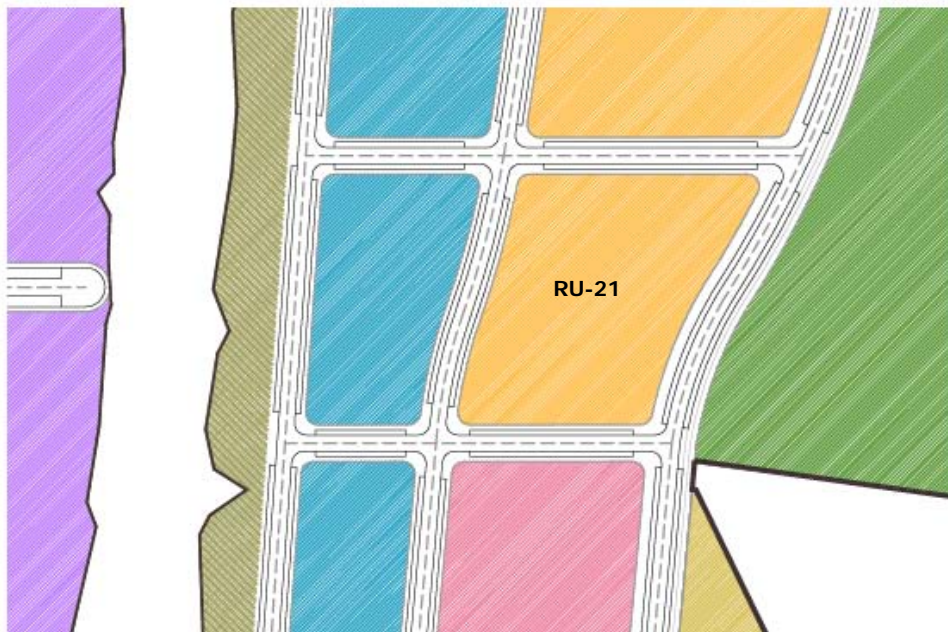


**PLAN ESPECIAL  
DE LA PARCELA RU-21 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”  
(Tres Cantos - Madrid)**

**Propiedad  
COMUNIDAD DE BIENES “VILLAS DEL NUEVO TRES CANTOS”**



**Arquitecto  
FLORENCIO GIMENO GARCIA**



**INDICE DEL PLAN ESPECIAL**

- 1 ENCARGO.**
- 2 ANTECEDENTES**
- 3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN**
- 4 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL**
- 5 CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA**
- 6 DESCRIPCION DE LA PROPUESTA**
  - 6.1 ESTADO ACTUAL**
  - 6.2 ESTADO MODIFICADO**
- 7 JUSTIFICACION**
  - 7.1 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE UN PLAN ESPECIAL**
  - 7.2 JUSTIFICACION DE LA CONFORMIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION Y PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTES**
  - 7.3 JUSTIFICACION DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACION DEL PLAN PARCIAL.  
( JUSTIFICACION DETALLADA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.)**
- 8 CONCLUSION**



**INDICE DE PLANOS DEL PLAN ESPECIAL**

- 1 PLANO DE SITUACION**
- 2 PLANO P.O.C DEL PLAN PARCIAL. ALINEACIONES Y RASANTES**
- 3 PLANO P.O.26 DEL PLAN PARCIAL. CONDICIONES DE LA EDIFICACION**
- 4 PLANO TOPOGRAFICO ACTUALIZADO**
- 5 AMBITO DE LA ACTUACION. PARCELA RU-21**
- 6 ACCESOS A LA PARCELA RU-21. ORDENACION VIARIO INTERIOR.**
- 7 ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES.**
- 8 PLANTA DE PARCELACION Y SUBPARCELACION.**
- 9 OCUPACION Y EDIFICABILIDAD MAXIMA DE PARCELAS.**
- 10 JUSTIFICACION DE ZONAS COMUNES EN PARCELA RU-21A**
- 11 RASANTES Y NIVELES MAXIMOS DE PLANTA BAJA EN RU-21A.**
- 12 RASANTES Y NIELES MAXIMOS DE PLANTA BAJA EN RU-21B.**
- 13 PARCELA RESULTANTE RU-21A DE LA SEGREGACION.**
- 14 PARCELA RESULTANTE RU-21B DE LA SEGREGACION.**

**PLanos N° 2 y N° 3, en formato DIN-A1, para su mejor lectura.**

**ANEXO I: ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE TERRENOS DE C.B LAS VILLAS DEL NUEVO TRES CANTOS.**

**ANEXO II: ACUERDO DE DIVISION Y SEGREGACION ENTRE PROPIETARIOS**

**ANEXO III: NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD**



## 1.- ENCARGO

El presente Plan Especial se redacta por encargo de la **COMUNIDAD DE BIENES "VILLAS DEL NUEVO TRES CANTOS"**, con C.I.F. E-86070398 y domicilio en la Avenida de la Industria nº 16, Despacho 421 de Tres Cantos, Madrid, representada por su apoderado Don Manuel Merín Ballesteros con D.N.I. 17218967V y .Doña Marta García Martín con D.N.I. 2618998-B

El Plan Especial ha sido redactado por Florencio Gimeno García, arquitecto colegiado en el C.O.A.M. con el número 6.545, con domicilio profesional en Avenida de la Industria 16, Oficina 408. 28760 Tres Cantos, Madrid.

En la actualidad la parcela RU-21 del Plan Parcial AR Nuevo Tres Cantos es propiedad de tres entidades jurídicas, según nota simple del registro de la Propiedad Nº 1 de Colmenar Viejo que se adjunta al presente Plan Especial, que se distribuyen en proindiviso de la siguiente Manera:

<b>Comunidad de Bienes "VILLAS DEL NUEVO TRES CANTOS</b>	<b>3,682%</b>
<b>CATALUNYA CAIXA</b>	<b>63,3079%</b>
<b>ANDRIA INMOBILIARIA S.A.</b>	<b>33,0101%</b>

La parcela es de nueva creación, en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector "AR NUEVO TRES CANTOS" aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tres Cantos el día 17 de mayo de 2007, cuyas obras de urbanización se están ejecutando en la actualidad.

## **2.- ANTECEDENTES**

El presente Plan Especial de la parcela RU-21 del Plan Parcial AR Nuevo Tres Cantos, , está sujeto al cumplimiento de :

- 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" AREA DE REPARTO Nº 1 DEL SUELO URBANIZABLE), aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos celebrado, en sesión extraordinaria, el día 16 de febrero de 2006.
- El Proyecto de Reparcelación del sector y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS" ("TRES CANTOS NORTE" AREA DE REPARTO 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 para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística del Municipio de Tres Cantos, aprobado el 25 de Noviembre de 2010 y Publicado en 13 de Enero de 2011.





### **3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El Plan Especial que se redacta se circunscribe a la totalidad de la parcela del Plan Parcial "AR Nuevo Tres Cantos" denominada RU-21, con frente a las calles Río Guadiana, Río Ebro, Río Tajo y Avenida de Madrid, referencia catastral 8974801VK3987S0001JE.

El Plan Parcial del sector AR "NUEVO TRES CANTOS" asigna a la citada parcela RU-21 una superficie de 8.909,73 m<sup>2</sup> y una edificabilidad total de 5.783,63 m<sup>2</sup> en uso residencial unifamiliar libre, destinando la misma a la construcción de un máximo de 32 viviendas.

