

COAM  Exp. nº: TL/014226/2010
VISADO Fecha: 14/04/2010

**Estudio de Detalle
Parcela RC-19_ AR. Nuevo Tres Cantos
(Tres Cantos- Madrid)**

**Carlos Nieto Gómez
Arquitecto**

COAM  Exp. nº: TL/014226/2010
VISADO Fecha: 14/04/2010



INDICE DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1.- OBJETO DEL DOCUMENTO
- 1.2.- INTRODUCCIÓN
 - 1.2.1.- TITULAR
 - 1.2.2.- REPRESENTANTE
 - 1.2.3.- REDACTOR DEL ENCARGO
 - 1.2.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
- 1.4.- URBANIZACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA
 - 1.4.1.- PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN
 - 1.4.2.- TIPOLOGÍA EDILICIA
 - 1.4.3.- USOS

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- SOLUCIÓN PROPUESTA
 - 2.1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA
 - 2.1.2.- ORDENACIÓN
 - 2.1.3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE SOLUCIÓN PROPUESTA Y VIGENTE
- 2.2.- MARCO JURÍDICO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.- ANEXO NORMATIVA

- 3.1.- ARTICULADO CITADO DEL PLAN PARCIAL
- 3.2.- ARTICULADO CITADO DEL PLAN GENERAL
- 3.3.- ARTICULADO CITADO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento se elabora para ajustarse a la condición referida en la Sección III, artículo 53 y 54 de la Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los que se establece que los Estudios de Detalle tienen por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y en los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

- Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
- En ningún caso podrán parcelar el suelo.

El Plan Parcial Sector "AR Nuevo Tres Cantos", hace referencia a estos en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, en el artículo 5.11._ Instrumentos de desarrollo y artículo 5.19._ Estudio de Detalle.

Su ámbito de aplicación es la parcela RC-19 procedente del desarrollo del Plan Parcial anteriormente citado como sector con frente a las calles Río Guadiana, Río Ebro, Río Guadalquivir y Avenida de Madrid, referencia catastral 8973801VK3987S0001SE.

El objeto de este Estudio de Detalle es la ordenación volumétrica de la edificación de forma que se adecue a las características del entorno, no se produzcan barreras a la perspectiva visual, con el objetivo de mejorar la calidad estética del lugar y su sostenibilidad.

1.2. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo estipulado en los artículos anteriormente mencionados, los artículos 3 y 4 de la Ordenanza 1: Edificación en bloque abierto. Residencial colectivo (RC) del vigente Reglamento de Planeamiento del Ayuntamiento de Tres Cantos, se redacta el presente Estudio de Detalle para proceder a una reordenación de las Áreas de movimiento sobre rasante en las que se definen la posición de la edificación dentro de la parcela.

Actualmente y por defecto están regulados los retranqueos mínimos del Área de movimiento con respecto a la alineación oficial de 3,00 metros con el objeto de garantizar la calidad del espacio urbano, se ofrece en el Plan Parcial en el artículo 4.3. _Ocupación de la edificación, la posibilidad de modificar las Áreas de Movimiento a través de un Estudio de Detalle con un porcentaje máximo de ocupación del 50% de la superficie de manzana.

Estas modificaciones no reportarán aumento de edificabilidad, según se establece en el artículo 4 de dicha Ordenanza.

Se pretende, pues, únicamente lograr unas mejores condiciones estéticas y funcionales para la ejecución del proyecto de un edificio representativo destinado a uso residencial y comercial.

La normativa vigente establece en el Plano de Ordenación (PO-26), las Áreas de Movimiento de la parcela RC-19 con un retranqueo mínimo de 3,00 metros respecto de la alineación oficial:

- Norte: Crujía edificación = 13,50 metros.
Altura edificación: VIII plantas.
- Sur: Crujía edificación = 13,50 metros.
Altura edificación: VIII plantas.
- Este: Crujía edificación = 20,00 metros.
Altura edificación: VIII plantas.

Con la normativa vigente, y dadas las dimensiones y forma de la parcela, la edificación se dispondría manteniendo el retranqueo mínimo de 3,00 metros respecto de la alineación oficial con la siguiente distribución;

- Norte: Crujía edificación = 16,00 a 26,35 metros.
Altura edificación: VIII plantas.
- Este: Crujía edificación = 15,60 metros.
Altura edificación: II plantas.
- Oeste: Crujía edificación = 21,15 a 26,35 metros.
Altura edificación: VIII plantas.



Lo que se pretende, con estas modificaciones, es mejorar la sostenibilidad de la edificación, consiguiendo un mayor número de fachadas con terrazas dentro de los arcos solares 1 y 4, según establece la Ordenanza Municipal de Urbanización y Edificación Ecológica del Ayuntamiento de Tres Cantos, en el Título III. Actuaciones sobre la edificación- Capítulo I. Actuación sobre la edificación.

Las zonas libres de uso privado se disponen con orientación sur y se vincula el uso comercial al viario de mayor importancia como es la Avenida de Madrid.

