



EQUIPO REDACTOR:

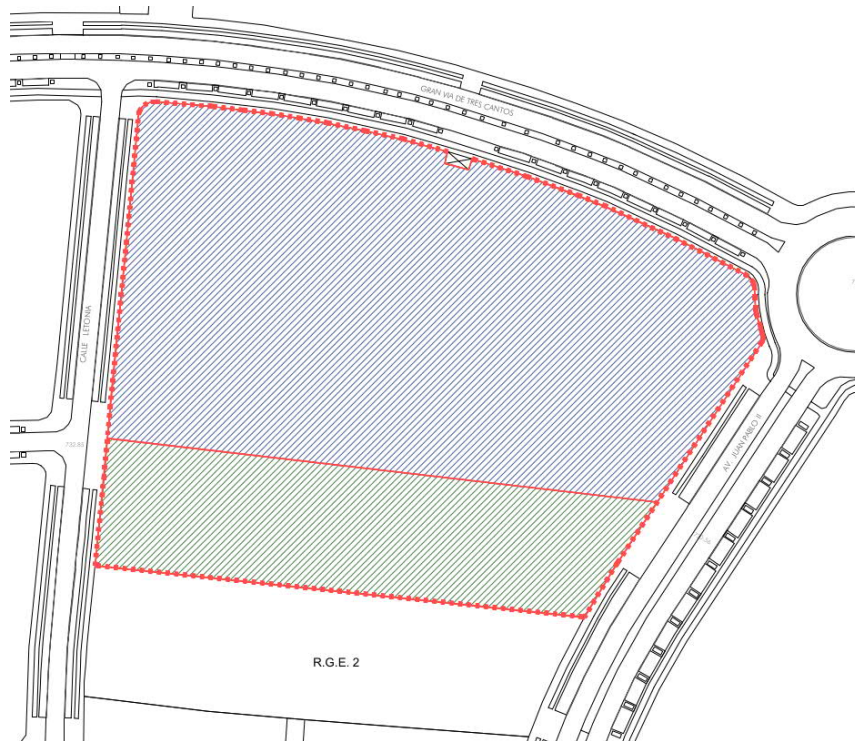
FIRMA

**CANO Y ESCARIO**

ARQUITECTURA



**Comunidad  
de Madrid**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926388266460843405668**

VERSIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL  
PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 "AR NUEVO TRES CANTOS"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA / FEBRERO 2024

BLOQUE I: DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

## ÍNDICE

### **BLOQUE I. - DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

#### **VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN**

- 1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación
- 1.2 Estructura de la propiedad
- 1.3 Determinaciones del Plan General para el ámbito
- 1.4 Legislación aplicable
- 1.5 Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial
- 1.6 Delimitación del ámbito
- 1.7 Topografía. Características físicas del territorio.
- 1.8 Usos, edificaciones e Infraestructuras existentes

#### **VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I-1 Situación y emplazamiento. Escala 1/10.000
- I-2 Levantamiento topográfico. Escala 1/1.000
- I-3 Estructura de la propiedad. Cesiones Redes Públicas. Escala 1/5.000
- I-4.1 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Baja Tensión. Escala 1/1.000
- I-4.2 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Media Tensión. Escala 1/1.000
- I-4.3 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Alumbrado Público. Escala 1/1.000
- I-4.4 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Abastecimiento. Escala 1/1.000
- I-4.5 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Gas. Escala 1/1.000
- I-4.6 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Saneamiento Fecales. Escala 1/1.000
- I-4.7 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Saneamiento Pluviales. Escala 1/1.000
- I-4.8 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Telecomunicaciones. Escala 1/1.000
- I-4.9 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Riego Primaria. Escala 1/1.000
- I-4.10 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Riego Goteo. Escala 1/1.000
- I-4.11 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Riego Aspersión. Escala 1/1.000
- I-4.12 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Mobiliario Urbano, Arbolado y Señalización Vial. Escala 1/1.000
- I-5 Edificación, Usos actuales y vegetación existente. Escala 1/1.000



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

## **BLOQUE I. - DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

### **VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN**

#### 1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación

La parcela RS-VIS-CAM 2, ubicada en Tres Cantos con referencia catastral 9976201VK3997N0001HX, es de titularidad de la Comunidad de Madrid.

En la parcela es de aplicación su propio Plan Especial Aprobado por Acuerdo 183/09 de Comisión de Urbanismo de Madrid el 30/07/2009 y publicado en el BOCM nº 212 de 7 de septiembre de 2009 que contempla una parte de uso residencial 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.

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:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

- 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cv](http://www.madrid.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

## 1.2 Estructura de la propiedad

La presente parcela está delimitada en los planos de ordenación como suelo de red pública de Carácter Supramunicipal de Vivienda de Integración Social de la Comunidad de Madrid, con referencia catastral 9976201VK3997N0001HX.

## 1.3 Determinaciones del Plan General para el ámbito

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 2, que son los siguientes:

- Plan Especial PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 "AR NUEVO TRES CANTOS", con fecha de aprobación definitiva Aprobado por Acuerdo 183/09 de Comisión de Urbanismo de Madrid el 30/07/2009 y publicado en el BOCM nº 212 de 7 de septiembre 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.

La parcela que nos ocupa está clasificada como suelo urbanizable sectorizado por el Plan parcial "AR Nuevo Tres Cantos".

Al formar parte de la Red Supramunicipal de Viviendas, se considera dentro de la Red de Servicios, según la ley 9/2001 de la CAM.

La ordenanza de aplicación vigente asignada para la parcela es la Ordenanza O1 R.C. del planeamiento vigente (Plan Especial septiembre de 2009):

PARCELA	Superficie (M2)	Edificabilidad (m2/m2)	Ordenanza de referencia	Ocupación mix.	Nº alturas mix.
R.SUP.VIS.CAM.2	30729.45	Sin determinar en Plan Parcial	O1 (P. Parcial) Residencial en bloque abierto	Según planos	B+7

#### 1.4 Legislación aplicable

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:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

- 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

### 1.5 Justificación de la conveniencia y oportunidad 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 2, ubicada en Tres Cantos con referencia catastral 9976201VK3997N0001HX, titularidad de la Comunidad de Madrid, se encuentra incluida en el Lote 3 de la primera licitación.

En la parcela es de aplicación su propio Plan Especial Aprobado por Acuerdo 183/09 de Comisión de Urbanismo de Madrid el 30/07/2009, 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 constatado 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.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

## 1.6 Delimitación del ámbito

La parcela R.SUP.VIS.CAM. -2, se encuentra situada en el Sector "AR NUEVO TRES CANTOS" de desarrollo urbanístico del municipio de Tres Cantos, en Madrid.

Es una manzana completa de forma irregular, con una superficie total de **30.729,45m<sup>2</sup>**.

Enclavado en una zona en pleno desarrollo urbanístico (zona de ensanche), limita con viario por 3 de sus lados, y con parcela destinada a equipamiento en el cuarto lado.

Los límites de la parcela vienen delimitados en el Plano General de Ordenación del Plan Parcial sector "AR Nuevo Tres Cantos", en la hoja 5 de Alineaciones y Rasantes (plano PO-20-E). La ordenación respeta exactamente las previsiones en cuanto a redes generales en lo referente a su geometría, trazado y funcionalidad, así como las secciones del viario general.

El solar presenta forma irregular y se encuentra definido por:

Lindero Norte: Gran Vía de Tres Cantos

Lindero Este: Av. Juan Pablo II

Lindero Oeste: Calle Letonia

Lindero Sur: Parcela R.G.E.2

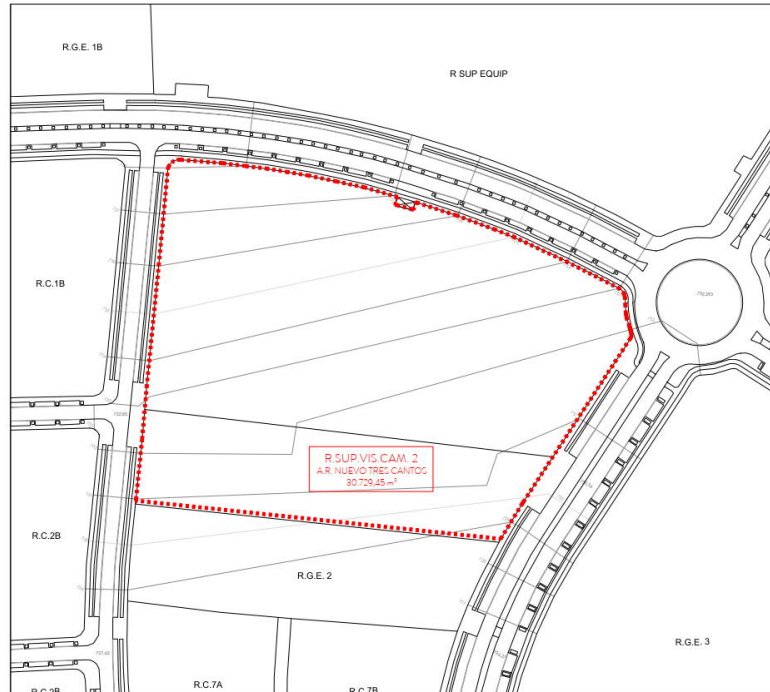
## 1.7 Topografía. Características físicas del territorio.

### 1.7.1 Topografía.

La topografía original es bastante elevada conformando un montículo de unos 7 metros de altura con caída desde el noroeste hacia el sureste. En la actualidad se observan sobre el terreno alteraciones de la topografía original por acumulaciones de tierras procedentes de excavaciones exteriores de las obras del proyecto de urbanización ya ejecutado en el ámbito.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**



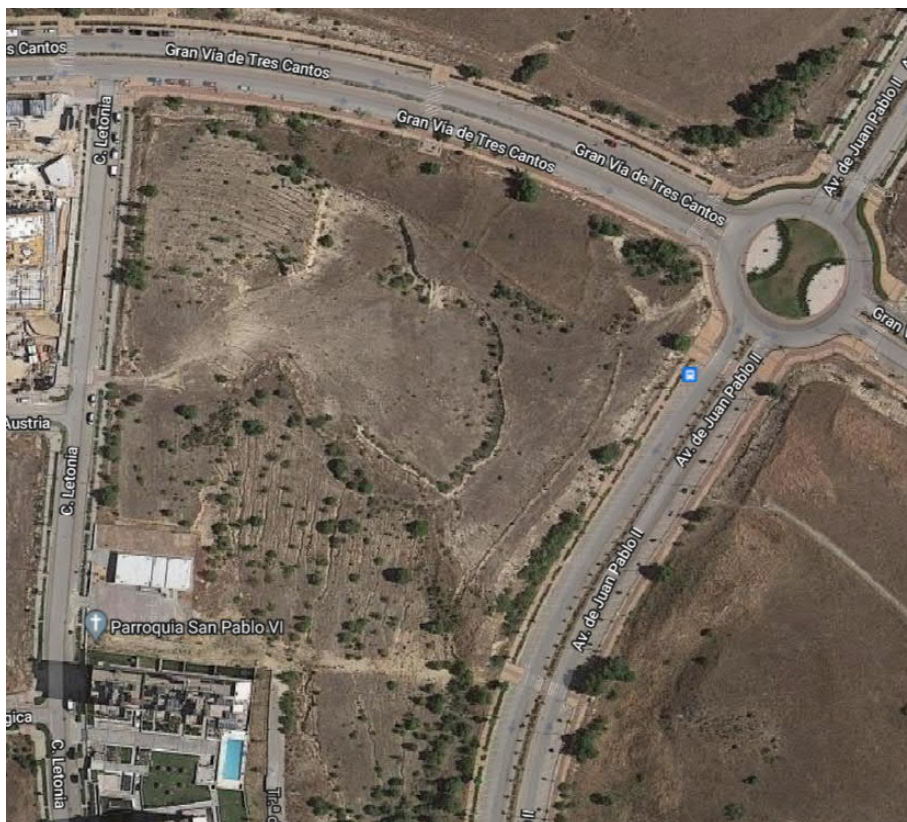
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.procid.org/cv/](http://www.procid.org/cv/) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

### 1.7.2 Vegetación.

La vegetación mayoritariamente presente en el ámbito es de tipo ruderal, propia de espacios degradados, propia de suelos de acusado carácter nitrófilo, que ha colonizado de manera espontánea los añadidos presentes en el ámbito, asociados a las labores de construcción de las infraestructuras que lo rodean. No hay masas importantes de árboles, únicamente ejemplares aislados repartidos uniformemente por la zona central y sur de la parcela.

### 1.8 Usos, edificaciones e Infraestructuras existentes

Como puede comprobarse en la ortofotografía reciente de la imagen, en la parcela no existen usos ni edificaciones. Tan sólo existen pequeños arbustos en la zona Noroeste y Sureste que han nacido de forma espontánea como consecuencia de la falta de uso sobre la parcela.



La presente parcela está delimitada en los planos de ordenación como suelo de red pública de Carácter Supramunicipal de Vivienda de Integración Social de la Comunidad de Madrid.

#### 1.8.1. Distribución en Zonas de la Red Supramunicipal (Usos):

##### Zona de Vivienda Pública

La Zona de vivienda pública se concreta con una superficie de 22.874,29 m<sup>2</sup>. Ordenanza 1A R.C.E. (Residencial Colectivo Especial, edificación en bloque abierto), adaptación de la Ordenanza 1 del Plan Parcial.

Zona Reserva de Suelo para Dotaciones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

La Zona Reserva de Suelo para Dotaciones con una superficie inicial establecida en el Plan Especial para uso dotacional de 5.011,95 m<sup>2</sup> queda ubicada en la parte sur de la parcela con acceso directo desde tres de sus lados.

Zona de Viario.

La Zona de Viario ubicada entre las dos zonas anteriormente descritas tiene una superficie inicial establecida en el Plan Especial de 2.843,21 m<sup>2</sup>

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  
14.868,28/100 m<sup>2</sup>c x 1,5 plazas = 223 plazas.
- ZONA RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES  
7.540,95 /100 m<sup>2</sup>c x 1,5 plazas = 114 plazas.

### 1.8.2 Infraestructuras existentes

Las infraestructuras recogidas en el proyecto de urbanización vigente soportan la carga de uso de la parcela R.SUP.VIS.CAM-2.

La presente modificación no conlleva la alteración de dicho proyecto de urbanización y, por lo tanto, no supone realización de obras.

### 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

La jerarquía se ha establecido de acuerdo con la funcionalidad de la red, sin que ninguna vía sea de uso exclusivo. En este orden de jerarquías el Plan Parcial distingue entre accesos desde la red arterial, viario principal, y vías secundarias, siendo estas últimas las que definen las manzanas de acceso a las parcelas.

El Plan Especial vigente establece la prolongación de una de estas vías, grafiada como calle C/BC10bis en los planos de viario del Plan Parcial, correspondiente a la sección tipo C2, colectora primaria.

Este viario configura la ordenación final de la parcela, definiendo dos zonas independientes con usos claramente diferenciados, a la vez logra el acceso desde la vía pública a ambas.

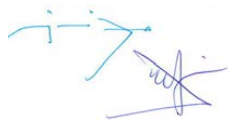
Por tratarse de un viario de segundo orden, que sólo está previsto para recoger el tráfico local de baja densidad, es recomendable limitar la velocidad a 30Km/h.

**Este vial, en la actualidad, no está ejecutado.**

En lo que se refiere a infraestructuras altera lo menos posible los anillos de distribución previstos por el Plan Parcial y por el Proyecto de Urbanización existente; de tal forma se mantienen los anillos de todas las instalaciones por los viales perimetrales de la parcela.

Madrid, febrero 2024

LOS ARQUITECTOS:



CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P.

