

ESTUDIO DE DETALLE

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA MANZANA RC.VPPB 1.3

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" TRES CANTOS (MADRID)

PROPIEDAD:
FCC CONSTRUCCION S.A.

ARQUITECTO:
PALOMA ESTELLÉS

MAYO 2012

ÍNDICE

I. MEMORIA

1. ENCARGO
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
3. ANTECEDENTES
4. OBJETO
5. RAZONES Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
8. CONCLUSIÓN

II. PLANOS

1. SITUACIÓN
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
3. ORDENACIÓN ACTUAL
4. ORDENACIÓN PROPUESTA
5. PLANO GENERAL DE ORDENACIÓN

III. ANEXOS

1. PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL
 2. FICHA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
 3. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 4. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA
-

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA MANZANA RC.VPPB 1.3

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" TRES CANTOS (MADRID)

I. MEMORIA

1. ENCARGO

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la sociedad **FCC CONSTRUCCIÓN S.A.**, con C.I.F. A-28854727 y domicilio en Madrid, C/ Orense 11, 6ª planta, representada a estos efectos por Juan Núñez Berruete.

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

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Este Estudio de Detalle se circunscribe al ámbito de la manzana formada por las parcelas RC.VPPB 1.3.A y 1.3.B, procedentes de la división de la parcela denominada RC.VPPB 1.3 del Plan Parcial del sector "AR Nuevo Tres Cantos", en el término municipal de Tres Cantos (Madrid). Dicha manzana se encuentra comprendida entre las calles RS-5 (actual calle de Aragón), Travesía Oeste (actual Avenida de Madrid) y Sur Bomberos (actual Avenida de Castilla y León).

El citado Plan Parcial asigna a la manzana o parcela inicial RC.VPPB 1.3 un uso residencial colectivo VPPB, con una superficie total de 20.218,79 m², una edificabilidad total de 30.452,61 m² y 372 viviendas totales. Como se ha indicado, se ha tramitado la división de dicha parcela matriz en dos parcelas resultantes:

- Parcela RC.VPPB 1.3.A, con una superficie de 10.109,40 m², una edificabilidad de 15.226,31 m² y 186 viviendas.
- Parcela RC.VPPB 1.3.B, con una superficie de 10.109,39 m², una edificabilidad de 15.226,30 m² y 186 viviendas

La titularidad de ambas parcelas corresponde a la sociedad FCC CONSTRUCCIÓN S.A., 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. La parcela matriz es de nueva creación, en virtud del mencionado Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en la misma fecha, cuyas obras se están ejecutando en la actualidad.

3. ANTECEDENTES

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle está afectada por:

- La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 (en adelante LSM)
- 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 Ordenación Urbana 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 del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos celebrado, en sesión extraordinaria, el día 16 de febrero de 2006.
- El Proyecto de Reparcelación del sector y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS" ("TRES CANTOS NORTE" 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 Estudio de Detalle para la ordenación de las parcelas RC.VPPB 1.3, RC.VPPB 1.4, RC.VPPB 1.5 y RC.VPPB 1.6 del Plan Parcial del sector "AR Nuevo Tres Cantos", aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos con fecha 22 de junio de 2010.
- El Proyecto de Parcelación de las parcelas RC.VPPB 1.3, RC.VPPB 1.4, RC.VPPB 1.5 y RC.VPPB 1.6 del Plan Parcial del sector "AR Nuevo Tres Cantos", aprobado por decreto del Ayuntamiento de Tres Cantos de fecha 30 de junio de 2010.
- El Plan Especial para Actualización y Mejora de la ordenación urbanística de Tres Cantos, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos con fecha 25 de noviembre de 2010.
- Las licencias de obra de edificación con nº de expediente 0151-M11 para la construcción de 186 viviendas en la parcela RC.VPPB 1.3.A, y nº de expediente 0153-M11 para la construcción de 186 viviendas en la parcela RC.VPPB 1.3.B, ambas concedidas por sendos decretos del Ayuntamiento de Tres Cantos con fecha 10 de junio de 2011.