Todas las viviendas tendrán terrazas orientadas dentro de los arcos solares anteriormente mencionados y con vistas al Parque Norte General.

Con la nueva crujía se consigue una optimización de la configuración de la edificación para su uso residencial y comercial, así como su aprovechamiento bajo rasante para las zonas de aparcamiento.

El Estudio de Detalle no modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos y es coherente con los objetivos generales y parámetros urbanísticos que se asignaron a la parcela en el Plan Parcial del sector, así mismo no se produce ningún aumento del número de viviendas previsto ni de edificabilidad.

1.2.1. TITULAR

Titular: ARROYO BODONAL, SCM
Domicilio Social: Sector Foresta, 24 - 4ºB
(28760 Tres Cantos) Madrid
C.I.F.: F – 83689174

1.2.2. REPRESENTANTE

Nombre: FRANCISCO MARTÍN ARTEAGA
Domicilio: Sector Foresta, 24 - 4ºB
(28760 Tres Cantos) Madrid
D.N.I.: 28.345.214-Z



1.2.3. REDACTOR DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se elabora por el Arquitecto D. Carlos Nieto Gómez, inscrito en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, con el número 17.146 y con domicilio profesional, C/ Costa Rica, 13 – Izq. 4º- V2 (28016) Madrid.

1.2.4. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, publicado el 7 de mayo de 2003, se concreta con un Plan Parcial para la zona de actuación de este Estudio de Detalle en el Plan Parcial Sector "AR Nuevo Tres Cantos", con unas Normas Urbanísticas y Ordenanzas, publicadas en enero de 2006.

Ambos documentos se ven completados con la Ordenanza Municipal de urbanización y edificación bioclimática, publicada en junio de 2004.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra en la denominada Manzana RC-19 del Sector Suelo urbanizable sectorizado AR "Nuevo Tres Cantos", dicho sector se encuentra totalmente urbanizado.

La parcela tiene planta trapezoidal, con unas dimensiones de 102,23 m en sus lados largos, y unos 78,76 m de anchura, su superficie total es de aproximadamente 8.021,65 m² (según el levantamiento topográfico realizado).

Cuenta con una edificabilidad residencial total de 8.422,73 m²c y 842,27 m²c destinados a uso comercial en planta baja.

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.

Lindero norte_ Calle Río Guadiana.

Lindero sur_ Calle Río Guadalquivir.

Lindero este_ Avenida de Madrid.

Lindero oeste_ Calle Río Ebro.

Existe actualmente un desnivel natural en dirección noreste de aproximadamente 7,00 metros.

Los desniveles en los diferentes alzados son los siguientes;

Alzado norte_ 5,85 metros

Alzado sur_ 1,41 metros

Alzado este_ 4,99 metros

Alzado oeste_ 0,55 metros

Estos desniveles condicionarán sustancialmente el proyecto.

El Plan Parcial del Sector AR "Nuevo Tres Cantos" asignó a la parcela RC-19, objeto de este Estudio de Detalle, la Ordenanza 1, Edificación en bloque abierto-Residencial colectivo (RC), que dispone el uso comercial en la planta baja y el uso residencial en las restantes plantas, según el artículo 2 de dicha Ordenanza, con sus respectivas compatibilidades, el uso característico es el de residencial multifamiliar colectivo y la tipología de edificación en bloque en manzana abierta, según la definición contenida en el artículo 4 de la Ordenanza 1 del Plan Parcial del Sector.

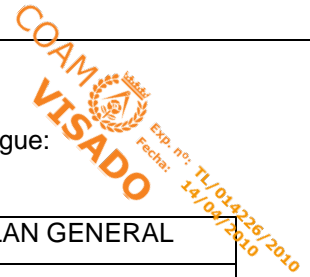
1.4. URBANIZACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA

El grado de urbanización de la parcela es completo. La parcela dispone (o dispondrá a la recepción de las obras de urbanización que se encuentran actualmente prácticamente finalizadas), de los siguientes servicios:

- Red de alcantarillado.
- Red de agua potable.
- Suministro de energía eléctrica.
- Pavimentación de las calles.

1.4.1. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

La Normativa aplicable se recoge en la Ordenanza 1, Edificación en bloque abierto-Residencial colectivo (RC) contenido en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas y los planos de Ordenación del Plan Parcial Sector "AR Nuevo Tres Cantos", así como el Uso Global Residencial Multifamiliar que establece el Plan General de Tres Cantos en las Normas Urbanísticas Generales Vol. II y las condiciones de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas Vol. III.