Según se puede comprobar por la documentación del "ANEXO III" de la Memoria, la propiedad es un proindiviso de tres entidades jurídicas:

<b>Comunidad de Bienes "VILLAS DEL NUEVO TRES CANTOS</b>	<b>3,682%</b>
<b>CATALUNYA CAIXA</b>	<b>63,3079%</b>
<b>ANDRIA INMOBILIARIA S.A.</b>	<b>33,0101%</b>

El ámbito queda grafiado en los Planos de este proyecto:

Plano Nº 1.- Plano de Situación.

Plano Nº 5.- Plano de Ambito de la Actuación.



#### **4.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL**

El objeto del presente Plan Especial es presentar una propuesta de ordenación global de la parcela RU-21 que pormenore con mucha precisión todos los parámetros urbanísticos para que el desarrollo posterior de dos parcelas segregadas sea coherente con el resto de actuaciones del Plan Parcial en donde se ubica.

Son por tanto objetivo de este Plan:

- \*.- Segregación de la parcela RU-21 en dos parcelas independientes repartiendo la edificabilidad y número de viviendas. .
- \*.- Determinación de los Accesos a dichas Parcelas.
- \*.- Pormenorización de las Rasantes de cada vía pública perimetral de las parcelas..
- \*.- Establecimiento de las Alineaciones exteriores e interiores de cada parcela.
- \*.- Determinar la subparcelación de cada parcela resultante.
- \*.- Determinación de calles interiores y Zonas Comunes.



## **5.- CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA**

La Comunidad de Bienes Las Villas del Nuevo Tres Cantos, ha firmado un contrato de opción de Compra con Catalunya Caixa por el total de superficie que ésta última posee, con el objetivo de llegar a ser propietaria del 66,9899% de la parcela. ( se adjunta dicho contrato en el anexo I del presente Plan Especial ).

Dado que los intereses entre Comunidad de Bienes Villas del Nuevo Tres Cantos y Andria Inmobiliaria SA para desarrollar la parcela son diferentes y no pueden integrarse en una única promoción, han firmado un acuerdo de Segregación entre ambas partes ( Acuerdo que se expone en el Anexo II de este Plan Especial ), de forma que cada una de ellas pueda promocionar su proyecto específico e independiente, pero a la vez sometándose al rigor de unas determinaciones urbanísticas que hagan coherentes estos desarrollos con un resultado final armónico con cada parcela resultante, a la vez que con la parcela completa y con el desarrollo de la Ciudad de Tres Cantos.

Por tanto conviene redactar un Plan Especial sobre la parcela RU-21 para resolver la viabilidad de la parcela tanto a nivel de cada uno de los propietarios, como para el bien de la Comunidad y del Municipio de Tres Cantos, ya que ayudará a consolidar el desarrollo urbanístico que ha aprobado el Plan Parcial, e impulsará la edificación con un planteamiento ejemplar de conjunto que podría no tener una solución adecuada si se realizara únicamente la segregación sin mas norma.





## **6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

### **6.1.- ESTADO ACTUAL.**

La parcela RU-21, objeto del presente Plan Especial se encuentra en fase de urbanización a cargo de la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas SA, quién tiene las obras muy avanzadas pero todavía inconclusas sin haber recepcionado provisionalmente el Final de las Obras.

La parcela tiene forma irregular de 14 lados, su superficie total es de 8.909,73 m<sup>2</sup> según reciente medición topográfica y que coincide exactamente con el Proyecto de Reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABIL	Nº VIVIENDA	
RU-21	8.909,73 M2	5.783,63 M2C	32	

Ver : Plano Nº 4.- Plano Topográfico, y Plano 5 Ambito de actuación..

Cuenta con una edificabilidad residencial total de 5.783,63 m<sup>2</sup>c y un máximo de 32 viviendas..

Sus lindes recaen, tanto por el norte como por el sur, el este y el oeste, a vía pública. Junto a estas vías se encuentran anexas parcelas no edificadas y el Parque Norte. ( ver Plano Nº 1 de Situación y Plano Nº 5).

LINDERO NORTE: En línea recta de 89,22 mts que lindan con Calle del Tajo y dos tramos curvos de 115° y 76°.

LINDERO SUR: En línea recta de 69,59 mts que lindan con Calle del Guadiana y dos tramos curvos de 79° y 99°.

LINDERO ESTE: En línea quebrada de 2 tramos de 27,17 y 73,58 mts que lindan con Avenida de Madrid.

LINDERO OESTE: En línea quebrada de 2 tramos de 22,80 y 72,63 mts que lindan con Calle del Ebro.

Todo ello según actual plano callejero de Tres Cantos.

Existe actualmente un desnivel natural en dirección noreste de aproximadamente 7,60 metros

Los desniveles en los diferentes alzados son los siguientes;

Alzado norte\_ 5,35 metros

Alzado sur\_ 5,59 metros

Alzado este\_ 1,92 metros

Alzado oeste\_ 2,06 metros

Estos desniveles condicionarán sustancialmente el desarrollo posterior y darán origen a banqueros en sus fachadas exteriores.

El Plan Parcial del Sector AR "Nuevo Tres Cantos" asignó a la parcela RU-21, objeto de este Plan Especial, la Ordenanza 2, Edificación unifamiliar -Residencial unifamiliar (RU).

La parcela dispondrá a la recepción de las obras de urbanización de los siguientes servicios:

- Red de alcantarillado, Red de agua potable , riego público y gas natural.
- Suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como telecomunicaciones.
- Pavimentación de las calles y encintado de aceras.

La manzana RU-21 se centrará en una tipología de agrupaciones de viviendas unifamiliares que además de los espacios de uso privado puede contar con equipamientos y espacios libres mancomunados..

En los espacios mancomunados que eventualmente puedan disponerse, sólo serán admisibles los usos de Aparcamiento, Espacios Libres, Dotaciones deportivas y Equipamiento Social de red local pero exceptuando la categoría de Alojamiento Comunitario.



### **6.2.- ESTADO MODIFICADO ( Ver Planos Nº 6, 7, 8, y 9 )**

Así la superficie edificable Inicial de 5.783,63 m2 de la parcela RU-21, se dividirá en 1.909,18 m2 para la parcela RU-21A con la adjudicación de 11 viviendas, cuya titularidad se adjudicará a ANDRIA INMOBILIARIA S.A. y 3.874,45 m2 para la parcela RU-21B con la adjudicación de 21 viviendas, que se adjudicará en proindiviso a las otras dos sociedades, CATALUNYA CAIXA y COMUNIDAD DE BIENES LAS VILLAS DEL NUEVO TRES CANTOS.

Ver Planos 13 y 14

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABIL	Nº VIVIENDA	
RU-21A	2.941,11 M2	1.909,18 M2C	11	
RU-21B	5.968,62 M2	3.874,45 M2C	21	

De esta manera nace la división o segregación de la parcela RU-21 en dos parcelas resultantes la RU-21A que tiene el acceso rodado por el Norte y la RU-21B que lo tiene por el sur.

Por otro lado para garantizar los derechos de cada titular de la propiedad de los terrenos, es obligatorio que el reparto tanto de superficies como de edificabilidades y número de viviendas sean proporcionales a lo aportado por cada proindivisario.



## 7. JUSTIFICACION.

### 7.1.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE UN PLAN ESPECIAL

El Presente Plan Especial, cumple con las funciones que determina la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en sus artículos 50, 51 y 52, que se transcriben literalmente :

#### **Artículo 50. Función.**

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

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

b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.

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

d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.

e) Otras que se determinen reglamentariamente.