4. OBJETO

El Estudio de Detalle se redacta con objeto de modificar el área de movimiento establecida en la actual parcela RC.VPPB 1.3.B, ampliándola y creando una nueva área de movimiento en su zona central, siempre de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Para ello, se ha tenido en cuenta el cumplimiento de los retranqueos a las alineaciones exteriores establecidos por la ordenanza RC del Plan Parcial, así como las separaciones mínimas establecidas en dicha Ordenanza entre las edificaciones que no guarden continuidad física dentro de la parcela, o manzana en este caso.

El Estudio de Detalle tiene así mismo por objeto la asignación de la altura máxima de la edificación para el área de movimiento de nueva creación, estableciéndola en una única planta sobre rasante, sin superar por tanto la altura máxima fijada en el Plan Parcial.

La ordenación de la actual parcela RC.VPPB 1.3.A no sufre variación alguna respecto a la aprobada en el Estudio de Detalle tramitado en 2010, actualmente vigente.

5. RAZONES Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA

La ampliación de una de las áreas de movimiento actualmente establecidas en la parcela RC.VPPB 1.3.B viene motivada por la necesidad de extender hacia la zona central de la parcela la ocupación de la planta sótano -1 de la edificación proyectada.

La citada parcela tiene una marcada topografía, con un desnivel de 3,54 m. en su alineación hacia la calle Travesía Oeste (actual Avenida de Madrid) y un desnivel de 3,36 m. en su alineación hacia la calle Sur Bomberos (actual Avenida de Castilla y León). Esta circunstancia hace que el cuerpo edificatorio constituido por el garaje-aparcamiento situado en planta sótano -1 del edificio, tenga sin embargo la consideración de planta sobre rasante en la zona afectada.

El proyecto de edificación redactado para la parcela RC.VPPB 1.3.B prevé dos plantas bajo rasante, destinadas a trasteros y plazas de garaje dotacionales de las viviendas. Con objeto de racionalizar y optimizar la construcción del edificio, no profundizando con la excavación más de lo estrictamente necesario, ambos sótanos se disponen en horizontal, lo cual, unido al acusado desnivel existente en el terreno, provoca que la planta sótano -1 "emerja" en la zona central de la parcela, en la que el terreno alcanza sus cotas más bajas. De no extender esta planta sótano, no sería posible la construcción de parte del garaje, y por tanto, de todas las plazas previstas según el programa de necesidades fijado por la Propiedad.

Por otro lado, la disposición indicada para ambas plantas de garaje también facilita el acceso de vehículos a las mismas, que según el proyecto de edificación aprobado se realiza de forma independiente para cada una de ellas, buscando la cota más favorable en cada caso de forma que las respectivas rampas no tengan un desarrollo excesivo (especialmente en el caso del garaje situado en planta sótano -2).

Por las razones anteriormente expuestas, se ha considerado necesaria la creación de una nueva área de movimiento de la edificación en la zona afectada, con una única planta sobre rasante, que permita su ocupación por el cuerpo edificatorio constituido por la planta sótano -1 del edificio, para de este modo materializar la totalidad de plazas de garaje previstas para las viviendas.

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Como ya se ha indicado, este Estudio de Detalle propone la creación de una nueva área de movimiento de la edificación sobre rasante en la actual parcela RC.VPPB 1.3.B, fijando un número máximo de una planta en dicha área, todo ello sin variar en ningún caso los parámetros asignados por el Plan Parcial del ámbito para la totalidad de la manzana en cuanto a superficie de suelo, edificabilidad total, número de viviendas, uso de la parcela y ordenanza de aplicación.

Se reitera nuevamente que el área de movimiento definida en la actual parcela RC.VPPB 1.3.A no sufre variación alguna. Por tanto, a continuación se describen únicamente el estado actual y estado modificado de la ordenación correspondiente a la parcela RC.VPPB 1.3.B.

6.1. ESTADO ACTUAL

Actualmente, se disponen dos áreas de movimiento de la edificación sobre rasante en la parcela RC.VPPB 1.3.B, según se recoge en el plano nº 3 *Ordenación Actual* de este Estudio de Detalle, que define su forma y dimensiones, posición y coordenadas de referencia, distancias de separación y retranqueo, y altura máxima de la edificación sobre rasante, que se fija en ocho plantas.

Las áreas de movimiento actualmente definidas en la parcela tienen en cuenta las siguientes consideraciones, según el vigente Estudio de Detalle tramitado en 2010:

- Se mantienen las alineaciones exteriores de las áreas de movimiento a viario público previstas en el Plan Parcial, con el fin de garantizar la continuidad en la fachada residencial urbana.
- Se mantiene el retranqueo de 3 m. previsto en el planeamiento para las áreas de movimiento respecto de la alineación exterior a la vía pública.