Concretando la información para la manzana RC-19, queda como sigue:

	PLAN PARCIAL	PLAN GENERAL
Ancho mínimo de lindes	(Artículo 4.1) 3,00 m	
Ocupación espacio de retranqueo	(Artículo 4.1) 30% superficie ajardinada	
Ocupación de parcela edificable	(Artículo 4.3) 50% de la superficie de manzana	
Ocupación de parcela de espacios libres	(Artículo 4.3) 30% superficie con plantación de arbolado	(Artículo 3.4.4- Vol. II) Tratamiento espacios libres
Superficie de espacios libres de uso privado	(Artículo 4.3) 10 m2 de suelo por cada vivienda	
Fondo y longitud máxima de la edificación	(Artículo 4.5 y PO.26) Áreas de movimiento	
Separación mínima entre edificaciones	(Artículo 4.6) 6,00 metros	
Vuelo máximo edificación		(Artículo 3.2.4.1- Vol. II) 1,50 metros
Altura edificación	(Artículo 5.1) VIII plantas (27,20 metros)	(Artículo 3.1.26- Vol. II) Altura edificación
Número máximo de plantas bajasante	(Artículo 5.1) IV plantas	(Artículo 3.2.3- Vol. II) Plantas de una edificación
Coefficiente de edificabilidad de uso residencial	(Artículo 5.2 y PO.26) 1,05 m2c/ m2s	
Coefficiente de edificabilidad de uso comercial	(Artículo 5.2 y PO.26) 0,105 m2c/ m2s	

Superficie edificable máxima en la parcela, uso residencial	(Artículo 5.2 y PO.26) 8.418,71 m2c	(Artículo 3.1.23-1 Vol. II) Superficie total edificada
Superficie edificable máxima en la parcela, uso comercial	(Artículo 5.2 y PO.26) 841,87 m2c	
Dotación mínima de aparcamiento		(Artículo 2.3.1.5.g- Vol. III) 1,5 plazas por cada 100m2 de superficie edificable

1.4.2. TIPOLOGÍA EDILICIA

Como se puede comprobar por la regulación de los parámetros anteriores, la manzana RC-19 se centrará en una tipología de edificación abierta, sin alineación a viario y aislada sin posibilidad de adosarse por medianera.

1.4.3. USOS

Los usos establecidos en el artículo 2.3 de la Ordenanza 1, Edificación en bloque abierto-Residencial colectivo (RC) del Plan Parcial de Tres Cantos son los siguientes;

- a) Usos Compatibles sin limitaciones:
 - Espacios libres

- b) Usos Compatibles con limitaciones:
 - Alojamiento comunitario
 - Productivo_ Talleres artesanos
Talleres no artesanos
Almacenes
 - Aparcamiento
 - Terciario_ Despachos profesionales
Comercio minorista

Oficinas
Servicios en general
Restauración

- Dotacional

La compatibilidad de usos viene regulada en el capítulo 3.3 de las Normas Urbanísticas Generales Vol. II del Plan General de Tres Cantos.





2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. SOLUCIÓN PROPUESTA

2.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA

La Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en el artículo 34 los instrumentos de planeamiento, dichos instrumentos se clasifican en dos grupos según su función y alcance en la integración de la ordenación urbanística municipal;

- Instrumentos de planeamiento general (Planes generales, Planes de Sectorización)
- Instrumentos de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalles y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos)

Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal son estructurantes o pormenorizadas.

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

Dichas determinaciones estructurantes y pormenorizadas se desarrollan en el siguiente artículo de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

“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:
- 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.
 - Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
 - La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
 - El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
 - 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.
 - La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
 - Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística."

El Estudio de Detalle cumple con todos los requisitos y determinaciones establecidas en los artículos anteriores de la Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. 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 Estudio de Detalle se establece la definición detallada de la conformación espacial de la propuesta así como sus alineaciones y rasantes, no modificando la regulación de los actos sobre las parcelas, 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.

2.1.2. ORDENACIÓN

Se ha pretendido aprovechar al máximo la topografía de la parcela y su privilegiada posición frente al Parque Norte consiguiendo que todas las viviendas posean vistas directas sobre esta gran área verde del municipio.

Se realizarán sólo movimientos de tierra en creación de sótanos para aparcamientos y otros usos permitidos.

A estos efectos, las construcciones se escalonarán en el terreno aprovechando el máximo desnivel de la parcela, creando ritmos que quedarán definidos por la altura reguladora.

La alternativa posible dentro de las Áreas de movimiento previstas en el Plan Parcial lleva a una solución no demasiado satisfactoria. Es por ello que se ha pensado en la modificación de éstas áreas para obtener un mejor resultado.

La modificación propuesta mejora la trama urbana en diferentes aspectos.

Por un lado concentra la edificabilidad comercial en la Avda. de Madrid, una de las vías principales del nuevo planeamiento, de forma que se dota en dicha vía de los servicios terciarios, así quedan enfocados a una vía principal, sin problemas de circulación ni aparcamiento.

Dicha dotación comercial además queda situada frente al Parque Norte, zona de reunión y esparcimiento de la población que podrán disfrutar de los servicios y comercios que ofrezca esta zona comercial. Además enfrente de la parcela RC 19 se sitúan dos parcelas dotacionales que también se beneficiaran de dicha zona comercial.

La nueva ordenación de las aéreas de movimiento de las parcelas evita las sombras que la parcela RC 20 iba a producir sobre la RC 19 impidiendo el aprovechamiento del arco solar sur en la parcela.

