

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

70

#### TRES CANTOS

##### URBANISMO

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 25 de enero de 2012, ha adoptado el acuerdo número 03/2012, cuya parte dispositiva es la siguiente:

Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de iniciativa municipal presentado por “FCC Construcción, Sociedad Anónima”, para la definición y ordenación de ejes comerciales correspondientes al ámbito del Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, conforme al documento aportado el 12 de enero de 2012, que incorpora las rectificaciones consecuencia de las consideraciones técnicas expuestas para la aprobación inicial del documento, que no suponen modificación sustancial del mismo, según informe del técnico de Obras Públicas de 17 de enero de 2012, del cual se deberá aportar CD o DVD que contenga el documento definitivo en Word y en formato PDF y la documentación gráfica en formato Autocad, extensión DWG, realizado en coordenadas UTM.

Segundo.—Remitir un ejemplar del Plan Especial aprobado a la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su depósito.

Tercero.—Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro del Plan Especial en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haber procedido a su depósito conforme al punto anterior, para su entrada en vigor.

Cuarto.—Dar traslado a la Unidad de Licencias y a los Servicios Técnicos y Económicos municipales a los efectos oportunos.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC), modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, indicándose que el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (artículos 10 y 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación y sin perjuicio de cuantos otros recursos considere oportuno deducir.

#### «6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

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

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

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

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

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



En el caso de las manzanas alineadas al viario de circulación rodada principal, el Plan Especial señala un retranqueo vinculante único de 3 metros para las áreas de movimiento de la edificación sobre rasante correspondientes al uso comercial en planta baja, con una planta de altura, resultando obligatorio posicionar la edificabilidad asignada a este uso en dichas alineaciones con el viario principal. Es el caso de las parcelas con frente a la Gran Vía de Tres Cantos (RC.1A, RC.1B, RU.1, RU.13, RU.14, RU.15, RU.18 y RU.19), su pro-

longación hacia el Este en la calle Emilio Tuñón (RC.VPPL 2.4), así como con frente a la avenida de España (RC.21, RC.22, RC.23, RC.24, RC.25 y RU.10).

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1. *Definición de la nueva jerarquía viaria.*—Se establece la siguiente jerarquía para los diferentes tipos de vía previstos en el Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, enumerados en el apartado 6 del presente Plan Especial:

Nombre de la vía	Tipo
<b>A. VÍAS ARTERIALES</b>	
Avenida de los Montes	A.1
Avenida de Juan Pablo II	A.2.1 y A.3
Avenida de España	A.3.1
Avenida Gran Vía de Tres Cantos	A.3.1
<b>B. VÍAS COLECTORAS</b>	
Avenida del 21 de Marzo	C.1
Calle Emilio Tuñón	C.2.1
Avenida de Madrid	C.2 y C.2.1
Avenida de Vicente Ferrer	C.2
Avenida de los Príncipes de Asturias	C.2
Avenida de Teresa de Calcuta	C.2
Calle de Antoni Gaudí	C.2
Calle de Carmen Pinós	C.2
Calle de Letonia	C.2
Avenida de la Comunidad Valenciana	C.2
Calle de Andalucía	C.2*
Calle de Santiago Calatrava	C.2*

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

- Avenida de los Montes (sección tipo A.1).
  - Parcelas RC.6 A, RC.6 B, RC.10 A, RC.10 B, RC.11 A y RC.13.

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

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

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

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

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

#### **Ordenanza 1: edificación en bloque abierto. Residencial colectivo (RC)**

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

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

- El uso global es el Residencial Colectivo, que se presenta en régimen libre o protegido en sus modalidades de VPPB y VPPL. No obstante, en las parcelas de régimen libre y protegido de precio limitado se asigna a cada parcela una determinada edificabilidad para uso comercial en planta baja.
- La compatibilización de usos a tal efecto se define en el Plan General de Tres Cantos, que ha sido modificado y complementado mediante el Plan Especial de iniciativa municipal para actualización y mejora de la ordenación urbanística en el municipio de Tres Cantos, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos con fecha 25 de noviembre de 2010.
- La posición de la edificación dentro de las parcelas viene definida por el Área de Movimiento sobre rasante establecida en los planos de ordenación correspondientes. No se fija la ocupación sobre rasante de la edificación, que vendrá determinada por el Área de Movimiento reflejada en los planos de ordenación, si bien la modificación de tales áreas mediante los correspondientes Planes Especiales determinará en cualquier caso un porcentaje máximo de ocupación del 50 por 100 de la superficie de manzana.
- Según el Plan Parcial, determinadas condiciones de ordenación pueden ser alteradas a través del pertinente Plan Especial o, en su caso, Estudio de Detalle conjunto a toda la manzana, que incluirá, de modo conjunto, las condiciones de parcelación correspondientes ajustadas a las volumetrías propuestas en cada caso. Estos Planes especiales o Estudios de Detalle no podrán alterar sin embargo la edificabilidad máxima asignada para cada una de las manzanas.

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

“4.9. *Posición de la edificación comercial en la parcela.*—En todas las parcelas en las que resulte de aplicación esta ordenanza la edificación comercial en planta baja deberá establecerse de forma vinculante con su frente principal y accesos al público alineados con los ejes comerciales definidos por el Ayuntamiento de Tres Cantos. Aquellas parcelas que

dispongan de dos frentes orientados a diferentes ejes comerciales podrán optar por ubicar el uso comercial en uno de ellos. En estos casos, la figura de ordenación o el proyecto de edificación que desarrolle la parcela deberán resolver con carácter preferente la solución de esquina o quiebro entre los dos ejes comerciales.

