

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

71

TRES CANTOS

URBANISMO

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2012, ha adoptado el acuerdo número 45/2012, cuya parte dispositiva es la siguiente:

1. Aprobar definitivamente el Plan Especial de iniciativa particular presentado por “FCC Construcción, Sociedad Anónima”, para la ordenación de la parcela TPT.3 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 Word y PDF y la documentación gráfica en formato Autocad, extensión DWG, realizado en coordenadas UTM.
2. 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. Ordenar la publicación del presente acuerdo y del texto 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. Dar traslado a la Secretaría General (Patrimonio), a la Unidad de Licencias, 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 publicó 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, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero; indicándose que el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (artículo 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 oportunos deducir.

6. Descripción de la propuesta

6.1. Estado actual.—En la actualidad, la parcela TPT.3 tiene la siguiente situación registral y características urbanísticas:

- Descripción registral: urbana. En término de Tres Cantos (Madrid), parcela T.P.T.3 del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR Nuevo Tres Cantos”, con una superficie de suelo de 10.640 metros y 94 decímetros cuadrados y una edificabilidad de 6.405 metros y 26 decímetros cuadrados en uso terciario parque tecnológico.
- Linderos registrales:
 - Al Norte, con C/BO-2 (calle Isaac Peral).
 - Al Sur, con C/BO-3 (calle de Jerónimo Muñoz).
 - Al Este, con C/BO-17 (calle de Santiago Ramón y Cajal).
 - Al Oeste, con trazado del tren de cercanías Madrid-Burgos.

- Cargas registrales: esta finca se encuentra afectada por una servidumbre de acueducto subterráneo a favor del Canal de Isabel II. Dicha servidumbre afecta a una anchura de 12 metros medidos desde el lindero Oeste de cada una de las fincas. (Descripción geométrica de la propia servidumbre). Sobre esta franja de servidumbre se condicionará cualquier tipo de actuación según los siguientes apartados:
 - a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
 - b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c) Se prohíbe la instalación de colectores.
 - d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.
 - e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.
 - Párametros urbanísticos:
 - Superficie de parcela: 10.640,94 m²s.
 - Edificabilidad total: 6.405,26 m²c.
 - Uso: terciario parque tecnológico. Ordenanza 4. Actividades económicas: oficinas (ter.) grado ZTP.
 - Altura máxima: VI (baja + V) o 25,50 metros.
- Las condiciones de ordenación actuales de la parcela TPT.3 son las indicadas en el plano PO.26 del Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos” (recogidas en el plano 3 del presente Plan Especial) y el resto de normativa vigente de aplicación.
- Titularidad: el 59,0833 por 100 de la parcela corresponde a “FCC Construcción, Sociedad Anónima”, y el restante 40,9166 por 100 corresponde al Ayuntamiento de Tres Cantos, ambos por título de adjudicación en virtud del Proyecto de Reparcelación del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”.
 - Inscripción: inscrita la finca descrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 1, al tomo 1475, libro 540, folio 103, inscripción primera, finca número 20.966.
 - Referencia catastral: 8475501VK3987N0001RK.

6.2. Estado modificado.—El presente Plan Especial propone la división de la parcela TPT.3 en dos parcelas resultantes, denominadas TPT.3A y TPT.3B, respetando y no variando los parámetros asignados por el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación del ámbito al conjunto de la manzana en cuanto a edificabilidad total, usos y ordenanzas, definiendo únicamente la superficie, edificabilidad, área de movimiento, altura máxima y distribución de usos compatibles en cada una de las dos parcelas resultantes, tal y como queda reflejado en los planos 4, 5, 6, 6.1 y 6.2 del presente Plan Especial.

Cumpliendo con las condiciones recogidas en el acuerdo suscrito entre el Ayuntamiento de Tres Cantos y “FCC Construcción, Sociedad Anónima”, con 28 de julio de 2011, en la división de las parcelas resultantes se le asigna al Ayuntamiento de Tres Cantos una parcela independiente y segregada denominada TPT.3B, con una superficie de 4.690,19 metros cuadrados y una edificabilidad de 2.906,99 metros cuadrados, materializables en cualesquiera de los usos terciarios compatibles permitidos en el planeamiento de aplicación, salvo el de comercio minorista.