LA PROPIEDAD:

COMUNIDAD DE MADRID



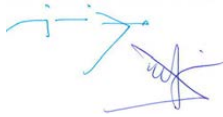
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cv](http://www.madrid.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

## VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 Situación y emplazamiento. Escala 1/10.000
- I-2 Levantamiento topográfico. Escala 1/1.000
- I-3 Estructura de la propiedad. Cesiones Redes Públicas. Escala 1/5.000
- I-4.1 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Baja Tensión. Escala 1/1.000
- I-4.2 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Media Tensión. Escala 1/1.000
- I-4.3 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Alumbrado Público.  
Escala 1/1.000
- I-4.4 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Abastecimiento. Escala 1/1.000
- I-4.5 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Gas. Escala 1/1.000
- I-4.6 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Saneamiento Fecales.  
Escala 1/1.000
- I-4.7 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Saneamiento Pluviales.  
Escala 1/1.000
- I-4.8 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Telecomunicaciones. Escala 1/1.000
- I-4.9 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Riego Goteo. Escala 1/1.000
- I-4.10 Infraestructuras y servicios urbanos existentes \_Red de Riego Aspersión.
- I-5 Edificación, Usos actuales y vegetación existente. Escala 1/1.000

Madrid, febrero 2024

LOS ARQUITECTOS:



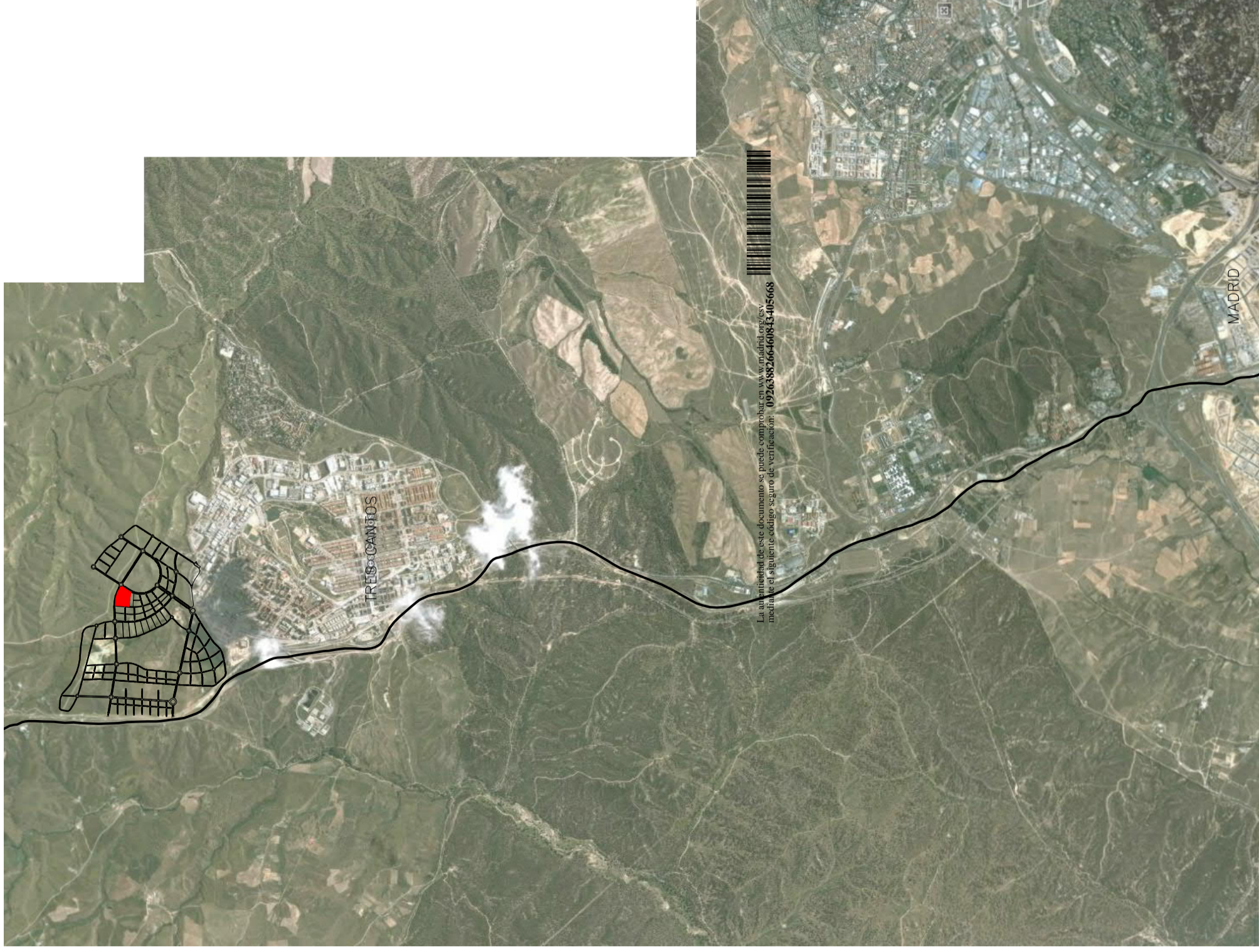
CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P.

LA PROPIEDAD:

COMUNIDAD DE MADRID



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668



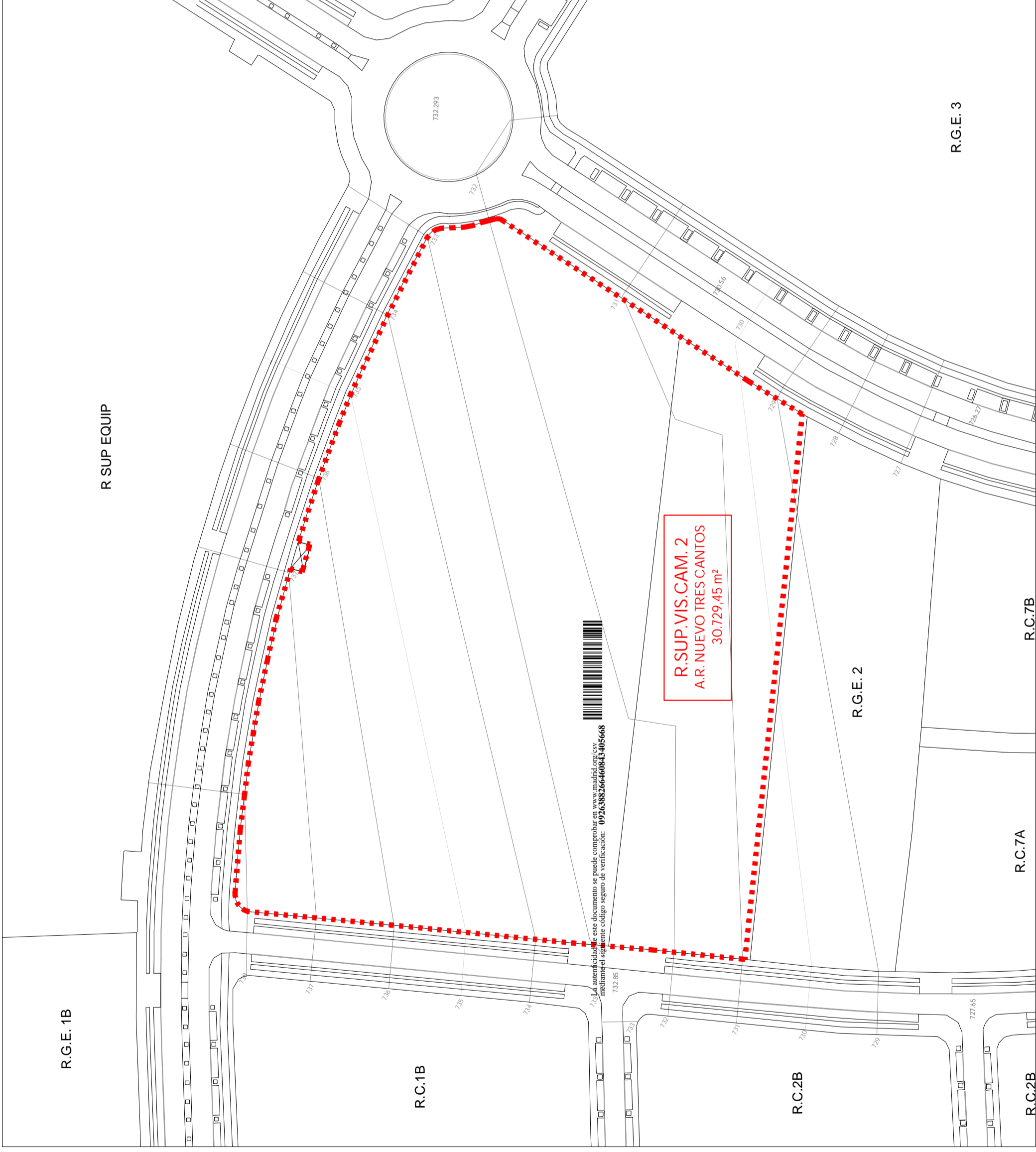
PLANO SITUACION E: 1: 50.000  
ENLACE CON MADRID



PLANO SITUACION E: 1: 10.000  
AREA INTERVENCIÓN TRES CANTOS

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

	BENJAMÍN CANO DIEGO ESCARDO PROPIEDAD
	MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS
Nº PLANO: I-01 ANULA A:	
FASE APROBACIÓN DEFINITIVA ESCALAS: INDICADAS SITUACION FECHA: FEB 2024	
EXP 1136 <b>CANO Y ESCARDO</b> ARQUITECTURA	



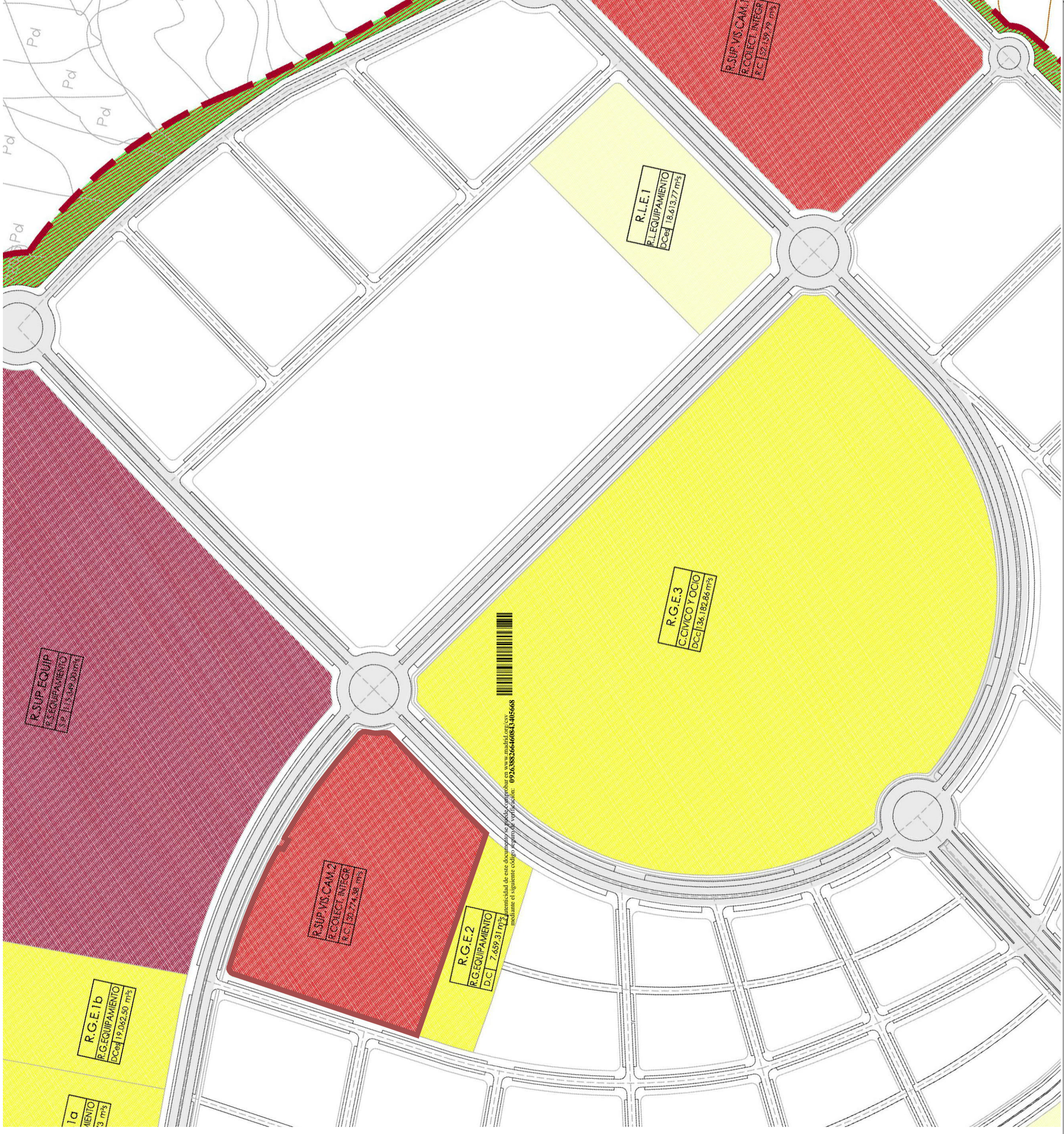
**R SUP VIS.CAM. 2**  
 A.R. NUEVO TRES CANTOS  
 30.729,45 m²

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.mehi.gov.es](http://www.mehi.gov.es) mediante el código seguro de verificación: 0926285204048418165668



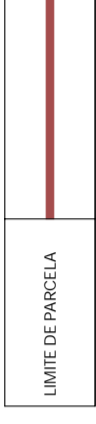
	BENJAMÍN CANO DIEGO ESCARIO	PROPIEDAD: MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS	EXP 1136
	<b>FASE APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		Nº PLANO: <b>I-02</b>
PLANO: INFORMACION TOPOGRAFICO		ESCALAS: 1:1.000	ANULA A :
<b>CANO Y ESCARIO</b>		FECHA: FEB 2024	ARQUITECTURA

AMBITO DE LA RSUP.VIS.CAM.1



LEYENDA REDES PUBLICAS:

	RED SUP. DE INFRAESTRUCTURAS	RED SUPRAMUNICIPAL: TOTAL: 20 m² suelo / 100 m² edif.
	RED SUP. DE EQUIPAMIENTOS	
	RED SUPRAMUNICIPAL VIVIENDA PÚBLICA	
<b>RED GENERAL:</b> TOTAL: 70 m² suelo / 100 m² edif.		
	RED ZONAS VERDES:	20 m² suelo / 100 m² edif.
	RED GENERAL DE ZONAS VERDES	
	RED DE INFRAESTRUCTURAS	20 m² suelo / 100 m² edif.
	RED VIARIA GENERAL	
	INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	
	INFRAESTRUCTURAS DE CERCANIAS (R.C.33)	
	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS PÚBLICOS (R.C.33)	
	RED DE EQUIPAMIENTOS:	30 m² suelo / 100 m² edif.
	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL ADMINISTRATIVO	
<b>RED LOCAL:</b> TOTAL: 30 m² suelo / 100 m² edif.		
	RED LOCAL DE ZONAS VERDES (50%)	
	RED VIARIA LOCAL/SERVICIOS PÚBLICOS (50%)	
	RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	
	ESPACIOS LIBRES ASOCIADOS A RED VIARIA (NO COMPUTADOS COMO ZONA VERDE LOCAL)	



**BENJAMIN CANO** DIEGO ESCARDO. PROPIEDAD.

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS EXP 1136

**FASE APROBACIÓN DEFINITIVA**

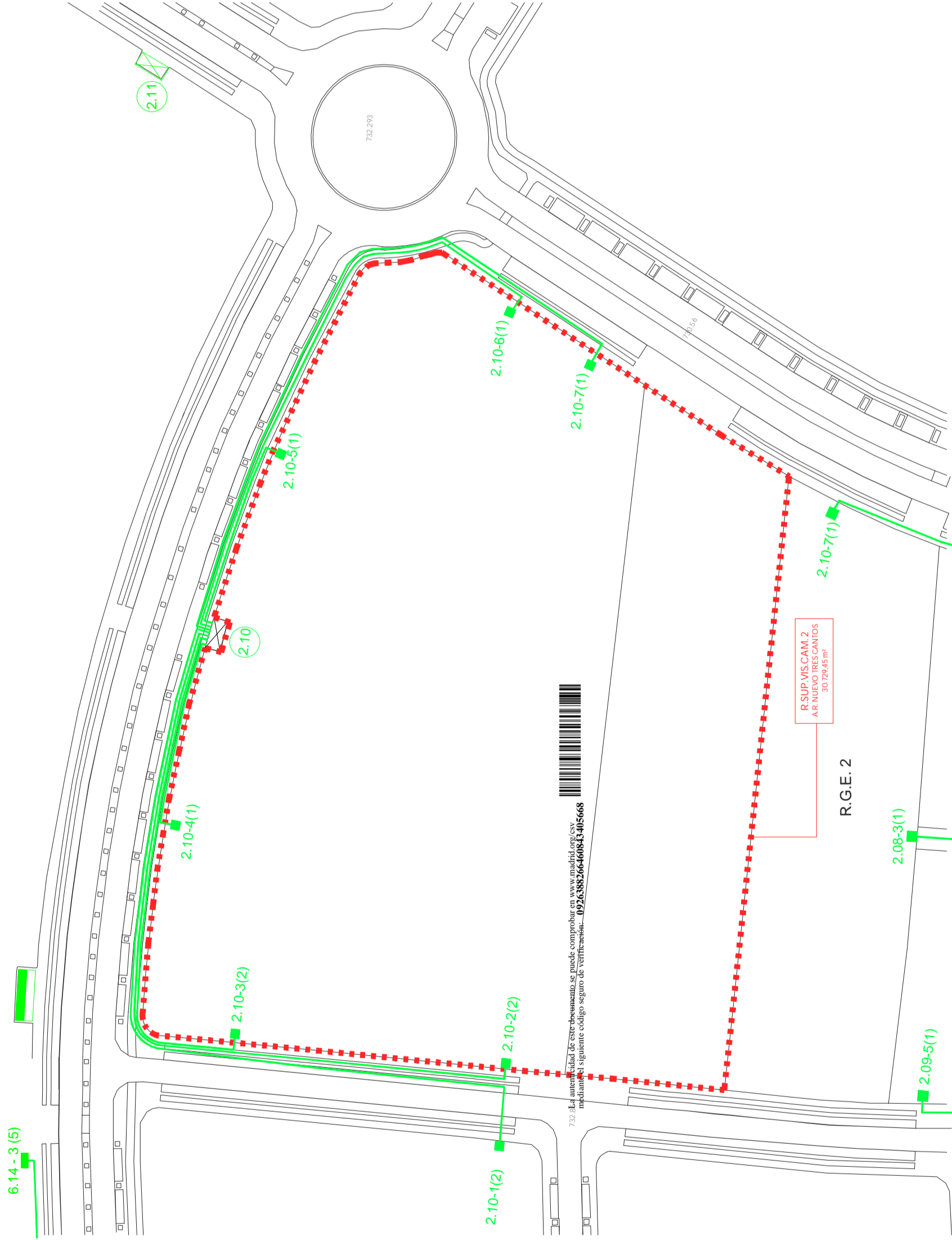
PLANO: INFORMACION ESCALAS: 1:1.000 Nº PLANO: I-03