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

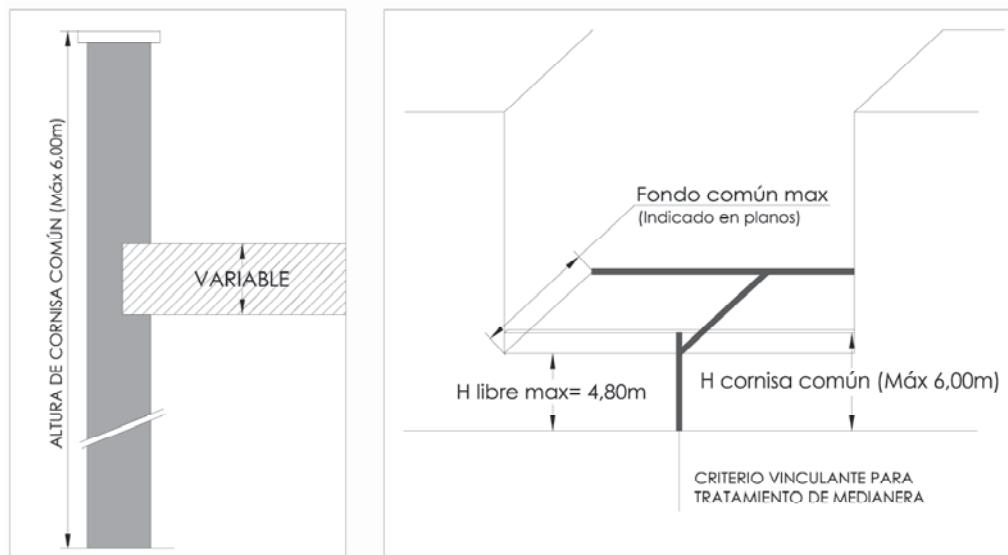
1. Mediante la construcción de un zócalo comercial dentro de las áreas de movimiento fijadas por los planos de ordenación del Plan Parcial, pero respetando necesariamente las alineaciones vinculantes fijadas en los planos 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4 del Plan Especial para la definición y ordenación de ejes comerciales.

2. En aquellas parcelas donde no sea posible aplicar la opción anterior, debido al retranqueo de 15 metros fijado en el Plan Parcial para el uso residencial por razones acústicas, deberá materializarse el zócalo comercial necesariamente con el retranqueo general de 3 metros y la alineación vinculante fijadas en los planos 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4 del Plan Especial para la definición y ordenación de ejes comerciales.

3. Opcionalmente, mediante la creación de un zócalo comercial continuo en planta baja, necesariamente alineado con los nuevos ejes comerciales, que una las diferentes áreas de movimiento para la edificación residencial fijadas para cada parcela por los planos de 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4 del Plan Especial para la definición y ordenación de ejes comerciales. Dicha posibilidad, cuyo uso es potestativo, deberá ser definida por los propietarios o promotores de las parcelas en las figuras de ordenación o los proyectos de edificación que desarrollen sobre las mismas.

Para el caso de que las edificaciones comerciales no guarden continuidad física entre sí o con las correspondientes al uso residencial deberá respetarse una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la semisuma de las alturas de cornisa de los edificios, con un mínimo de 6 metros. Deberá asegurarse, además, el cumplimiento del resto de condiciones fijadas en la ordenanza correspondiente del Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”.

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



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

Las urbanizaciones perimetrales de las parcelas en los frentes de los ejes comerciales han de resolver satisfactoriamente la transición entre la zona pública y la privada para dar continuidad a ambos espacios, destinados al uso exclusivo del peatón. En este sentido, debe

considerarse como prioritario que el espacio de retranqueo entre el uso comercial y el espacio público de la acera esté rasanteado y tenga continuidad, de forma que preferiblemente no existan barreras arquitectónicas ni urbanísticas que disgreguen el tráfico peatonal, en forma de resaltos, peldaños, muretes o jardineras.

### Ordenanza 2: edificación unifamiliar (RU)

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

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

- El uso global es el residencial unifamiliar.
- El capítulo 2.3, “Condiciones específicas de uso de la ordenanza”, indica que “del aprovechamiento total correspondiente a cada manzana o Unidad de Ejecución a la que el Plan asigne esta ordenanza podrá destinarse un 15 por 100 de la edificabilidad residencial prevista en la misma a los usos terciarios, productivos y dotacionales compatibles establecidos en el epígrafe correspondiente del uso global residencial unifamiliar, siempre que se materialicen en edificaciones aisladas de uso exclusivo no residencial”. La compatibilización de usos a tal efecto se define en el Plan General de Tres Cantos, que ha sido modificado y complementado mediante el Plan Especial de iniciativa municipal para actualización y mejora de la ordenación urbanística en el municipio de Tres Cantos, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos con fecha 25 de noviembre de 2010.

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

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

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

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

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

- Una franja de 15 metros de anchura colindante con la vía principal se clasificaría como Área de Sensibilidad Acústica tipo III, “Área tolerablemente ruidosa”, limitada exclusivamente al uso comercial en planta baja.
- El resto de la parcela se mantendría como Área de Sensibilidad Acústica tipo II, “Área levemente ruidosa”, en la que pueden desarrollarse los usos residencial y comercial en planta baja.

## 8. CONCLUSIÓN

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

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

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

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

Madrid, a 9 de enero de 2012».

Tres Cantos, a 27 de enero de 2012.—El concejal de Urbanismo, Jesús Moreno García.

(03/3.270/12)