La creación de un bloque en el lado oeste de la parcela, hace las funciones de "pantalla acústica", atenuando en el espacio libre interior de la parcela de los posibles ruidos que pudieran producir la cercana zona terciaria, la línea de alta velocidad, la línea de ferrocarril de cercanías y la Carretera M-601.

La situación de los bloques facilita que la entrada y salida de carruajes se realice por la Avda. de Madrid de forma que las entradas y salidas de vehículos al garaje se realicen por una rampa amplia y de fácil visibilidad.

Por la disposición de las nuevas áreas de movimiento, al evitar la edificación en el lado sur se liberan vistas hacia la sierra (norte) a la parcela RC 20, ya que por la configuración topográfica y el fuerte desnivel existente la edificación del lado norte queda deprimida 7 m. sobre el lado sur.

La nueva ordenación respeta el espíritu con que se creó la ordenación, configurando todas las viviendas con al menos dos orientaciones lo que genera ventilaciones cruzadas que favorecen la refrigeración de las mismas.

Igualmente todas las viviendas están volcadas hacia una zona común ajardinada como prolongación visual del Parque Norte.

2.1.3. ESTUDIO COMPARATIVO DE SOLUCIÓN PROPUESTA Y VIGENTE

El presente Estudio de Detalle respeta en todo momento los objetivos y criterios vinculantes que se señalan desde el Plan Parcial y que afectan a la parcela, siendo la finalidad última del mismo la modificación de las Áreas de Movimiento atribuidas a la parcela.

Al proponer exclusivamente una modificación de dichas áreas dentro de la parcela privada, no se produce disminución de los espacios destinados a viales o espacios libres públicos.

Con esta modificación no se altera en absoluto la edificabilidad ni el aprovechamiento de la parcela, ni el volumen máximo edificable ni la ocupación de las plantas de la edificación previstas.

Según se indica en el artículo 4 de la Ordenanza 1 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos", la posición de la edificación dentro de la parcela viene definida por el Área de Movimiento sobre rasante establecida en los Planos de Ordenación, pudiendo alterar estas condiciones a través de un Estudio de Detalle conjunto a toda la manzana, mediante el cual podrán revisarse las condiciones de ordenación impuestas con carácter genérico e incluirá las condiciones de parcelación correspondientes ajustadas a las volumetrías.

Desde los objetivos de la ordenación que se marcaban en el Plan Parcial del Sector está la creación de edificaciones sostenibles junto a una gran zona verde como es el Parque Norte, sin embargo la ordenación propuesta en el Plan resulta insuficiente para absorber de forma plenamente satisfactoria el aprovechamiento y sostenibilidad atribuido por el planeamiento. Únicamente se pretenden modificar dos parámetros que no alteran la edificabilidad total, concretamente la forma y disposición de las Áreas de movimiento en la parcela y la variación de las crujías de dichas Áreas de Movimiento de 13,50 metros y 20,00 metros a 15,60 metros y 26,35 metros según diferentes zonas de la parcela, para favorecer la sostenibilidad de la edificación.

Se proponen las siguientes Áreas de Movimiento dentro de la parcela;

- Norte: Crujía edificación = 16,00 a 26,35 metros.

Altura edificación: VIII plantas.

Uso= Residencial Libre

- Este: Crujía edificación = 15,60 metros.

Altura edificación: I planta.

Uso= Comercial en planta baja

- Oeste: Crujía edificación = 21,15 a 26,35 metros.

Altura edificación: VIII plantas.

Uso= Residencial Libre

Como el principal condicionante sobre la edificabilidad es la relación m^2t/m^2s y, en consecuencia, a que no existe un aumento del número de plantas realmente no incrementa la edificabilidad de la parcela.

En el sentido de lo expuesto en los párrafos anteriores, se señalan los dos objetivos principales del presente Estudio de Detalle:

– Por un lado, la mejora de las condiciones volumétricas para crear mayor permeabilidad de la zona de viviendas con las zonas verdes próximas, respetando la tipología de manzana abierta que le fue asignada por el Plan Parcial, modificando las Áreas de Movimiento, de forma que se permita una implementación más satisfactoria tanto de los espacios destinados al alojamiento del Uso Residencial (mediante el aumento del fondo edificable se dota de mejores condiciones funcionales al uso) como la sostenibilidad de las zonas verdes de uso privado.

– Y por otro lado, el refuerzo del Uso Comercial, al vincularse todo el aprovechamiento atribuido por el Plan Parcial en este uso a la parcela en la zona próxima al viario principal, como es la Avenida de Madrid.