CESSIONES REDES PUBLICAS DEL PLAN PARCIAL FECHA: FEB 2024 ANULA A:

**CANO Y ESCARIO** ARQUITECTURA

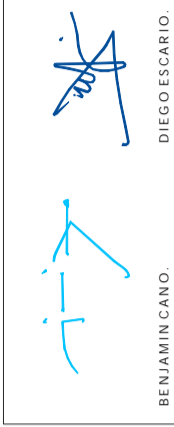
Verificación de este documento en [www.municipalidaddearicaucan.com](http://www.municipalidaddearicaucan.com) mediante el siguiente código QR





**LEYENDA - ESTADO ACTUAL**

	RED ESTADO ACTUAL CON CABLE RV 0,6/1 kV (3 x 240 mm <sup>2</sup> + 1 x 150 mm <sup>2</sup> ) K Al
	C.T. N° 7.18, CIRCUITO N° 1, FORMADO POR DOS LINEAS
	CENTRO DE REPARTO
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE 2 POSICIONES (1x630 kVA + 1x400 kVA)
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE 1 POSICIÓN DE 400 kVA
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE 1 POSICIÓN DE 250 kVA
	ACOMETIDAS PARA VIVIENDAS
	ACOMETIDAS PARA PARCELAS



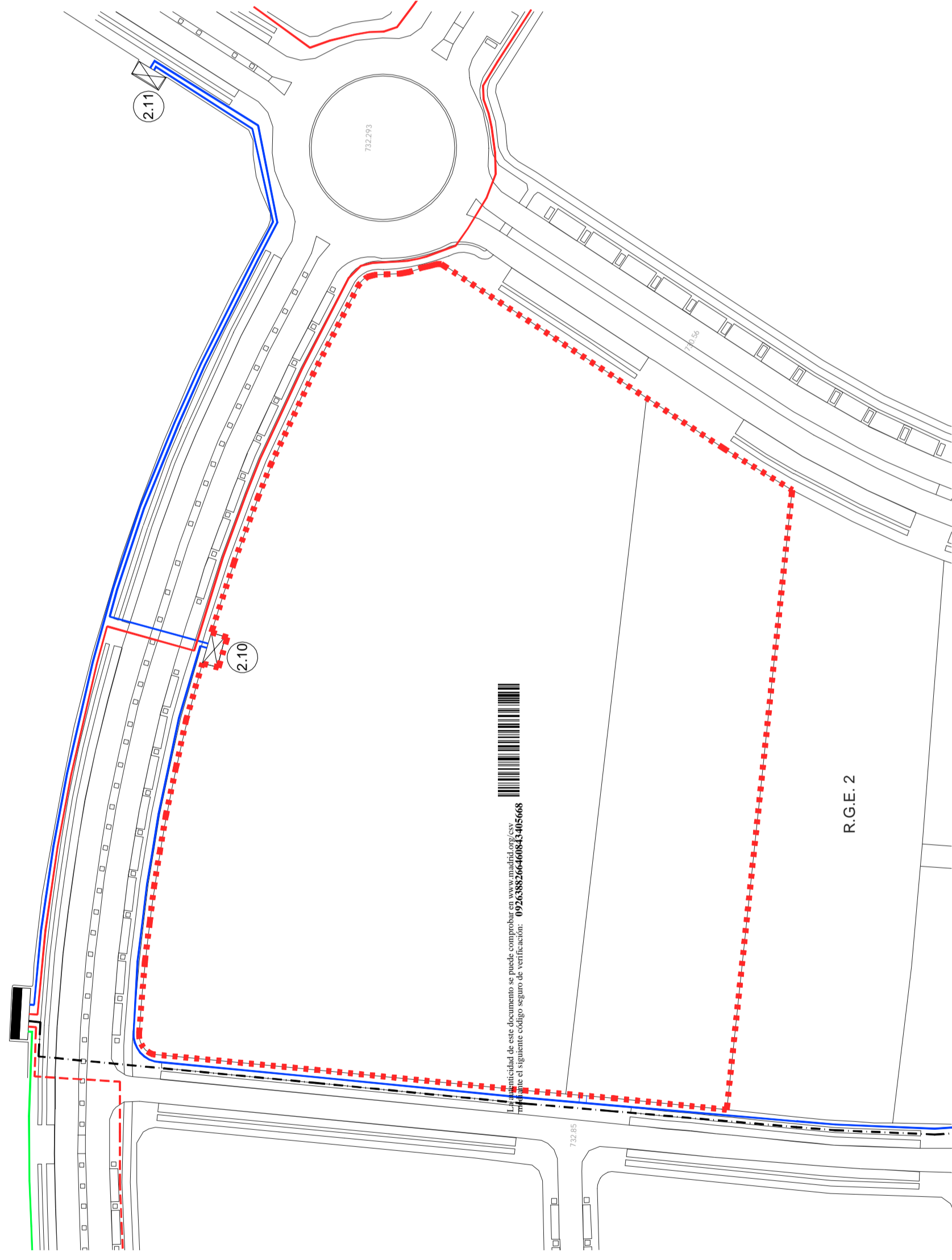
BENJAMINCANO  
 DIEGO ESCARIO  
 PROPIEDAD  
 MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2  
 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS"  
 EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS EXP 1136

**FASE APROBACIÓN DEFINITIVA**  
 PLANO: INFRAESTRUCTURAS ESCALAS: 1:1000  
 ELECTRICIDAD BAJA TENSION ANULA A:  
 ESTADO ACTUAL FECHA: FEB 2024

**CANO Y ESCARIO** ARQUITECTURA

732 La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.mehur.es](http://www.mehur.es) introduciendo el siguiente código de verificación: 0282832046084186668







**LEYENDA - ESTADO ACTUAL**

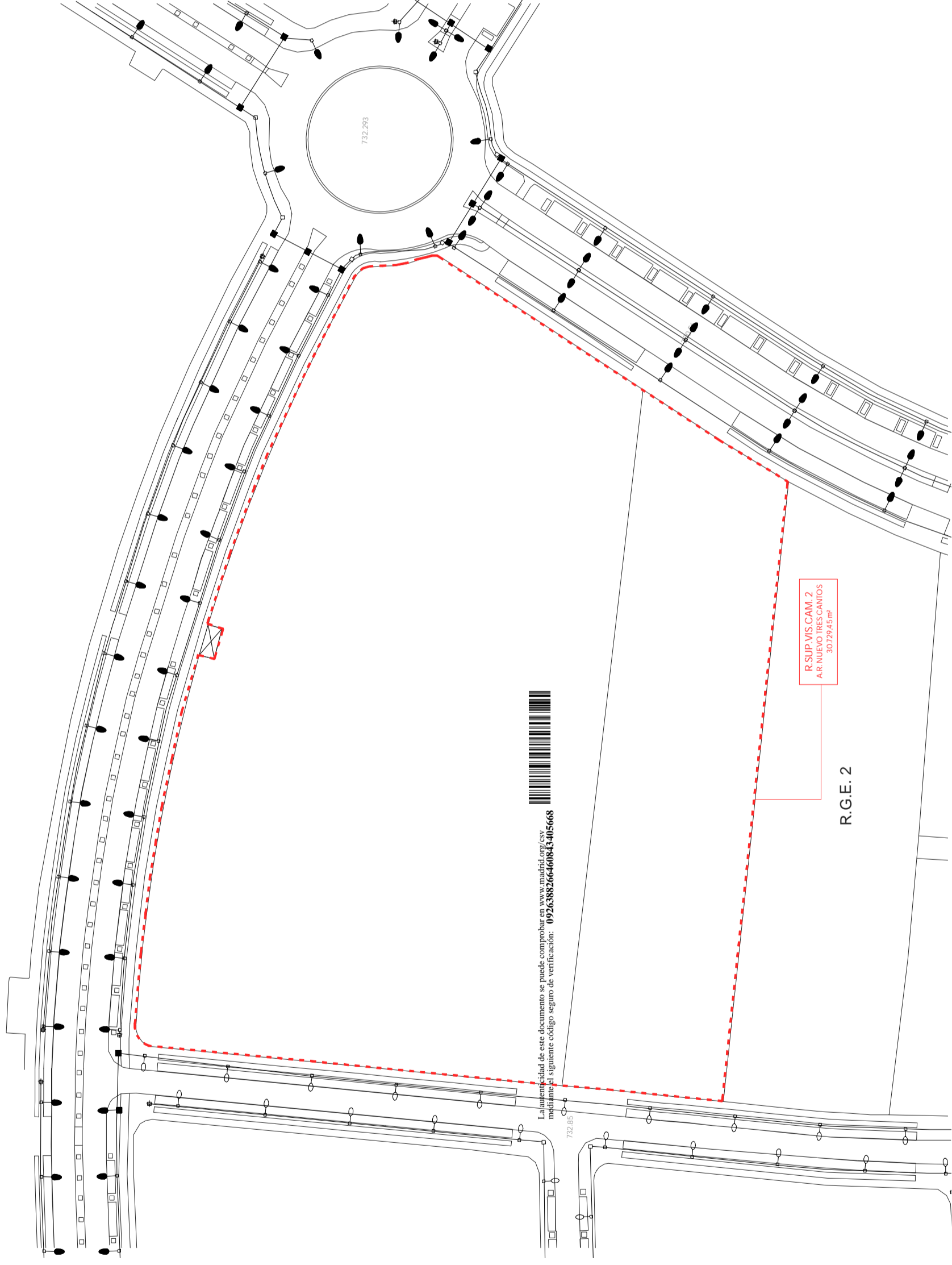
- CONEXIÓN ST a CR - CABLE HEPRZ1 12/20 KV  
3x(1x400mm<sup>2</sup>) K AI + H16
- CIRCUITO 1 - CABLE HEPRZ1 12/20 KV 3x(1x240mm<sup>2</sup>) K AI + H16
- CIRCUITO 2 - CABLE HEPRZ1 12/20 KV 3x(1x240mm<sup>2</sup>) K AI + H16
- CIRCUITO 3 - CABLE HEPRZ1 12/20 KV 3x(1x240mm<sup>2</sup>) K AI + H16
- CIRCUITO 4 - CABLE HEPRZ1 12/20 KV 3x(1x240mm<sup>2</sup>) K AI + H16
- CIRCUITO 5 - CABLE HEPRZ1 12/20 KV 3x(1x240mm<sup>2</sup>) K AI + H16
- CIRCUITO 6 - CABLE HEPRZ1 12/20 KV 3x(1x240mm<sup>2</sup>) K AI + H16
- CIRCUITO 7 - CABLE HEPRZ1 12/20 KV 3x(1x240mm<sup>2</sup>) K AI + H16
- CIRCUITO IBERDROLA - CABLE HEPRZ1 12/20 KV  
3x(1x240mm<sup>2</sup>) K AI + H16
- ▬ CENTRO DE REPARTO
- ▭ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE 2 POSICIONES  
(1x630 KVA + 1x400 KVA)
- ▭ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE 1 POSICIÓN DE 400 KVA
- ▭ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE 1 POSICIÓN DE 250 KVA
- ⊙ 6.12 - CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Nº 12

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.mehisidoc.com](http://www.mehisidoc.com)  
mediante el siguiente código de verificación: **09262652646884-816568**



R.G.E. 2

	
<small>BENJAMÍN CANO</small> <small>DIEGO ESCARIO</small>	<small>PROPIEDAD</small> <small>DIEGO ESCARIO</small>
<small>MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2          DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS"          EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS</small>	
<small>EXP 1136</small>	
<b>FASE APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
<small>PLANO: INFRAESTRUCTURAS</small>	<small>ESCALAS: 1:1000</small>
<small>ELECTRICIDAD MEDIA TENSION</small>	
<small>ESTADO ACTUAL</small>	
<small>FECHA: FEB 2024</small>	
<small>ANULA A :</small>	
<b>CANO Y ESCARIO</b> ARQUITECTURA	

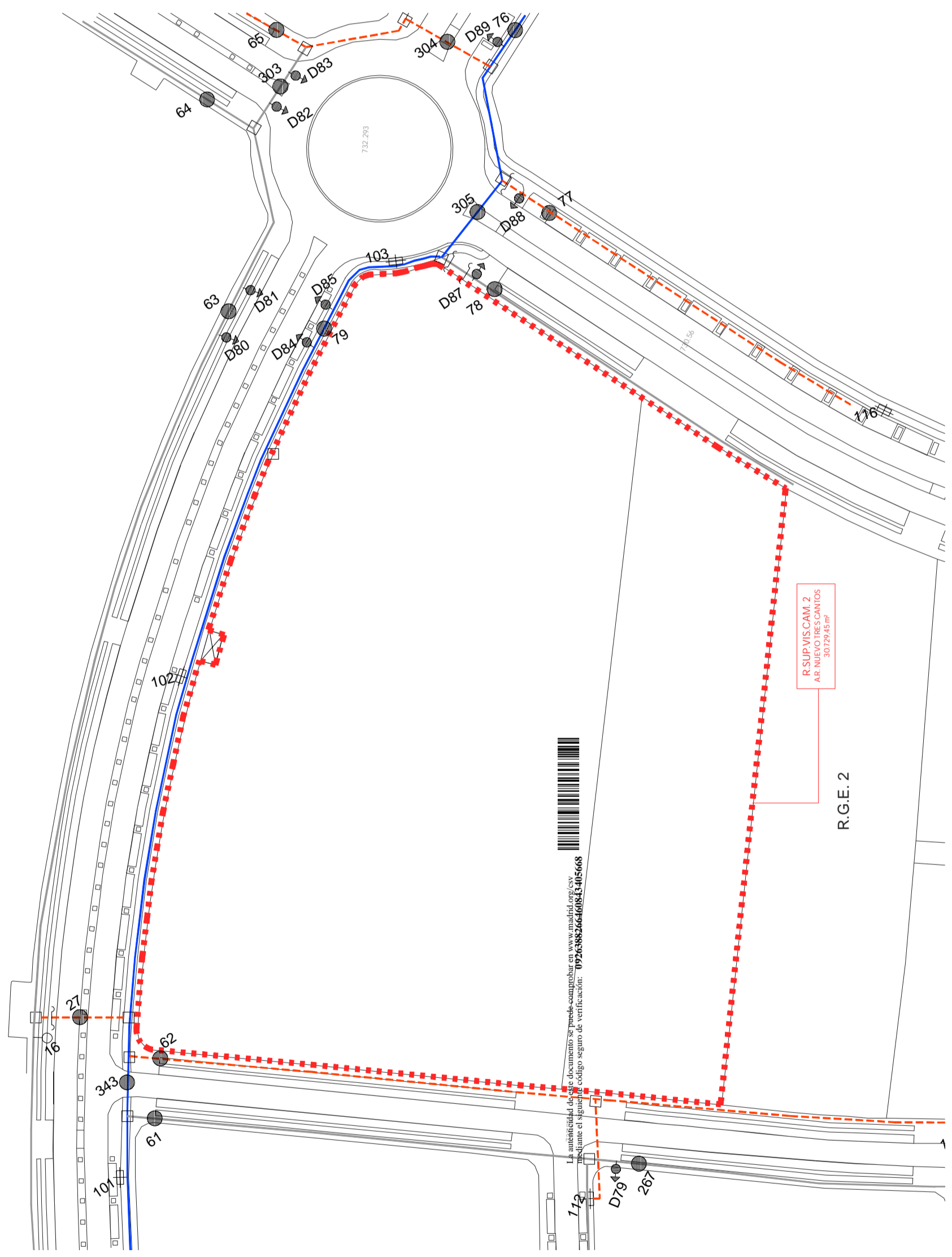


La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.mshd.gob.es](http://www.mshd.gob.es) introduciendo el siguiente código de verificación: **0526285046484-165668**

### LEYENDA - ESTADO ACTUAL

- ZANJA DE 2 CONDUCTOS DE Ø 110 (3 Ø 110 HORMIGONADO EN CRUCE)
- BACULO DE 8 m. CON BRAZO DE 1,5 m Y LÁMPARA DE VSAP DE 100 w
- BACULO DE 8 m. CON BRAZO DE 1,5 m Y LÁMPARA DE VSAP DE 150 w
- COLUMNA DE 4 m. CON GLOBO Y LÁMPARA DE VSAP DE 100 w
- PROYECTOR ASIMÉTRICO CON LÁMPARA DE VSAP DE 250 w
- ARQUETA DE CRUCE
- ARQUETA DE DERIVACIÓN
- TOMA DE TIERRA FIN DE TRAMO
- CENTRO DE MANDO

	<b>BENJAMÍN CANO</b>	<b>PROPIEDAD:</b>	<b>DIEGO ESCARIO.</b>
<b>MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS</b>		<b>EXP 1136</b>	
<b>FASE APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		<b>Nº PLANO:</b>	<b>I-4.3</b>
<b>PLANO: INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>ESCALAS: 1:1000</b>	<b>ANULA A:</b>	
<b>ELEC. Y ALUMBRADO PUBLICO</b>	<b>ESTADO ACTUAL</b>	<b>FECHA: FEB 2024</b>	
<b>CANO Y ESCARIO</b>		<b>ARQUITECTURA</b>	