En este sentido cabe reseñar que las parcelas destinadas a la construcción de centros de transformación soterrados con frente a la alineación exterior, no modifican dicha alineación a la vía pública. Pese a ello, se ha considerado oportuno establecer el mismo retranqueo de 3 m. también a los linderos entre las citadas parcelas destinadas a centros de transformación y las parcelas residenciales objeto del presente Estudio de Detalle.

No obstante, el retranqueo hacia la alineación exterior oeste con la calle Sur Bomberos (actual Avenida de Castilla y León) viene establecido por la línea de protección de la edificación señalada por ADIF con respecto a la línea de ferrocarril (Cercanías).

- Se garantiza una separación mínima entre fachadas de edificios que no guarden continuidad física, igual o superior a la semisuma de sus alturas de cornisa. Dicha separación mínima se ha calculado considerando las alturas máximas permitidas en el Plan Parcial para las plantas baja y de pisos de 4,80 m. y 3,20 m. respectivamente, resultando una distancia de separación de 27,20 m.

No obstante, la distancia entre las dos áreas de movimiento actualmente establecidas en la parcela RC.VPPB 1.3.B es inferior a la separación mínima indicada anteriormente. En este caso, el proyecto de edificación deberá cumplir una separación entre planos de fachada igual a la semisuma de las alturas de cornisa de ambas edificaciones, bien limitando el número de plantas, bien reduciendo la altura de la edificación, bien aumentando la separación entre los planos de fachada.

- La superficie de ocupación de la edificación definida por las áreas de movimiento no supera el 50% de la superficie de la parcela, tal y como se indica en el apartado 4.3 *Ocupación de la edificación*:
 - Área de movimiento norte: 1.319,01 m²
 - Área de movimiento sur: 1.337,82 m²
 - Total superficie de ocupación: 2.656,83 m² < 5.054,70 m² (50% superficie de parcela)

6.2. ESTADO MODIFICADO

Se mantienen las dos áreas de movimiento previamente existentes en la parcela RC.VPPB 1.3.B, sin variación alguna en cuanto a los parámetros que las definen, pero se añade una tercera área de movimiento junto a la actual área sur, hacia la zona central de la parcela. En el plano nº 4 *Ordenación Propuesta* de este Estudio de Detalle, se recogen los parámetros que definen el área de movimiento de nueva creación: forma y dimensiones, posición y coordenadas de referencia, distancias de separación, retranqueos respecto a la vía pública, etc.

Como ya se ha indicado, la altura máxima de la edificación sobre rasante se establece en una única planta para el área de movimiento de nueva creación, fijando su uso exclusivamente para garaje-aparcamiento dotacional del edificio de viviendas.

La distancia de separación a las áreas de movimiento existentes en la manzana es inferior en todo caso a la semisuma de las alturas de cornisa de cada cuerpo edificatorio, considerando una altura para la planta baja de la nueva área de movimiento de 4,80 m., lo que se traduce en una separación mínima de 16,00 m. Esta condición se cumple tanto para el área de movimiento existente en la parcela RC.VPPB 1.3.A (con una separación de 28,68 m.), como para el área de movimiento norte de la propia parcela RC.VPPB 1.3.B (con una separación de 30,96 m.), según se representa en el mencionado plano nº 4 *Ordenación Propuesta*.

La superficie de ocupación de esta nueva área de movimiento es de 950,24 m², que sumada a la anterior superficie total de ocupación resulta 3.607,07 m², que continúa siendo inferior a 5.054,70 m² (50% superficie de parcela).

Se reitera que las áreas de movimiento previamente existentes en la parcela RC.VPPB 1.3.B no sufren modificaciones, manteniéndose inalteradas, especialmente en lo que se refiere a la línea de protección de la edificación señalada por ADIF con respecto a la influencia de la línea de Cercanías, en su retranqueo hacia la calle Sur Bomberos (actual Avenida de Castilla y León).

