



El territorio elegido está ubicado en una zona que constituye la expansión natural hacia el N. de los ejes longitudinales de Madrid: Paseo de la Castellana, Avda. del Generalísimo y su prolongación, Avda. de la Paz o del Abroñigal, curso inicial del río Manzanares e infraestructura del ferrocarril Madrid-Burgos.

La distancia del área de actuación a Madrid es del orden de 16 kilómetros.

Las condiciones del entorno del territorio elegido son inmejorables: proximidad a las extensas zonas de reserva forestal del Monte de El Pardo y Monte de Viñuelas, y vistas panorámicas de singular belleza, representadas por la Sierra de Madrid.

RELACION CON LA COMARCA

1. INTRODUCCION

El presente estudio de Avance de Plan Parcial tiene por objeto establecer las bases del planeamiento urbanístico a que habrán de supeditarse cuantos estudios técnicos se realicen dentro del Area de Actuación de "Tres Cantos". Al mismo tiempo se intenta determinar los datos de partida que permitan acoplar la gestión urbanística a la ordenación territorial pretendida.

El enfoque inicial del planeamiento ha tenido que enfrentarse con tres importantes problemas que, en líneas generales, han determinado en gran parte la solución adoptada:

- a) - No existen dentro de nuestro país antecedentes urbanísticos del alcance y magnitud de la presente actuación. Ello ha obligado a considerar las realizaciones llevadas a cabo en otros países, analizando las técnicas empleadas y adaptándolas, operativa y funcionalmente, a la organización administrativa y medios de gestión actualmente existentes en España.
- b) - El gran déficit de viviendas, consecuencia del enorme crecimiento demográfico de Madrid, exige la preparación de extensas superficies urbanizadas con la urgencia adecuada a la importancia de las necesidades.

Para ello, ha sido necesario partir conceptualmente de un módulo de promoción tipificado, que sirva de pieza básica en la configuración del tejido urbano resultante. Con ello se pretende la segregación de lotes de terreno adecuado a la programación masiva de viviendas y sus dotaciones complementarias, de tal manera que la acción urbanizadora de los grandes pro-

motores pueda simultanearse, en cada una de las parcelas, con las grandes obras infraestructurales a realizar por la Administración.

- c) - Finalmente, la inexistencia de un marco general de referencia a escala regional o metropolitana constituye la mayor problemática con que ha tenido que enfrentarse la solución adoptada.

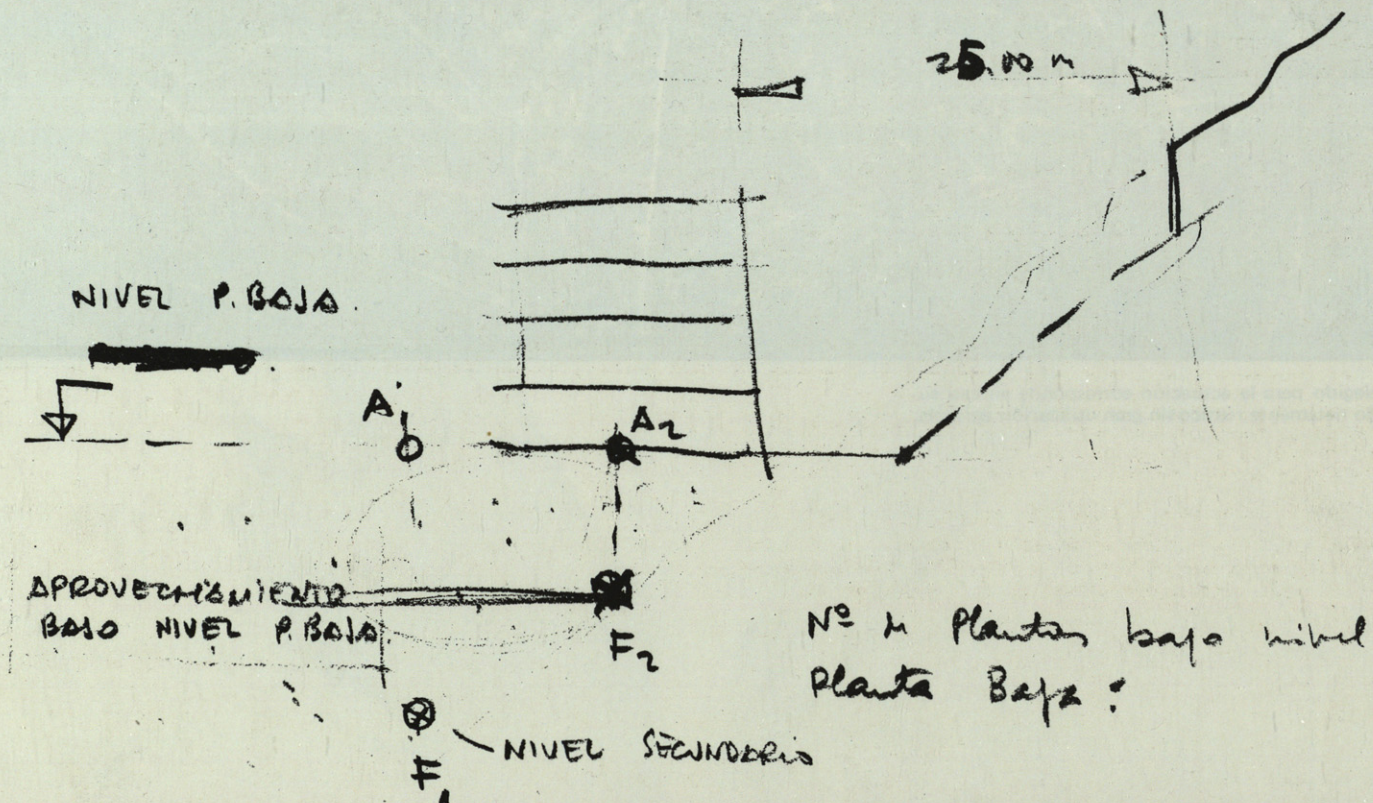
En primer lugar, la urgencia de la actuación exige una acción anticipada a la revisión del Plan del Area Metropolitana de Madrid, totalmente desbordada en sus previsiones iniciales, cuya adaptación a la realidad presente requiere estudios de larga duración.

En segundo lugar, la propia inexistencia de marco general de referencia ha obligado a una coordinación laboriosa con los servicios técnicos de Obras Públicas, Canal de Isabel II, RENFE y Area Metropolitana de Madrid.

En consecuencia, la presente solución se ha planteado de forma que, en su día, pueda ser recogida sin dificultad dentro de las zonas de expansión del Area Metropolitana.

Se impone, pues, una modificación del Plan vigente del Area Metropolitana de Madrid, si bien dicha modificación quedará circunscrita a la transformación de suelo rústico en suelo de reserva urbana, dentro de los límites establecidos para la actuación.

El resto del Area Metropolitana permanece inalterable, aunque la revisión del Plan debe considerar en su día los efectos inducidos y áreas de influencia que la presente actuación habrá de provocar sobre el conjunto del marco regional y metropolitano.





El territorio elegido para la actuación corresponde en casi su totalidad a suelo netamente rústico sin gran utilización agrícola.

FOTOPLANO