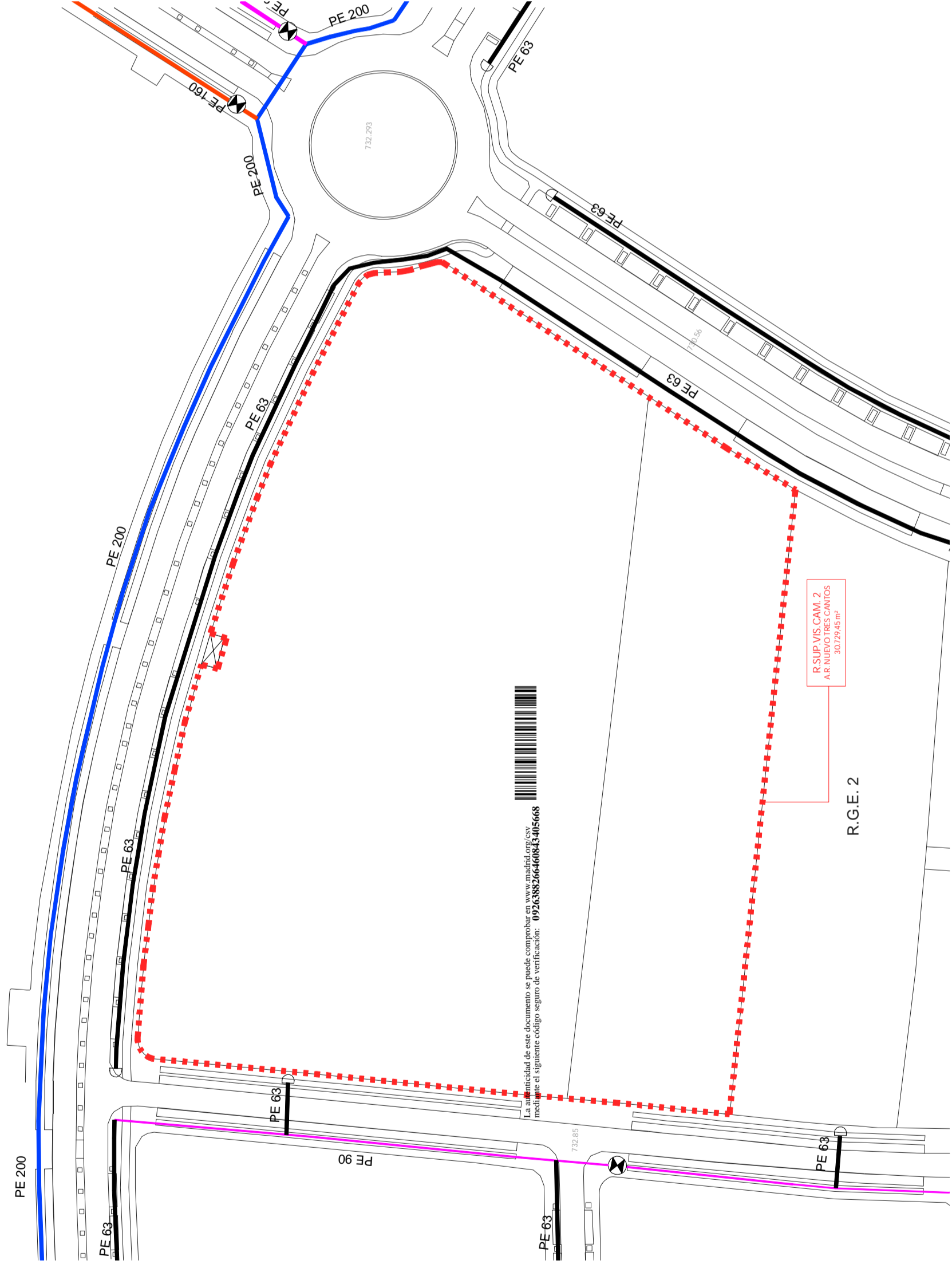


**LEYENDA ESTADO ACTUAL**

	TUBERÍA DE FD Ø 250
	TUBERÍA DE FD Ø 150
	TUBERÍA DE FD Ø 100
	VALVULA DE CORTE
	DESAGÜE
	NUDO EN T <sub>6</sub>
	NUDO DE CAMBIO DE SECCIÓN
	VALVULA DE AIREACIÓN (VENTOSA)
	HIDRANTE

	<b>BENJAMÍN CANO</b>
	<b>DIEGO ESCARIO</b>
PROPIEDAD:	
MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2	
DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS"	
EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS	
EXP 1136	
<b>FASE APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
PLANO: INFRAESTRUCTURAS	ESCALAS: 1:1000
FONTERIA	FECHA: FEB 2024
ESTADO ACTUAL	ANULA A:
<b>CANO Y ESCARIO</b> ARQUITECTURA	

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.meh.es/verificadores](http://www.meh.es/verificadores)  
 mediante el siguiente código de verificación: **09262654040851-1165668**

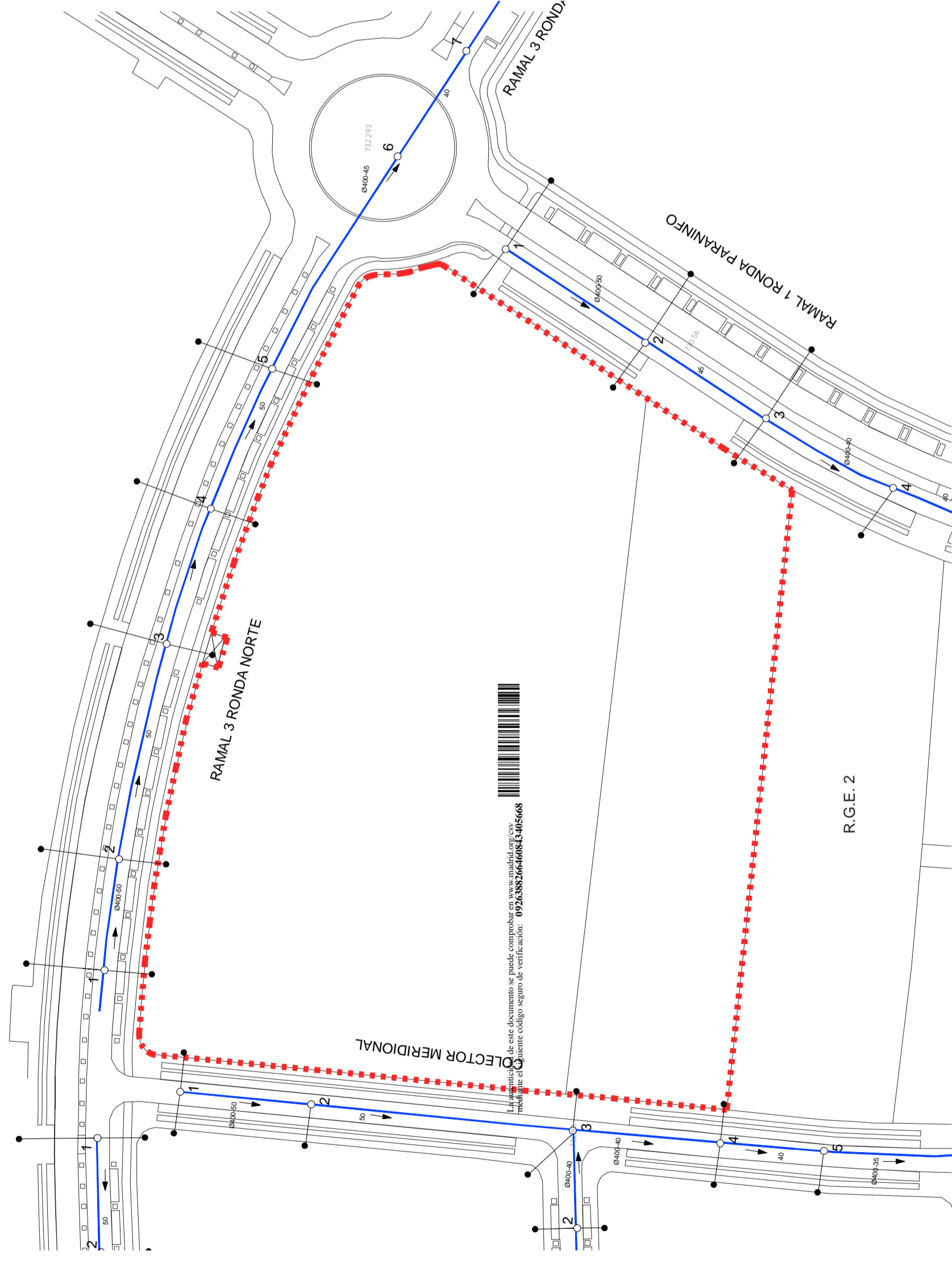


La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.mehafor.com](http://www.mehafor.com) mediante el siguiente código seguro de verificación: 09262852046684-8165668

**LEYENDA ESTADO ACTUAL**

- PE Ø 200
- PE Ø 160
- PE Ø 110
- PE Ø 90
- PE Ø 63
- RED EXISTENTE
- CONEXIÓN A RED EXISTENTE
- VALVULA
- CUP



BENJAMÍN CANO DIEGO ESCARIO PROPIEDAD:	
MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS	
EXP 1136	
<b>FASE APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	
PLANO: INFRAESTRUCTURAS	ESCALAS: 1:1000
GAS	ESTADO ACTUAL
N° PLANO:	<b>1-4.5</b>
ANULA A:	ANULA A:
<b>CANO Y ESCARIO</b> ARQUITECTURA	



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.mshu.gov.co](http://www.mshu.gov.co) mediante el siguiente código de verificación: 07262852046884-8165688

**LEYENDA - ESTADO ACTUAL**

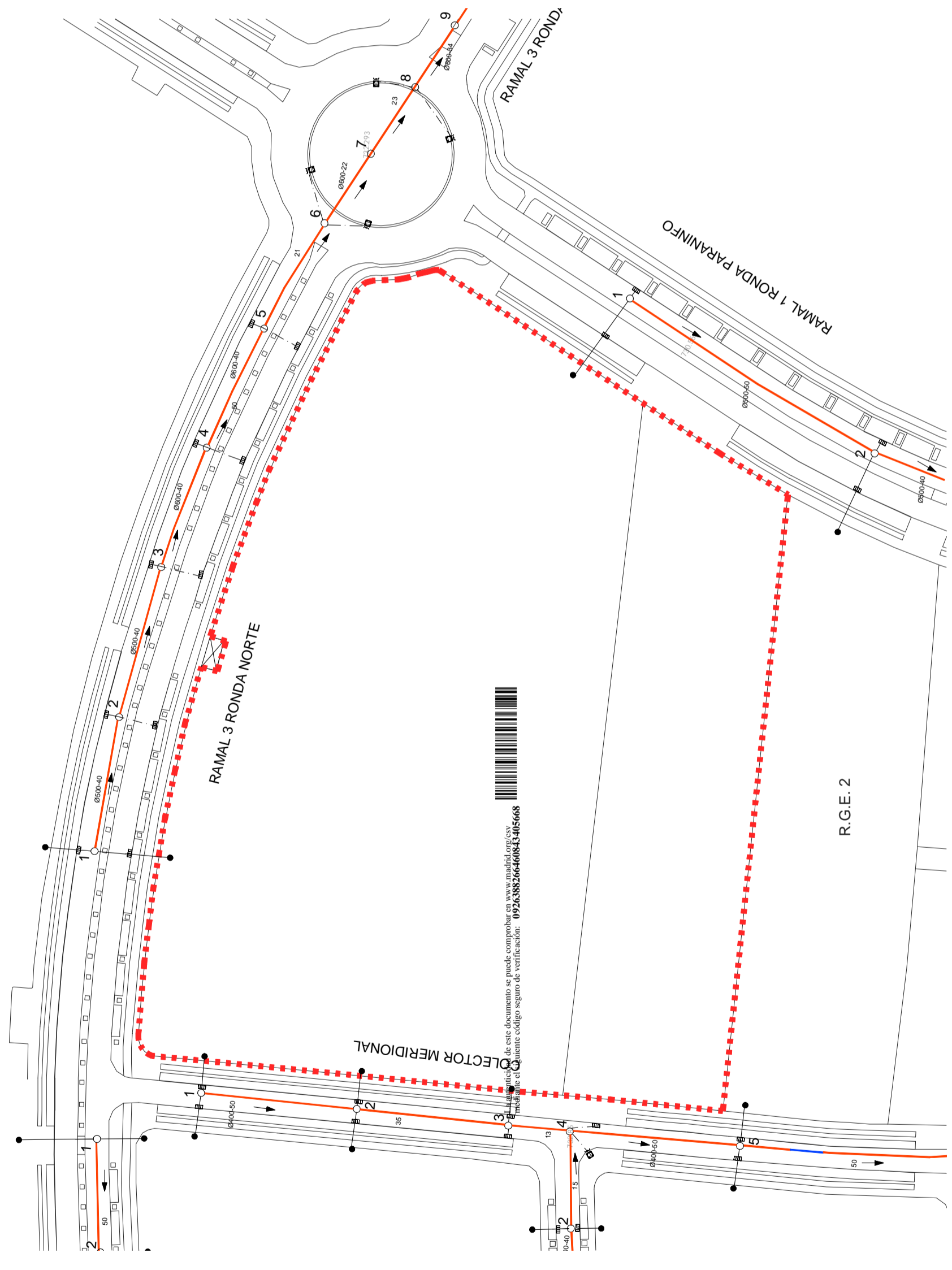
	SANEAMIENTO PROYECTADO CON TUBOS DE PP CORRUGADO DOBLE CAPA SN 8 kN/m <sup>2</sup> PARA Ø 400 mm.
	POZO DE REGISTRO PROYECTADO
	ACOMETIDA A PARCELA PROYECTADA CON TUBOS DE PP CORRUGADO DOBLE CAPA SN 8 kN/m <sup>2</sup> Ø 300 mm.
	SANEAMIENTO CON TUBERÍA DE HORMIGÓN ARMADO PARA Ø 40, Ø 50 Y Ø 60 cm.

**BENJAMÍN CANO** PROPIEDAD: **DIEGO ESCARIO**  
 MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS EXP 1136

**FASE APROBACIÓN DEFINITIVA**  
 PLANO: INFRAESTRUCTURAS ESCALAS: 1:1.000  
 SANEAMIENTO FECALES ESTADO ACTUAL FECHA: FEB 2024

**CANO Y ESCARIO** ARQUITECTURA

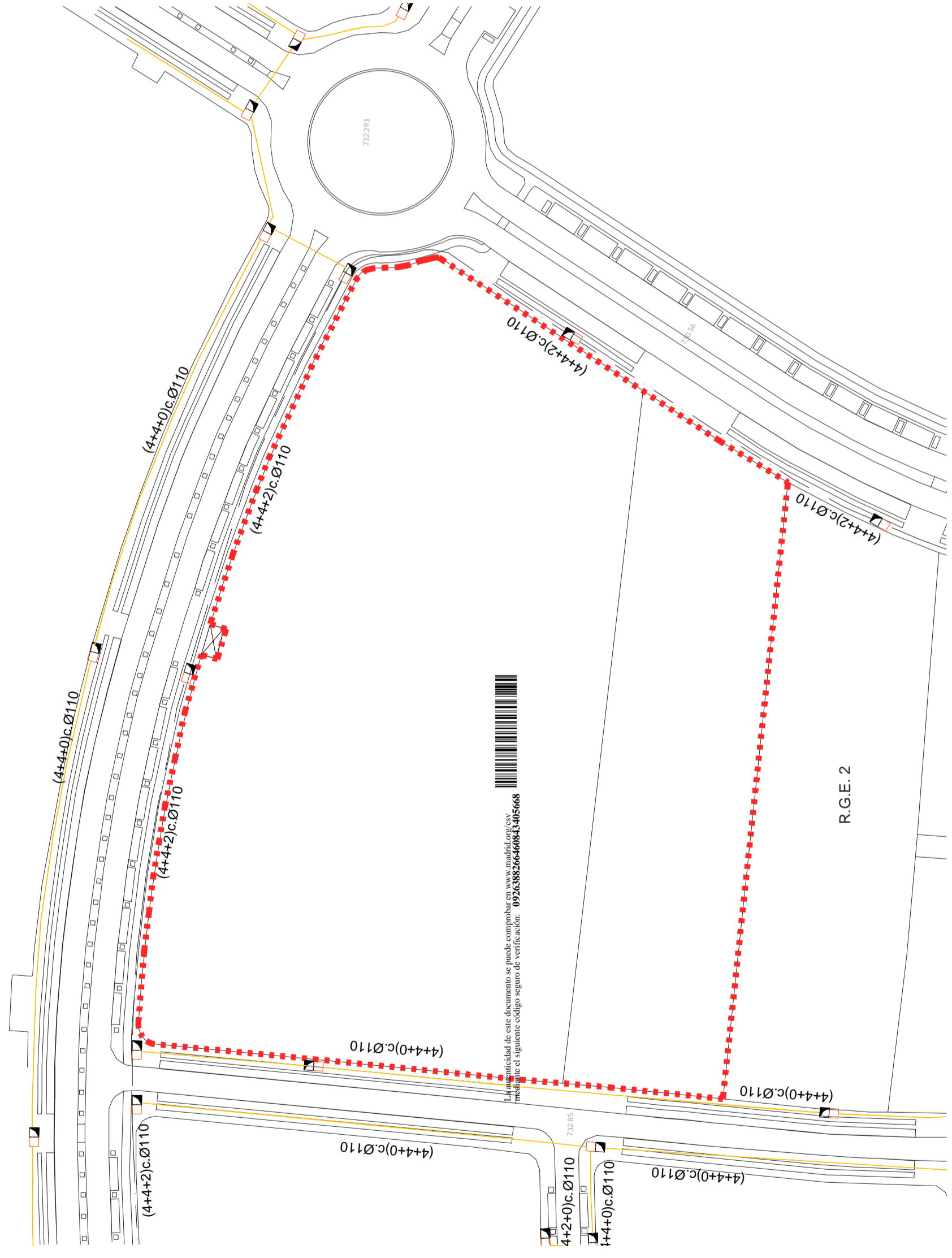


Este documento se puede comprobar en [www.mehur.com](http://www.mehur.com)  
 mediante el siguiente código de verificación: 072628520404841816568

**LEYENDA - ESTADO ACTUAL**

	SANEAMIENTO PROYECTADO CON TUBOS DE PP CORRUGADO DOBLE CAPA SN 8 kN/m <sup>2</sup> PARA Ø 400, Ø 500 Y Ø 600 mm.
	SANEAMIENTO PROYECTADO CON TUBERÍA DE HORMIGÓN ARMADO PARA Ø 80, Ø 100, Ø 120, Ø 100 Y Ø 180 cm.
	RAMALES DE CONEXIÓN ENTRE POZOS DE REGISTRO Y REJILLAS O POZOS ABSORBEDEROS CON TUBOS DE PP CORRUGADO DOBLE CAPA SN 8 kN/m <sup>2</sup> Ø 300 mm.
	POZO DE REGISTRO PROYECTADO
	POZO ABSORBEDERO PROYECTADO
	REJILLA PROYECTADA
	ACOMETIDA A PARCELA PROYECTADA CON TUBOS DE PP CORRUGADO DOBLE CAPA SN 8 kN/m <sup>2</sup> Ø 300 mm.