Las características de la parcela y su aprovechamiento en proyecto son los siguientes;

Características de la parcela	Plan Parcial	Estudio de Detalle
Superficie de parcela	8.021,65 m ²	8.021,65 m ²
Ocupación máxima	50% de la superficie de manzana	50% de la superficie de manzana
Número de plantas	VIII	VIII
Ordenanza	Ordenanza 1	Ordenanza 1. Plan Parcial
Tipología	Residencial colectivo (RC)	Residencial colectivo (RC)
Posición de la edificación	Retranqueo mínimo a linderos de 3,00 metros	Retranqueo a linderos de 3,00 metros
Uso	Residencial y comercial en planta baja	Residencial y comercial en planta baja
Edificabilidad	1,05 m ² c/ m ² s (Uso residencial) 0,105 m ² c/ m ² s (Uso comercial)	1,05 m ² c/ m ² s (Uso residencial) 0,105 m ² c/ m ² s (Uso comercial)

Las determinaciones normativas para los Estudios de Detalle se encuentran definidas en la Sección III, artículo 53 y 54 de la Ley 9/2001, del 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en los artículos 5.11 y 5.19 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del

Plan Parcial Sector "AR Nuevo Tres Cantos", y por remisión en los artículos 3 y 4 de la misma Norma.

Se cumple lo dispuesto en la normativa anteriormente mencionada puesto que no se suprime, modifica ni altera de ninguna forma ninguna determinación de ordenación general establecida por el Plan General de Ordenación Urbana, respetando cuantos objetivos, criterios y condiciones se encuentran señalados en otros instrumentos de planeamiento o de ordenación del territorio señalados como de carácter vinculante, siendo además coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal de Tres Cantos y a los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones establecidas por los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes.

El presente Estudio de Detalle se limita estrictamente a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para modificar la ocupación en la parcela establecida por el Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos", no planteando una modificación sustancial de la ordenación prevista para la parcela, conforme a los principios señalados en dicha normativa.

Igualmente cumple con las determinaciones contenidas en los artículos 3 y 4 de la Ordenanza, puesto que aunque el presente Estudio de Detalle altera la calificación urbanística, por variar ocupación de la edificación en la parcela, no altera la asignación de usos en la parcela, la edificabilidad, la tipología edificatoria ni la regulación detallada de uso o intensidad de uso en la parcela ni ninguna dotación urbanística pública.

2.2. MARCO JURÍDICO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con los artículos 5.11 y 5.19 del Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales.

El artículo 2.3.3.3 de las Normas Urbanísticas Generales Vol. II del Plan General de Tres Cantos dice lo siguiente;

"En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuere preciso para completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los mismos."

A su vez, entre el objeto del Estudio de Detalle se incluye el diseño bioclimático como hace referencia el artículo 2.3 del Título II de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas Vol. III del Plan General de Tres Cantos;

"Se denomina "Diseño Bioclimático" al diseño y buenas prácticas de construcción que reducen de forma significativa o eliminan los impactos negativos de la edificación en el entorno y en sus ocupantes, en cinco grandes áreas:

- Urbanización sostenible*
- Ahorro de agua, y uso eficiente de agua*
- Uso eficiente de la energía, y energía renovable*
- Conservación de materias primas y de recursos*
- Calidad del medioambiente interior"*

El Estudio de Detalle 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 es el que establece la posibilidad de modificar las Áreas de movimiento sobre lo previsto en el planeamiento.

El presente Estudio de detalle 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.



3. ANEXO NORMATIVA

3.1. ARTICULADO CITADO DEL PLAN PARCIAL (Enero-2006).

(Normas Urbanísticas y Ordenanzas- Extractos)

Título II. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Art. 5.11.- Instrumentos de desarrollo

Se podrán formular Estudios de Detalle para la concreta definición y ordenación de los volúmenes resultantes del planeamiento parcial, con señalamiento o no de alineaciones y rasantes en virtud de la real configuración altimétrica de las parcelas resultantes. Los Estudios de Detalle que se redacten para tales fines, deberán someterse a las condiciones que se imponen en el artículo 53 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Título III. Régimen Urbanístico del suelo

Art. 5.19.- Estudio de Detalle

Los Estudios de Detalle tendrán en cuenta las determinaciones tanto gráficas como escritas del presente Plan Parcial, sometiéndose a las funciones y límites determinadas en el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las directrices establecidas para cada uno de los usos según cada ordenanza.

Ordenanza 1. Edificación en bloque abierto. Residencial colectivo

Art. 2.- Uso y tipología

Art. 2.1.- Tipología edificatoria

En este caso de compatibilidad de usos, y según las Normas Urbanísticas Pormenorizadas del Plan General de Tres Cantos, en el punto 1.5 Condiciones de Uso y Volumen del Capítulo 1.Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas. Los ámbitos con uso Residencial Colectivo tiene previsto:

“en aquellos ámbitos sobre los que sea de aplicación el uso residencial colectivo multifamiliar en sus modalidades de vivienda Libre y Vivienda de Precio Tasado, se

permite la localización de usos comerciales en planta baja. A efectos del cálculo de aprovechamientos se ha considerado por cada 150 m²c de uso pormenorizado de vivienda libre, así como por cada 130 m²c de uso de vivienda de precio tasado, un total de 15 m²c de usos complementarios materializables en planta baja y asimilables al uso comercial."