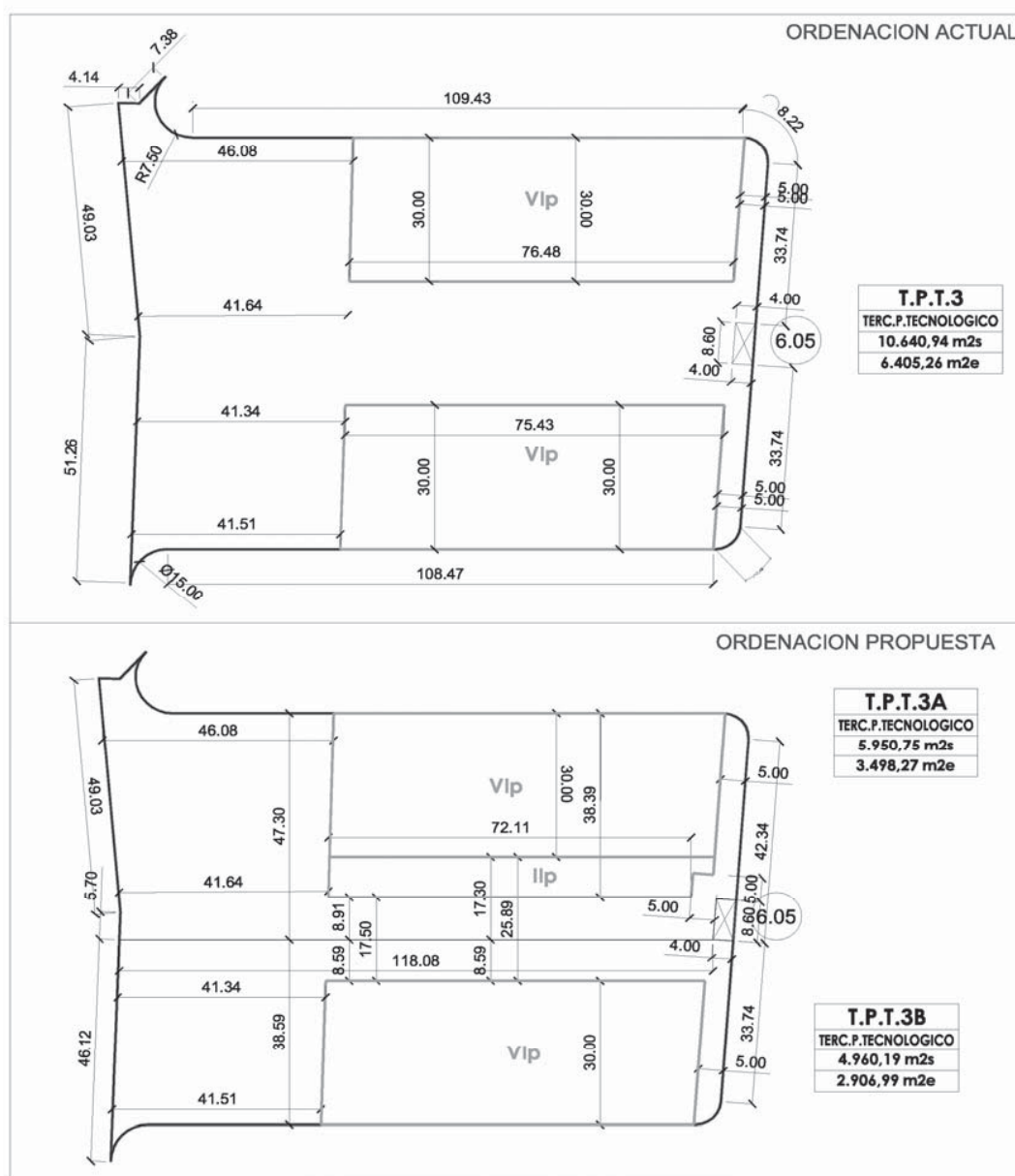
A “FCC Construcción, Sociedad Anónima”, se le asigna en la nueva ordenación una parcela independiente y segregada, denominada TPT.3A, con una superficie de 5.950,75 metros cuadrados y una edificabilidad de 3.498,27 metros cuadrados, de los cuales un máximo de 1.601,31 metros cuadrados pueden destinarse al uso de comercio minorista y el resto a cualesquiera otros de los usos terciarios compatibles permitidos en el Planeamiento de aplicación.

El lindero intermedio de la manzana se hace coincidir con el vértice Sur de la parcela destinada a centro de transformación, quedando este con frente a la parcela resultante TPT.3A.

Las nuevas áreas de movimiento definidas para la edificación sobre rasante en las dos parcelas resultantes no varían el contorno exterior de las previamente definidas en el Plan Parcial para el conjunto de la manzana, de forma que el conjunto volumétrico resultante mantendría la coherencia prevista por el Plan Parcial para la totalidad de las parcelas de uso

terciario colindantes. Únicamente se ha procedido al ajuste del contorno interior de dichas áreas de movimiento dentro de la manzana inicial para establecer el retranqueo correspondiente respecto al nuevo lindero intermedio.