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

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

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

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

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

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

**Artículo 52. Documentación.**

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



El presente Plan Especial:

\*.- Define y complementa las Condiciones de Ordenación de las parcelas resultantes de la RU-21, con carácter previo para legitimar su ejecución.

\*.- Mejora la Ordenación Pormenorizada de la parcela RU-21, ya que una vez segregadas las parcelas, deja aclarados todos sus parámetros de accesos, alineaciones, usos, edificabilidades, numero de viviendas, etc.

\*.- Como se verá en los puntos 7.2 y 7.3 justifica su propia Conveniencia y la conformidad con los instrumentos de planeamiento y del Plan Parcial.



## 7.2 JUSTIFICACION DE LA CONFORMIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION Y PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTES

El Presente Plan Especial, es conforme con las Determinaciones de Ordenación Urbanística que determina la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en sus artículos 33, 34 y 35;

así como con el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en sus artículos 76 y 77.

que se transcriben literalmente:

### Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid,

#### **Artículo 33. Potestad de planeamiento.**

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

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

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

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

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

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

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

b) Proceda evitar la abusiva reiteración de soluciones técnicas.

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

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

e) Resulte oportuno para la mejor protección del medio urbano o rural.

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

**Artículo 34.** Ordenación urbanística municipal e instrumentos de planeamiento.

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

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

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

1.º Planes Generales.

2.º Planes de Sectorización.

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

1.º Planes Parciales.

**2.º Planes Especiales.**

3.º Estudios de Detalle.

4.º Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

3. Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal a que se refiere el número 1 son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general. Las **determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.**

**Artículo 35.** Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.

b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.

c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

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

- a) **La definición detallada de la conformación espacial** de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, **de alineaciones y rasantes.**
- b) **Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas** y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las **condiciones que deben cumplir las edificaciones**, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) **El régimen normativo de usos pormenorizados** e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

El Presente Plan Especial, es conforme con las Determinaciones de Ordenación Urbanística que determina la Ley 9/2001, de 17 de julio , por cuanto que:

- \*.- Pondera todos los intereses y las necesidades privados de cada titular.
- \*.- Realiza determinaciones pormenorizadas, que no contradicen ni interfieren en las determinaciones estructurantes.
- \*.- Se basa en la Ordenación urbanística municipal de planeamiento de desarrollo que recoge la figura de un Plan Especial.
- \*.- Define detalladamente la conformación espacial.
- \*.- Concreta las alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes.
- \*.- Legitima la Segregación propuesta por cuanto que los Planes Especiales regulan los actos sobre las parcelas.
- \* Define las condiciones que deben cumplir las edificaciones y sus usos.



**Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**

**Artículo 76.**

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes directores territoriales de coordinación, y sin necesidad de previa aprobación de Plan general de ordenación, podrán formularse y aprobarse Planes especiales con las siguientes finalidades:

- a. Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento y suministro de energía y otras análogas.
- b. Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- c. Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes generales municipales de ordenación y de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, podrán asimismo formularse Planes especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan parcial, con las siguientes finalidades:

- a. Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan general.
- b. Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b) del apartado anterior.
- c. Reforma interior en suelo urbano.
- d. Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e. Saneamiento de poblaciones.
- f. Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g. Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. En ausencia del Plan director territorial de coordinación o de Plan general, o cuando estos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

- a. Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
- b. Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural y de sus vías de comunicación.

4. Los Planes especiales a que se refiere el número anterior contendrán una justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las infraestructuras o de las medidas de protección, expresarán los efectos que su implantación producirán en la organización integral del territorio, y definirán las limitaciones que en cuanto al uso del suelo afectado hayan de adoptarse.

5. Los Planes especiales mencionados en los dos números anteriores deberán incluir entre sus determinaciones, además de las medidas de protección propias de su objeto, aquellas otras que se consideren precisas de conformidad con los artículos 18 al 22 de la Ley del Suelo.

6. En ningún caso los planos especiales podrán sustituir a los Planes directores territoriales de coordinación, a los Planes generales municipales ni a las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo **que no podrán clasificar suelo**, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

**Artículo 77.**

1. Los Planes especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan director territorial de coordinación, del Plan general de ordenación o de las normas complementarias y subsidiarias.

En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

- a. **Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia** y oportunidad del Plan especial de que se trate.
- b. Estudios complementarios.
- c. **Planos de información y de ordenación** a escala adecuada.
- d. **Ordenanzas** cuando se trate de Planes especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.
- e. Normas de protección cuando se trate de Planes especiales de esta naturaleza.
- f. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- g. Estudio económico-financiero.

3. El contenido de la documentación de los Planes especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de este sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

El Presente Plan Especial, es conforme con el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, por cuanto que:

- \*.- No clasifica el suelo, sino que se limita a respetar el que marca el Plan Parcial.
- \*.- Contiene Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia.
- \*.- Contiene los Planos de información y de Ordenación, suficientes y a escala adecuada para la información y aprobación del Plan Especial.
- \*.- Contiene las Ordenanzas Reguladoras Municipales del Plan Parcial.

### 7.3 JUSTIFICACION DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACION DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Especial es conforme al Plan Parcial "AR NUEVO TRES CANTOS", aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos celebrado, en sesión extraordinaria, el día 16 de febrero de 2006.

Se transcribe literalmente la Ordenanza de Aplicación:

#### **ORDENANZA 2: EDIFICACION UNIFAMILIAR R.U.**

##### **1. AMBITO**

*Esta ordenanza es de aplicación en las manzanas señaladas con el código R.U., y que ocupan la totalidad de las áreas residenciales unifamiliares previstas en el Plan Parcial del Sector AR Nuevo de Tres Cantos.*

*Estas condiciones podrán ser alteradas a través del pertinente Estudio de Detalle conjunto, siempre y cuando no se incremente la edificabilidad prevista a tal efecto.*

##### **2. USO y TIPOLOGIA**

###### **2.1 Tipología edificatoria**

*La tipología asociada a esta ordenanza es la correspondiente a agrupaciones de edificios individuales no exentos. Generalmente cuentan con espacios libres mancomunados además de los privados asociados a cada vivienda.*

*Frecuentemente las viviendas suelen adosarse en hilera, aunque esta disposición no se considera preferente.*

*Dentro de esta ordenanza se definen dos grados distintos, en función de las condiciones de parcela y edificabilidad de las mismas, tipo A y B.*

*En este sentido, se corresponden ambos a agrupaciones de viviendas unifamiliares que además de los espacios de uso privado puede contar en algunos casos con equipamientos y espacios libres mancomunados, así como cierta compatibilidad de otros usos.*

###### **2.2 Uso global**

*El uso global es Residencial Unifamiliar. El área no ocupada por la edificación se destinará a viario local, aparcamiento, Espacios Libres (áreas peatonales y ajardinadas privadas o mancomunadas) o equipamientos de carácter local (zonas deportivas, etc).*

###### **2.3 Condiciones específicas de uso**

*En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Residencial Unifamiliar quedan complementadas o limitadas con respecto a las definidas en el Capítulo 2. Condiciones Específicas de Uso y Conservación del Título I.*

*Normativa Pormenorizada del Suelo Urbano, del Plan general, en los siguientes aspectos:*

*El uso residencial queda restringido a las parcelas privadas individuales, en las que tan sólo serán admisibles como usos compatibles los definidos en las Condiciones Específicas del Uso Residencial Unifamiliar. En los espacios mancomunados que eventualmente puedan disponerse, sólo serán admisibles los usos de Aparcamiento, Espacios Libres, Dotaciones deportivas y Equipamiento Social de red local pero exceptuando la categoría de Alojamiento Comunitario.*

*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.