Este uso Terciario compatible con el Residencial en plantas bajas, podrá ser entendido como Uso Terciario de oficinas y/o recreativo, además del Comercial previsto, siempre que se garanticen las medidas correspondientes de emisión acústica e impacto ambiental.

Art. 2.2.- Uso global

Es el Residencial Colectivo, que se presenta en régimen libre (RC.LIBRE), o con Viviendas de Protección Pública Básica de menos de 110 m² (RC. VPPB) o bien de Precio Limitado, de más de 110 m² (RC. VPPL) tal y como indica la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid en su art. 38 y el Decreto 11/2005 de Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Art. 2.3.- Condiciones específicas de uso

En aquellas manzanas a las que el Plan Parcial asigne esta ordenanza, las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Residencial Colectivo Multifamiliar quedan definidas por el propio Plan General en el Capítulo 2. Condiciones Específicas de Uso y Conservación del Título I. Normativa Pormenorizada del Suelo Urbano, de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas del Plan General, según sigue:

- *Usos compatibles sin limitaciones*
Espacios Libres
- *Usos compatibles con limitaciones*
Alojamiento Comunitario
Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos
Productivo, en la categoría de Almacenes
Aparcamiento
- Complementariamente, la presente ordenanza autoriza la compatibilidad de los siguientes usos:
Terciario en la categoría de Despachos profesionales
Terciario en las categorías de Comercio Minorista, Oficinas y Servicios en general
Terciario en la categoría de Restauración

Dotacional

En este sentido, el propio Plan Parcial establece, en cada una de las manzanas de ordenación, unas edificabilidades máximas para el uso residencial y para el comercial/terciario en planta baja con el objeto de calcular los aprovechamientos máximos permitidos y previstos para cada zona.

Art. 3.- Condiciones de la parcela

La parcela mínima vendrá determinada por la posibilidad de desarrollar la edificación y los retranqueos necesarios de la misma condicionados por las áreas de movimiento asignadas en cada caso. A tal efecto, dichas áreas podrán revisarse mediante los correspondientes Planes Especiales, o Estudios de Detalle en su caso.

Art. 4.- Posición de la edificación en la parcela

La posición de la edificación dentro de las parcelas viene definida por el Área de Movimiento sobre rasante establecido en los Planos de Ordenación correspondientes. Estas condiciones podrán ser alteradas a través del pertinente Plan Especial o en su caso Estudio de Detalle conjunto a toda la Manzana, mediante el cual podrán revisarse las condiciones de ordenación impuestas con carácter genérico, que incluirá, de modo conjunto, las condiciones de parcelación correspondiente 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.

Art. 4.1.- Retranqueo a alineación oficial: el definido por el área de movimiento sobre rasante, y establecido como mínimo en tres metros. La línea de la edificación deberá separarse de la alineación exterior una distancia no inferior a tres (3,00) metros.

Art. 4.2.- Retranqueo mínimo en el resto de linderos: el definido por las Áreas de Movimiento representadas en los Planos de Ordenación.

Art. 4.3.- Ocupación de la edificación: no se fija la ocupación sobre rasante de la edificación, que vendrá determinada por el Área de Movimiento reflejada en los Planos de Ordenación, 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.

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

El Plan General prevé una reserva aproximada de 10 m² de suelo por cada vivienda para espacios libres de uso privado, como dotaciones deportivas y de ocio, este ratio es claramente superado por la propuesta que se presenta.

Art. 4.4.- Condiciones de la edificación bajo rasante: No se establecen limitaciones a la ocupación bajo rasante, salvo las que se deriven de la aplicación de las condiciones de retranqueo y las que garanticen el ajardinamiento y plantación de especies vegetales en los espacios libres de parcela.

En este sentido, se establece, en las áreas ajardinadas, una altura mínima de plantación desde la cota superior del forjado de garaje hasta la rasante del terreno, de 50 centímetros, siempre que se garantice la resistencia del forjado inferior para el tipo de plantación elegida.

Para las plantas bajo rasante, se estará, en todos los grados, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, así como en la dotación mínima de aparcamiento exigida.

Art. 4.5.- Fondo y longitudes máximas de la edificación: no se fijan fondo ni longitudes máximas de la edificación, salvo las determinadas por la propia Área de Movimiento.

Art. 4.6.- Separación entre edificaciones: cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la semisuma de las alturas de cornisa de los edificios, con un mínimo de 6 metros, y al margen de las establecidas en las oportunas áreas de movimiento.

Con carácter general la Ordenación propuesta de Tipologías Residenciales de vivienda Colectiva, tanto libre como protegida, ha sido dispuesta según criterios de máximo aprovechamiento solar. En este sentido, se ha procurado en todo momento conseguir la mayor superficie de fachada posible dispuesta dentro del Arco Solar 1, tal y como se especifica en la Ordenanza Municipal Bioclimática, garantizando en todo momento su cumplimiento ampliamente superado en muchos casos.