Por otra parte, cabe reseñar que las nuevas áreas de movimiento de la edificación de las parcelas resultantes TPT.3A y TPT.3B suponen una ocupación del 49,36 y 47,85 por 100, respectivamente, sobre la superficie de suelo de dichas parcelas. Se mantiene de esta forma una ocupación muy similar a la prevista en las parcelas TPT del Plan Parcial, quedando, en cualquier caso, por debajo del 50 por 100 de ocupación de suelo marcado por la ordenanza TER del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos.



Sobre las nuevas áreas de movimiento definidas en las parcelas resultantes se establece, además, la altura máxima permitida en sendos cuerpos de seis plantas con una anchura de 30 metros, situados en los laterales de la manzana, conforme a lo fijado previamente en el Plan Parcial. La separación entre dichas áreas de movimiento de seis alturas es de 25,89 metros frente a los 25,50 metros mínimos obligatorios por la ordenanza. Dado que el uso de comercio minorista se concentra en la parcela resultante TPT.3A y que la implantación de este uso requiere una distribución en baja altura, se ha definido también una zona en la parte interior de la parcela con un máximo de dos plantas. Con la nueva ordenación se asegura,

igualmente, que la separación entre las áreas de movimiento para la edificación sobre rasante de las dos parcelas resultantes sea igual o superior a la semisuma de las alturas máximas permitidas en cada una de ellas; en este caso, con una separación mínima de 17,50 metros.

Además, el Plan Especial define con detalle en las parcelas resultantes, tal y como queda reflejado en el plano 7 del presente documento, la zona ocupada por la servidumbre de acueducto subterráneo constituida registralmente a favor del Canal de Isabel II, sin variar la definición establecida previamente en el Proyecto de Reparcelación del Sector “AR Nuevo Tres Cantos” aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tres Cantos, con fecha 17 de mayo de 2007, y la carga que consta inscrita en el Registro de la Propiedad. Mantiene igualmente la línea límite de edificación ya reflejada en el Plan Parcial a una distancia igual o superior a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria Madrid-Burgos, colindante con la parcela TPT.3 en su frente Oeste.

A continuación se detallan las características de cada una de las dos parcelas resultantes de la parcelación, según se describe en los apartados siguientes:

PLAN PARCIAL		PLAN ESPECIAL	
TPT.3	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)		
	10.640,94	5.950,75	TPT.3 A
		4.690,19	TPT.3 B
	EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO (m2c)		
	6.405,26	3.498,27	TPT.3 A
		2.906,99	TPT.3 B
	EDIFICABILIDAD USO COMPATIBLE COMERCIO MINORISTA (m2c)		
	1.601,31	1.601,31	TPT.3 A
		0	TPT.3 B

El presente Plan Especial incorpora, además, en los planos 6.1 y 6.2 las fichas individuales de ordenación de las dos parcelas resultantes, que han de sustituir a la actual de la finca matriz objeto de la actuación que se incluye en el Proyecto de Reparcelación.

Se detalla a continuación la nueva descripción de las parcelas resultantes, que ha de servir de base para la inscripción registral de las mismas:

Parcela resultante: TPT.3A.

- Descripción: urbana. En término de Tres Cantos (Madrid), parcela TPT.3A del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR Nuevo Tres Cantos”, con una superficie de suelo de 5.950,75 m²s y una edificabilidad de 3.498,27 m²e en uso terciario parque tecnológico, de los cuales una edificabilidad de 1.601,31 m²e podrá destinarse al uso de comercio minorista.
- Linda:
 - Al Norte, con calle Isaac Peral (antigua C/BO-2).
 - Al Sur, con parcela segregada TPT3.B, en línea recta de 118,08 metros de longitud.
 - Al Este, con calle de Santiago Ramón y Cajal (antigua C/BO-17).
 - Al Oeste, con trazado del tren de cercanías Madrid-Burgos.
- Cargas: esta finca se encuentra afectada por una servidumbre de acueducto subterráneo a favor del Canal de Isabel II. Dicha servidumbre afecta a una anchura de 12 metros medidos desde el lindero Oeste de cada una de las fincas (descripción geométrica de la propia servidumbre). Sobre esta franja de servidumbre se condicionará cualquier tipo de actuación según los siguientes apartados:
 - a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
 - b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c) Se prohíbe la instalación de colectores.

- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

— Parámetros urbanísticos:

- Superficie de parcela: 5.950,75 m²s.
- Edificabilidad total: 3.498,27 m²c.
- Uso: terciario, parque tecnológico, compatible en 1.601,31 m²e con comercio minorista. Ordenanza 4. Actividades económicas: oficinas (TER) grado ZTP.
- Altura máxima: II (BAJA + I) y VI (BAJA + V) o 25,50 metros.

Las condiciones de ordenación son las marcadas en los planos 4, 5, 6 y 6.1 del presente Plan Especial para la ordenación y mejora de la parcela TPT.3, así como por el Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos” y el resto de normativa vigente de aplicación.