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

Para el establecimiento de las condiciones de parcela se han previsto dos tipos diferentes de viviendas unifamiliares, como consecuencia de las distintas condiciones de posición y factores de influencia sobre las mismas.

En este sentido, existen manzanas de Vivienda Unifamiliar en contacto con el Parque Norte cuya proximidad con el Cauce del Arroyo Bodonal determina unas distancias de Cauce de Policía y demás servidumbres que hacen necesaria su distinción con respecto a otras.

La división de la parcela a la que el Plan Parcial asigne esta ordenanza habrá de satisfacer, las siguientes condiciones en función de dichos tipos.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan:

#### SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA

R.U. TIPO A: 150,00 m<sup>2</sup> s

R.U. TIPO B: 300,00 m<sup>2</sup> s

No obstante, se permite destinar hasta un 20% de esa superficie MÍNIMA DE PARCELA a espacios libres mancomunados con uso Rotacional Deportivo/Zona Verde, tal y como refleja en apartado 1.5 Condiciones de Uso y Volumen del capítulo de Condiciones Generales del suelo Urbanizable ectorizado de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas del Plan General de Tres Cantos.

La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

El frente mínimo de parcela se fija en:

R.U. TIPO A: 6,00 metros

R.U. TIPO B: 9,00 metros

#### Condiciones de los espacios libres mancomunados

La Ordenanza prevista permite la posibilidad de establecer parcelas independientes que cumplan las condiciones antes descritas, o bien, parcelas menores reguladas con espacios libres mancomunados.

En este caso, los referidos espacios libres mancomunados habrán de cumplir las siguientes condiciones:

Se destinarán a espacios mancomunados las superficies que se estimen necesarias sin limite alguno, excepto en el caso de que para tal destino se disminuyan las superficies mínimas de las parcelas. En este caso, el límite máximo de superficie que puede ser descontada de cada una de las parcelas para transformarla a espacio común es el 20% de la superficie mínima de parcela individual.

De esta superficie al menos el 50% se destinará a espacios libres, admitiéndose el uso simultáneo de aparcamiento a efectos de cumplimiento del estándar legal.

Los espacios libres mancomunados presentarán una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup> en la que deberá ser posible inscribir un círculo de 15 metros de diámetro.

Las instalaciones deportivas comunitarias que se construyan en lo espacios libres mancomunados podrán cubrirse con elementos ligeros, sin que computen a efectos de edificabilidad, siempre que su altura no exceda de los 4,5 metros y mantengan un retranqueo mínimo con respecto a los límites de las parcelas privadas, de dos veces su altura.

El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín, área de juegos o piscina, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento.

Sí podrá ser ocupado el espacio bajo rasante para uso de aparcamiento enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento, manteniendo en todo caso una altura de tierras entre la cara superior del forjado de garaje y la rasante de terreno de 50 centímetros, siempre que se garantice la resistencia del forjado inferior para el tipo de plantación elegida.

#### Condiciones del viario interior y pasos peatonales

Los espacios mancomunados destinados, exclusiva o no exclusivamente, al acceso rodado a las parcelas, tendrán una anchura igual o superior a la semisuma de las alturas de las edificaciones que los limiten, con un mínimo absoluto de 7,0 metros.

En el caso de las zonas de paso peatonal o separación entre agrupaciones de viviendas, al objeto del cumplimiento del Art.5.2. de la presente Ordenanza, se garantizará un ancho mínimo de 4,0 metros.



#### 4. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

##### 4.1 Ocupación máxima

La ocupación se limita a los 2/3 de la superficie neta uso privado sobre rasante. No se establece límite a la ocupación bajo rasante. En todo caso se dejará al menos un espacio libre de dimensión no inferior a 28 m<sup>2</sup>, donde se pueda inscribir un círculo de diámetro 5 metros.

##### 4.2 Alineación exterior

La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será de 3,00 metros en el Tipo A, y de 5,00 metros en el Tipo B. Se admite el adosamiento a la alineación exterior del espacio destinado a garaje en todos ellos.

Las esquinas admitirán soluciones singulares, entre las que se podrá considerar la edificación en puente sobre las calles de acceso, manteniendo una altura libre de 3,60 m en las vías de circulación rodada y 2,40 m en las peatonales.

Se permite el acceso a cada parcela de uso privado bien desde el viario público, bien desde espacios libres mancomunados

##### 4.3 Retranqueos laterales

En el grado Tipo A definido en esta ordenanza, la edificación puede:

- o bien mantener el adosamiento en un único lateral, garantizando un retranqueo lateral obligatorio de 3,00 metros en el lado opuesto. En este caso se tratará de proyecto unitario o bien existirá acuerdo entre propietarios para adosarse a la medianera correspondiente.
- O bien adosarse en ambos laterales. En tal caso, se limita el adosamiento lateral de edificaciones continuas en un frente máximo de fachada de 60 metros lineales.

En el caso del grado Tipo B, las edificaciones podrán garantizar el adosamiento en ambos lados, con una separación de 3,00 metros en cada uno de ellos, manteniendo la vivienda en tipología exenta.

En todos los casos el adosamiento a los linderos laterales deberá ser con un ancho mínimo de contacto de 4,50 metros, la diferencia de alturas entre medianeras no podrá exceder de 3,50 metros, y no podrán abrirse huecos de iluminación en muros medianeros.

##### 4.4 Retranqueo posterior

Con respecto a los linderos traseros la línea de edificación deberá separarse del lindero trasero un mínimo de 6 metros. No obstante, cuando se trate de actuaciones con proyecto y ejecución unitaria, la edificación principal podrá adosarse al lindero trasero hasta la altura máxima permitida, siempre que no exceda en más de 3,50 metros la del edificio medianero o la rasante del terreno, en su caso.

#### 5. CONDICIONES DE VOLUMEN

##### 5.1 Altura de la edificación

En los grados definidos en esta ordenanza:

Número máximo de plantas sobre rasante: 2 (Baja + 1)

Número máximo de plantas bajo rasante: 1

Altura máxima: 7,50 metros

Las construcciones por encima de la altura máxima, las cubiertas y el aprovechamiento bajo las mismas se ajustarán a lo establecido en el Plan General, permitiéndose en este caso, por encima de las dos plantas señaladas, la construcción de espacios bajocubierta y áticos destinados al uso residencial y afectos a los cómputos de edificabilidad que el mismo Plan tenga establecidos

##### 5.2 Frente máximo de fachada continua

En agrupaciones de viviendas adosadas la longitud de fachada continua no superará la dimensión de 60 metros. Para ello se podrá disponer de espacios peatonales de separación entre conjuntos continuos de viviendas, con un ancho mínimo de 3,00 metros.

##### 5.3 Organización de la cubierta

*La altura máxima de cumbrera vendrá definida por la envolvente trazada desde los planos de fachada de la vivienda a partir del punto de altura máxima y una pendiente de inclinación máxima del 35%.*

#### **5.4 Superficie Máxima Edificable**

*El presente documento de Plan Parcial ha establecido unas intensidades edificatorias para cada una de las Manzanas de Ordenación propuestas en el planeamiento.  
( Se elude el texto completo de éste epígrafe al quedar según el proyecto de reparcelación definidos en superficie edificable 5.783,63 m<sup>2</sup> )*

#### **5.5 Número de viviendas**

*Cada una de las Manzanas de Ordenación tiene asignado un número máximo de viviendas, ( en nuestro caso 32 viviendas), en función de los estándares fijados en el Plan General y del reparto previsto en el presente documento.*

*Estas condiciones vienen reguladas en las Fichas específicas que presenta cada Manzana en los Planos de Condiciones de la Edificación.*

*Estas cifras podrán ser modificadas según lo referido en el Art.5.4. Superficie Edificable, en relación con los Planes Especiales o Estudios de Detalle, en su caso, y las diferentes servidumbres y dominio hidráulico que podrían afectar a las parcelas.*

#### **5.6 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:**

*Son las previstas con carácter general en el planeamiento u ordenanzas municipales, y en las presentes normas con carácter general.*

*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.*

Las Ordenanzas anteriormente expuestas serán de aplicación simultáneamente con El Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística del Municipio de Tres Cantos, aprobado el 25 de Noviembre de 2010 y Publicado en 13 de Enero de 2011, por cuanto este puede afectar en definiciones o puntualidades concretas.