Art. 4.8.- Cerramiento de parcela: En todos los Grados, se permite la construcción de un cerramiento semidiáfano coincidente con la alineación exterior, manteniendo el retranqueo de la edificación en función de lo establecido en el punto 4.1, excepto en aquellas fachadas cuya planta baja cuente con locales de uso terciario o dotacional, o que cuenten con soportales, donde las condiciones de tales cerramientos vendrán determinadas por el Plan General.

Su altura total será superior a 1,70 metros e inferior a 2,50 metros, medidos desde la rasante de la acera. Podrán disponer de un zócalo o basamento macizo, cuya altura no podrá ser superior a 1,00 metros en ningún punto, completando el resto mediante verjas, perfiles o mallados metálicos. No obstante lo anterior, en aquellos casos en los que la cota actual de la parcela se encuentre por encima de la rasante de la acera perimetral, se admitirá que, en el punto de máximo desnivel entre parcela y acera, el zócalo opaco del cerramiento alcance 2,00 metros de altura, en tanto que el zócalo y la verja en su conjunto no supere los 3,00 metros, todo ello medido desde el exterior.

Art. 5.- Condiciones de volumen

Las Condiciones de Edificación previstas para cada uno de los tipos han sido fijadas de forma pormenorizada en Unidades de Ordenación reflejadas en el Plano Correspondiente de Condiciones de la Edificación.

Art. 5.1.- Altura de la edificación

El número máximo de plantas sobre rasante que podrá alcanzar la edificación en cada manzana, incluyendo la planta baja, queda señalado en los planos de ordenación correspondientes, o en la Ficha de la Zona de Ordenación correspondiente en cada caso.

Éstos han sido definidos como consecuencia de las determinaciones del Plan General, en el apartado 1.5. Condiciones de Uso y Volumen del Capítulo 1. Condiciones Generales del Suelo Urbanizable Sectorizado del Título II. Regulación del Suelo Urbanizable, donde se establece que: "en los desarrollos residenciales multifamiliares se admite una altura máxima de ocho plantas en general, y doce en terrenos de cota inferior a 725 m."

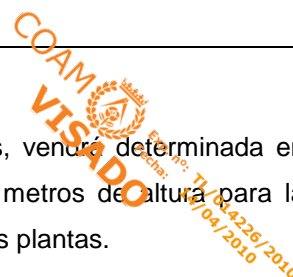
Art. 5.2. Superficie máxima edificable

En concreto, se han fijado los siguientes Coeficientes de Edificabilidad Residencial:

R.C. LIBRE:	1,05 m ² c/m ² s
R.C. VPPB < 110 m ² :	1,50 m ² c/m ² s
R.C. VPPL > 110 m ² :	1,00 m ² c/m ² s

Para el caso de la edificabilidad de Uso Comercial en planta baja, tenemos como edificabilidad complementaria a la Residencial:

R.C. LIBRE:	10% de la Edif. Residencial Colectiva Libre
R.C. VPPL > 110 m ² :	11,54% de la Edif. Residencial Protegida VPPL



En todos los grados, la altura máxima, medida en metros, vendrá determinada en función del número máximo de plantas, a razón de 4,80 metros de altura para la planta baja y 3,20 metros de altura de piso para las restantes plantas.

En cualquier caso, se habilita la posibilidad del Estudio de Detalle como figura de planeamiento capaz de modificar dicho parámetros, sin alterar la edificabilidad máxima asignada para cada una de las manzanas en cada caso y sometidos a las determinaciones del apartado 3.1.23. Altura de la edificación del punto del Capítulo 3.1. Definiciones del Título 3 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

El número máximo de plantas bajo rasante será de cuatro.

Tablas de edificabilidad

RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE: R.C.					
	Ordenanza	Sup. Suelo	C. Edificab.	Edificabilidad	Nº viviendas
RC.19	RC.L	8.017,82 m2	1,05	8.418,71 m2c	60

Art. 5.4. Condiciones de las viviendas en planta baja

Las viviendas que se desarrollen en planta baja con fachada única recayente sobre espacios de acceso a locales de distinto uso del residencial y con asistencia de público, y sus huecos dispuestos sobre ellos, dispondrán la cara superior de su forjado a una altura no inferior a 0,50 metros.

En cualquier caso se cumplirá siempre la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, así como la garantía de un espacio de separación entre el plano de fachada y el espacio público, tal y como se exige en el punto 2.3 y 4.1 de la presente Ordenanza RC.

En el caso de existencia de retranqueo a alineación, si el espacio libre resultante de dicho retranqueo se incorpora de manera privativa a la vivienda como jardín privado, dicha cota podrá reducirse, no autorizándose dicha reducción en cualquier otra circunstancia. Se autoriza, con carácter general, la apropiación privativa de espacio libre privado en continuidad con viviendas en planta baja como jardines privados de las mismas.



3.2. ARTICULADO CITADO DEL PLAN GENERAL (07-05-2003)

(Normas Urbanísticas Generales. Vol. II – Extractos)

Capítulo 2.3.- Suelo urbanizable

Art. 2.3.3.- Desarrollo de Planes Parciales

3. El Plan Parcial podrá delimitar las Unidades de Ejecución convenientes para su desarrollo. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuere preciso para completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los mismos.