	<b>BENJAMÍN CANO</b>	<b>PROPIEDAD:</b>	<b>DIEGO ESCARIO</b>
MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS		EXP 1136	
<b>FASE APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		Nº PLANO:	<b>I-4.7</b>
PLANO: INFRAESTRUCTURAS		ESCALAS:	1:1000
SANEAMIENTO PLUVIALES		FECHA:	FEB 2024
ESTADO ACTUAL		ANULA A:	
<b>CANO Y ESCARIO</b>		ARQUITECTURA	





La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.mehafor.com](http://www.mehafor.com) mediante el siguiente código de verificación: 092628550460854-8165668



**LEYENDA ESTADO ACTUAL**

- CANALIZACIÓN TELECOMUNICACIONES DE 10 TUBOS
- CANALIZACIÓN TELECOMUNICACIONES DE 8 TUBOS
- CANALIZACIÓN TELECOMUNICACIONES DE 6 TUBOS
- ▣ ARQUETA DE REGISTRO TIPO - A-120 (120 x 70 x 103)-ONO
- ▣ ARQUETA DE REGISTRO TIPO - A-80 (83 x 73 x 73)-ONO
- ▣ ARQUETA DE REGISTRO TIPO - D (TELEFÓNICA)
- ▣ RECINTO (TELEFÓNICA)

BENJAMÍN CANO      DIEGO ESCARIO      PROPIEDAD

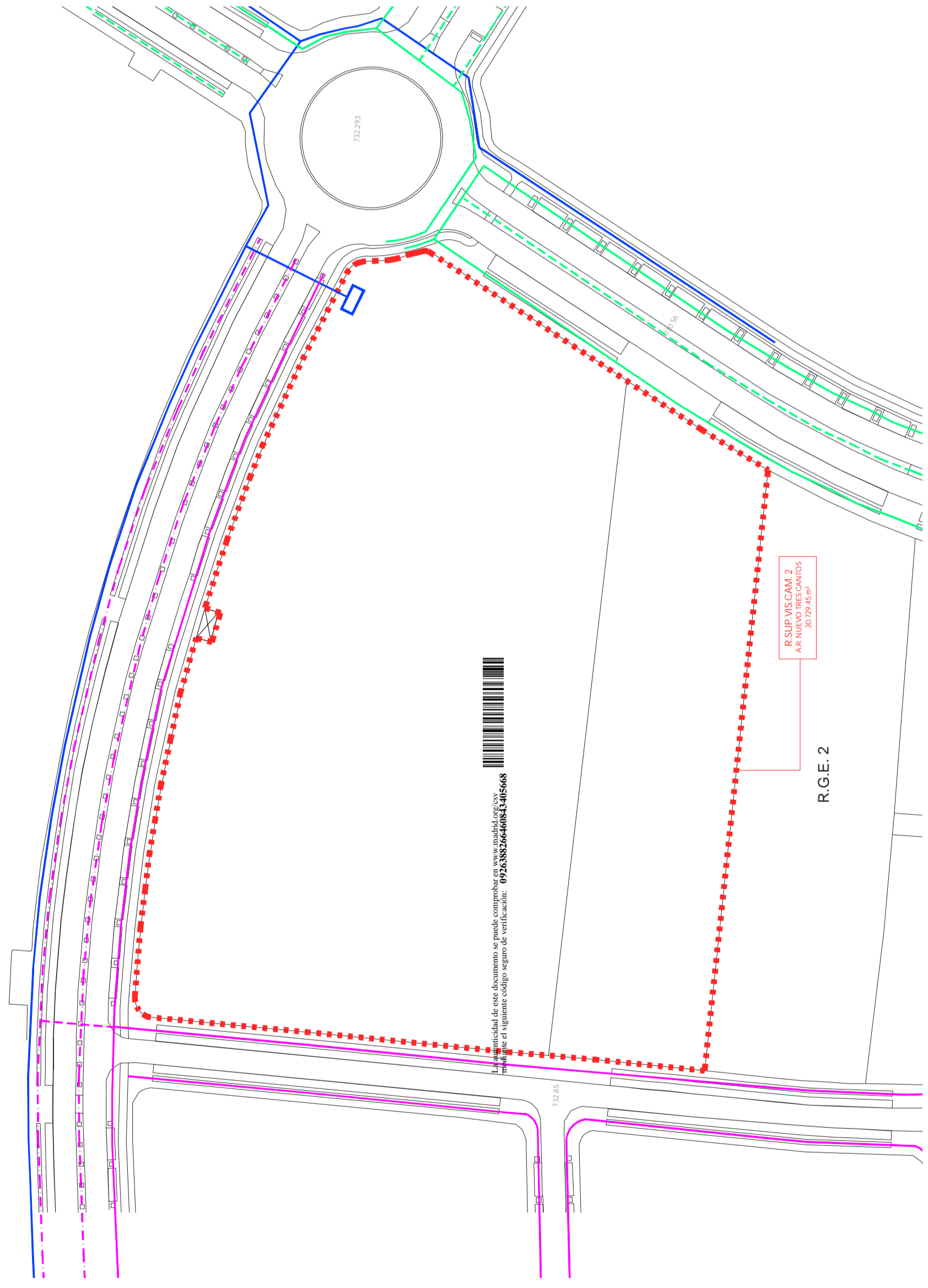
MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2  
 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS"  
 EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS      EXP 1136

**FASE APROBACIÓN DEFINITIVA**

PLANO: INFRAESTRUCTURAS TELECOMUNICACIONES ESTADO ACTUAL      ESCALAS: 1:1.000      Nº PLANO: I-4.8

FECHA: FEB 2024      ANULA A:


**CANO Y ESCARIO** ARQUITECTURA



**LEYENDA - ESTADO ACTUAL**

- PISTA 1**
- TUBERIA DE P.E. 100, 16 ATM. D.N. 90mm
  - - - TUBERIA DE P.E. 100, 16 ATM. D.N. 75mm
  - · - · - TUBERIA DE P.E. 100, 16 ATM. D.N. 63mm
- PISTA 2**
- TUBERIA DE P.E. 100, 16 ATM. D.N. 90mm
  - - - TUBERIA DE P.E. 100, 16 ATM. D.N. 75mm
  - · - · - TUBERIA DE P.E. 100, 16 ATM. D.N. 63mm
- TUBERIA DE P.E. 100, 16 ATM. D.N. 90mm

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.mehur.es](http://www.mehur.es) introduciendo el número de verificación de este documento: **072628504684-816568**



**BENJAMÍN CANO**  
DIEGO ESCARRO

PROPIEDAD:  
**MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR.NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS**

EXP 1136

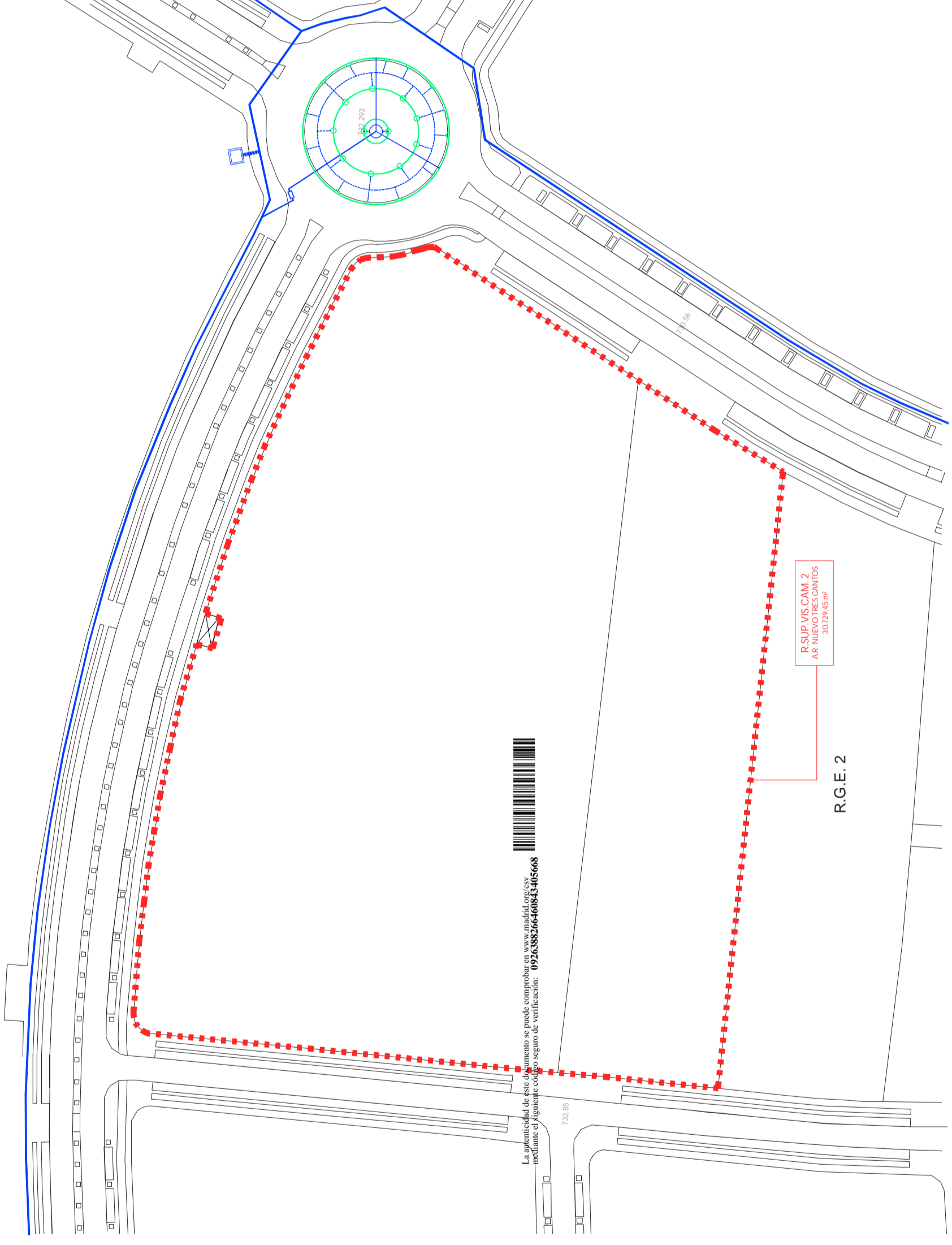
---

**FASE APROBACIÓN DEFINITIVA**

PLANO: **INFRAESTRUCTURAS** ESCALAS: 1:1000  
 RED DE RIEGO (GOTEO) ESTADO ACTUAL FECHA: FEB 2024  
 ANULA A:

---

**CANO Y ESCARRO** ARQUITECTURA



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.mehafor.com](http://www.mehafor.com) mediante el siguiente código de verificación: **02126350464841-165668**

**LEYENDA - ESTADO ACTUAL**

- TUBERIA AUXILIAR
- TUBERIA DE P.E. D.N. 90mm
- TUBERIA DE P.E. D.N. 75mm
- TUBERIA DE P.E. D.N. 63mm
- TUBERIA DE P.E. D.N. 50mm
- RED PRIMARIA
- ASPERSOR EMERGENTE DE MEDIO SECTOR alcance 8m
- ASPERSOR EMERGENTE DE SECTOR COMPLETO
- CABEZAL DE RIEGO

	<b>BENJAMÍN CANO</b>	<b>PROPIEDAD:</b>	<b>DIEGO ESCARIO</b>
<b>MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS</b>		<b>EXP 1136</b>	
<b>FASE APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		<b>Nº PLANO:</b>	<b>1-4.10</b>
<b>PLANO: INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>ESCALAS: 1:1000</b>	<b>FECHA: FEB 2024</b>	<b>ANULA A:</b>
<b>ESTADO ACTUAL</b>			
<b>CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA</b>			



## **BLOQUE II. - DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

(Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

### 1.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

#### 1.1 Documento Ambiental Estratégico para solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Simplificada

- Objetivos de la planificación
- Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables
- Desarrollo previsible del plan o programa
- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado
- Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación
- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes
- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada
- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

## **BLOQUE II. - DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

(Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental)

### 1.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

#### 1.1 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se redacta el presente Documento Ambiental Estratégico al objeto de someter al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégico la Modificación del Plan Especial parcela R.SUP.VIS.CAM.2 "AR NUEVO TRES CANTOS", en el marco de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en cumplimiento del artículo 6 de la citada ley.

En el artículo 6.2 se establece que serán objeto de evaluación estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

El contenido del presente Documento Ambiental Estratégico se ajusta a las determinaciones del artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tanto Modificación del Plan Especial parcela R.SUP.VIS.CAM.2 como la presente evaluación ambiental estratégica se promueven a petición de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

REDACTOR



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

El presente Documento Ambiental Estratégico ha sido redactado por CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P. Nº Colegial: 70.343 del COAM, ubicado en c/ Arturo Baldasano, 10 de Madrid. CIF: B-8454685.

## 1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

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 parcela RS-VIS-CAM 2, ubicada en Tres Cantos con referencia catastral 9976201VK3997N0001HX, titularidad de la Comunidad de Madrid, se encuentra incluida en el Lote 3 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.

## 2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

En el momento de redacción del Plan Especial de la parcela RS-VIS-CAM 2, se consideró necesario dicho viario intermedio para asegurar el acceso del camión de bomberos a las parcelas, pero se ha constatado 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

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.**

Entre los 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, 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
- 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,

a. ALTERNATIVAS 0 y 1

La alternativa 0, es mantener el Plan Especial como está actualmente, aprobado por Acuerdo 183/09 de Comisión de Urbanismo de Madrid el 28/05/2009. BOCM nº 212 de 07 de septiembre de 2009 (ESTADO ACTUAL alternativa 0), y mantener el viario propuesto en dicho Plan.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

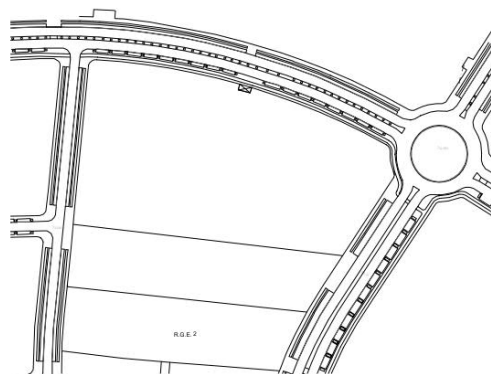
La alternativa 1, es la intervención que se propone en la Modificación del Plan Especial, **suprimir el viario intermedio que subdivide la parcela, por innecesario, ampliando la parte destinada a uso dotacional** (ESTADO PROPUESTO alternativa 1).

La ejecución de dicho viario supone una serie de trámites y costes que correrían por cuenta de la Comunidad de Madrid, y podrían poner en riesgo la consecución de los plazos para la puesta en marcha de los edificios residenciales que se va a construir.

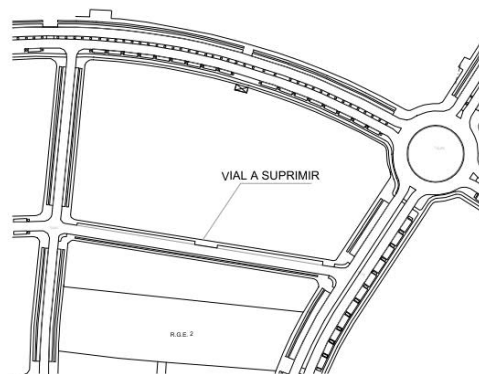
Por otra parte, con la eliminación de dicho viario, se recupera la propuesta de parcela del Plan Parcial vigente promovido por el Ayuntamiento para el Sector y Área de Reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado "AR Nuevo Tres Cantos", aprobado por Acuerdo 10/06 de Pleno Municipal el 16 de febrero de 2006. BOCM nº 75 de 29/03/2006.

En cuanto a calidad ambiental, la propuesta que recoge la Modificación (alternativa 1) también es más beneficiosa para los futuros residentes del área residencial de la VIS CAM 2, puesto que la eliminación de un vial de circulación rodada reduce notablemente la contaminación acústica y del aire en dicha área. El área dotacional aumenta su superficie creando espacios más amplios y de más calidad de los que se beneficiará el ámbito.