7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

7.1. CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE UN ESTUDIO DE DETALLE

El art. 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM), correspondiente a la Función y Límites de un Estudio de Detalle, establece que:

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

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

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."*

El presente Estudio de Detalle mantiene los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial del ámbito para la parcela RC.VPPB 1.3.B, en lo referente a:

- Uso, clasificación del suelo y ordenanza de aplicación
- Alineaciones y rasantes exteriores al viario público
- Superficie de suelo
- Edificabilidad asignada
- Número máximo de viviendas

Como ya se ha indicado, el Estudio de Detalle tiene por objeto la definición en la citada parcela de una nueva área de movimiento de la edificación sobre rasante y la asignación de la altura máxima de la edificación para dicha área. Por tanto, se cumplen las funciones delimitadas por la vigente legislación para la redacción de un Estudio de Detalle.

7.2. CONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTES

La manzana objeto de Estudio de Detalle está afectada por la Ordenanza 1. EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO-RESIDENCIAL COLECTIVO (RC) del Plan Parcial que establece, entre otros, los siguientes criterios de aplicación:

- En su apartado 2.USO Y TIPOLOGÍA-2.1. Tipología edificatoria:

"La tipología asociada a esta ordenanza corresponde a edificios destinados a viviendas exentas rodeados de espacios libres privados. Los edificios no disponen, en general, de patios interiores de luces, si bien no se determina su prohibición"

- En su apartado 4. POSICION DE LA EDIFICACION 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 correspondientes ajustadas a las volumetrías propuestas en cada caso.

Estos Planes Especiales o Estudios de Detalle no podrán alterar sin embargo la edificabilidad máxima asignada para cada una de las manzanas.

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

- *En su apartado 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."*
- *En su apartado 4.2 Retranqueo mínimo en el resto de linderos: "el definido por la Áreas de Movimiento representadas en los Planos de Ordenación."*
- *En su apartado 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. Aquellos elementos destinados a cierres de parcela y muros de separación entre viviendas en planta baja podrán disponerse fuera de las áreas de movimiento y en las zonas de retranqueo a la alineación oficial."*
- *En su apartado 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."*
- *En su apartado 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."*
- *En su apartado 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 a cada caso. Como criterio general, se ha previsto que el número máximo de plantas en función del tipo de Residencial Colectivo sea:*

- RC.VPPB : oscilan entre VIII o XII plantas según cota terreno natural

Tal y como establece el propio Plan General, esta altura en número de plantas excluye la planta de sótano y la de áticos o bajo cubierta, por lo que por encima de este número máximo de plantas se permite la construcción de cuerpos de áticos destinados a los usos previstos para dichas manzanas, y sometidos a las condiciones generales que para los mismos establece el Plan General.

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 dichos parámetros, sin alterar la edificabilidad máxima asignada para cada una de las manzanas en cada caso sometidos a las determinaciones del apartado 3.1.26. Altura de la edificación del punto E del CAPÍTULO 3.1 DEFINICIONES del TITULO 3 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

La altura libre de las plantas de piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros, según determinaciones del Plan General."

El área de movimiento de nueva creación definida por este Estudio de Detalle respeta todos y cada uno de los criterios anteriores, posibilitando su aplicación al proyecto de edificación que se está desarrollando actualmente en la parcela RC.VPPB 1.3.B. En concreto, la nueva ordenación cumple los siguientes criterios:

- Tipología edificatoria: bloque abierto.
- Posición de la edificación en la parcela: según área de movimiento.
- Retranqueo mínimo: 3 m. en alineación oficial y según área de movimiento en el resto.
- Ocupación de la edificación sobre rasante: $3.607,07 \text{ m}^2 < 5.054,70 \text{ m}^2$ (50% superficie de parcela).
- Fondo y longitudes máximas de la edificación: según área de movimiento.
- Separación entre edificaciones: igual o superior a 16,00 m., resultante de la semisuma de las alturas de cornisa de los edificios. Concretamente, las distancias de separación a las dos áreas de movimiento de la manzana son de 28,68 m. y 30,96 m.
- Altura de la edificación: se fija en una única planta sobre rasante para el área de movimiento de nueva creación, y se mantiene en ocho para el resto.

Por tanto, la ordenación propuesta para la parcela RC.VPPB 1.3.B es conforme con la ordenación y planeamiento vigentes en la totalidad del ámbito.

