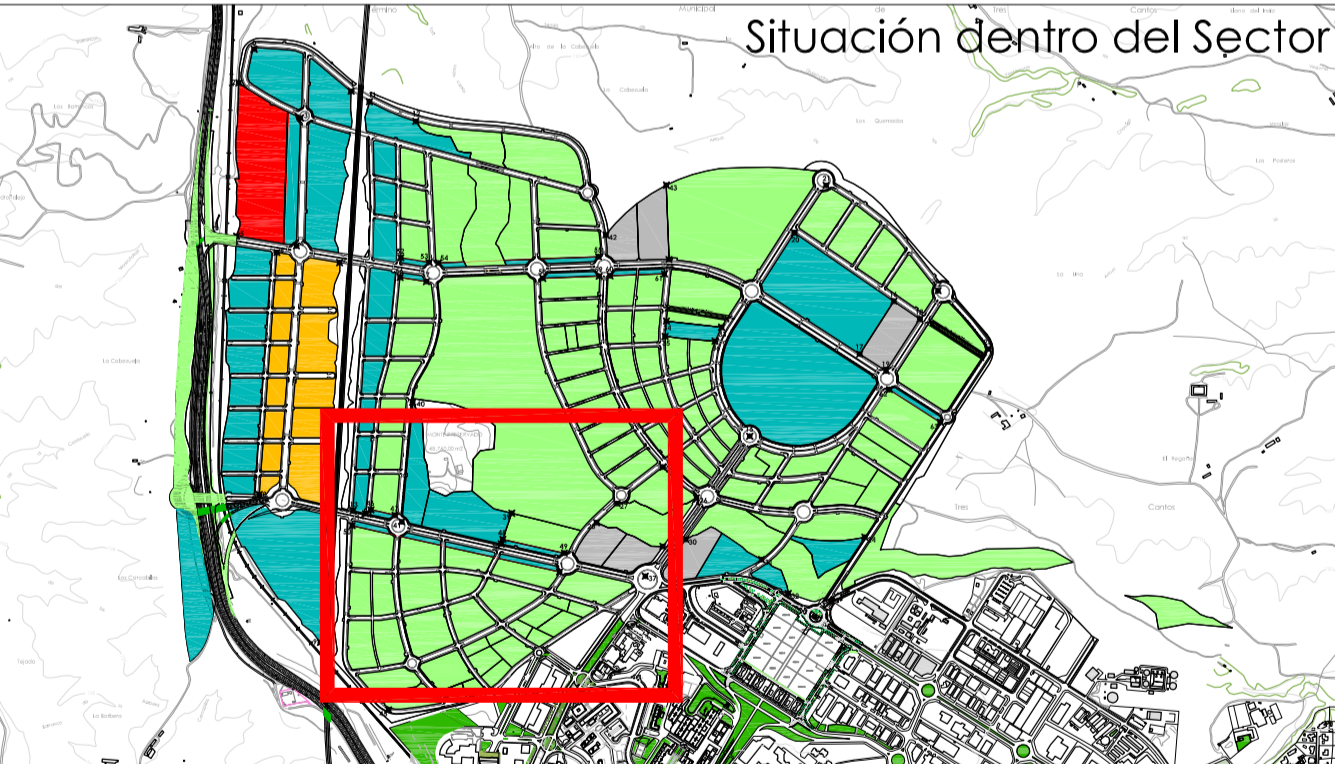




### AREAS DE SENSIBILIDAD ACUSTICA

- TIPO I (Area de silencio) Dia: 50 dBA - Noche: 40 dBA
- TIPO II (Area levemente ruidosa) Dia: 55 dBA - Noche: 45 dBA
- TIPO III (Area tolerablemente ruidosa) Dia: 65 dBA - Noche: 55 dBA
- TIPO IV (Area ruidosa) Dia: 70 dBA - Noche: 60 dBA
- TIPO V (Area especialmente ruidosa) Dia: 75 dBA - Noche: 65 dBA

--- Delimitacion Sector AR Nuevo Tres Cantos  
 --- ISOFOA 55 dBA (Dia) - 30m del eje viario  
 La isófona de 45dBA Noche se sitúa a 12m del eje viario, por lo que es menos restrictiva para la delimitación del área de sensibilidad acústica



PLAN ESPECIAL PARA LA DEFINICION Y ORDENACION DE EJES COMERCIALES SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" ENERO 2012

PLANO **4.1** EJES COMERCIALES AREAS DE SENSIBILIDAD ACUSTICA AVENIDA DE ESPAÑA

Escala 1:2000 DIN A1 o 1:4000 DIN A3

PROPIEDAD: ARQUITECTO: PALOMA ESTELLES PANTOJA



Norte