Capítulo 3.1.- Definiciones

Art. 3.1.23.1.- Ordenanzas MC/BA/BDC (edificios residenciales multifamiliares)

No computarán, a los efectos de Cálculo de la Superficie Total Edificada:

- Los espacios situados en planta baja o bajo rasante (sótanos o semisótanos) destinados a garaje, trasteros y funcionamiento mecánico y servicios de la edificación.

Art. 3.1.26.- Altura de la edificación

La altura de la edificación podrá variarse en casos justificados, a través de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, siempre que la variación de altura máxima del edificio no supere la altura original en más de un 25% de ésta ni se aumente el número de plantas o la edificabilidad asignada, y siempre que se considere conveniente para un mejor diseño o aprovechamiento a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Capítulo 3.2.- Condiciones Generales de volumen, higiénicas y de calidad

Art.3.2.3.- Regulación de las plantas de una edificación

Se considerará regulada una planta por aquella definición, entre las siguientes, a la que se adscriba más del 50% de su superficie.

Art. 3.2.3.2.-Sótanos

Se entiende por sótano la planta cuya cara inferior de techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación o por debajo de ella.

La altura mínima de la planta sótano será de 2,20 metros. En caso de que discurren conductos de instalaciones por debajo del techo del sótano, habrá de mantenerse un gálibo libre mínimo que se definirá en función del uso.

Art. 3.2.3.3.- Semisótanos

Se entiende por semisótano la planta de la edificación cuyo techo se encuentra a la altura de 1,90 metros de la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso debajo de la rasante no lo esté a más de 2 metros de ésta.

Art. 3.2.4.1- Cuerpos salientes

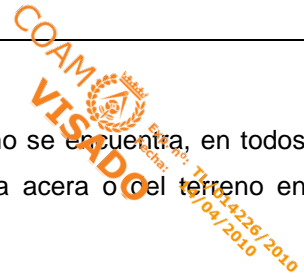
a) El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada exterior en cualquier punto de ésta no podrá exceder de 1,50 metros.

Capítulo 3.4.- Condiciones Generales estéticas

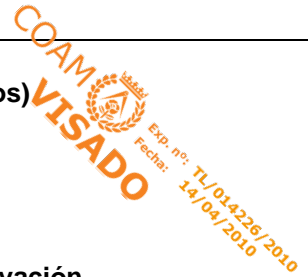
Para la edificación en suelo urbanizable se deberán tener en cuenta las indicaciones sobre impactos visuales contenidas en las medidas correctoras del Informe de Análisis Ambiental.

Art. 3.4.4.- Tratamiento de los espacios libres

Los espacios que no se ocupen con la edificación deberán ser tratados como áreas ajardinadas o estanciales. El tratamiento de estos espacios, tanto públicos como privados, será libre, permitiéndose en ellos la instalación de piscinas y otros elementos de ocio activo al aire libre.



(Normas Urbanísticas Pormenorizadas. Vol. III – Extractos)



Título I. Normativa pormenorizada del suelo urbano

Capítulo 2.- Condiciones específicas de uso y de conservación

Artículo 2.3.1.5.g.- Garaje-aparcamiento: Deberá garantizarse una dotación mínima de: ... En cualquier caso, la dotación mínima será de 1,5 plazas por 100 m² o fracción de superficie edificable de cualquier uso (art. 36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), redondeando por exceso.

Título II. Regulación del suelo urbanizable

Capítulo 2.- Usos y coeficientes de ponderación

Art. 2.3.- Coefficiente de ponderación de tipología bioclimática

Se denomina "Diseño Bioclimático" al diseño y buenas prácticas de construcción que reducen de forma significativa o eliminan los impactos negativos de la edificación en el entorno y en sus ocupantes, en cinco grandes áreas:

- Urbanización sostenible
- Ahorro de agua, y uso eficiente de agua
- Uso eficiente de la energía, y energía renovable
- Conservación de materias primas y de recursos
- Calidad del medioambiente interior"

3.3. ARTICULADO CITADO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (17-07-2001)

(Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid)

Título II. Planeamiento Urbanístico

Capítulo 4. Planeamiento urbanístico de desarrollo.

Sección III. Estudios de Detalle

Artículo 53.- Función y límites

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

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

- a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
- c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

Artículo 54.- Contenido y documentación

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

Capítulo 2. Determinaciones de la ordenación urbanística.

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.

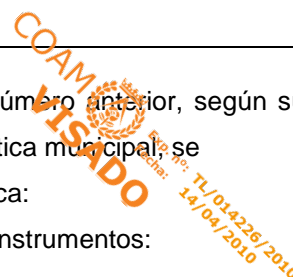
Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

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.

Madrid, enero de 2010

Autor del encargo
Arroyo Bodonal, SCM

El Arquitecto
Carlos Nieto Gómez