- Titularidad: “FCC Construcción, Sociedad Anónima”. CIF: A/28854727. Calle Orense, número 11, 28020 Madrid.

Parcela resultante: TPT.3B.

- Descripción: urbana. En término de Tres Cantos (Madrid), parcela TPT.3B del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR Nuevo Tres Cantos”, con una superficie de suelo de 4.690,19 m²s y una edificabilidad de 2.906,99 metros cuadrados en uso terciario parque tecnológico, que no podrán destinarse al uso de comercio minorista.

— Linda:

- Al Norte, con parcela segregada TPT.3A, en línea recta de 118,08 metros de longitud.
- Al Sur, calle de Jerónimo Muñoz (antigua C/BO-3).
- Al Este, con calle de Santiago Ramón y Cajal (antigua C/BO-17).
- Al Oeste, con trazado del tren de cercanías Madrid-Burgos.

- Cargas: esta finca se encuentra afectada por una servidumbre de acueducto subterráneo a favor del Canal de Isabel II. Dicha servidumbre afecta a una anchura de 12 metros medidos desde el lindero Oeste de cada una de las fincas (descripción geométrica de la propia servidumbre). Sobre esta franja de servidumbre se condicionará cualquier tipo de actuación según los siguientes apartados:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

— Parámetros urbanísticos:

- Superficie de parcela: 4.690,19 m²s.
- Edificabilidad total: 2.906,99 m²c.
- Uso: terciario, parque tecnológico, no compatible con comercio minorista. Ordenanza 4. Actividades económicas: oficinas (TER) grado ZTP.
- Altura máxima: VI (BAJA + V) o 25,50 metros.

Las condiciones de ordenación son las marcadas en los planos 4, 5, 6 y 6.2 del presente Plan Especial para la ordenación y mejora de la parcela TPT.3, así como por el Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos” y el resto de normativa vigente de aplicación.

- Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos. CIF: P/2818400J. Plaza del Ayuntamiento, número 1, 28760 Tres Cantos (Madrid).

Como se observa en la descripción de los linderos, la delimitación de las parcelas resultantes no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, tal y como establece el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

7. Justificación de la propuesta

7.1. Justificación del cumplimiento de las funciones de un Plan Especial.—El artículo 33 de la LSM establece que:

“1. La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:

- a) Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de esta.
- b) Basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.
- c) Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.
- d) Diferenciar, en los términos de la presente Ley, las determinaciones estructurantes, correspondientes al planeamiento general y las determinaciones pormenorizadas correspondientes al planeamiento de desarrollo.

2. Solo es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de superficies en principio susceptibles de trato homogéneo cuando:

- a) Sea conveniente para impedir una indebida o disfuncional concentración de usos y actividades.
- b) Proceda evitar la abusiva reiteración de soluciones técnicas.
- c) Sea pertinente para asegurar el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación ambiental.
- d) Derive de un cambio razonado de criterio u orientación en las políticas de ordenación territorial y urbanística.
- e) Resulta oportuno para la mejor protección del medio urbano o rural.

3. La satisfacción de situaciones jurídicas individualizadas existentes no compatibles con el interés general deberá tener lugar en cualquiera de las formas admisibles en derecho, sin interferencia del normal desarrollo de las actividades propias de la ordenación urbanística, ni desviación objetiva de los fines que le son legalmente propios”.

Tal y como se justifica en el cuerpo de este documento, la ordenación propuesta para la parcela TPT.3 se sustenta en un acuerdo previo entre los propietarios de la misma, ponderando el interés público del Ayuntamiento y el privado de “FCC Construcción, Sociedad Anónima”, con el objeto de facilitar el desarrollo inmobiliario a corto plazo de las parcelas que a cada uno corresponden en función de la realidad del mercado inmobiliario. Por otra parte, las modificaciones realizadas en la ordenación de la parcela afectan solo a determinaciones pormenorizadas y no suponen un tratamiento urbanístico diferenciado con respecto al resto de las parcelas del entorno.

El artículo 34 de la LSM, que regula la ordenación urbanística municipal e instrumentos de planeamiento, indica que:

“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”.

El artículo 35 de la LSM indica en su apartado 3 que “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”.

Además dicho artículo en su apartado 4 detalla, además, que, “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 estas 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”.

Habida cuenta del alcance de la adecuación propuesta para el desarrollo de la ordenación urbanística en la parcela TPT.3 que afecta solo a determinaciones pormenorizadas, el instrumento adecuado para su tramitación es un Plan Especial.

El artículo 50.1 de la LSM establece que un Plan Especial puede tener diferentes facultades entre las que se encuentra en el epígrafe “a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución”.

