

PLAN ESPECIAL

DEFINICIÓN Y ORDENACION DE EJES COMERCIALES

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”
TRES CANTOS**

- MADRID -

PROPIEDAD:
AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS

ARQUITECTO:
PALOMA ESTELLÉS PANTOJA

ENERO 2012

ÍNDICE

1. MEMORIA

1. ENCARGO
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
3. ANTECEDENTES
4. OBJETO
5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
7. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL PLAN ESPECIAL EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AR NUEVO TRES CANTOS
8. CONCLUSIÓN

2. PLANOS

1. SITUACIÓN
2. AMBITO DE ACTUACIÓN
3. PLANO GENERAL DE EJES COMERCIALES
 - 3.1. EJES COMERCIALES. AVDA DE ESPAÑA
 - 3.2. EJES COMERCIALES. GRAN VÍA DE TRES CANTOS (1)
 - 3.3. EJES COMERCIALES. GRAN VÍA DE TRES CANTOS (2)
 - 3.4. EJES COMERCIALES. GRAN VÍA DE TRES CANTOS (3)
4. PLANO GENERAL DE DELIMITACIÓN DE AREAS DE SENSIBILIDAD ACUSTICA PROPUESTAS
 - 4.1. AREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA. AVENIDA DE ESPAÑA.
 - 4.2. AREAS DE SENS. ACUSTICA. GRAN VÍA DE TRES CANTOS (1)
 - 4.3. AREAS DE SENS. ACUSTICA. GRAN VÍA DE TRES CANTOS (2)

3. ANEXOS

1. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL
2. DELIMITACION Y COORDENADAS DE LAS AREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA DEL PLAN PARCIAL.
3. SECCIÓN TIPO DE VIARIO DE LA AVENIDA DE ESPAÑA Y DE LA GRAN VÍA DE TRES CANTOS.

PLAN ESPECIAL

DEFINICIÓN Y ORDENACION DE EJES COMERCIALES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" TRES CANTOS

- MADRID -

I. MEMORIA

1. ENCARGO

El encargo para la formulación del presente Plan Especial para la definición y ordenación de los ejes comerciales en el Sector AR Nuevo Tres Cantos se realiza por el Exmo. Ayuntamiento de Tres Cantos.

El Plan Especial se ha realizado siguiendo los criterios de los Servicios Técnicos de Urbanismo del citado Ayuntamiento, para su tramitación por el Consistorio por el procedimiento que resulte pertinente.

El Plan Especial ha sido redactado por Paloma Estellés Pantoja, arquitecto colegiado en el C.O.A.M. con el número 10.916, con domicilio en Madrid, C/ Núñez de Balboa, 110.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Plan Especial que se redacta se circunscribe al ámbito formado por el viario público perimetral a todas las parcelas del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos con uso residencial colectivo o unifamiliar, en las cuales se permite como uso cualificado o complementario el uso comercial en planta baja.

El ámbito de actuación se representa en el plano 2 del presente Plan Especial y se corresponde con:

1. Parte de la Red Viaria integrante de la Red General de Infraestructuras (parcela R.G.INF.COM.1 del Sector)
2. Parte de la Red Local de Viario. (parcela R.L. VIARIO LOCAL del Sector)
3. Parte de la Red Local de Servicios Públicos. (parcela R.L. RED DE SERVICIOS PÚBLICOS del Sector)

La titularidad de todo el viario que integra el ámbito corresponde al Ayuntamiento de Tres Cantos, en virtud de la adjudicación realizada por el Proyecto de Reparcelación del Sector "AR NUEVO TRES CANTOS", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tres Cantos el día 17 de mayo de 2007. Las obras de todo el viario se están ejecutando en la

actualidad , en virtud del Proyecto de Urbanización del Sector, aprobado definitivamente en la misma fecha.

El entorno residencial colindante con el ámbito de actuación se corresponde con las siguientes parcelas:

- RC.1A a RC.30, ambas inclusive
- RC.VPPL 2.1 a RC.VPPL 2.4, ambas inclusive
- RU.1 a RU.21, ambas inclusive

3. ANTECEDENTES

Las fincas objeto del presente Plan Especial están afectadas por:

- La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 (en adelante LSM)
- La Ley 3/2007, de 26 de julio, de medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
- La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo
- El Plan General de Tres Cantos, aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 7 de mayo de 2003.
- El Plan Parcial del sector y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS" ("TRES CANTOS NORTE" ÁREA DE REPARTO Nº 1 DEL SUELO URBANIZABLE), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos celebrado, en sesión extraordinaria, el día 16 de febrero de 2006.
- El Proyecto de Reparcelación del sector y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS" ("TRES CANTOS NORTE" ÁREA DE REPARTO Nº 1 DEL SUELO URBANIZABLE), aprobado definitivamente por acuerdo de Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tres Cantos celebrado, en sesión ordinaria, el día 17 de mayo de 2007.
- El Proyecto de Urbanización del sector AR "NUEVO TRES CANTOS", aprobado por el Ayuntamiento de Tres Cantos con fecha 17 de mayo de 2007, contando con resolución favorable previa al informe de Evaluación Ambiental de Actividades, de fecha 15 de marzo de 2007.
- El Plan Especial de iniciativa municipal para actualización y mejora de la ordenación urbanística en el municipio de Tres Cantos, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos con fecha 25 de noviembre de 2010.
- Así como todo el planeamiento de desarrollo tramitado hasta la fecha por el Ayuntamiento de Tres Cantos

4. OBJETO

El presente Plan Especial se redacta con los siguientes objetivos:

1. El establecimiento de un criterio vinculante para la definición y ordenación de los ejes comerciales en el viario público del Sector AR Nuevo Tres Cantos, de forma que todas las construcciones en planta baja en las que se materialice este uso se encuentren alineadas. Dichos ejes se definen en función de la jerarquía del viario, resultando obligatorio que las figuras de ordenación o los proyectos de edificación que se desarrollen en las parcelas del Sector dispongan los locales comerciales con el frente principal y acceso al público en la alineación o alineaciones de la parcela que se marcan como vinculantes en cada caso.
2. La flexibilización de las condiciones de ordenación pormenorizada de las parcelas con uso residencial colectivo y comercial en planta baja, previamente establecidas por el Plan Parcial del Sector para las manzanas existentes en lo referente a la ubicación de dicho uso comercial, exclusivamente con el objeto de facilitar el desarrollo inmobiliario de las parcelas conformando un frente continuo de uso comercial, orientado en unas determinadas condiciones hacia los ejes comerciales establecidos en el viario público. En caso de que decidan utilizar esta posibilidad, la definición concreta de la edificación con uso comercial en planta baja debe ser definida por los propietarios o promotores de las parcelas en las figuras de ordenación o los proyectos de edificación que desarrollen sobre las mismas.

