

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**98****TRES CANTOS**

## URBANISMO

El pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 29 de febrero de 2012, ha adoptado el acuerdo número 012/2012, cuya parte dispositiva es la siguiente:

1.º Aprobar definitivamente el Plan Especial de iniciativa particular presentado por la Comunidad de Bienes “Las Villas del Nuevo Tres Cantos” para la ordenación de la parcela RU.21 del Plan Parcial del Sector AR “Nuevo Tres Cantos” de este término municipal, del cual se deberá aportar un CD o DVD que contenga el documento definitivo visado, en formato PDF y la documentación gráfica en formato Autocad, extensión DWG, realizado en coordenadas UTM, sometido a la siguiente condición:

- El Plan Especial no contempla la posibilidad que otorga la ordenanza 2: “Edificación unifamiliar” del Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, de destinar un 15 por 100 de la edificabilidad residencial a usos terciarios, productivos y dotacionales, por lo que la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas se destinará exclusivamente a uso residencial unifamiliar.

2.º 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.

3.º Ordenar la publicación del presente acuerdo y del texto íntegro del Plan Especial, con indicación de haberse procedido previamente al depósito antedicho, y notificarlo individualmente a los propietarios afectados y aquellos que hubieran intervenido en el procedimiento.

4.º Dar traslado a la Unidad de Licencias y a los Servicios Técnicos Municipales a los efectos oportunos y a los servicios económicos municipales para que se proceda a efectuar, en su caso, la liquidación correspondiente.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que se ha procedido al depósito de este plan en el Registro administrativo de los planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, donde puede ser consultado.

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.

**EXPEDIENTE 0004P/11. PLAN ESPECIAL DE LA PARCELA RU-21 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS” COMUNIDAD DE BIENES “LAS VILLAS DEL NUEVO TRES CANTOS”**

#### 4. *Objeto del Plan Especial*

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

Son, por tanto, objetivo de este Plan:

- Segregación de la parcela RU-21 en dos parcelas independientes repartiendo la edificabilidad y número de viviendas.
- Determinación de los accesos a dichas parcelas.
- Pormenorización de las rasantes de cada vía pública perimetral de las parcelas.

- Establecimiento de las alineaciones exteriores e interiores de cada parcela.
- Determinar la subparcelación de cada parcela resultante.
- Determinación de calles interiores y zonas comunes.

#### 5. *Conveniencia y motivos de la propuesta*

La Comunidad de Bienes “Las Villas del Nuevo Tres Cantos” ha firmado un contrato de opción de compra con “Catalunya Caixa” por el total de superficie que esta última posee, con el objetivo de llegar a ser propietaria del 66,9899 por 100 de la parcela (se adjunta dicho contrato en el anexo I del presente Plan Especial).

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

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

#### 6. *Descripción de la propuesta*

##### 6.1. Estado actual.

La parcela RU-21, objeto del presente Plan Especial, se encuentra en fase de urbanización a cargo de la sociedad “Fomento de Construcciones y Contratas, Sociedad Anónima”, quien tiene las obras muy avanzadas, pero todavía inconclusas, sin haber recepcionado provisionalmente el final de las obras.

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

Parcela	Superficie	Edificabilidad	N.º vivienda
RU-21	8.909,73 M <sup>2</sup>	5.783,63 M2C	32

Ver: plano número 4, “Plano topográfico”, y plano 5, “Ámbito de actuación”.

Cuenta con una edificabilidad residencial total de 5.783,63 metros cuadrados construidos y un máximo de 32 viviendas.

Sus lindes recaen, tanto por el Norte como por el Sur, el Este y el Oeste, a vía pública. Junto a estas vías se encuentran anexas parcelas no edificadas y el Parque “Norte” (ver plano número 1 de situación y plano número 5).

Lindero Norte: en línea recta de 89,22 metros que lindan con calle del Tajo y dos tramos curvos de 115º y 76º.

Lindero Sur: en línea recta de 69,59 metros que lindan con calle del Guadiana y dos tramos curvos de 79º y 99º.