El presente Plan Especial permite, por tanto, la definición de la línea límite de edificación correspondiente a la plataforma ferroviaria Madrid-Burgos, colindante con la parcela en su límite Oeste, así como la definición en detalle de la zona de servidumbre de acueducto a favor del Canal de Isabel II ya constituida registralmente por el Proyecto de Reparcelación del Sector en el frente Oeste de la parcela al discurrir por esta zona la infraestructura del Canal Alto.

Por otra parte, el artículo 50.2 de la LSM establece que: “El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico (en este caso, el Plan Parcial del Sector), debiendo justificar suficientemente, en cualquier caso, su coherencia con la ordenación estructurante”.

El presente Plan Especial mantiene los parámetros urbanísticos establecidos en el vigente Plan Parcial del ámbito para la totalidad de la parcela TPT.3 en lo referente a los siguientes parámetros:

- Uso, clasificación del suelo y ordenanza de aplicación.
- Alineaciones y rasantes exteriores de la actuación al viario público.
- Superficie total de suelo de la manzana.
- Edificabilidad total y usos permitidos asignados a las manzanas.
- Altura máxima permitida.

La propuesta solamente modifica algunos aspectos de la ordenación pormenorizada, distribuyendo la superficie, edificabilidad y usos permitidos totales entre las parcelas resul-

tantes con la adecuación, necesaria para cumplir las ordenanzas, de las alineaciones, retranqueos y áreas de movimiento de la edificación hacia el lindero interior de nueva creación que divide las parcelas.

La nueva ordenación y división que se plantea es, por tanto, coherente con la ordenación estructurante previamente fijada y justificada en el Plan Parcial.

El artículo 51 de la LSM establece además que:

“1. Los planes especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

- a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico en su función de desarrollo del Plan General.
- b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen”.

En el apartado 6 de la memoria del presente documento se detallan las determinaciones propias del Plan Parcial que afectan a la parcela TPT.3 y en el apartado 7.2 siguiente se justifica convenientemente la conformidad de la propuesta con los instrumentos de ordenación y planeamiento urbanístico vigentes.

Finalmente, cabe reseñar que el artículo 52 de la LSM indica que: “El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados”. En este sentido, el presente documento incluye toda la documentación necesaria para definir las parcelas resultantes.

7.2. Justificación de la conformidad de la propuesta con los instrumentos de ordenación y planeamiento urbanístico vigentes.—La parcela TPT.3 está señalada en el Plan Parcial con el código ZTP, por lo que resulta de aplicación en la misma la ordenanza 4. Actividades económicas: oficinas (TER).

La tipología correspondiente es la de edificios exentos de oficinas, situados en entornos continuos y abiertos. El grado ZTP se aplica en el Plan Parcial a todas las parcelas que ocupan el frente Oeste del Sector, con fachada directa a la línea ferroviaria Madrid-Burgos y a la carretera M-607, buscando una imagen urbana de calidad para la zona de usos productivos.

El uso global de la parcela es el terciario y su compatibilización de usos viene regulada por el punto 3, “Uso global terciario”; del capítulo 2, “Condiciones específicas de uso y conservación”; del título I, “Normativa pormenorizada del suelo urbano”, del vigente Plan General de Tres Cantos. Todo ello con las siguientes limitaciones de aplicación a la parcela TPT.3, según se indica en el apartado 2.3, “Condiciones específicas de uso de la ordenanza TER del Plan Parcial”:

- No es admisible el uso terciario en la categoría de Centro Comercial.
- La categoría de Comercio Minorista solo se admitirá con un límite del 25 por 100 de la edificabilidad total asignada a la parcela.
- En la categoría de uso terciario Despacho Profesional tendrá cabida un programa innovador destinado al desarrollo de tipologías mixtas de usos asociados a actividades empresariales y productivas, en el entendimiento y desarrollo de propuestas adaptadas a las nuevas demandas del mercado.
- Se admite el uso terciario en las categorías de Oficinas y Centros de Investigación y Desarrollo, siendo este uso totalmente compatible al 100 por 100 con el uso productivo exclusivo siempre que este consista en procesos tecnológicos avanzados y no contaminantes.

La ordenación urbanística de la parcela resultante de la modificación realizada por el presente Plan Especial mantiene invariables la ordenanza, grado, uso global y usos compatibles asignados para la parcela por el Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”.

La ordenanza de aplicación no permite realizar segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas cuya superficie sea inferior a 1.000 metros cuadrados o cuyo frente sea inferior a 20 metros.

Las dos parcelas resultantes del Plan Especial disponen de un frente de parcela mínimo de 33,74 metros en línea recta y sus superficies superan ampliamente la mínima fijada, según se acredita en los planos 6 y 7 del presente documento.