En las parcelas alineadas con las vías principales de circulación rodada, denominadas Avenida de España (Ronda Sur en el Plan Parcial) y Gran Vía de Tres Cantos y su prolongación en la calle Emilio Tuñón (Ronda Norte en el Plan Parcial), el Plan Parcial establecía para el área de movimiento de la edificación sobre rasante un retranqueo obligatorio de quince (15) metros desde el alineación exterior de las parcelas.

Este retranqueo, diseñado para evitar afecciones acústicas del viario a los edificios con uso residencial colectivo, no tenía en cuenta que una pequeña parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aproximadamente el 10% del total, correspondía al uso comercial a materializar en la planta baja de los edificios. De esta forma, el Plan Parcial no solo no establecía una posición preferente para el uso comercial, en relación con el viario principal desde el que tiene acceso, sino que obligaba a retranquear necesariamente el mismo desde la vía pública. Esta posición de la edificación comercial genera una banda de quince metros de anchura de propiedad privada pero unida en la práctica al viario público, con los consiguientes problemas de coordinación de acabados y mantenimiento para el Ayuntamiento de Tres Cantos.

Dado que las limitaciones acústicas que afectan al uso comercial son diferentes a las del uso residencial, mediante el presente Plan Especial se establece como vinculante el posicionamiento del local comercial con un retranqueo general único de tres (3) metros desde la alineación exterior, espacio de carácter privado que debe ejecutarse por los promotores con idéntico criterio y acabados a los ya existentes en el viario público.

Lógicamente, se mantiene como obligatorio y vinculante el retranqueo de la edificación residencial a quince (15) metros de la alineación exterior colindante con vías principales de circulación rodada.

En el apartado siguiente se justifica la viabilidad técnica y jurídica de las modificaciones propuestas.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

5.1. Facultades de un Plan Especial:

El art. 50.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSM), establece que un Plan Especial puede tener diferentes facultades, entre las que se encuentran:

a) *La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.*

c) *La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.*

Por otra parte el art. 50.2 LSM establece que: *"El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico (en este caso el Plan Parcial del Sector), debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante."*

Dichas condiciones de ordenación, que complementan el resto de las ordenanzas vigentes en el municipio incluidas las del Plan Parcial, serán de aplicación en los planeamientos de desarrollo y/o los proyectos de edificación que se realicen en parcelas del Sector AR Nuevo Tres Cantos con los usos indicados.

Se asegura de este modo la suficiencia y funcionalidad de la infraestructura pública integrante de las redes viarias general y local del Sector, lo que permite la mejora de la calidad del espacio urbano.

La propuesta únicamente modifica la ordenación pormenorizada de las parcelas con uso residencial colectivo y unifamiliar en lo referente al retranqueo acústico al viario principal, definiendo las áreas de movimiento y el retranqueo exclusivamente para el uso comercial en planta baja.

La propuesta que se plantea es, por tanto, coherente con la ordenación estructurante previamente fijada y justificada en el Plan Parcial.

5.2. Legitimación del Ayuntamiento de Tres Cantos para la tramitación del presente Plan Especial:

Según el art. 56.1 LSM, *"El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares"*. Por tanto, el Excmo. Ayuntamiento de Tres Cantos, en su condición de administración pública responsable de la ordenación urbanística y propietaria del viario público del Sector, dispone de la

legitimación jurídica necesaria para la tramitación del presente Plan Especial de iniciativa municipal.

El art. 51 LSM establece además que:

1. *“Los planes especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.*
2. *En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:*
 - a) *Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.*
 - b) *Las determinaciones propias del Plan Parcial, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.”*

5.3. Coherencia con los criterios de ordenación y diseño del Plan Parcial:

El Plan Especial que se presenta es coherente con los CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO establecidos en el apartado 3.5.2 de la Memoria General del Plan Parcial del ámbito, entre los cuales se incluyen:

- a) Posibilitar un crecimiento equilibrado residencial, productivo, dotacional y de ocio que mantenga y potencie la calidad de vida en Tres Cantos.
- d) Prever las condiciones del suelo productivo que permitan la libre implantación adaptadas a las nuevas demandas tecnológicas y de mercado.
- e) Adopción de criterios urbanísticos de carácter flexible que permitan la adaptación de usos y desarrollo a la evolución social y de mercado.

5.4. Ordenanzas de aplicación:

En el ámbito de actuación de este Plan Especial resulta de aplicación la **Ordenanza 10: VIA PÚBLICA**, que afecta tanto a las áreas destinadas al tráfico rodado como los espacios de aparcamiento sobre la misma y áreas peatonales adyacentes.

En el Plan Parcial del Sector se establecen tres tipos de vías estructurantes urbanas, jerarquizadas, a cada uno de los cuales corresponde una determinada sección:

- a. VIAS ARTERIALES, que gestionan y articulan los tráficos globales en todo el Sector, y que a su vez se dividen en cuatro subtipos:
 - A1. Arterial principal
 - A2.1. Arterial principal + Carril bici
 - A3. Arterial primaria
 - A3.1. Arterial primaria + Carril bici
- b. VIAS COLECTORAS, jerárquicamente inferiores a las anteriores, que articulan los tráficos en zonas concretas y que a su vez se dividen en ocho subtipos:

PLAN ESPECIAL PARA LA DEFINICIÓN Y ORDENACIÓN DE EJES COMERCIALES
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS". TRES CANTOS (MADRID)

- C1. Colectoras Transición
- C1*. Colectoras Transición + Carril bici
- C2. Colectoras primarias
- C2*. Colectoras Primarias (acera de 2,00m)
- C2.1. Colectoras Primarias + Carril bici
- C2.1* Colectoras Primarias + Carril bici (con aceras de 3,25m)
- C3* Colectoras Primarias (Zona industrial)
- C.4 Colectora terciaria unifamiliar
- V4. Colectoras secundarias
- P1. Peatonal Residencial

c. NUDO Y RAMALES, correspondientes a las conexiones del Sector con la carretera M-607 que se subdividen en 2 tipos:

- D2*. Ramal
- G* Colectora de conexión

Las secciones de viario concretamente afectadas por el presente Plan Especial son las siguientes:

VIAS ARTERIALES:

A1. ARTERIAL PRINCIPAL.												
Vía de Servicio			Vía Principal							Vía de Servicio		
Acera	Aparc	Carril	Mediana	Carril	Carril	Bulevar Central	Carril	Carril	Mediana	Carril	Aparc	Acera
						Carril-bici						
4.50	2.25	3.25	1.00	3.25	3.25	10.00 (2+2+6)	3.25	3.25	1.00	3.25	2.25	4.50
10 m			25 m							10 m		
45.00 m												

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										

PLAN ESPECIAL PARA LA DEFINICIÓN Y ORDENACIÓN DE EJES COMERCIALES
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS". TRES CANTOS (MADRID)

A3. ARTERIAL PRIMARIA.								
Vía Principal								
Acera	Aparcamiento	Carril	Carril	Mediana Central	Carril	Carril	Aparcamiento	Acera
5.25	2.25	3.25	3.25	2.00	3.25	3.25	2.25	5.25
30.00 m								

A3. 1. ARTERIAL PRIMARIA + CARRIL BICI										
Vía Principal										
Acera	Carril Bici	Acera	Aparc	Carril	Carril	Mediana Central	Carril	Carril	Aparc	Acera
2,10	1,95	1,20	2.25	3.25	3.25	2.00	3.25	3.25	2.25	5.25
30.00 m										

VIAS COLECTORAS:

C1. COLECTORA DE TRANSICIÓN.							
Vía Principal							
Acera	Aparcamiento	Carril	Carril	Carril	Carril	Aparcamiento	Acera
3.75	2.25	3.25	3.25	3.25	3.25	2.25	3.75
25.00 m							

C2. COLECTORA PRIMARIAS.					
Vía Principal					
Acera	Aparcamiento	Carril	Carril	Aparcamiento	Acera
4.50 m	2.25 m	3.25 m	3.25 m	2.25 m	4.50 m
20.00 m					

C2*. COLECTORA PRIMARIAS.				
Vía Principal				
Acera	Aparcamiento	Carril	Carril	Acera
2.00 m	2.25 m	3.25 m	3.25 m	4,25 m
15.00 m				

C2. 1. COLECTORA PRIMARIA + CARRIL BICI.						
Vía Principal						
Acera	Carril Bici	Aparcamiento	Carril	Carril	Aparcamiento	Acera
2.50 m	2.00 m	2.25 m	3.25 m	3.25 m	2.25 m	4.50 m
20.00 m						

C2. 1*. COLECTORA PRIMARIA + CARRIL BICI (acera 3.25m)						
Vía Principal						
Acera	Carril Bici	Aparcamiento	Carril	Carril	Aparcamiento	Acera
3.25 m	2.00 m	2.25 m	3.25 m	3.25 m	2.25 m	3.25 m
19.50 m						

C4. COLECTORA TERCIARIA UNIFAMILIAR		
Vía Principal		
Acera	Carril	Acera
2.00 m	3.50 m	2.00 m
7.50 m		

Además de la citada Ordenanza 10 y en la medida que también influyen en las condiciones del frente resultante de las parcelas a las vías públicas, resultan igualmente de aplicación en el ámbito de actuación de este Plan Especial las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza 1.- EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO. RESIDENCIAL COLECTIVO (RC)
- Ordenanza 2.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR (RU):

5.5. Conveniencia de la propuesta:

El modelo de ciudad previsto en el Plan Parcial permite la posibilidad de creación de espacios públicos y de relación en el interior de las manzanas de uso Residencial Colectivo con el fin de mantener la trama de los "sectores" tradicionales del primer desarrollo urbanístico de Tres Cantos. Sin embargo, con el desarrollo inmobiliario de la edificación se ha comprobado que la demanda del mercado se centra en la obtención de parcelas individuales en las que se incluyen las dotaciones lúdicas y deportivas privadas para cada promoción.

La consecuencia inmediata es que el espacio de relación vecinal, independientemente del gran Parque del Norte y el Polo de Centralidad de Equipamientos lo constituye de hecho el viario público. Por ello, se requiere la atención de la Administración tanto en su diseño como en el cuidado de su adecuada funcionalidad, procurando que la interrelación entre los recorridos peatonales y las redes rodadas sea lo más armónica posible.

En lo referente al uso de local comercial en planta baja, cabe reseñar que el Plan Parcial no hace una previsión, ni siquiera a título de recomendación, sobre dónde posicionar la edificabilidad asignada a las parcelas con ordenanza RC (Residencial Colectivo: Edificación en Bloque Abierto) en sus modalidades de vivienda libre y vivienda de protección pública de precio limitado VPPL. Ello impide actualmente al Ayuntamiento de Tres Cantos gestionar de forma adecuada la necesaria armonización de los frentes comerciales en relación con el viario público al que dan servicio.

En las parcelas alineadas con las vías de circulación rodada principales, la línea de retranqueo establecida para la edificación residencial con objeto de evitar afecciones acústicas establece distancias de 15 m. desde el lindero de las parcelas hasta el límite de las áreas de movimiento, sin posibilidad de tolerancia para los usos comerciales, que no se ven afectados por las mismas limitaciones acústicas. En el resto de parcelas, como hemos dicho, no se establece una posición preferente para la edificabilidad comercial respecto al viario ni se permite la creación de un frente continuo, exclusivamente con uso comercial, entre las diferentes edificaciones residenciales.

El resultado es que los proyectos de edificación que se desarrollen en cada parcela posicionarán los locales comerciales según su propio criterio, y aunque aparentemente buscarán el emplazamiento más visible desde el viario principal, resultará difícil armonizar su alineación, sobre todo en el caso de las parcelas que no cuenten con frente a vías principales.

Tanto en el Plan Parcial como en la *Ordenanza de Protección del Medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones* del Ayuntamiento de Tres Cantos, se establecen las siguientes áreas de sensibilidad acústica:

Tipo II: Área levemente ruidosa: Uso residencial

Tipo III: Área tolerablemente ruidosa: Usos de hospedaje, oficinas y servicios, comercial, deportivo y recreativo.

Los valores máximos de emisión en el ambiente exterior asociados a dicha zonificación son los siguientes:

PLAN ESPECIAL PARA LA DEFINICIÓN Y ORDENACIÓN DE EJES COMERCIALES
PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS". TRES CANTOS (MADRID)

	DÍA	NOCHE	
ZONA TIPO I	50	40	dB(A)
ZONA TIPO II	55	45	"
ZONA TIPO III	65	55	"
ZONA TIPO IV	70	60	"
ZONA TIPO V	75	65	"

En el Estudio de Incidencia Acústica del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos se describe la situación post-operacional de la repercusión del ruido generado por el tráfico rodado en las rondas Norte y Sur (actuales Gran Vía de Tres Cantos y su prolongación en la calle Emilio Tuñón y Avenida de España, respectivamente) y se compara con las áreas de sensibilidad acústica resultantes de la aplicación de la normativa. Los resultados obtenidos en la situación post-operacional sin medidas correctoras son los siguientes:

En periodo diurno, el nivel acústico correspondiente a una zona de tipo III (65 dB(A)) se sitúa a 14m a cada lado del eje de las Rondas Norte y Sur (dichas calles tienen una anchura de 30 m, por lo que este nivel acústico ni siquiera afectaría al interior de las parcelas). El nivel acústico de una zona tipo II (55 dB(A)) se sitúa a 60m del eje de viario (afectando a una banda de 45m al interior de la parcela).