El presente Plan Especial no altera el destino del suelo, ni incrementa la edificabilidad ni desconoce o infringe las demás limitaciones que impone el correspondiente Plan General o Parcial.

El presente Plan Especial no altera las condiciones de los predios colindantes y garantiza una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, es compatible con el interés público y congruente con los principios generales de la normativa de aplicación.

Lo cual queda plenamente justificado porque el mismo Plan Parcial en las condiciones de la parcela es el que establece la posibilidad de parcelar, reparcelar o segregar siempre y cuando no resulten unidades edificatorias que incumplan con las superficies mínimas de la parcela.

El presente Plan Especial no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación de Tres Cantos. Es coherente, además, con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y compatible con el planeamiento urbanístico municipal.

No modifica el modelo de ocupación, ni la utilización, ni la preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Con este instrumento de desarrollo no se realiza ningún perjuicio, ya que se cumple con las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística anteriormente mencionadas como la clasificación y categoría del suelo, usos globales, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos ya establecidos en la Normativa aplicable como es el Plan Parcial Sector "AR Nuevo Tres Cantos" y el Plan General de Tres Cantos.

En las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística de este Plan Especial se establece la definición detallada de la conformación espacial de la propuesta así como sus alineaciones y rasantes, no modificando su ejecución material, el tipo de obras admisibles, las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones que establecen los instrumentos de planeamiento general.

Igualmente no modifica la definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales.



## JUSTIFICACION DETALLADA DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN PARCIAL

Para realizar el Presente Plan Especial y la Segregación que éste contiene, se ha tenido en cuenta que se trata de una parcela rectangular, aunque ligeramente irregular, que tiene frente a cuatro calles, se ha iniciado el estudio por determinar la jerarquía del viario que la circunda.

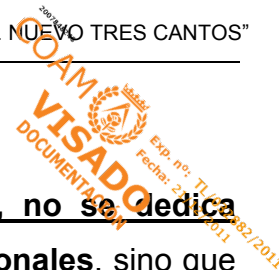
El vial de la fachada Norte es la calle Rio Tajo que junto con el vial que dá a la orientación Sur, calle Rio Guadiana son viales señalados en el Plan Parcial como Tipo C.2\*, Colector Primario de 2 metros de acera; , el Vial que se orienta al Oeste, calle Rio Ebro es del Tipo A.3.1 Arterial Primario mas carril bici; así como el que coincide con la fachada Este, Avenida de Madrid es del Tipo C.2.1 Arterial Primario mas carril bici de 3,25 metros de acera, todo ello según el Plan Parcial AR Nuevo Tres Cantos.

Lo que indica la idoneidad de plantear las entradas de Vehículos a dicha parcela por los viarios Norte y Sur, para evitar que viales como más velocidad de circulación de vehículos y con más tránsito coincidan con accesos a las parcelas, lo que beneficiará a la totalidad del ámbito del Plan Parcial, así como prevendrá de accidentes de tráfico. ( Ver Planos 3, 5 y 6)

A su vez, el exceso de entradas de vehículos a las parcelas, provocaría la pérdida de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial, con el consiguiente perjuicio para la ciudad.

Por lo que la solución que se plantea es una única entrada de vehículos por el vial Norte de calle del Tajo y una única entrada de vehículos por el vial Sur del Guadiana , siendo posible el acceso peatonal por las cuatro calles circundantes.





**Del aprovechamiento total correspondiente a cada parcela, no se dedica ninguna edificabilidad a usos terciarios, productivos ó dotacionales**, sino que se consume en su integridad para usos exclusivos de residencial unifamiliar o compatibles con instalaciones propias de usos comunitarios, tal como deportivos o sociales que pudieran computar.

**PARCELA 21-A** ( Ver Plano 13 )

En la parcela segregada RU-21A, se plantea una subparcelación de 11 parcelas privativas con la posibilidad de una parcela de espacios comunes superior a los 500 m<sup>2</sup> de superficie. ( Ver Plano 8 )

Se aportan al Plan Especial varios esquemas de implantación de la zona Común sin que ninguno de ellos sea vinculante. ( Ver Plano N° 10 )

El desarrollo de esta parcela podrá ser sin zonas comunes.

Tendrá un acceso único rodado común desde la Calle del Tajo y rampa con pendiente máxima al 16% para aparcamiento subterráneo, desde el que se accederá a cada vivienda; el acceso peatonal a cada parcela en su frente exterior será por la vía pública desde la Calle del Tajo. Se ha respetado íntegramente la posición actualmente urbanizada de los pasos de cebra. ( Ver Plano 6 ) .

Entre la zona de acceso rodado en la calle del Tajo y la Avenida de Madrid queda un pequeño trozo de parcela esquinada que podrá dedicarse a zona comunitaria de control, e instalaciones, sin que se obligatorio el retranqueo de 3 metros, y todo ello amparándose en el artículo 4.2 de las Ordenanzas del Plan Parcial, por ser

una solución especial de esquina y asimilarla a garaje. Solo podrá tener una planta de 3,5 metros de altura máxima. ( Ver Plano 6 ).

La rasante finalmente ejecutada en la urbanización de la calle del Tajo, arroja un desnivel de 6,20 mts por lo que serán necesarias al menos cuatro plataformas diferenciadas para no superar en 1,50 metros en altura los desniveles a la fachada exterior, que servirán para poder medir la altura máxima de las edificaciones.

Se aportan esquemas de niveles de plataformas con niveles máximos de cara inferior de forjado en planta baja, que no son vinculantes pero sí instructivos para el cumplimiento de la Ordenanza del Plan Parcial y del Plan General. ( Ver Plano 11 )

Esta parcela tendrá que cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ordenanza 2, Edificación unifamiliar -Residencial unifamiliar (RU),del Plan Parcial del Sector AR "Nuevo Tres Cantos" .

### **PARCELA RU-21B** ( Ver Plano 14 )

Por otro lado, la parcela segregada RU-21B, se subparcela en 21 parcelas privativas y una parcela comunitaria de al menos 1500 m<sup>2</sup>, de los que al menos 500m<sup>2</sup> se destinarán a zonas verdes y deportivas y el resto a viales interiores.

( Ver Plano 8 )

Se plantea un acceso único desde el exterior a las zonas comunes, para vehículos y peatones, situado en la calle del Guadiana, desde el que se accede al viario interior y desde éste, por viarios de 7 metros de anchura, a los semisótanos privados por medio de rampas individuales con pendientes del 0% al 16%. ( Ver Plano 6)

Los viarios rodados interiores podrán disminuirse en su anchura de 7 metros si para ello cuentan con la aprobación municipal.

El acceso peatonal a cada parcela, también podrá ser desde la alineación exterior de cada parcela, en contacto con la vía pública.