Respecto a la posición de la edificación en la parcela, la ordenanza de aplicación establece también que:

- Toda edificación deberá retranquearse con respecto a los linderos laterales y posteriores una distancia igual o superior a 5 metros.
- La superficie máxima que puede ocupar la edificación sobre rasante será la definida por el área de movimiento de la edificación reflejada en los planos de ordenación. La superficie ocupada por espacios cubiertos no cerrados (muelles de carga, marquesinas, etcétera) no se considerará a efectos de la ocupación. En las construcciones bajo rasante no se fija limitación alguna con respecto a su ocupación en planta.
- En todos los retranqueos, tanto frontales como laterales y posteriores, se permite la ubicación de instalaciones auxiliares vinculadas al desarrollo de la actividad. Dichas instalaciones tendrán que cumplir una serie de requisitos estéticos fijados desde los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Por instalaciones auxiliares puede interpretarse, sin ánimo de plantear una relación pormenorizada de casos: casetas, marquesinas, instalaciones eléctricas como transformadores, etcétera.
- En el caso de vías interiores de acceso rodado a las parcelas se mantendrá una distancia de separación de 5 metros.
- En el espacio libre resultante entre la parcela y la vía pública consecuencia del retranqueo obligatorio se permitirá el uso de aparcamiento en superficie y será necesario el ajardinamiento mínimo del 20 por 100 del mismo.
- Exclusivamente en el uso hotelero serán admisibles las terrazas y cuerpos volados en las condiciones establecidas en el epígrafe correspondiente de las condiciones generales.

En las parcelas resultantes del presente Plan Especial se mantiene el retranqueo de 5 metros previsto respecto al lindero Este a vial urbano y de 50 metros previsto respecto a la línea ferroviaria en el lindero Oeste. El área de movimiento de la edificación sobre rasante se mantiene coincidente con los linderos exteriores a vial urbano al Norte y Sur de la manzana. Las áreas de movimiento fijadas disponen de retranqueos de 8,91 metros en la parcela TPT.3A y de 8,59 metros en la parcela TPT.3B respecto al nuevo lindero intermedio. Además, en coherencia con los criterios del Plan Especial para actualización y mejora de la ordenación urbanística, así como del propio Plan Parcial, se han considerado para la edificación bajo rasante los mismos retranqueos marcados por el área de movimiento para la edificación sobre rasante, es decir, 5 metros respecto del frente principal de la parcela, pudiendo alinearse las edificaciones con los frentes laterales exteriores a vial público. En la nueva línea divisoria interior de las dos parcelas resultantes dentro la manzana se prevé un retranqueo mínimo de 3 metros a cada lado de la alineación, con objeto de evitar interferencias entre las obras que puedan desarrollarse en cada una de las parcelas.

Según la ordenanza de aplicación, el número máximo de plantas será de seis plantas sobre rasante y cuatro plantas bajo rasante, con una altura máxima de 25,50 metros. La altura en metros se calculará a razón de 5,50 metros en planta baja y 4 metros en las restantes, por planta edificable. Cuando dentro de una misma parcela se construyan varias edificaciones, la separación entre cada dos de ellas habrá de ser igual o superior a la semisuma de sus alturas respectivas. No se entenderán como edificios separados aquellos unidos por accesos cerrados permanentes.

Las cubiertas serán preferiblemente planas. En caso de cubierta inclinada la altura de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera más elevada, no será superior a 6 metros. El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la propiedad, alturas superiores de la edificación o de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos o la topografía del terreno así lo requieran.

Tal y como se indica en el apartado 6.2 de la presente memoria en las parcelas resultantes del Plan Especial únicamente se ha procedido al ajuste del contorno interior de las áreas de movimiento de la edificación sobre rasante dentro de la manzana inicial, asegurando que la separación entre las áreas de movimiento de las dos parcelas resultantes sea igual o superior a la semisuma de las alturas máximas permitidas en cada una de ellas.

Por otra parte, el apartado 6.17 de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan Parcial, establece que “la edificabilidad como valor absoluto prevalece sobre cualquier otro” y que “el proyecto de parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados edificables totales y por usos”.

En el apartado 5.3, “Superficie máxima edificable de la ordenanza TER”, se indica que “en el caso de segregación de parcelas dentro de la manzana, se procederá al reparto de edi-

ficabilidad entre cada una de ellas sin superar el máximo previsto, todo ello dispuesto en el correspondiente proyecto de parcelación de la manzana completa”. Además, se señala que “estas condiciones referentes a las parcelas, posición de la edificación y condiciones de volumen podrán ser revisadas y modificadas mediante el correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle, en su caso, realizado para la totalidad de toda la manzana en las mismas condiciones que los casos anteriores y sin variar la edificabilidad máxima fijada para la misma en el presente documento (Plan Parcial)”.