En periodo nocturno, el nivel acústico de una zona de tipo III (55 dB(A)) se sitúa a 7m a cada lado del eje. El nivel acústico de una zona tipo II (45 dB(A)) se sitúa a 30m del eje de viario (afectando a una banda de 15m al interior de la parcela).

Posteriormente, en el mismo estudio acústico figura el cálculo con medidas correctoras (reducción de velocidad), resultando la siguiente situación de las isófonas correspondientes al Tipo II:

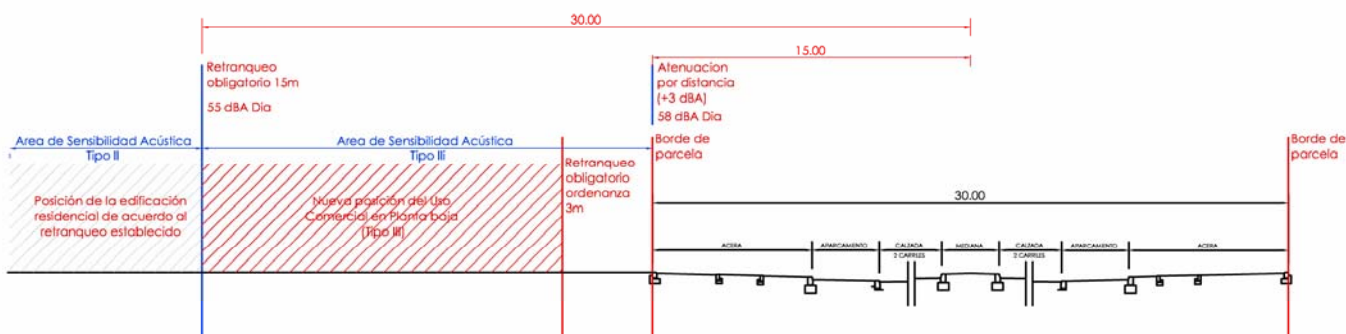
En periodo diurno, la isófona de 55 dBA se sitúa a 30m del eje viario (afectando 15 m al interior de las parcelas colindantes). En periodo nocturno, la isófona de 45 dBA se sitúa a 12m del eje viario (por lo que no afecta al interior de las parcelas colindantes).

En cuanto a la delimitación del área de sensibilidad acústica de Tipo III, podemos ver que en la situación post-operacional sin medidas correctoras, en ningún momento afecta al interior de la parcela, por lo que en la situación con medidas correctoras, tampoco lo hará.

Además, teniendo en cuenta un cálculo estimativo de la atenuación del ruido por la distancia, para focos lineales de ruido, duplicar la distancia al foco emisor disminuye 3 dB el nivel acústico. La isófona de 55 dBA se sitúa a 30m del eje viario, y a 15m al interior de las parcelas colindantes (el ancho total del viario es de 30m). El nivel acústico previsible en el borde de la parcela, puesto que esta a la mitad de distancia, sería de 58 dBA, estando este nivel por debajo de los 65dBA día establecidos como límite para un área de sensibilidad acústica de Tipo III (la aplicable al uso comercial).

En el siguiente esquema se describe el cálculo planteado:

SECCIÓN TIPO DE VIARIO **AVDA. DE ESPAÑA Y GRAN VÍA DE TRES CANTOS**



Por tanto, el retranqueo de 15m respecto a la alineación oficial de la parcela establecido en el Plan Parcial para la edificación residencial asegura que el nivel acústico diurno (el más restrictivo) es admisible de acuerdo al análisis de la situación post-operacional con medidas correctoras.

Sin embargo, en las parcelas residenciales y unifamiliares esta permitido como compatible el uso terciario en diferentes grados. Dicho uso terciario esta clasificado como un área de sensibilidad acústica Tipo III que, de acuerdo al estudio de la situación post-operacional podría ser ubicado con el retranqueo mínimo general de 3,00 m respecto a la alineación oficial fijado por el Plan Parcial..

La propuesta de Estudio Acústico incluida en el Plan Parcial es informada favorablemente por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid mediante informe de fecha 11 de enero de 2006. En un informe previo emitido por dicho organismo con fecha 2 de diciembre de 2005 se solicitaba que las áreas de sensibilidad acústica fuesen delimitadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 78/1999, en función de los usos del suelo.

La nueva configuración planteada en el presente documento, localizando el uso comercial con un retranqueo mínimo de 3,00 metros, y manteniendo el uso residencial con un retranqueo mínimo de 15,00 metros, permitiría por tanto reconsiderar la áreas de sensibilidad acústica, delimitando dos áreas distintas dentro de una misma parcela para cada uno de los usos, en lugar de una única área correspondiente al uso principal de la parcela, tal y como se hacía de forma simplificada en el Plan Parcial. Habida cuenta de que no varía la emisión de ruido procedente de las vías principales inicialmente prevista en el Plan Parcial, cada una de esas áreas recibiría unos límites de ruido admisibles para el uso previsto en las mismas y el área de sensibilidad acústica que le correspondería, según lo indicado en el artículo 10 del Decreto 78/1999,.

Además de todo lo anterior, cabe pensar que teniendo el uso comercial un nivel acústico admisible correspondiente al Tipo III (65DB(A) día – 55 dB(A) noche), y pudiendo alcanzar la edificación una altura máxima de 4,80m, el volumen edificado que alojase este uso comercial ejercería además como pantalla acústica para el uso residencial situado hacia el interior de la parcela, mejorando incluso la medida acústica correctora propuesta en el Plan Parcial.

Por todo ello, resulta imprescindible el establecimiento vinculante de unos ejes comerciales que ayuden a crear en el municipio un tejido empresarial con un comercio de proximidad

atractivo, que disponga de cómodos accesos y recorridos desde el viario público. La definición de los ejes resulta por otra parte la más lógica desde el punto de vista de su explotación comercial, al corresponderse con las vías principales desde las cuales pueden tener acceso y visibilidad para sus potenciales clientes.

En dichos ejes comerciales se determina la ubicación vinculante para el frente principal y los accesos públicos a los locales, en función del tipo de vía y sus características, así como de una equidistancia que cubra de forma homogénea las zonas residenciales.

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

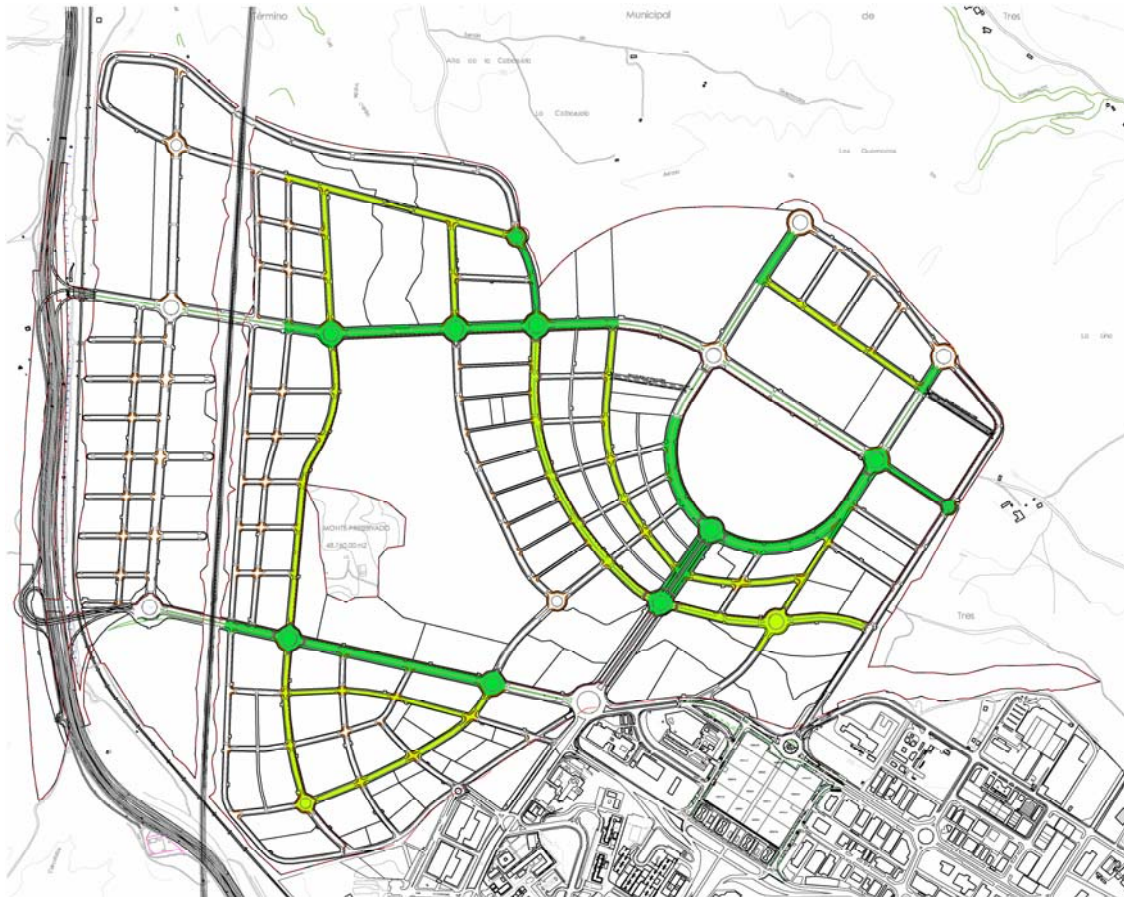
El presente Plan Especial define la **alineación vinculante de primer orden** en que deberán establecerse el frente principal y los accesos al público de las construcciones con uso comercial en planta baja que se desarrollen en parcelas con uso principal residencial colectivo y, en los casos en los que resulte compatible, en las parcelas con uso residencial unifamiliar. Aquellas parcelas que dispongan de dos frentes orientados a diferentes ejes comerciales podrán optar por ubicar el uso comercial en uno de ellos. En estos casos, la figura de ordenación o el proyecto de edificación que desarrolle la parcela deberán resolver con carácter preferente la solución de esquina o quiebro entre los dos ejes comerciales.

Debido a la obligatoriedad de disponer un retranqueo mínimo de 3m desde la edificación con respecto a la alineación oficial, las urbanizaciones perimetrales de las parcelas en los frentes de estos ejes comerciales han de resolver satisfactoriamente la transición entre la zona pública y la privada para dar continuidad a ambos espacios, destinados al uso exclusivo del peatón. En este sentido, debe considerarse como prioritario que este espacio de 3m de anchura mínima entre un local comercial y el espacio público de la acera, esté rasanteado y tenga continuidad, de forma que preferiblemente no existan barreras arquitectónicas ni urbanísticas, en forma de resaltos, peldaños, muretes o jardineras, que disgreguen el tráfico peatonal.

Se definen como ejes comerciales en el presente Plan Especial las siguientes vías públicas, ordenadas por jerarquía viaria e indicando ya la denominación oficial aprobada por el Ayuntamiento de Tres Cantos:

NOMBRE DE LA VÍA	TIPO
Avenida de los Montes	A.1
Avenida de Juan Pablo II	A.2.1 y A.3
Avenida de España	A.3.1
Avenida Gran Vía de Tres Cantos y su prolongación en la calle Emilio Tuñón	A.3.1 y C.2.1
Avenida del 21 de Marzo	C.1
Avenida de Madrid	C.2 y C.2.1
Avenida de Vicente Ferrer	C.2
Avenida de los Príncipes de Asturias	C.2
Avenida de Teresa de Calcuta	C.2
Calle de Antoni Gaudí	C.2
Calle de Carmen Pinós	C.2
Calle de Letonia	C.2
Avenida de la Comunidad Valenciana	C.2
Calle de Andalucía	C.2*
Calle de Santiago Calatrava	C.2*

En el esquema siguiente se representan gráficamente los ejes comerciales establecidos, desarrollados en los planos 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4 del presente documento.



En el caso de las manzanas alineadas al viario de circulación rodada principal, el Plan Especial señala un retranqueo vinculante único de tres (3) metros para las áreas de movimiento de la edificación sobre rasante correspondientes al uso comercial en planta baja, con una planta de altura, resultando obligatorio posicionar la edificabilidad asignada a este uso en dichas alineaciones con el viario principal. Es el caso de las parcelas con frente a la Gran Vía de Tres Cantos (RC.1A, RC.1B, RU.1, RU.13, RU.14, RU.15, RU.18 y RU.19), su prolongación hacia el este en la calle Emilio Tuñón (RC.VPPL 2.4), así como con frente a la Avenida de España (RC.21, RC.22, RC.23, RC.24, RC.25 y RU.10).

En el resto de manzanas alineadas al viario principal, el Plan Especial obliga así mismo a posicionar la edificabilidad comercial a lo largo de dicha alineación. Es el caso de las parcelas con alineación a la Avenida de Juan Pablo II, Avenida del 21 de Marzo o Avenida de la Comunidad Valenciana.

En el caso de las manzanas que no disponen de ninguna alineación al viario principal, el Plan Especial define un eje comercial hacia el cual se posicionará de forma vinculante el uso comercial en planta baja, respetando en este caso los retranqueos establecidos por el Plan Parcial. Es el caso del resto de parcelas de uso residencial colectivo: RC.2B a RC.6.B, RC.7A a RC.10A, RC.15 a RC.18, RC.26 y RC.27.

Para las manzanas situadas en el área delimitada por la Gran Vía de Tres Cantos, la Avenida 21 de Marzo y la Avenida de San Juan, los ejes comerciales que se definen son las vías que discurren paralelamente a la Avenida de Juan Pablo II, calle de Letonia y de Carmen Pinós.

Para las manzanas situadas entre la Avenida de San Juan y la calle de Antoni Gaudí, el eje comercial se establece en esta última vía.

En el caso de las manzanas ubicadas en el área de influencia de la Avenida de España, se definen dos únicos ejes comerciales: la Calle de Andalucía y la Avenida de la Comunidad Valenciana.

Por otra parte, El presente Plan Especial establece en las parcelas de uso residencial colectivo la posibilidad de crear un frente continuo con uso comercial en planta baja, alineado con los nuevos ejes comerciales definidos en este documento. Dicha posibilidad, cuyo uso es potestativo, deberá ser definida por los propietarios o promotores de las parcelas en las figuras de ordenación o los proyectos de edificación que desarrollen sobre las mismas.

Con carácter general se evitará el acceso de vehículos a las parcelas desde los viales definidos como ejes comerciales principales.

7. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL PLAN ESPECIAL EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AR NUEVO TRES CANTOS

7.1. DEFINICIÓN DE LA NUEVA JERARQUÍA VIARIA

Se establece la siguiente jerarquía para los diferentes tipos de vía previstos en el Plan parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos enumerados en el apartado 6 del presente Plan Especial:

NOMBRE DE LA VÍA	TIPO
a. VÍAS ARTERIALES	
Avenida de los Montes	A.1
Avenida de Juan Pablo II	A.2.1 y A.3
Avenida de España	A.3.1
Avenida Gran Vía de Tres Cantos	A.3.1
b. VÍAS COLECTORAS	
Avenida del 21 de Marzo	C.1
Calle Emilio Tuñón	C.2.1
Avenida de Madrid	C.2 y C.2.1
Avenida de Vicente Ferrer	C.2
Avenida de los Príncipes de Asturias	C.2
Avenida de Teresa de Calcuta	C.2
Calle de Antoni Gaudí	C.2
Calle de Carmen Pinós	C.2
Calle de Letonia	C.2
Avenida de la Comunidad Valenciana	C.2
Calle de Andalucía	C.2*
Calle de Santiago Calatrava	C.2*

Con carácter general se establece la prohibición de accesos de vehículos desde las siguientes secciones de vías a las edificaciones comerciales ubicadas en las parcelas identificadas a continuación:

- Avenida de los Montes (sección Tipo A.1)

- Parcelas RC.6 A, RC.6 B, RC.10 A, RC.10 B, RC.11 A y RC.13
- Avenida de Juan Pablo II (sección Tipo A.2.1)
 - Parcelas RC.7 B, RC.8 B, RC.9 B, RC.10 B, RC.11 A y B, RC.12, RC.VPPL.2.3 A y B, RC.VPPL.2.4 A y B
- Avenida de España (sección Tipo A.3.1)
 - Parcelas RC.21, RC.22, RC.23, RC.24, RC.25, RU.10A, RU.10B
- Gran Vía de Tres Cantos (sección Tipo A.3.1)
 - Parcelas RU.1, RU.13, RU.15, RU.18, RU.19, RC.1 A, RC.1 B, RC.VPPL.2.4A

Dicha prohibición no resulta de aplicación para las parcelas que no dispongan del uso comercial.

Excepcionalmente y si no fuese posible el acceso por otras vías, el Ayuntamiento podrá autorizar el acceso de vehículos por los viales mencionados, previa acreditación de la imposibilidad material de utilizar otros o de la conveniencia pública de realizar los accesos a través de los mismos. Para ello, el proyecto de las edificaciones debe agotar todas las posibilidades de diseño antes de permitir esa excepcionalidad, de forma que sólo su afección sobre el espacio público por motivos ajenos a la propia edificación, permitiría su aplicación.

7.2. ADECUACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Se detallan a continuación las ampliaciones introducidas por el presente Plan Especial en las ordenanzas del Plan Parcial del Sector que resultan de aplicación en las parcelas cuyos frentes de edificación con uso comercial en planta baja son objeto de ordenación.

La definición que se realiza complementa las ordenanzas vigentes, sin alterar en ningún caso las alineaciones exteriores de las parcelas, pero permitiendo un desarrollo inmobiliario ordenado de las mismas.

Ordenanza 1.- EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO. RESIDENCIAL COLECTIVO (RC):

Esta ordenanza resulta de aplicación en las parcelas residenciales con tipología de vivienda colectiva, señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial con el código R.C.

A modo de resumen de todos los aspectos vinculantes reflejados en dicha ordenanza cabe indicar lo siguiente:

- El uso global es el **Residencial Colectivo**, que se presenta en régimen libre o protegido en sus modalidades de VPPB y VPPL. No obstante, en las parcelas de régimen libre y protegido de precio limitado se asigna a cada parcela una determinada edificabilidad para uso **comercial en planta baja**.
- La compatibilización de usos a tal efecto se define en el Plan General de Tres Cantos, que ha sido modificado y complementado mediante el Plan Especial de iniciativa municipal para actualización y mejora de la ordenación urbanística en el municipio de Tres Cantos, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos con fecha 25 de noviembre de 2010.
- La posición de la edificación dentro de las parcelas viene definida por el Área de Movimiento sobre rasante establecida en los Planos de Ordenación correspondientes. No se fija la ocupación sobre rasante de la edificación, que vendrá determinada por el Área de Movimiento reflejada en los Planos de Ordenación, si

bien la modificación de tales áreas mediante los correspondientes Planes Especiales, determinará en cualquier caso un porcentaje máximo de ocupación del 50% de la superficie de manzana.

- Según el Plan Parcial, determinadas condiciones de ordenación pueden ser alteradas a través del pertinente Plan Especial o, en su caso, Estudio de Detalle conjunto a toda la manzana, que incluirá, de modo conjunto, las condiciones de parcelación correspondientes ajustadas a las volumetrías propuestas en cada caso. Estos Planes especiales o Estudios de Detalle no podrán alterar sin embargo la edificabilidad máxima asignada para cada una de las manzanas.

En esta Ordenanza se introduce mediante el presente Plan Especial un nuevo apartado del tenor siguiente:

"4.9. Posición de la edificación comercial en la parcela:

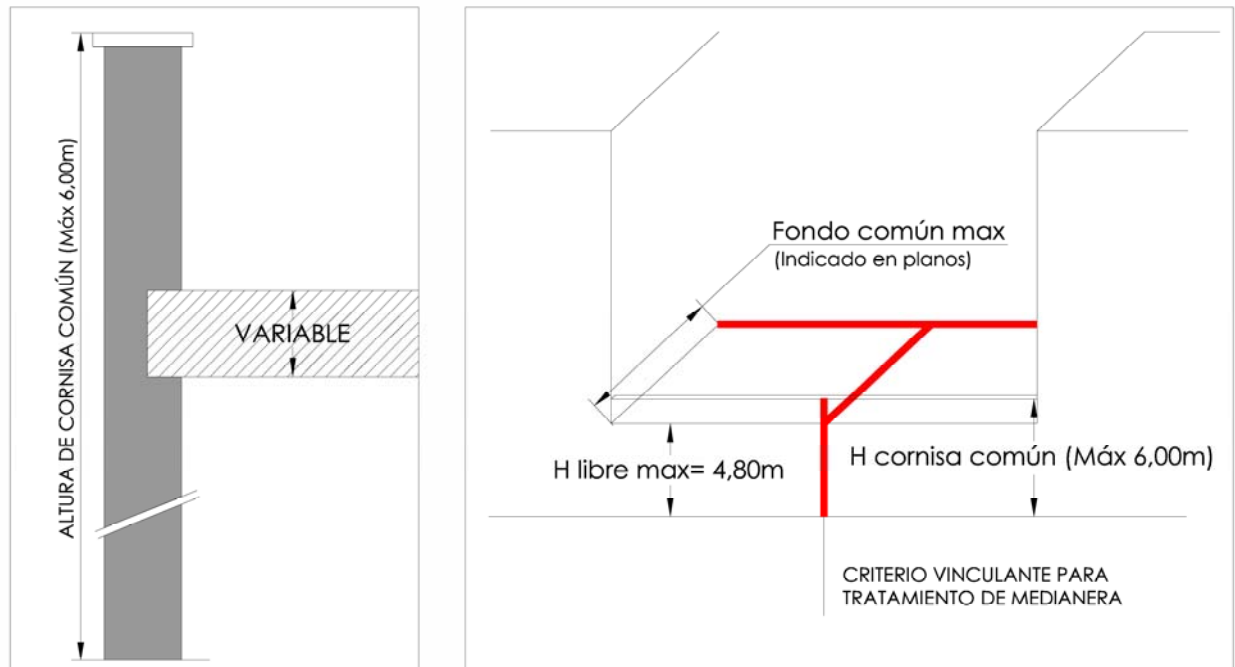
En todas las parcelas en las que resulte de aplicación esta ordenanza la edificación comercial en planta baja deberá establecerse de forma vinculante con su frente principal y accesos al público alineados con los ejes comerciales definidos por el Ayuntamiento de Tres Cantos. Aquellas parcelas que dispongan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

La materialización de la edificabilidad comercial asignada a cada parcela puede realizarse de tres formas:

- 1. Mediante la construcción de un zócalo comercial dentro de las áreas de movimiento fijadas por los planos de ordenación del Plan Parcial, pero respetando necesariamente las alineaciones vinculantes fijadas en los planos 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4 del Plan Especial para la definición y ordenación de ejes comerciales.*
- 2. En aquellas parcelas donde no sea posible aplicar la opción anterior debido al retranqueo de 15 metros fijado en el Plan Parcial para el uso residencial por razones acústicas, deberá materializarse el zócalo comercial necesariamente con el retranqueo general de 3 metros y la alineación vinculante fijadas en los planos 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4 del Plan Especial para la definición y ordenación de ejes comerciales.*
- 3. Opcionalmente, mediante la creación de un zócalo comercial continuo en planta baja, necesariamente alineado con los nuevos ejes comerciales, que una las diferentes áreas de movimiento para la edificación residencial fijadas para cada parcela por los planos de 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4 del Plan Especial para la definición y ordenación de ejes comerciales.. Dicha posibilidad, cuyo uso es potestativo, deberá ser definida por los propietarios o promotores de las parcelas en las figuras de ordenación o los proyectos de edificación que desarrollen sobre las mismas.*

Para el caso de que las edificaciones comerciales no guarden continuidad física entre sí o con las correspondientes al uso residencial deberá respetarse 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. Deberá asegurarse además el cumplimiento del resto de condiciones fijadas en la ordenanza correspondiente del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos.

Además, en el caso de que se realicen divisiones en la parcela y/o se acometan en la misma varios proyectos distintos o separados en el tiempo, se establece un criterio vinculante para el tratamiento de las posibles medianeras del zócalo comercial en planta baja, representado en el esquema siguiente:



De esta forma se exige para el zócalo comercial un fondo de edificación único, con un máximo indicado en los planos de ordenación, y altura de cornisa de dicho zócalo igualmente única, con un máximo de 6,00 metros. La fijación de dichos valores comunes se realizará mediante la tramitación simultánea de los proyectos de edificación correspondientes a una misma manzana o mediante la adecuación de los futuros proyectos a los valores marcados en proyectos anteriores de la manzana que ya dispongan de licencia municipal de obras.

Las urbanizaciones perimetrales de las parcelas en los frentes de los ejes comerciales han de resolver satisfactoriamente la transición entre la zona pública y la privada para dar continuidad a ambos espacios, destinados al uso exclusivo del peatón. En este sentido, debe considerarse como prioritario que el espacio de retranqueo entre el uso comercial y el espacio público de la acera esté rasanteado y tenga continuidad, de forma que preferiblemente no existan barreras arquitectónicas ni urbanísticas que disgreguen el tráfico peatonal, en forma de resaltos, peldaños, muretes o jardineras.”