ESTADO PROPUESTO  
alternativa 1



ESTADO ACTUAL  
alternativa 0



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

Por los motivos expuestos, la **alternativa 1** de eliminar el vial señalado y unificar la parcela VIS CAM 2, se considera la más beneficiosa, tanto técnica como ambiental, para todas las partes y por lo tanto la elegida para desarrollar.

### 3. EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.1 "AR NUEVO TRES CANTOS"

El procedimiento de tramitación para la aprobación de la Modificación del Plan Especial parcela R.SUP.VIS.CAM.2 "AR NUEVO TRES CANTOS" conlleva la tramitación conjunta del procedimiento ambiental y del urbanístico, que se establecen como procedimientos diferenciados pero complementarios.

#### TRAMITACIÓN AMBIENTAL:

La Evaluación Ambiental Estratégica es un proceso relativamente complejo que involucra a tres agentes principalmente: al propio órgano promotor del Plan Especial, a el órgano sustantivo, que constituye órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar el citado Plan (en cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera en su punto 2 de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la CAM corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor), y al órgano ambiental competente, que lo tramita y evalúa (Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente,



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM). El procedimiento cuenta, además, con un trámite de consultas que incorpora un procedimiento de información pública en el que se atienden las alegaciones e informes de las administraciones públicas, las asociaciones de distinta naturaleza o los particulares.

La evaluación ambiental debe realizarse durante el periodo de redacción y tramitación de la Modificación del Plan especial parcela R.SUP.VIS.CAM.2 "AR NUEVO TRES CANTOS" y completarse necesariamente antes de que sean aprobados definitivamente, constituyendo un trámite de carácter vinculante. De manera específica, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada implica las siguientes fases, según lo contenido en la Sección 2ª del Capítulo 11 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

1. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada: El órgano promotor presentará al órgano sustantivo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, junto con el documento ambiental estratégico y el borrador de la Modificación del Plan Especial.
2. Consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas: El órgano ambiental, una vez recibida la documentación inicial descrita antes, identificará a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, a las que remitirá dicha documentación para que remitan las sugerencias y observaciones que consideren oportunas, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.procidia.org/cv](http://www.procidia.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826460843405668

**3. Informe Ambiental Estratégico:** El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos por la Ley para determinar si la Modificación del Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria y que se justifican en el apartado 8 del presente Documento Ambiental Estratégico-, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

- a) El plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
- b) El plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

Publicidad de la adopción o aprobación del Plan. En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del Plan, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

#### TRAMITACIÓN URBANÍSTICA:

La ejecución de la Modificación del Plan Especial de la parcela R.Sup.Vis.Cam 2 del Plan Parcial "AR Nuevo Tres Cantos" se establece de acuerdo a las etapas y plazos siguientes:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

- 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.

#### 4. EL CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La parcela que nos ocupa está clasificada como suelo urbanizable sectorizado por el Plan Parcial "AR Nuevo Tres Cantos", en el municipio de Tres Cantos.

Es una manzana completa de forma irregular, con una superficie total de **30.729,45m<sup>2</sup>**.

Enclavado en una zona en pleno desarrollo urbanístico (zona de ensanche), limita con viario por 3 de sus lados, y con parcela destinada a equipamiento en el cuarto lado.

Los límites de la parcela vienen delimitados en el Plano General de Ordenación del Plan Parcial sector "AR Nuevo Tres Cantos", en la hoja 5 de Alineaciones y Rasantes (plano PO-20-E). La ordenación respeta exactamente las previsiones en cuanto a redes generales en lo referente a su geometría, trazado y funcionalidad, así como las secciones del viario general.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926388266460843405668**

El solar presenta forma irregular y se encuentra definido por:

Lindero Norte: Gran Vía de Tres Cantos

Lindero Este: Av. Juan Pablo II

Lindero Oeste: Calle Letonia

Lindero Sur: Parcela R.G.E.2

La presente parcela está delimitada en los planos de ordenación como suelo de red pública de Carácter Supramunicipal de Vivienda de Integración Social de la Comunidad de Madrid.

SECTOR "AR. NUEVO TRES CANTOS"



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

VERSION DEFINITIVA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL  
PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 "AR NUEVO TRES CANTOS"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA / FEBRERO 2024



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.procidia.org/cv/](http://www.procidia.org/cv/) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

## UNIDADES AMBIENTALES ACTUALES EN EL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS"

### FONDOS DE VALLE Y ENTORNO

Esta zona se corresponde con el sistema hidrológico del arroyo Bodonal y su entorno. El arroyo destaca en el municipio por su estado de conservación y por su caudal, aunque éste no es permanente durante todo el año. Su vegetación define el trazado del arroyo permitiendo su reconocimiento a distancia, dando belleza y amenidad al paisaje, contrastando especialmente con el resto del territorio carente en gran medida de una cubierta de vegetación densa.

### ESPACIOS AGROGANADEROS

La segunda gran unidad corresponde al resto de la zona norte de los nuevos desarrollos. Éste es un espacio donde también predominan las actividades ganaderas, aunque marginales, que aprovechan el pastizal.

### MASAS FORESTALES DE ESPECIAL INTERÉS

Se trata del Monte Preservado ya delimitado por la Comunidad de Madrid y que presenta una mayor densidad de arbolado autóctono.

### TIERRAS LABRADAS

Aunque muy escasas, existen tierras labradas a ambos lados del Monte Preservado. En general la zona norte del municipio, de arenas arcósicas, tiene escasa rentabilidad agrícola, lo cual se ve agravado debido a que los suelos han sido decapitados y erosionados eliminándose los horizontes más ricos. Tienen una granulometría excesivamente gruesa, la capacidad de retención de agua es reducida, y los nutrientes disponibles son muy escasos, por lo que las perspectivas agrícolas de estos terrenos son escasas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.procidia.org/cv](http://www.procidia.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826460843405668

## VIVEROS

Los viveros de plantas ornamentales situados en la zona norte del municipio colindante con la zona urbana, cumplen igualmente una función socioeconómica, sobre la que conviene minimizar impactos. Por otro lado, se trata de una actividad no necesariamente ligada a un terreno concreto, sino que, al contrario de lo que ocurre con otras actividades primarias, presenta una movilidad relativamente fácil.

## GRAVERAS

La extracción de arena que se realiza al norte de Tres Cantos está repartida en dos explotaciones, una de mayor entidad situada al margen del arroyo de Bodonal y otra más pequeña al sur de la primera.

## PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

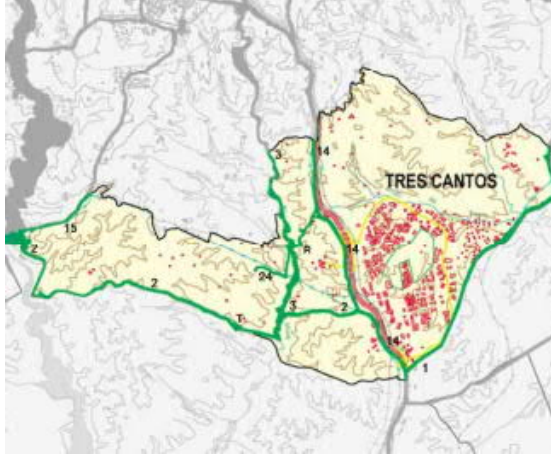
Según lo contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, no existe evidencia, de la presencia de áreas de interés arqueológico o paleontológico en la parcela.

## VÍAS PECUARIAS

No hay ninguna vía pecuaria en el interior del ámbito, tal y como se refleja en la siguiente imagen. Sin embargo, ésta linda al oeste con el Cordel de las Carreteras de Miraflores, con anchura legal de 37,5 metros y longitud de 14 kilómetros, clasificada el 18 de abril de 1925, y actualmente convertida en la M-607 (Carretera de Colmenar).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

## 5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

La propuesta que recoge la Modificación del Plan Especial parcela R.SUP.VIS.CAM.2 SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" no supone ejecución de obras por lo que no tiene ningún impacto durante la fase de construcción.

Por otra parte, durante la fase de explotación las mayores alteraciones sobre el confort sonoro se producirían por el de tráfico rodado.

En este caso, como la intervención supone la eliminación de un vial de tráfico rodado, tanto el confort sonoro como la calidad del aire no se verán afectados por nuevas emisiones a la atmósfera generadas tanto por dicho tráfico como por el funcionamiento de los usos previstos en la parcela de estudio.

En cuanto a usos y ocupación, la modificación lo único que implica es un aumento de superficie del área dotacional la cual, incrementará algo la edificabilidad, pero la mayor parte de la superficie se destinará a espacios verdes.

Se considera que NO hay afección en los siguientes casos:

- Afección a Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial
- Afección a la Fauna y Flora.
- Afección a la Hidrología e Hidrogeología.
- Afección al Suelo (riesgo de erosión y contaminación, alteración de la topografía y de la geomorfología).
- Afección al Medio Ambiente Atmosférico (contaminación atmosférica, acústica y lumínica).
- Afección sobre factores climáticos y su incidencia en el cambio climático.
- Afección al Patrimonio (Vías Pecuarias, Montes de Utilidad Pública y Patrimonio Histórico-Artístico).
- Afección al Paisaje.
- Consumo de Recursos Naturales (suelo, agua, consumo energético, etc.).
- Generación de Residuos (aguas residuales, vertidos, etc.).
- Afección a las Infraestructuras.
- Afección al Medio Socio-Económico y población



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

## 6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Tanto la reducida extensión del ámbito afectado por la Modificación del Plan Especial como el objeto de la misma, que responde a un ajuste del planeamiento a la realidad y necesidad del momento, evidencian que el desarrollo de la Modificación no afectará a los Planes de Ámbito Sectorial que sean de aplicación en el ámbito territorial de Tres Cantos, ya sean Planes Forestales, Planes de Carreteras, etc.

## 7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, en su artículo 6 plantea dos tipos de procedimiento para la evaluación ambiental de los planes y programas: Ordinaria y Simplificada.

El procedimiento ordinario de la evaluación ambiental estratégica finaliza con la "declaración ambiental estratégica", pronunciamiento del órgano ambiental y el procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica concluye con un "informe ambiental estratégico" que puede determinar bien que el plan o programa tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto debe someterse a una evaluación estratégica ordinaria o bien el que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medioambiente y por tanto puede aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

Como se ha expuesto anteriormente la presente Modificación se considera una modificación menor y se plantea el procedimiento simplificado para la evaluación ambiental estratégica.

El artículo 5.f) de la Ley 21/2013 define como "modificaciones menores" los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobado que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

Considerando la reducida superficie afectada por la modificación, las condiciones y usos que se proponen para la parcela (Se mantiene y recupera lo proyectado y ejecutado por el Plan Parcial) y que la modificación propuesta no representa un cambio del modelo territorial, la modificación propuesta se considera de carácter menor.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826460843405668**

## 8. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La Modificación del Plan Especial implica la eliminación de un vial que atraviesa la parcela RS-VIS-CAM 2 y que fue propuesto y aprobado en el vigente Plan Especial.

Los motivos de la selección de dicha alternativa son:

- La ejecución de dicho viario supone una serie de trámites y costes que correrían por cuenta de la Comunidad de Madrid
- Los trámites y la ejecución del viario podrían poner en riesgo la consecución de los plazos para la puesta en marcha de los edificios residenciales que se va a construir.
- Con la eliminación de dicho viario, se recupera la propuesta de parcela del Plan Parcial vigente promovido por el Ayuntamiento para el Sector y Área de Reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado "AR Nuevo Tres Cantos.
- En cuanto a calidad ambiental, la propuesta que recoge la Modificación también es la más beneficiosa para los futuros residentes del área residencial de la RS-VIS-CAM 2, puesto que la eliminación de un vial de circulación rodada reduce notablemente la contaminación acústica y del aire en dicha área.
- El área dotacional aumenta su superficie creando espacios más amplios y de más calidad de los que se beneficiará el ámbito.

## 9. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

Previamente a plantear las medidas preventivas o correctoras para esta modificación hay que tener presente los impactos esperados de la misma. La Modificación Puntual implica incorporar a Suelo Urbano una parcela colindante con el Suelo Urbano y clasificada como Suelo Urbanizable. El impacto ambiental evidente será la desnaturalización de la superficie, si bien el uso actual de la parcela es de terreno de cultivo y carece de otros valores naturales y ya está prevista su futura urbanización al formar parte de un Sector Urbanizable.

Por otro lado, se propone una nueva ordenanza para la zona con un coeficiente de edificabilidad inferior al actual, por lo que en términos globales la modificación propuesta no da como resultado un aumento del volumen edificable.

Analizados los datos de la Modificación Puntual se considera prácticamente inexistente cualquier afección de la actuación sobre el cambio climático

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

#### Medidas de protección ambiental

Los vertidos de escombros potencialmente existentes se tratarán conforme a la naturaleza de los residuos existentes durante las obras de urbanización del ámbito.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

### Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

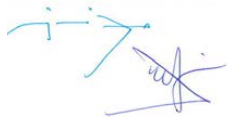
A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

### 10. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTA PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN.

Visto que en este documento se ha justificado la escasa entidad de la Modificación propuesta y el escaso impacto ambiental que genera la eliminación de un vial que divide la parcela RS-VIS-CAM 2, que a día de hoy no se ha ejecutado y que por lo tanto, no conlleva ejecución de obras, no se considera necesario definir unas medidas concretas para el seguimiento ambiental de la actuación y se considera suficiente el control habitual que sobre las actuaciones en suelo urbano se realizan en el municipio.

Madrid, febrero 2024

LOS ARQUITECTOS:



CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

EQUIPO REDACTOR:

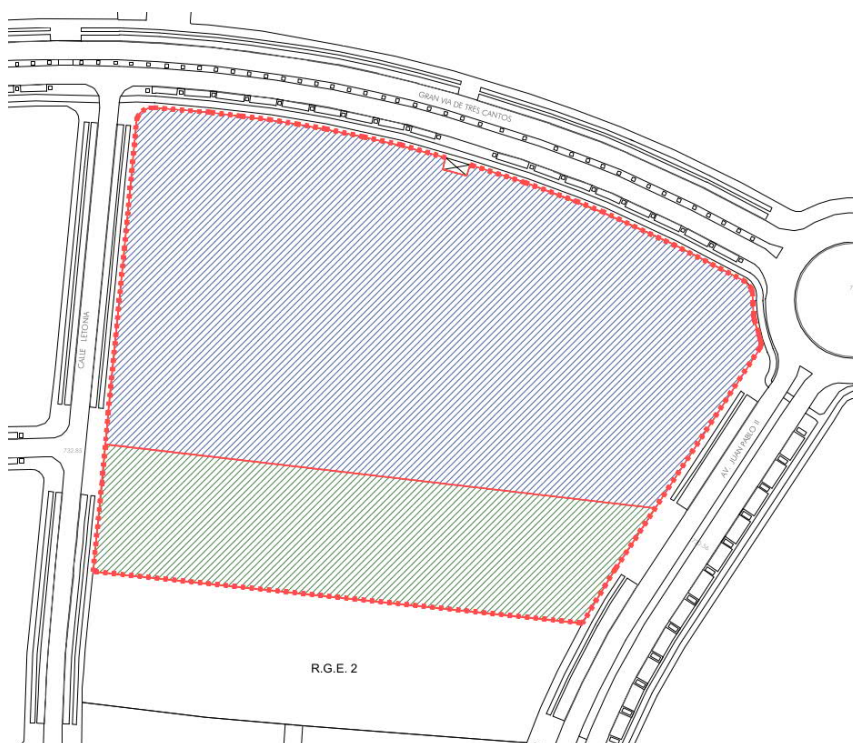
FIRMA

**CANO Y ESCARIO**

ARQUITECTURA



**Comunidad  
de Madrid**



VERSIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL  
PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 "AR NUEVO TRES CANTOS"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA / FEBRERO 2024

BLOQUE III: DOCUMENTACIÓN NORMATIVA



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926388266460843405668**

**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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

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

ANEXOS: INFORMES SECTORIALES



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

### **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 2, ubicada en Tres Cantos con referencia catastral 9976201VK3997N0001HX, titularidad de la Comunidad de Madrid, se encuentra incluida en el Lote 3 de la primera licitación.

En la parcela es de aplicación su propio Plan Especial, Aprobado por Acuerdo 183/09 de Comisión de Urbanismo de Madrid el 30/07/2009 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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

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 2, que son los siguientes:

- Plan Especial PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 "AR NUEVO TRES CANTOS", con fecha de aprobación definitiva Aprobado por Acuerdo 183/09 de Comisión de Urbanismo de Madrid el 30/07/2009 y publicado en el BOCM nº 212 de 7 de septiembre 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926388266460843405668

- 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

- 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

### 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.

**Ver afecciones de Aviación Civil** en la normativa urbanística aplicada al ámbito recogida en el VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA, apartado de Normas de Urbanización y Normas de Protección.

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cv](http://www.madrid.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

#### 1.4 Descripción de la Ordenación propuesta

##### - Ámbito

La parcela R.SUP.VIS.CAM. -2, se encuentra situada en el Sector "AR NUEVO TRES CANTOS" de desarrollo urbanístico del municipio de Tres Cantos, en Madrid.

Es una manzana completa de forma irregular, con una superficie total de **30.729,45m<sup>2</sup>**.

Enclavado en una zona en pleno desarrollo urbanístico (zona de ensanche), limita con viario por 3 de sus lados, y con parcela destinada a equipamiento en el cuarto lado.

Los límites de la parcela vienen delimitados en el Plano General de Ordenación del Plan Parcial sector "AR Nuevo Tres Cantos", en la hoja 5 de Alineaciones y Rasantes (plano PO-20-E). La ordenación respeta exactamente las previsiones en cuanto a redes generales en lo referente a su geometría, trazado y funcionalidad, así como las secciones del viario general.