Con objeto de dar coherencia de conjunto a la parcela, se han definido las alineaciones de las edificaciones, tanto exteriores como interiores, así como laterales. Se grafían en los planos correspondientes las alineaciones de primer grado obligatorias y las de segundo grado no vinculantes con un máximo obligatorio hacia las zonas comunes. ( Ver Plano 7 )

Las alineaciones de segundo grado de la edificación al lindero posterior, se fijan por ser desarrollo en conjunto unitario ( Artículo 4.4 de las Ordenanzas Municipales del Plan Parcial ), en general a 3 metros con la excepción de las subparcelas N°18 y N° 19, que se fijan en 2,41 metros y las subparcelas N° 5 y 6, que lo hacen de 3,92 a 0 metros. ( Ver Plano 7 )

Se han respetado los retranqueos laterales de 3 metros con la parcela colindante RU-21A, así como la separación entre agrupaciones de edificación de 4 metros, no superando los frentes de fachada superiores a 60 metros, según se justifica en las cotas de estos frentes grafiados en el Plano 7.

El retranqueo al frente exterior es en todas las parcelas igual o superior a 5 metros para permitir inscribir en todas ellas un círculo de diámetro de zona verde de 5 metros, para cumplir con el artículo 4.1 de la Ordenanza, a excepción de la subparcela N° 12, en que es posible inscribirlo en un lateral y se alinea a 3,50 metros del exterior.

En las parcelas 6 y 21, por ser en esquina y tener dos fachadas, se fija una de ellas al retranqueo mínimo obligatorio de 3 metros, Ver Plano 7.

Todas las Subparcelas tienen un Frente mayor de 6 metros de fachada exterior, por donde tienen su acceso peatonal con la vía pública, tal y como define el Plan Parcial y General. Todas las Subparcelas son superiores a 150 m<sup>2</sup> de superficie, en cumplimiento del artículo 3 de la Ordenanza. ( Ver Plano 8 )



R.U. 21A. Frente de parcela y Ø mínimo (6m)			
PARCELA	ORDENANZA	PLAN ESPECIAL	
		Frente	Ø
1	6,00m	9,03m	9,03m
2	6,00m	6,13m	6,13m
3	6,00m	6,13m	6,13m
4	6,00m	6,13m	6,13m
5	6,00m	6,13m	6,13m
6	6,00m	6,13m	6,13m
7	6,00m	6,13m	6,13m
8	6,00m	6,13m	6,13m
9	6,00m	6,13m	6,13m
10	6,00m	6,13m	6,13m
11	6,00m	7,41m	9,00m

La presente subparcelación de la Parcela RU-21A, no es vinculante por cuanto puede desarrollarse sin zonas comunes y aumentar los frente de parcela.

( Ver Planos 8 y 10 )



R.U. 21B. Frente de parcela y Ø mínimo (6m)			
PARCELA	ORDENANZA		PLAN ESPECIAL
	Frente	Frente	Ø
1	6,00m	7,11m	7,11m
2	6,00m	7,00m	7,00m
3	6,00m	7,00m	7,00m
4	6,00m	7,05m	7,05m
5	6,00m	7,05m	7,05m
6	6,00m	10,19m	13,00m
7	6,00m	7,11m	7,11m
8	6,00m	7,05m	7,05m
9	6,00m	7,05m	7,05m
10	6,00m	7,00m	7,00m
11	6,00m	7,00m	7,00m
12	6,00m	19,02m	14,00m
13	6,00m	10,19m	10,19m
14	6,00m	7,05m	7,05m
15	6,00m	7,05m	7,05m
16	6,00m	7,00m	7,00m
17	6,00m	11,13m	11,13m
18	6,00m	10,05m	9,05m
19	6,00m	8,71m	7,71m
20	6,00m	7,12m	7,12m
21	6,00m	10,00	10,00

( Ver Planos 8 y 9 )



R.U. 21A. Superficies de las parcelas			
PARCELA	ORDENANZA	PLAN ESPECIAL	
		M2	Ø
1	150,00m	251,72m	9,03m
2	150,00m	182,89m	6,13m
3	150,00m	190,39m	6,13m
4	150,00m	190,68m	6,13m
5	150,00m	190,69m	6,13m
6	150,00m	190,74m	6,13m
7	150,00m	190,75m	6,13m
8	150,00m	190,77m	6,13m
9	150,00m	190,78m	6,13m
10	150,00m	190,79m	6,13m
11	150,00m	253,781m	9,00m

La Parcela 12, de zonas comunes tiene 531,45 m2.

La presente subparcelación de la Parcela RU-21A, no es vinculante por cuanto puede desarrollarse sin zonas comunes y aumentar los frente y las superficies de cada subparcela. ( Ver Plano 8 y 10 )



R.U. 21B. Superficies de las parcelas			
PARCELA	ORDENANZA	PLAN ESPECIAL	
		M2	Ø
1	150,00 m2	191,69 m2	7,11m
2	150,00 m2	189,89 m2	7,00m
3	150,00 m2	189,89 m2	7,00m
4	150,00 m2	190,72 m2	7,05m
5	150,00 m2	177,56 m2	7,05m
6	150,00 m2	292,57 m2	13,00m
7	150,00 m2	202,01 m2	7,11m
8	150,00 m2	193,11 m2	7,05m
9	150,00 m2	187,66 m2	7,05m
10	150,00 m2	182,62 m2	7,00m
11	150,00 m2	181,26 m2	7,00m
12	150,00 m2	310,79 m2	14,00m
13	150,00 m2	330,58 m2	10,19m
14	150,00 m2	183,74 m2	7,05m
15	150,00 m2	185,27 m2	7,05m
16	150,00 m2	185,46 m2	7,00m
17	150,00 m2	282,55 m2	11,13m
18	150,00 m2	184,54 m2	9,05m
19	150,00 m2	180,44 m2	7,71m
20	150,00 m2	186,45 m2	7,12m
21	150,00 m2	278,06 m2	10,00

Las Parcelas comunes previstas son, la N° 22 para viales de 974,55 m2, y la N° 23 de zonas verdes e instalaciones deportivas de 507,21 m2, aunque cabe la posibilidad de aumentar la zona verde, disminuyendo la anchura de los viales interiores, siempre que lo admita el Exc. Ayuntamiento en la tramitación de la Licencia de Obras. ( Ver Planos 8 y 9 ).

La anchura del lindero posterior, en contacto con las zonas comunes interiores, es en general superior a 7 metros, accediendo por calle de 7 metros de anchura en todos los recorridos, por lo que la maniobrabilidad es adecuada. ( Ver Planos 8 y 9)

Se exceptúan la subparcela N° 18 con 4,46 metros de anchura y la subparcela N° 12 con 4,42 metros de anchura. La parcela N° 13 tiene una fachada interior quebrada de 7 metros y 3,03 metros. Se aportan a continuación esquemas de maniobra de los vehículos en donde se demuestra que no hay ninguna dificultad para el acceso y la salida de los vehículos de estas subparcelas.

( Ver Planos 8 y 9 y Páginas de la Memoria 33, 34 y 35 )

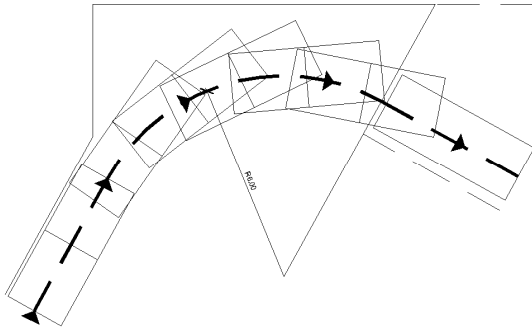
En cualquier caso y para evitar problemas futuros de convivencia y accesos, se prohíbe expresamente la construcción de muros medianeros ubicados en las rampas de acceso rodado a los garajes de las parcelas N° 18 con la N° 19; de la N° 5 con la N° 6; y de la N° 11 con la n° 12. No siendo necesario extender tal prohibición al resto de subparcelas.