El Plan Especial, que incluye la propuesta de parcelación, especifica la edificabilidad conferida a cada parcela resultante, expresándola en metros cuadrados edificables totales y por usos, sin superar para la suma de ambas la edificabilidad total de 6.405,26 metros cuadrados asignada a la manzana en el Plan Parcial vigente. Por otro lado, el Plan Parcial permite destinar un 25 por 100 de la edificabilidad total de la manzana, en este caso 1.601,31 metros cuadrados al uso de comercio minorista.

El Plan Especial mantiene y distribuye la edificabilidad entre las dos parcelas resultantes denominadas TPT.3A y TPT.3B, a razón de 3.498,27 metros cuadrados y 2.906,99 metros cuadrados, respectivamente. La posible edificabilidad en el uso de comercio minorista se concentra en la parcela resultante TPT.3A, siendo compatibles con el resto de usos terciarios permitidos los 1.896,96 metros cuadrados restantes de dicha parcela y la totalidad de los 2.906,99 metros cuadrados de edificabilidad asignada a la parcela resultante TPT.3B.

Según ha quedado convenientemente acreditado por el Plan Parcial del ámbito, al no variarse la edificabilidad y usos previstos, los servicios urbanos y redes de suministro contempladas en el Proyecto de Urbanización del sector “AR Nuevo Tres Cantos” disponen de la capacidad suficiente para atender la demanda del conjunto de la manzana. Este proyecto, aprobado por el Ayuntamiento de Tres Cantos, con fecha 17 de mayo de 2007, cuenta ya con resolución favorable previa al informe de Evaluación Ambiental de Actividades, de 15 de marzo de 2007.

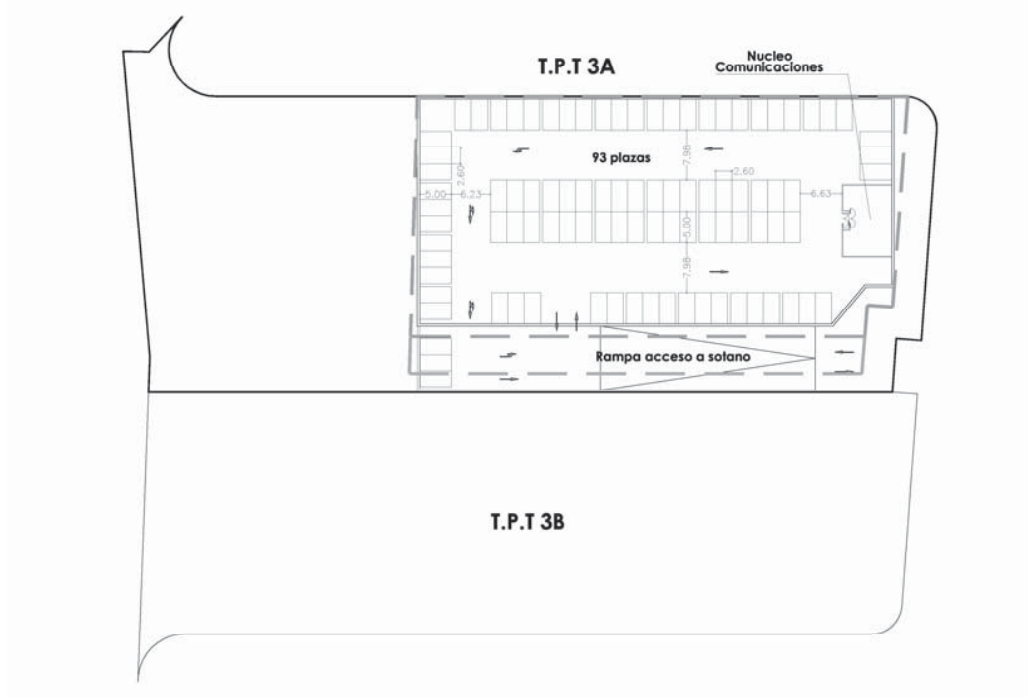
En lo referente a la dotación mínima de aparcamientos se estará a lo dispuesto por el Plan General para este uso, con el desarrollo fijado por el Plan Especial para actualización y mejora de la ordenación urbanística en el municipio de Tres Cantos, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos, con fecha 25 de noviembre de 2010.

Considerando la posibilidad de concentrar en la parcela TPT.3A el 25 por 100 de la edificabilidad total de la manzana en el uso de comercio minorista, equivalente a 1.601,31 metros cuadrados, mediante el presente Plan Especial debe acreditarse la capacidad de dicha parcela para ubicar la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en el Plan Especial para la actualización y mejora de la ordenación urbanística (que modifica la dotación mínima fijada previamente por el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos).