##### - Uso y tipología característicos

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

- Zona de vivienda Pública:

La Zona de vivienda pública se concreta con una superficie de 22.874,29 m<sup>2</sup>. En esta zona se concentra toda la edificación de uso vivienda pública, uso dominante para la parcela ámbito del vigente Plan Especial.

En cuanto a la ordenación, se siguen los criterios fijados en el Plan Parcial, mediante "un diseño integrado y equilibrado donde la calidad urbana cobre protagonismo sobre la mera producción inmobiliaria".

Las viviendas se organizan en Bloque Abierto, "bloques aislados insertos en la trama de espacios libres y verdes, evitando las soluciones de manzana cerrada y la repetitividad edificatoria". Esta solución pretende incrementar la calidad del espacio urbano, respetando y asimilando la imagen urbana propuesta por el Plan Parcial, así como las condiciones de orientación, ventilación y asoleo presentes tanto en el Plan Parcial como en la Ordenanza Bioclimática Municipal.

Según la memoria del Plan Especial vigente, es de aplicación la Ordenanza 1 del Plan Parcial.

El coeficiente de edificabilidad asignado en el Plan Especial es del 0,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s 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 22.874,29 m<sup>2</sup>s x 0,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = **14.868,28 m<sup>2</sup>c**. Estos parámetros se mantienen por lo que la ordenanza no sufre modificación alguna.

La ocupación, retranqueos y áreas de movimiento de la edificación vienen especificados en los planos correspondientes.

La ordenanza aplicable en esta zona será la "Ordenanza 1: Edificación en Bloque Abierto Residencial Colectivo" del vigente Plan Parcial, referida en el apartado **1.2 Ordenanzas reguladoras** en el capítulo 1 del volumen 2 de la presente memoria.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926388266460843405668**

- Zona Reserva de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres:

El Plan Especial establece una reserva de suelo para dotaciones y espacios libres como apoyo a la propia red de vivienda pública.

La Zona Reserva de Suelo para Dotaciones queda materializada en esta Modificación con una superficie total de 7.855,16 m<sup>2</sup>, al incorporar a la superficie inicial establecida en el Plan Especial para uso dotacional (5.011,95 m<sup>2</sup>) la superficie establecida en el Plan Especial destinada a viario (2.843,21 m<sup>2</sup>).

Al menos el 50% del suelo de esta área se destinará a zona verde arbolada, lo que supondría una superficie mínima de 3.927,58 m<sup>2</sup>

Se ubica esta área al sur de la parcela, de forma contigua a la parcela R.G.E.2, de manera que se concentran los usos dotacionales del barrio.

El uso dotacional concreto de dicho equipamiento queda sin devenir, de manera que sea la propia administración la que establezca dicho uso en función de las necesidades del momento concreto en que deba tomarse la decisión.

Se considera un área única dentro de la cual se desarrollará tanto el equipamiento genérico como la zona verde arbolada, que formará parte integrante de un todo, respetando la superficie mínima que se desea destinar a tal efecto.

Se establecen un máximo edificatorio de 3 alturas (Baja + 2) para el equipamiento, y se establecen áreas de movimiento y parámetros similares a los establecidos para otros equipamientos del mismo carácter. Dichas áreas de movimiento vienen definidas gráficamente en los planos correspondientes.

La ocupación máxima será del 50%, tanto sobre rasante como bajo rasante. De esta manera se garantiza el cumplimiento de la premisa inicial de destinar al menos el 50% de la superficie del área de uso dotacional para espacios libres y zonas verdes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

Los retranqueos y áreas de movimiento de la edificación vienen especificados en los planos correspondientes de Ordenación del presente documento.

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 <sup>2</sup> s – 50.000 m <sup>2</sup> s	1,00–0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s proporcionalmente.

asignando en este caso concreto un coeficiente de **0,96 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s** supone una edificabilidad: 7.855,16 m<sup>2</sup>s x 0,96 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = **7.540,95 m<sup>2</sup>c**.

Las ordenanzas aplicables en esta zona serán la "Ordenanza 6: Equipamientos Dotacionales" y la "Ordenanza 7: Espacios Libres de Uso Público" de vigente Plan Parcial, referidas en el apartado **1.2 Ordenanzas reguladoras** en el capítulo 1 del volumen 2 de la presente memoria.

- Zona de Viario:

La Zona de Viario ubicada entre las dos zonas anteriormente descritas, se elimina, incorporando su superficie total de 2.843,21 m<sup>2</sup> a la Zona Reserva de Suelo para Dotaciones.

Este documento de Modificación del Plan Especial propone la eliminación de la vía denominada C/BC10bis, que sería continuación del vial denominado C/BC10 en los planos de viario del Plan Especial, recuperando la ordenación vial inicial recogida en el Plan Parcial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

- 1.3.4. 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**

14.868,28/100 m<sup>2</sup>c x 1,5 plazas = 223 plazas.

**ZONA RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES**

7.540,95 /100 m<sup>2</sup>c x 1,5 plazas = 114 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 100m<sup>2</sup> edificados.

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

	Superficie Zona (m <sup>2</sup> )	%	Edificabilidad		Nº Viviendas	Ordenanza	Nº Alturas
			m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Total m <sup>2</sup> c			
Viv. Pública	22.874,29	74,44	0,65	14.868,28	209	O1 (P.Parcial)	B+3
Reserva Dotacional	7.855,16	25,56	0,96	7.540,95	-	O6 (P.Parcial)	B+2
<b>TOTALES</b>	<b>30.729,45</b>	<b>100,00</b>	-	<b>22.409,23</b>	<b>209</b>		

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

Al aumentar la superficie total de la zona de reserva dotacional, se reduce el coeficiente de edificabilidad a 0,96 m<sup>2</sup>c, manteniendo la edificabilidad total de la Reserva Dotacional recogida en el vigente Plan Especial.

La edificabilidad asignada a cada una de las zonas resultantes es el siguiente:

**ZONA VIVIENDA PÚBLICA**

22.874,29 m<sup>2</sup>s x 0,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 14.868,28 m<sup>2</sup>c.

**ZONA RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES**

7.855,16 m<sup>2</sup>s x 0,96 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 7.540,95 m<sup>2</sup>c.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

## 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 Plan Parcial Sector AR Nuevo Tres Cantos".

Las características de los viales que delimitan la parcela son:

- Al este con la Avenida Juan Pablo II, con una sección del tipo A.2.1

**A2.1. Arterial Transición + Carril Bici.** Mantiene el ancho total del tipo A.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales, sin embargo el ancho de la mediana es de 3 m en lugar de los 6 m fijados por las Normas e incorpora un carril bici de 2 m de ancho.

#### ESQUEMA:

A2.1. ARTERIAL PRINCIPAL + CARRIL BICI										
Vía Principal										
Acera	Aparcamiento	Carril	Carril	Bulevar Central	Carril	Carril	Aparc	Acera	Carril Bici	Acera
5.00	4.50	3.25	3.25	3.00	3.25	3.25	4.50	1.00	2.00	2.00
35.00 m										



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

- Al norte con la Gran Vía de Tres Cantos, con una sección del tipo A.3.1:

**A3.1. Arterial Primaria + Carril Bici.** Similar a la anterior pero con la diferencia de que incorpora el trazado del carril bici propuesto tanto para suelo urbano como urbanizable.

**ESQUEMA:**

A3. 1. ARTERIAL PRIMARIA + CARRIL BICI										
Vía Principal										
Acera	Carril Bici	Acera	Aparc	Carril	Carril	Mediana Central	Carril	Carril	Aparc	Acera
<b>2.00</b>	<b>2.25</b>	<b>1.00</b>	<b>2.25</b>	<b>3.25</b>	<b>3.25</b>	<b>2.00</b>	<b>3.25</b>	<b>3.25</b>	<b>2.25</b>	<b>5.25</b>
<b>30.00 m</b>										

- Al oeste con la calle Letonia, con una sección del tipo C2.:

**C2. Colectoras Primarias.** Representa el 2º anillo perimetral articulador del nuevo desarrollo. A medio largo plazo se puede asegurar su "ascenso" dentro de la jerarquía viaria del desarrollo, al transformarse en nuevas vías articuladoras de los futuros desarrollos.

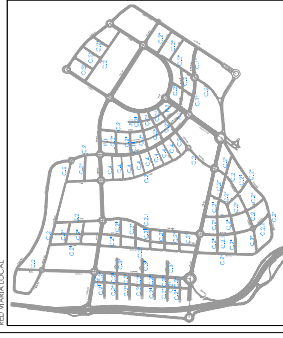
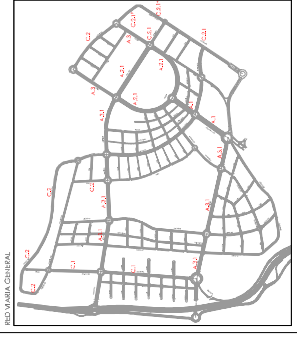
**ESQUEMA:**

C2. COLECTORA PRIMARIAS.					
Vía Principal					
Acera	Aparca miento	Carril	Carril	Aparca miento	Acera
<b>4.50 m</b>	<b>2.25 m</b>	<b>3.25 m</b>	<b>3.25 m</b>	<b>2.25 m</b>	<b>4.50 m</b>
<b>20.00 m</b>					



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pinedid.org/cv](http://www.pinedid.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:  
"AR. NUEVO TRES CANTOS"  
RED VIARIA SUPRAMUNICIPAL

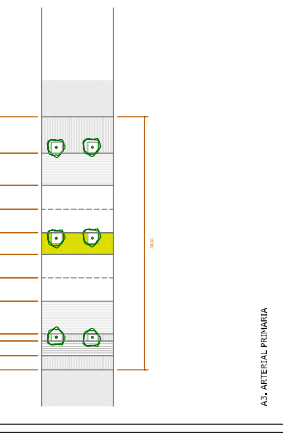
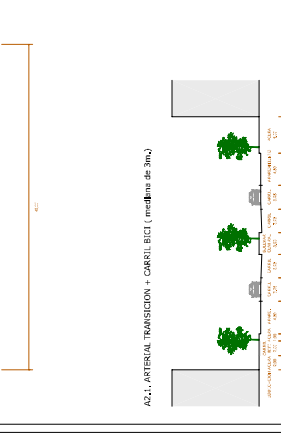
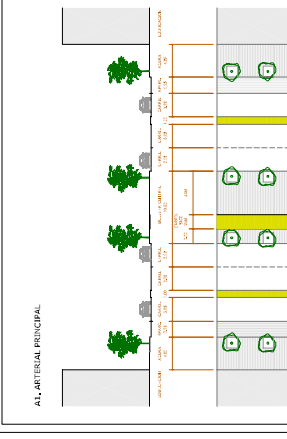
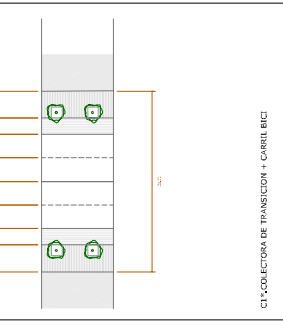
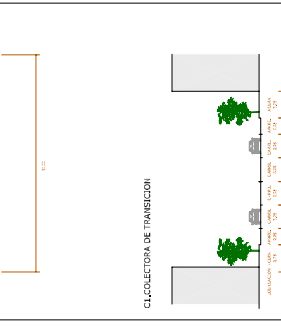
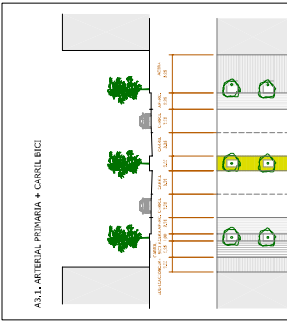
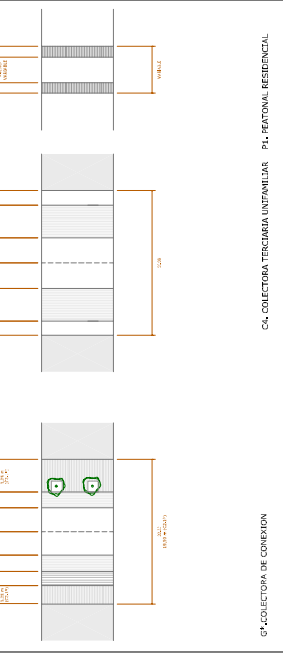
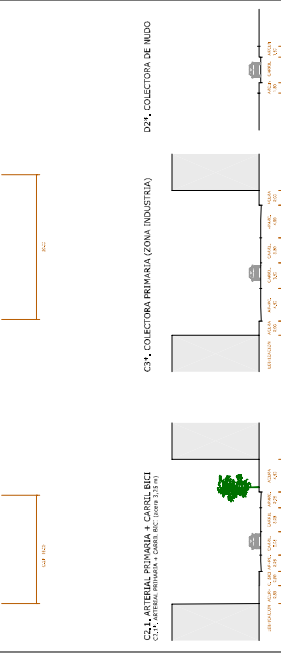
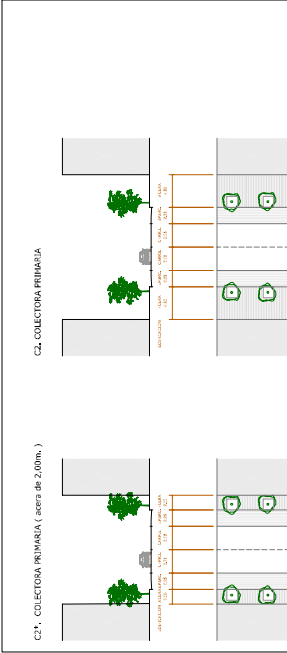


PLAN PARCIAL SECTOR "AR. NUEVO TRES CANTOS"  
TRES CANTOS NORTE  
PLAN GENERAL TRES CANTOS, MADRID

FECHA:  
01/2006

PLANO:  
PLANO DE ORDENACIÓN  
SECCIONES TIPO DE VIARIO

ESCALA:  
A1: 1/4.000  
A3: 1/8.000  
Nº PLANO:  
PO.31.1



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cv](http://www.madrid.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

## 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 secundarias denominada C/BC10bis, que sería continuación del denominado C/BC10 en los planos de viario del Plan Especial, recuperando la ordenación vial inicial recogida en el 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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pnedid.org/cv/](http://www.pnedid.org/cv/) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pncid.org/cv](http://www.pncid.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826460843405668

VERSIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL  
PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 "AR NUEVO TRES CANTOS"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA / FEBRERO 2024

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

### 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.

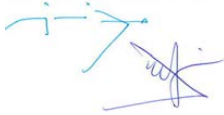


La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926388266460843405668

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, febrero 2024:

LOS ARQUITECTOS:



CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P.

LA PROPIEDAD:

COMUNIDAD DE MADRID



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

## VOLUMEN 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### 1.1 DISPOSICIONES GENERALES

- Naturaleza y ámbito territorial

El objeto del presente documento de Modificación del Plan Especial sobre la parcela R Sup Vis CAM-2 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.

- Vigencia y efectos

La Modificación del Plan Especial sobre la parcela R Sup Vis CAM-2 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, 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

- Interpretación

La interpretación de este documento de Modificación del Plan Especial corresponderá al Ayuntamiento de Tres Cantos, a efectos de su aplicación, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros organismos.

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:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pnsd.idi.org/cv/](http://www.pnsd.idi.org/cv/) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926388266460843405668

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

### 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
- Adecuación a las Determinaciones del Planeamiento Municipal Vigente
- Se adoptarán todas las determinaciones establecidas por el Plan General y el Plan Parcial en materia de Normativa Urbanística, así como en las Ordenanzas para cada uso pormenorizado para cada área zonificada resultante.

Así mismo se asumen las determinaciones propias de la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación Bioclimática.

## 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.

Será de especial importancia las **normas protección frente al ruido y frente a la contaminación atmosférica y cambio climático.**

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

En cuanto a protección frente al ruido, deberán llevarse a cabo las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Estudio Acústico del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos, u otras acústicamente equivalentes, podrán ser aplicadas, sobre el receptor, disponiendo medidas en los propios edificios o sobre el medio de propagación oponiéndose a la transmisión del ruido.

Dichas medidas, se recogen también en el informe sobre contaminación acústica emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental el 13 de enero de 2006, con referencia 10/026036.9/06:

- Según el plano de PI.08 MEDIDAS CORRECTORAS incluido en el Plan Parcial: en los linderos norte y este con la Ronda Norte, posible retranqueo de 30 metros en edificaciones residenciales o usos del suelo educativos, sanitarios o culturales, o terraplén de 1,50m de altura. Se propone retranqueo de 15 metros de la edificación con espacio terraplenado con plantaciones vegetales como pantalla acústica.
- Alineación adecuada de los edificios expuestos a la fuente emisora de ruido. Es conveniente la alineación paralela a la carretera.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

- Diseñar de forma adecuada las plantas de los edificios expuestos al ruido (dormitorios y salones en el lado interno, balcones y alzados exteriores diseñados para desviar los ruidos por reflexión hacia el exterior, etc).
- Aislamiento de los edificios. Respecto de los edificios se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto 78/1999, donde se establecen las condiciones acústicas exigibles a las edificaciones. Igualmente se deberá justificar para la petición de la licencia urbanística el cumplimiento de las normas acústicas vigentes en el momento.
- El ruido originado por el tráfico rodado del viario interior se minimizará de forma notable al aplicar al diseño de los viales la normativa recogida en la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación Bioclimática del Ayuntamiento de Tres Cantos, que en su Título II Art. 6. Actuaciones sobre el viario., que determina que "los viales pertenecientes a la red local en las zonas residenciales deberán diseñarse y señalizarse de modo que la velocidad de circulación sea menor de 30 km/h".

Además, con respecto a las siguientes fases de ejecución del planeamiento se informa que, si se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas se deberán adaptar el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

Se informa también que, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, debía asegurar el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica y, en su caso, cualesquiera otras que fueran necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

El desarrollo del Plan Especial garantizará, en todas las áreas acústicas delimitadas, el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, disminuidos en 5 dB, de conformidad con el artículo 14.2 del Real Decreto.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pncid.org/cv/](http://www.pncid.org/cv/) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Tres Cantos, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas preventivas o correctoras.

### Normas de urbanización

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

**De acuerdo con la Dirección general de Emergencias**, se deberán cumplir las condiciones que estable el CTE en su Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio, Sección SI-5.

En el informe de 5 de octubre de 2023, la Dirección General de Emergencias señala las condiciones concretas que se debe contemplar. Estas condiciones son las siguientes:

#### 1. Aproximación a los edificios

Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) anchura mínima libre 3,5 m;
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m<sup>2</sup>.

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0926388266460843405668**

## 2. Entorno de los edificios

2.1 Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

- a) anchura mínima libre 5 m,
- b) altura libre, la del edificio,
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio: como se trata de edificios de vivienda de tres alturas, en los edificios de hasta 15 m de altura de evacuación la separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio será de 23 m,
- d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas será de 30 m
- e) pendiente máxima 10%
- f) resistencia al punzonamiento del suelo 100 kN sobre 20 cm

2.2 La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:2015.

2.3 El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc. 4 En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.idi.es/cv](http://www.pineda.idi.es/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

2.4 En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios, y en zonas al aire libre:

Pasos, pasillos y rampas A □ P / 600(10) y Escaleras A □ P / 480(10), según los valores y especificaciones que establece el CTE.

En cuanto a la dotación de hidrantes exteriores, se deberá aplicar lo que establece el CTE.

## Normas de edificación

### **De acuerdo con la Dirección General de Aviación Civil:**

Teniendo en cuenta que la totalidad del ámbito de la presente Modificación del Plan Especial parcela R.SUP.VIS.CAM.2 "AR Nuevo Tres Cantos", se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, En particular, el ámbito de estudio se encuentra afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR 18R, cuyo límite aproximación Intermedia está a una altitud de 821m sobre el nivel del mar. Se deberán tener en cuenta esta altitud (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Las parcelas incluidas en el ámbito se encuentran entre las cotas altimétricas 729m y 738m sobre el nivel del mar por lo que la altura máxima de cualquier construcción o instalación no podría superar en ningún caso los 83m.

Según el artículo 14 del Real Decreto 369/2023, el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, queda sujeta a una



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926388266460843405668

servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo.
- c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna.
- f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole y,
- i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.”



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pnedid.org/cv](http://www.pnedid.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826460843405668

Se recuerda que, al encontrarse una parte del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

Así mismo, se recuerda que en aquellas zonas del ámbito de estudio que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la construcción o implantación de construcciones o instalaciones, que tengan una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme al artículo 15 del Real Decreto 369/2023.

- Terminología

El Plan Especial adopta los términos que se definen en el Plan General, Plan Parcial, y Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación Bioclimática.

- Determinaciones pormenorizadas y detalladas

Son determinaciones pormenorizadas la zonificación y división del suelo de la Parcela R.SUP.VIS.CAM.2 en diferentes áreas con usos distintos, como son Vivienda Pública, Reserva de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres.

Son determinaciones detalladas las correspondientes a la definición de unidades de edificación en el área uso Vivienda Pública.

Ambas determinaciones están concretadas y representadas en los planos correspondientes, así como en las ordenanzas específicas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926388266460843405668

- Superficie y edificabilidad

Se concretan en el siguiente cuadro las superficies de suelo y edificabilidad de las áreas zonificadas:

ÁREA (Uso)	Superficie (m <sup>2</sup> )	%	Edificabilidad	
			m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Total m <sup>2</sup> c
Vivienda Pública	22.874,29	74,44	0,65	14.868,28
Reserva Dotacional	7.855,16	25,56	0,96	7.540,95
<b>TOTALES</b>	<b>30.729,45</b>	<b>100,00</b>	-	<b>22.409,23</b>

- Normas generales de edificación.

Las condiciones generales de la edificación y sus parámetros se ajustarán a lo establecido en el Plan General de Tres Cantos, así como en el Plan Parcial Sector AR Nuevo Tres Cantos. Quedan así reguladas las siguientes condiciones:

- Condiciones constructivas
- Condiciones Higiénicas y de seguridad
- Condiciones de los servicios e instalaciones
- Condiciones de las obras de conservación y reforma.

3.1. 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

### 3.2. Condiciones particulares de la edificación (Ordenanzas).

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares de la parcela R SUP VIS CAM-2 se establece para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación del presente documento de Modificación del Plan Especial.

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.

Los tipos de ordenanza en que se subdivide el suelo que ocupa la parcela R.SUP.VIS.CAM-2 son los siguientes:

- ORDENANZA 1. RESIDENCIAL COLECTIVO ESPECIAL
- ORDENANZA 6. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

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.

#### 3.2.1. Área uso Vivienda Pública

Dicho uso se registrá por la "Ordenanza 1: Edificación en Bloque Abierto Residencial Colectivo" establecida por el Plan Parcial Sector AR Nuevo Tres Cantos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.parcid.es/cv](http://www.parcid.es/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

A continuación, se detalla un cuadro resumen de las condiciones aplicables en esta zona:

ÁREA (Uso)	Superficie Zona (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad		Nº Viviendas	Ordenanza de Referencia	Nº Alturas	Retranqueo Min.	Ocupación Máx.
		m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Total m <sup>2</sup> c					
Vivienda Pública	22.874,29	0,65	14.868,28	209	O1 (P.Parcial)	B+3	Según Planos	Según Planos



### 3.3.2 Área uso Reserva de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres

Dichos usos se regirán por las siguientes ordenanzas establecidas por el Plan Parcial Sector AR Nuevo Tres Cantos:

"Ordenanza 6: Equipamiento Dotacional"

La asignación de uso específico de la zona destinada a dotaciones será explicada por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

A continuación, se detalla un cuadro resumen de las condiciones aplicables en esta zona:

ÁREA (Uso)	Superficie Zona (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad		Ordenanza de Referencia	Nº Alturas	Retranqueo Min.	Ocupación Máx.
		m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Total m <sup>2</sup> c				
RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES	7.855,16	0,96	7.540,95	O6 (P.Parcial)	B+2	Según Planos	50% (SR y BR)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 09263882646083405668

Respecto a las condiciones aplicables en esta zona recogidas en el Plan Especial, se modifica el parámetro de la edificabilidad, reduciendo el coeficiente a 0,96 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Al aumentar la superficie total del área, y reducir el coeficiente, se mantiene prácticamente inalterable la edificabilidad total.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: **09263882646083405668**

## 1.2 Ordenanzas reguladoras (Ordenanzas de referencia del Plan Parcial sector AR Nuevo Tres Cantos)

### **Ordenanza 1: Residencial Colectivo. Edificación en bloque abierto.**

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

Esta ordenanza se aplica en la zona señalada como RC 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 m<sup>2</sup>.
- 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 1 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).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

### 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 Plan Parcial 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.id.es](http://www.pineda.id.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

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 209 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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Resultando por tanto una edificabilidad asignada de 14.868,28 m<sup>2</sup>c.

##### 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: 09263882646083405668

## **Ordenanza 6: Equipamiento Dotacional Especial.**

Esta ordenanza se aplica en la zona señalada como DC en el plano de ordenación del presente documento de Modificación del Plan Especial. La ordenanza aquí descrita mantiene los parámetros de la Ordenanza 6 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 m<sup>2</sup> o con frente inferior a 15,00 metros.

### C. Posición de la edificación.

#### 1. Ocupación Máxima.

Se establece una limitación en la ocupación del 50% 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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

libres resultantes tendrán un tratamiento ajardinado en, al menos, el 30% de su superficie en el que será preferente la plantación de arbolado.

## 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:

La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones es lo siguiente, salvo si los planos de ordenación señalasen otra, que prevalecerá

- Categoría Educativa y Deportiva:

Número máximo de plantas sobre rasante: 3 (baja + 2).

Altura de cornisa máxima: 10,80 metros.

- Otras categorías:

Número Máximo de plantas sobre rasante: 4 (Bajo + 3)

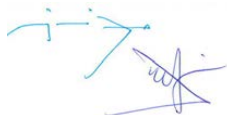
Altura máxima: 13,20 m

#### 2. Superficie Máxima Edificable.

La superficie máxima edificable será la resultante de referir a la superficie neta de la zona (7.855,16 m<sup>2</sup>), el Coeficiente de Edificabilidad de 0,96 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, resultando por tanto una edificabilidad asignada de 7.540,95 m<sup>2</sup>c.

Madrid, febrero 2024:

LOS ARQUITECTOS:



CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P.

LA PROPIEDAD:

COMUNIDAD DE MADRID



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cv](http://www.madrid.org/cv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

## 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 de la parcela R.Sup.Vis.Cam 2 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

## 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.pineda.es](http://www.pineda.es) mediante el siguiente código seguro de verificación: **092638826646083405668**

### 3.2 Plan de etapas

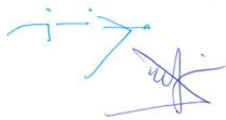
La ejecución de la Modificación del Plan Especial de la parcela R.Sup.Vis.Cam 2 del Plan Parcial "AR Nuevo Tres Cantos" se establece de acuerdo a las etapas y plazos siguientes, según la Ley 9-2001 (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid):

- 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 de la parcelación
- Redacción del Proyecto Básico de la Edificación de la Zona de Vivienda Pública
- Aprobación del Proyecto Básico por la CM.
- 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, febrero 2024:

LOS ARQUITECTOS:



CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P.

LA PROPIEDAD:

COMUNIDAD DE MADRID



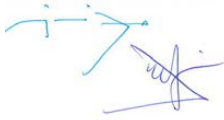
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668

### 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, febrero 2024:

LOS ARQUITECTOS:



CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA, S.L.P.

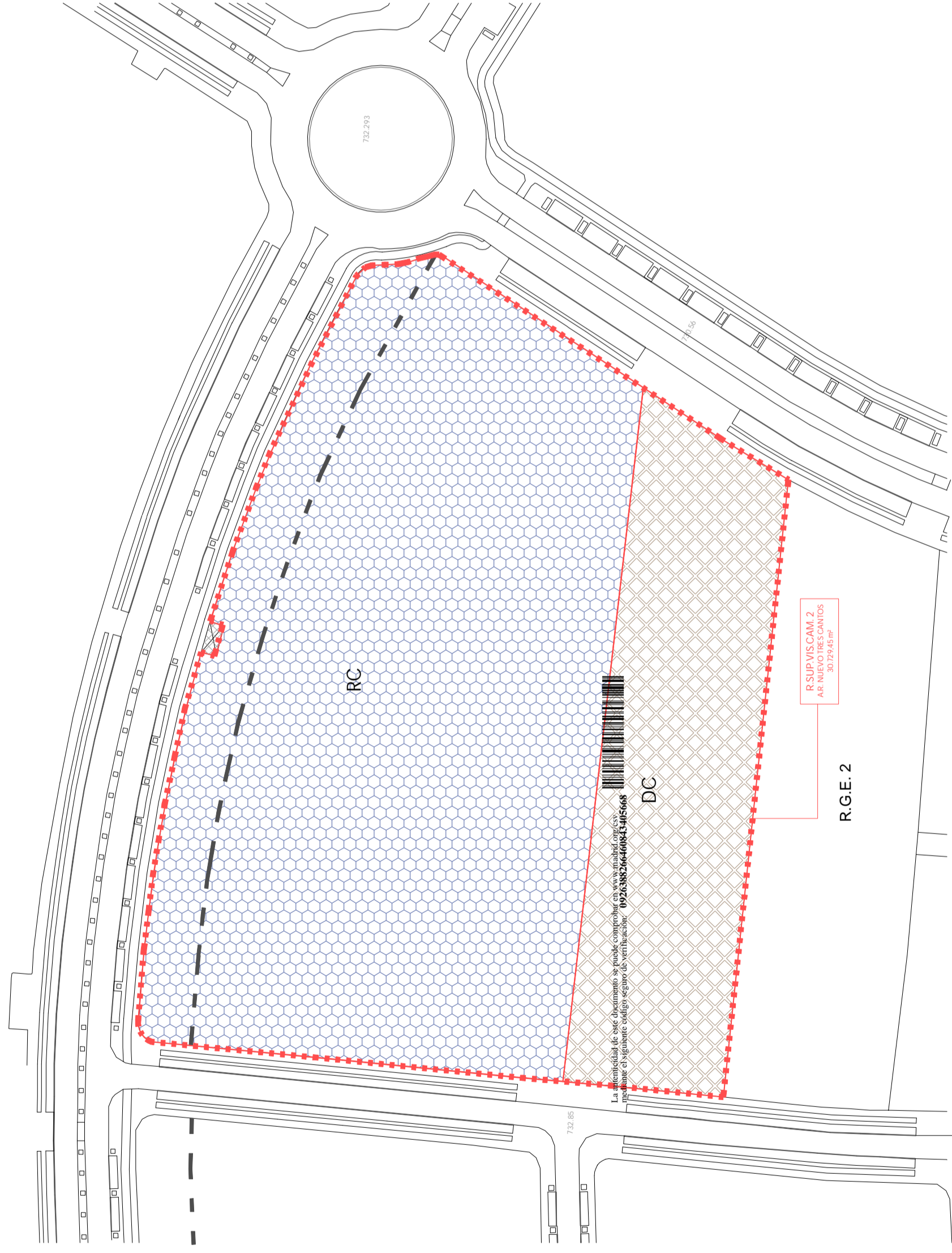
LA PROPIEDAD:

COMUNIDAD DE MADRID



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 092638826646083405668





ORDENANZA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.	TOTAL m <sup>2</sup> c
RC	22.874,29 m <sup>2</sup>	0,65 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	209	14.868,28
DC	7.855,16 m <sup>2</sup>	0,96 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	-	7.540,95
<b>SUP. TOTAL</b>	<b>30.729,45 m<sup>2</sup></b>		<b>209</b>	<b>22.409,23</b>



LIMITE DE PARCELA	VARIO	RV
	RESIDENCIAL COLECTIVO ESPECIAL ORDENANZA 1	RC
	DOTACIONAL ESPECIAL ORDENANZA 6	DC
	CENTROS DE TRANSFORMACION	CT

**BENJAMIN CANO** **DIEGO ESCARIO** **PROPIEDAD**

**MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS** **EXP 1136**

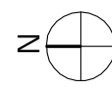
**FASE APROBACION DEFINITIVA** **Nº PLANO: 02**

**PLANO: ORDENACION** **ESCALAS: 1:1.000**

**ZONAS DE ORDENANZA** **FECHA: FEB 2024**

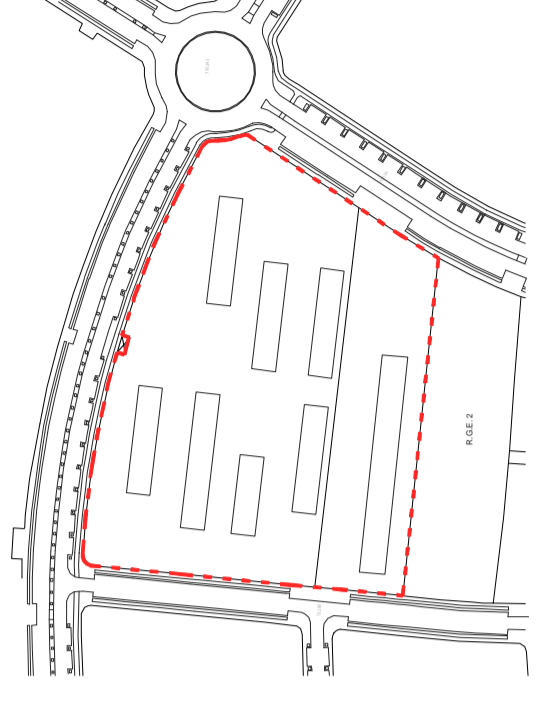
**ANULA A:**


**CANO Y ESCARIO** **ARQUITECTURA**




	<b>BENJAMÍN CANO</b> DIEGO ESCARIO	<b>PROPIEDAD:</b> MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS	EXP 1136
	<b>FASE APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		
<b>PLANO: ORDENACION</b>	ESCALAS: 1:1.000	<b>Nº PLANO: 0.3</b>	ANULA A :
<b>AREAS DE MOVIMIENTO - COTAS</b> <b>ALINEACIONES Y RASANTES</b>		FECHA: FEB 2024	
<b>CANO Y ESCARIO</b> ARQUITECTURA			

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



LIMITE DE PARCELA 	
---	--

 BENJAMIN CANO DIEGO ESCARIO	PROPIEDAD: MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL PARCELA R.SUP.VIS.CAM.2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" EXMO. AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS	Nº PLANO: <b>0,4</b> ANULA A :
<b>FASE APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		ESCALAS: IMAGEN FINAL NO VINCULANTE
EXP 1136		FECHA: FEB 2024
<b>CANO Y ESCARIO</b> ARQUITECTURA		

La autenticidad de este documento se puede verificar mediante el siguiente código QR: <https://sede.trecantos.es/verificador-codigos-qr>