Lindero Este: en línea quebrada de dos tramos de 27,17 y 73,58 metros que lindan con avenida de Madrid.

Lindero Oeste: en línea quebrada de dos tramos de 22,80 y 72,63 metros que lindan con calle del Ebro.

Todo ello según actual plano callejero de Tres Cantos.

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

Los desniveles en los diferentes alzados son los siguientes:

- Alzado Norte: 5,35 metros.
- Alzado Sur: 5,59 metros.
- Alzado Este: 1,92 metros.
- Alzado Oeste: 2,06 metros.

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

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

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

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

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

En los espacios mancomunados que eventualmente puedan disponerse solo serán admisibles los usos de aparcamiento, espacios libres, dotaciones deportivas y equipamiento social de red local, pero exceptuando la categoría de alojamiento comunitario.

#### 6.2. Estado modificado (ver planos números 6, 7, 8, y 9).

Así la superficie edificable inicial de 5.783,63 metros cuadrados de la parcela RU-21, se dividirá en 1.909,18 metros cuadrados para la parcela RU-21A con la adjudicación de 11 viviendas, cuya titularidad se adjudicará a “Andriá Inmobiliaria, Sociedad Anónima”, y 3.874,45 metros cuadrados para la parcela RU-21B con la adjudicación de 21 viviendas, que se adjudicará en proindiviso a las otras dos sociedades: “Catalunya Caixa” y Comunidad de Bienes “Las Villas del Nuevo Tres Cantos”.

Ver planos números 13 y 14.

Parcela	Superficie	Edificabilidad	N.º vivienda
RU-21A	2.941,11 M <sup>2</sup>	1.909,18 M2C	11
RU-21B	5.968,62 M <sup>2</sup>	3.874,45 M2C	21

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

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

#### 7.3. Justificación detallada del cumplimiento del Plan Parcial.

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

El vial de la fachada Norte es la calle Río Tajo que, junto con el vial que da a la orientación Sur, calle Río Guadiana, son viales señalados en el Plan Parcial como tipo C.2\*, colector primario de 2 metros de acera; el vial que se orienta al Oeste, calle Río Ebro, es del tipo A.3.1, arterial primario más carril bici; así como el que coincide con la fachada Este, avenida de Madrid, es del tipo C.2.1, arterial primario más carril bici de 3,25 metros de acera, todo ello según el Plan Parcial “AR Nuevo Tres Cantos”.

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

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

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

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

Parcela 21-A (ver plano 13):

En la parcela segregada RU-21A se plantea una subparcelación de 11 parcelas privativas con la posibilidad de una parcela de espacios comunes superior a los 500 metros cuadrados de superficie (ver plano número 8).

Se aportan al Plan Especial varios esquemas de implantación de la zona común sin que ninguno de ellos sea vinculante (ver plano número 10).

El desarrollo de esta parcela podrá ser sin zonas comunes.

Tendrá un acceso único rodado común desde la calle del Tajo y rampa con pendiente máxima al 16 por 100 para aparcamiento subterráneo, desde el que se accederá a cada vivienda; el acceso peatonal a cada parcela en su frente exterior será por la vía pública desde la calle del Tajo. Se ha respetado íntegramente la posición actualmente urbanizada de los pasos de cebra (ver plano 6).

Entre la zona de acceso rodado en la calle del Tajo y la avenida de Madrid queda un pequeño trozo de parcela esquinada que podrá dedicarse a zona comunitaria de control, e instalaciones, sin que sea obligatorio el retranqueo de 3 metros, y todo ello amparándose en el artículo 4.2 de las ordenanzas del Plan Parcial, por ser una solución especial de esquina y asimilarla a garaje. Solo podrá tener una planta de 3,5 metros de altura máxima (ver plano número 6).

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

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

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

Parcela RU-21B (ver plano número 14):

Por otro lado, la parcela segregada RU-21B se subparcela en 21 parcelas privativas y una parcela comunitaria de al menos 1.500 metros cuadrados, de los que al menos 500 metros cuadrados se destinarán a zonas verdes y deportivas y el resto a viales interiores (ver plano número 8).