7.3. COHERENCIA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

En cuanto a la ordenación actualmente vigente en la manzana objeto del presente documento, nos remitimos a la memoria del *Estudio de Detalle para la ordenación de las parcelas RC.VPPB 1.3, RC.VPPB 1.4, RC.VPPB 1.5 y RC.VPPB 1.6 del Plan Parcial del sector "AR Nuevo Tres Cantos"*, según el cual dicha ordenación "es coherente con los criterios de ordenación y diseño establecidos en el apartado 3.5.2 de la Memoria General del Plan Parcial del ámbito, especialmente en sus puntos a) *Integración del modelo urbano con áreas contiguas de desarrollo, generando un modelo radial y orgánico*, d) *Configuración de barrios multifuncionales con mezcla de usos y tipos residenciales*, j) *Fomento de la implantación de áreas libres y zonas verdes como articulación local de las edificaciones*, y k) *Potenciar la construcción de vivienda de protección pública*."

Teniendo en cuenta lo anterior, en este documento se justifica la coherencia de la propuesta con los criterios de ordenación del Plan Parcial, únicamente en lo referente al área de movimiento de nueva creación definida en la parcela RC.VPPB 1.3.B.

Como ya se ha reiterado, la ordenación propuesta en el presente documento para la parcela RC.VPPB 1.3.B tan sólo difiere de la vigente en cuanto a la creación de una nueva área de movimiento sobre rasante, ampliando la actual área sur hacia el interior de la parcela, es decir, hacia el norte. Pese a que, aparentemente, no parece lógico posicionar la edificación hacia una orientación norte, hay que recordar que se ha limitado la altura máxima sobre rasante a una única planta y se ha fijado su uso exclusivamente para garaje-aparcamiento dotacional del edificio de viviendas. Por tanto, se mantiene la coherencia con los criterios de ordenación del Plan Parcial, no suponiendo en este aspecto variación alguna respecto a la ordenación actualmente vigente en la manzana.

8. CONCLUSIÓN

La ordenación que se plantea no altera los parámetros y requisitos urbanísticos establecidos por el Plan Parcial de Ordenación para la manzana objeto de Estudio de Detalle, cumpliendo los criterios establecidos por la ordenanza de aplicación, como se ha expuesto en los apartados anteriores.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión, por persona distinta al autor, de la nueva ordenación de la manzana RC.VPPB 1.3 del sector "AR Nuevo Tres Cantos".

FCC CONSTRUCCION S.A., en su calidad de propietaria única de las parcelas afectadas por el presente Estudio de Detalle, dispone de la legitimación jurídica necesaria para tramitar dicho Estudio de Detalle según el art. 56.1 LSM, que indica que *"El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares"*. Por tanto, no existen en la manzana otros propietarios afectados por la modificación de la ordenación de dicha manzana.

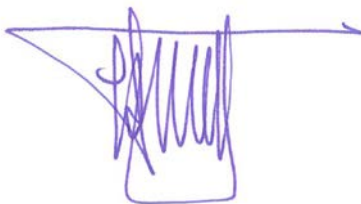
Por todo lo anterior, **procede** la tramitación por el Ayuntamiento de Tres Cantos del presente Estudio de Detalle hasta su aprobación definitiva.

Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, deberá procederse a la actualización de la siguiente documentación gráfica:

- En el Plan Parcial del ámbito: plano PO.24.
- En el Proyecto de Reparcelación del ámbito: ficha urbanística de la parcela RC.VPPB 1.3.

Madrid, 19 de octubre de 2012

EL ARQUITECTO,



Fdo: Paloma Estellés Pantoja

LA PROPIEDAD,

Fdo. Juan Núñez Berruguete
P.P.
FCC CONSTRUCCION,SA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA MANZANA RC.VPPB 1.3

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" TRES CANTOS (MADRID)

II. PLANOS

- 1. SITUACIÓN**
- 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN**
- 3. ORDENACIÓN ACTUAL**
- 4. ORDENACIÓN PROPUESTA**
- 5. PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL**

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA MANZANA RC.VPPB 1.3

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS" TRES CANTOS (MADRID)

III. ANEXOS

- 1. PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL**
- 2. FICHA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**
- 3. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**
- 4. FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA**

ANEXO 1.

PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ANEXO 2.

FICHA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ANEXO 3.

NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ANEXO 4.

FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA