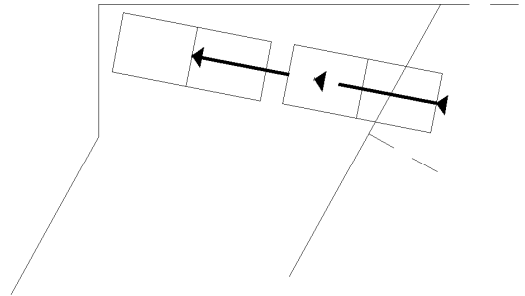
JUSTIFICACIÓN MANIOBRAS ACCESO SUBPARCELA 12



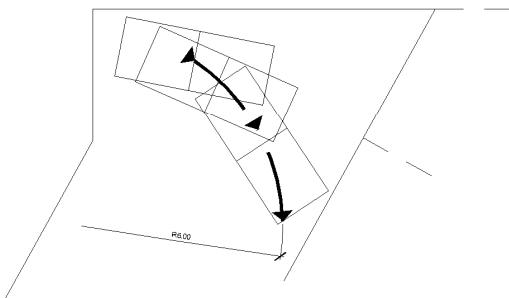
1 ENTRADA



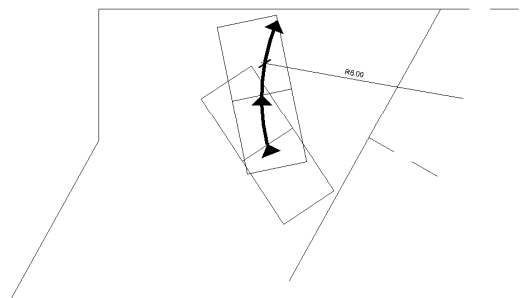
2 SALIDA



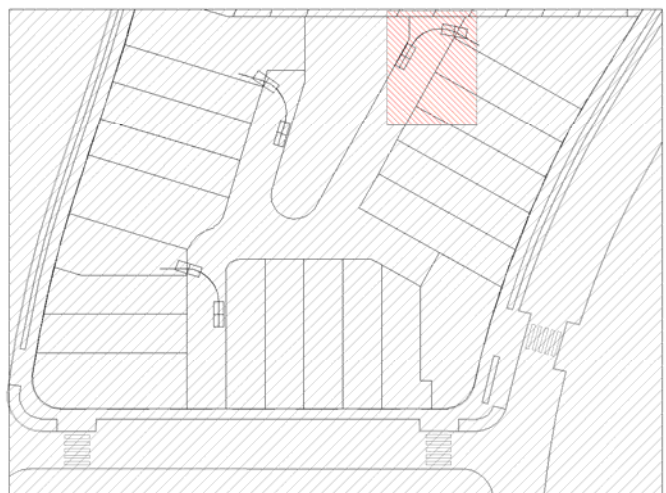
3 SALIDA



4 SALIDA

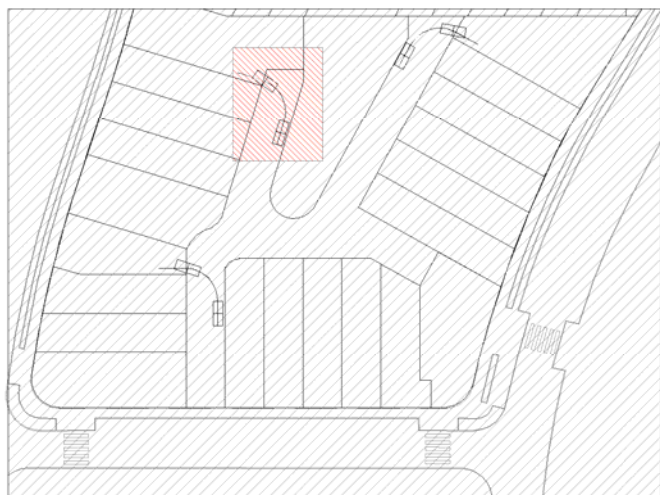
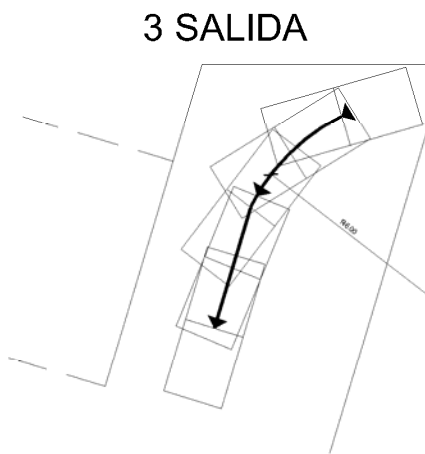
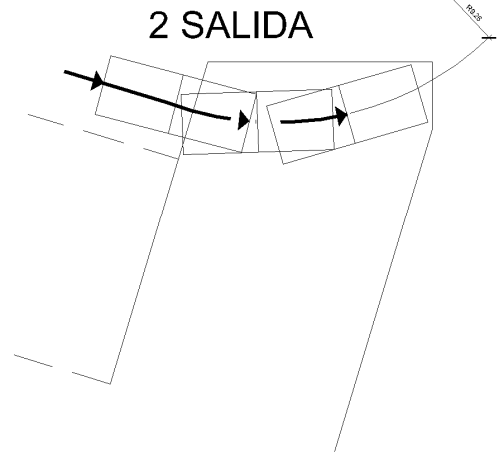
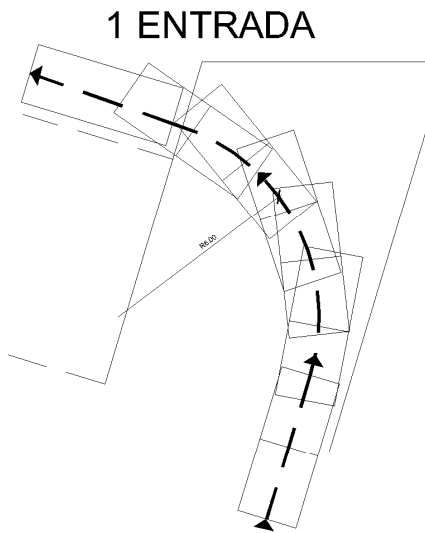


5 SALIDA



# JUSTIFICACIÓN MANIOBRAS ACCESO SUBPARCELA 3

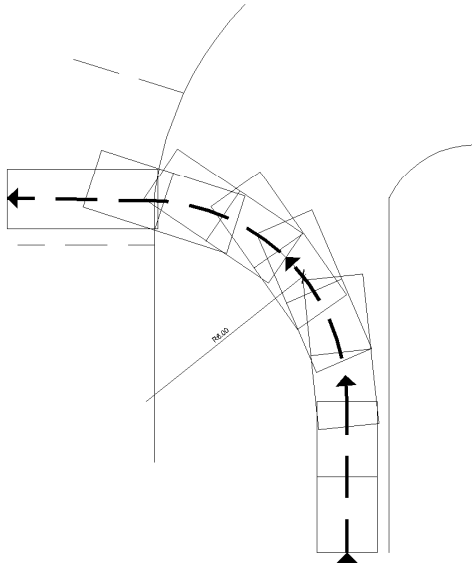
COAM  
VISADO  
DOCUMENTACIÓN  
Exp. nº: TL/032882/2011  
Fecha: 21/12/2011