Se plantea un acceso único desde el exterior a las zonas comunes para vehículos y peatones situado en la calle del Guadiana desde el que se accede al viario interior y desde este, por viarios de 7 metros de anchura, a los semisótanos privados por medio de rampas individuales con pendientes del 0 por 100 al 16 por 100 (ver plano número 6).

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

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

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

Las alineaciones de segundo grado de la edificación al lindero posterior se fijan por ser desarrollo en conjunto unitario (artículo 4.4 de las ordenanzas municipales del Plan Parcial), en general a 3 metros con la excepción de las subparcelas números 18 y 19, que se fijan en 2,41 metros y las subparcelas números 5 y 6, que lo hacen de 3,92 a 0 metros (ver plano número 7).

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

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

En las parcelas 6 y 21, por ser en esquina y tener dos fachadas, se fija una de ellas al retranqueo mínimo obligatorio de 3 metros (ver plano número 7).

Todas las subparcelas tienen un frente mayor de 6 metros de fachada exterior por donde tienen su acceso peatonal con la vía pública, tal y como define el Plan Parcial y General. Todas las subparcelas son superiores a 150 metros cuadrados de superficie, en cumplimiento del artículo 3 de la ordenanza (ver plano número 8).

R.U. 21A. Frente de parcela y Ø mínimo (6m)			
Parcela	Ordenanza	Plan especial	
		Frente	Ø
1	6,00m	9,03m	9,03m
2	6,00m	6,13m	6,13m
3	6,00m	6,13m	6,13m
4	6,00m	6,13m	6,13m
5	6,00m	6,13m	6,13m
6	6,00m	6,13m	6,13m
7	6,00m	6,13m	6,13m
8	6,00m	6,13m	6,13m
9	6,00m	6,13m	6,13m
10	6,00m	6,13m	6,13m
11	6,00m	7,41m	9,00m

La presente subparcelación de la parcela RU-21A no es vinculante por cuanto puede desarrollarse sin zonas comunes y aumentar los frentes de parcela (ver planos números 8 y 10).

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

(Ver planos números 8 y 9).



R.U. 21A. Superficies de las parcelas			
Parcela	Ordenanza	Plan especial	
		M <sup>2</sup>	Ø
1	150,00m	251,72m	9,03m
2	150,00m	182,89m	6,13m
3	150,00m	190,39m	6,13m
4	150,00m	190,68m	6,13m
5	150,00m	190,69m	6,13m
6	150,00m	190,74m	6,13m
7	150,00m	190,75m	6,13m
8	150,00m	190,77m	6,13m
9	150,00m	190,78m	6,13m
10	150,00m	190,79m	6,13m
11	150,00m	253,781m	9,00m

La parcela 12 de zonas comunes tiene 531,45 metros cuadrados.

La presente subparcelación de la parcela RU-21A no es vinculante por cuanto puede desarrollarse sin zonas comunes y aumentar los frentes y las superficies de cada subparcela (ver planos números 8 y 10).

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

Las parcelas comunes previstas son la número 22, para viales de 974,55 metros cuadrados, y la número 23 de zonas verdes e instalaciones deportivas de 507,21 metros cuadrados, aunque cabe la posibilidad de aumentar la zona verde, disminuyendo la anchura de los viales interiores, siempre que lo admita el Ayuntamiento en la tramitación de la licencia de obras (ver planos números 8 y 9).

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

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

(Ver planos números 8 y 9 y páginas de la memoria números 33, 34 y 35).

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

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

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

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

Se ha previsto que la ocupación no sobrepase en 2/3 la superficie neta de cada subparcela para el cumplimiento del artículo 4.1 de la ordenanza del Plan Parcial (ver plano número 9).

Tres Cantos, a 6 de marzo de 2012.—El concejal de Urbanismo, Jesús Moreno García.

(02/2.138/12)