Ordenanza 2.- EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR (RU):

Esta ordenanza resulta de aplicación en todas las parcelas residenciales del Sector con tipología de vivienda unifamiliar, señaladas en los planos de ordenación del Plan Parcial con el código R.U.

A modo de resumen de todos los aspectos vinculantes reflejados en dicha ordenanza cabe indicar lo siguiente:

- El uso global es el **Residencial Unifamiliar**.

- El Capítulo 2.3 Condiciones Específicas de Uso de la Ordenanza, indica que “del aprovechamiento total correspondiente a cada manzana o Unidad de Ejecución a la que el Plan asigne esta ordenanza, podrá destinarse un 15% de la edificabilidad residencial prevista en la misma a los usos terciarios, productivos y dotacionales compatibles establecidos en el epígrafe correspondiente del uso global residencial unifamiliar, siempre que se materialicen en edificaciones aisladas de uso exclusivo no residencial”. La compatibilización de usos a tal efecto se define en el Plan General de Tres Cantos, que ha sido modificado y complementado mediante el Plan Especial de iniciativa municipal para actualización y mejora de la ordenación urbanística en el municipio de Tres Cantos, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos con fecha 25 de noviembre de 2010.

En el **apartado 2.3 de esta Ordenanza** se introduce mediante el presente Plan Especial un nuevo párrafo final del tenor siguiente:

“En todas las parcelas en las que resulte de aplicación esta ordenanza la edificación en que se materialicen los posibles usos terciarios, productivos y dotacionales que resulten compatibles deberá establecerse de forma vinculante con su frente principal y accesos al público alineados con los ejes comerciales definidos por el Ayuntamiento de Tres Cantos. Aquellas parcelas que dispongan de dos frentes orientados a diferentes ejes comerciales podrán optar por ubicar el uso comercial en uno de ellos. En estos casos, la figura de ordenación o el proyecto de edificación que desarrolle la parcela deberán resolver con carácter preferente la solución de esquina o quiebro entre los dos ejes comerciales.”

Las urbanizaciones perimetrales de las parcelas en los frentes de los ejes comerciales han de resolver satisfactoriamente la transición entre la zona pública y la privada para dar continuidad a ambos espacios, destinados al uso exclusivo del peatón. En este sentido, debe considerarse como prioritario que el espacio de retranqueo entre los usos terciarios, recreativos y rotacionales que resulten compatibles y el espacio público de la acera esté rasanteado y tenga continuidad, de forma que preferiblemente no existan barreras arquitectónicas ni urbanísticas que disgreguen el tráfico peatonal, en forma de resaltos, peldaños, muretes o jardineras.”

7.3. MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AR NUEVO TRES CANTOS.

El presente Plan Especial modifica las áreas de sensibilidad acústica únicas establecidas en el Plan Parcial vigente del Sector en las siguientes parcelas colindantes a las vías principales de circulación rodada: RC.1A, RC.1B, RU.1, RU.13, RU.14, RU.15, RU.18, RU.19, RC.VPPL 2.4, RC.21, RC.22, RC.23, RC.24, RC.25 y RU.10.

Tras la modificación se delimitan ahora dos áreas diferenciadas en atención al distinto uso del suelo que se va a desarrollar en las mismas:

- Una franja de 15 metros de anchura colindante con la vía principal se clasificaría como **Área de sensibilidad acústica Tipo III, “Área tolerablemente ruidosa”**, limitada exclusivamente al uso comercial en planta baja.

- El resto de la parcela se mantendría como **Área de sensibilidad acústica Tipo II, "Área levemente ruidosa"**, en la que pueden desarrollarse los usos residencial y comercial en planta baja.

8. CONCLUSIÓN

Como conclusión y resumen de lo expuesto anteriormente, se estima que las alteraciones y/o modificaciones propuestas se refieren a determinaciones y elementos de ordenación que, por su naturaleza y alcance, no afectan a elementos estructurantes del Plan Parcial del sector "AR Nuevo Tres Cantos" y proceden ser resueltas por el presente Plan Especial, ajustándose técnicamente a lo establecido por el mencionado Plan Parcial y por el Plan General de Tres Cantos, debiéndose adoptar para su tramitación las reglas propias de aprobación de los Planes Especiales, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Procede por tanto, la tramitación y aprobación, en su caso, del presente Plan Especial para la definición y ordenación de los ejes comerciales del Sector AR Nuevo Tres Cantos.

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Especial, deberá procederse a la actualización de la siguiente documentación gráfica:

- Plano PO.22 del Plan Parcial
- Planos PO.23 a PO.30 inclusive del Plan Parcial

Madrid, 9 de enero de 2012

EL AUTOR DEL PLAN ESPECIAL,

Fdo: Paloma Estellés Pantoja
Arquitecto

PLAN ESPECIAL

DEFINICIÓN Y ORDENACION DE EJES COMERCIALES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" TRES CANTOS

- MADRID -

II. PLANOS

- 1. SITUACIÓN**
- 2. AMBITO DE ACTUACIÓN**
- 3. PLANO GENERAL DE EJES COMERCIALES**
 - 3.1. EJES COMERCIALES. AVDA DE ESPAÑA**
 - 3.2. EJES COMERCIALES. GRAN VÍA DE TRES CANTOS (1)**
 - 3.3. EJES COMERCIALES. GRAN VÍA DE TRES CANTOS (2)**
 - 3.4. EJES COMERCIALES. GRAN VÍA DE TRES CANTOS (3)**
- 4. PLANO GENERAL DE DELIMITACIÓN DE AREAS DE SENSIBILIDAD ACUSTICA PROPUESTAS**
 - 4.1. AREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA. AVENIDA DE ESPAÑA.**
 - 4.2. AREAS DE SENS. ACUSTICA. GRAN VÍA DE TRES CANTOS (1)**
 - 4.3. AREAS DE SENS. ACUSTICA. GRAN VÍA DE TRES CANTOS (2)**

PLAN ESPECIAL

DEFINICIÓN Y ORDENACION DE EJES COMERCIALES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" TRES CANTOS

- MADRID -

III. ANEXOS

- 1. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL**
- 2. DELIMITACION Y COORDENADAS DE LAS AREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA DEL PLAN PARCIAL.**
- 3. SECCIÓN TIPO DE VIARIO DE LA AVENIDA DE ESPAÑA Y DE LA GRAN VÍA DE TRES CANTOS.**

ANEXO 1

PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ANEXO 2

**DELIMITACION Y COORDENADAS DE LAS AREAS
DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA DEL PLAN PARCIAL**

ANEXO 3

**SECCIÓN TIPO DE VIARIO DE LA AVENIDA DE ESPAÑA
Y DE LA GRAN VÍA DE TRES CANTOS**