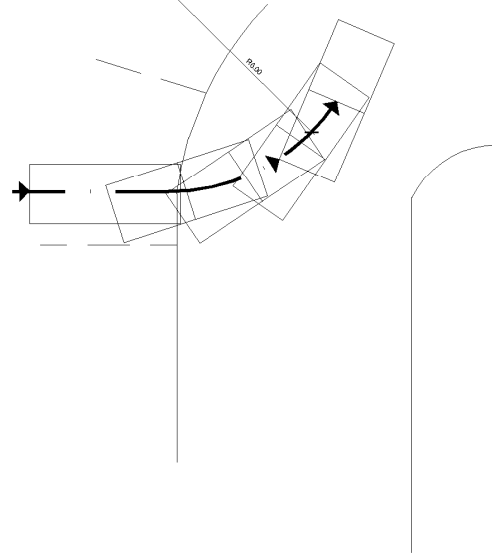
JUSTIFICACIÓN MANIOBRAS ACCESO SUBPARCELA 18



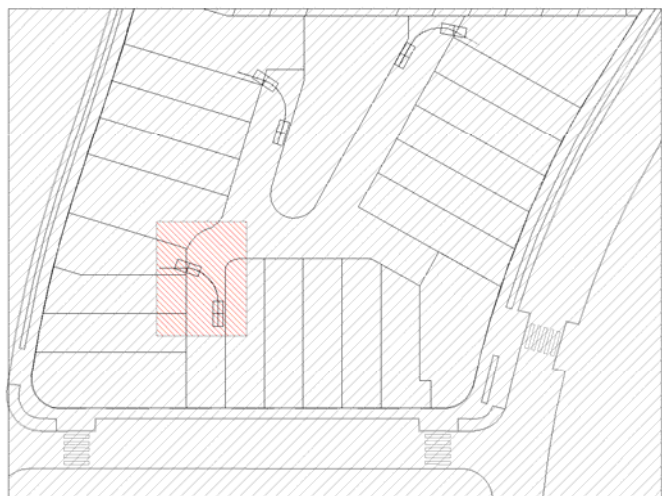
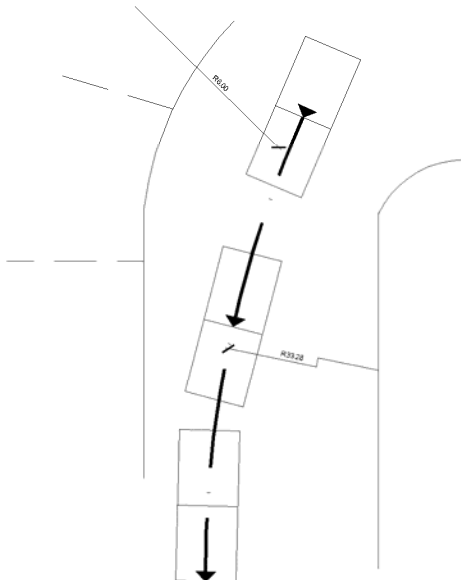
1 ENTRADA



2 SALIDA



3 SALIDA



Se han señalado las medianeras que deberán ser obligatoriamente ciegas y sin vistas, independientemente de que las demás deberán cumplir con las ordenanzas del Plan Parcial y General. ( Ver Plano 7 )

Las rasantes finalmente ejecutadas en la urbanización de la calle del Guadiana, del Ebro y Avenida de Madrid, arrojan desniveles fuertes, sobre todo en la calle del Guadiana, por lo que serán necesarias al menos cuatro plataformas diferenciadas para no superar en 1,50 metros en altura los desniveles a la fachada exterior, que servirán para poder medir la altura máxima de las edificaciones, según señala el Plan General.

Se aportan esquemas de niveles de plataformas con niveles máximos de cara inferior de forjado en planta baja, que no son vinculantes pero sí instructivos para el cumplimiento de la Ordenanza del Plan Parcial y del Plan General. ( Ver Plano 12 )

Se ha previsto que la ocupación no sobrepase en  $\frac{2}{3}$  la superficie neta de cada subparcela, para el cumplimiento del artículo 4.1 de la Ordenanza del Plan Parcial.: ( Ver Plano 9 )



RU-21A	ORDENANZA 2.4.1 OCUPACION MAX.		
Parcela	Ocup. max. y Ø mín. / sup. libre privada		
	Ocupación max. 2/3 (m <sup>2</sup> )	Espacio libre min. 28m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	Ø mín. ≥5m (m)
P01	167,81	>35	≥5
P02	121,93	>35	≥5
P03	126,93	>35	≥5
P04	127,12	>35	≥5
P05	127,13	>35	≥5
P06	127,16	>35	≥5
P07	127,17	>35	≥5
P08	127,18	>35	≥5
P09	127,19	>35	≥5
P10	127,19	>35	≥5
P11	168,99	>35	≥5
P12	354,30	>35	≥5

RU-21B	ORDENANZA 2.4.1 OCUPACION MAX.		
Parcela	Ocup. max. y Ø mín. / sup. libre privada		
	Ocupación max. 2/3 (m <sup>2</sup> )	Espacio libre min. 28m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	Ø mín. ≥5m (m)
P01	127,79	>35	≥5
P02	126,59	>35	≥5
P03	126,59	>35	≥5
P04	127,15	>35	≥5
P05	118,37	>35	≥5
P06	195,05	>35	≥5
P07	134,67	>35	≥5
P08	128,74	>35	≥5
P09	125,11	>35	≥5
P10	121,75	>35	≥5
P11	120,84	>35	≥5
P12	207,19	>35	≥5
P13	220,39	>35	≥5
P14	122,49	>35	≥5
P15	123,51	>35	≥5
P16	123,64	>35	≥5
P17	188,37	>35	≥5
P18	123,03	>35	≥5
P19	120,29	>35	≥5
P20	124,30	>35	≥5
P21	185,37	>35	≥5



## **8 CONCLUSION**

Con el presente Plan Especial de la parcela RU-21 del Plan Parcial AR Nuevo Tres Cantos, se consigue que la necesidad de Segregar la parcela en otras dos, sea no solo una segregación sino la Ordenación de toda la parcela en su conjunto.

Se ha realizado un esfuerzo por hacer que la tipología de subparcelas y de accesos, este integrada en el desarrollo general que ha venido realizando la ciudad de Tres Cantos en sus viviendas unifamiliares adosadas, evitando continuos vados en aceras que perjudican la calidad urbanística de la ciudad.

Y se ha conseguido mantener unos frentes de fachada a lo largo de las cuatro caras de la manzana, enriqueciendo la imagen final de los volúmenes edificatorios que se realicen en su día.

Por otro lado se ha realizado la ordenación con total equilibrio de reparto a lo aportado por cada propiedad.

**Los PLAZOS** para el desarrollo de este Plan Especial, son inmediatos, de tal forma que una vez Aprobado Definitivamente, se procederá a la inscripción de la Parcelación.

**Los COSTES,** solo se derivan de los actos de Aprobación Municipal y de Inscripción en los correspondientes Registros de la propiedad, estando regulados por los acuerdos entre las partes que se aportan como Anexos en este Plan.

Madrid, 8 Noviembre de 2011

Autor del encargo

**C.B. "VILLAS DEL NUEVO TRES CANTOS"**

El Arquitecto

**FLORENCIO GIMENO GARCIA**