La dotación mínima a considerar sería de dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida en el escenario más desfavorable de que se destinasen 1.601,31 metros cuadrados de edificabilidad al uso de comercio minorista y el resto de la edificabilidad de la parcela TPT.3A en uso terciario a oficinas en las que se desarrollasen actividades cuyo objeto sea el manejo de información, centro de llamadas telefónicas, cálculo, proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares.

Para una superficie construida estimada de 3.500 metros cuadrados, la dotación mínima de aparcamiento sería de 70 plazas. Dicha demanda puede cubrirse holgadamente mediante un aparcamiento en planta de sótano que podría llegar a incluir 93 plazas, sin llegar a utilizar la totalidad del área de movimiento permitida para la edificación bajo rasante.

En el siguiente esquema se representa, de forma no vinculante, una posible distribución de las plazas de aparcamiento.



7.3. Justificación de la coherencia de la propuesta con los criterios de ordenación del Plan Parcial.—El Plan Especial que se presenta 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, entre los cuales se incluyen:

Criterios de ordenación:

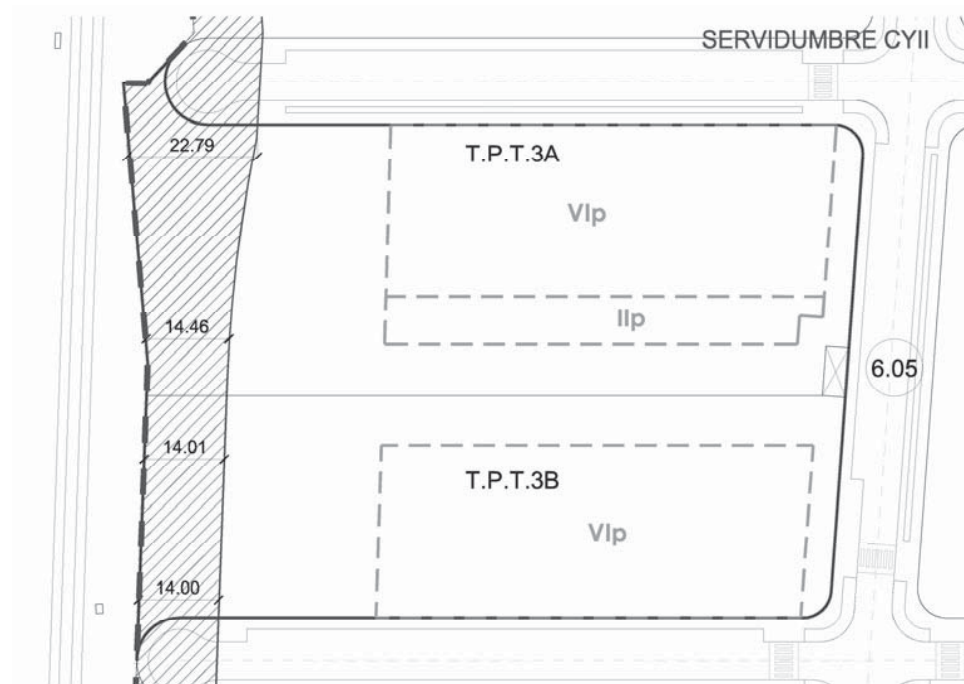
- a) Posibilitar un crecimiento equilibrado residencial, productivo, dotacional y de ocio que mantenga y potencie la calidad de vida en Tres Cantos.
- d) Prever las condiciones del suelo productivo que permitan la libre implantación adaptadas a las nuevas demandas tecnológicas y de mercado.
- e) Adopción de criterios urbanísticos de carácter flexible que permitan la adaptación de usos y desarrollo a la evolución social y de mercado.

8. *Afecciones en la parcela de organismos supramunicipales*

8.1. Definición de la zona de servidumbre de acueducto subterráneo a favor del Canal de Isabel II en el frente Oeste de la parcela.—En la parcela TPT.3 consta inscrita registralmente una servidumbre de acueducto subterráneo a favor del Canal de Isabel II. Dicha servidumbre afecta a una anchura de 12 metros medidos desde el lindero Oeste de la parcela (descripción geométrica de la propia servidumbre). Sobre esta franja de servidumbre se condicionará cualquier tipo de actuación según los siguientes apartados:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

La definición geométrica de la servidumbre de acueducto quedaba ya establecida en las fichas de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector “AR Nuevo Tres Cantos” aprobado por el Ayuntamiento de Tres Cantos, con fecha 17 de mayo de 2007. En el presente Plan Especial esta definición geométrica se mantiene absolutamente invariable, como no podía ser de otra manera, una vez finalizada ya la ejecución de toda la infraestructura del Canal Alto, propiedad del Canal de Isabel II.

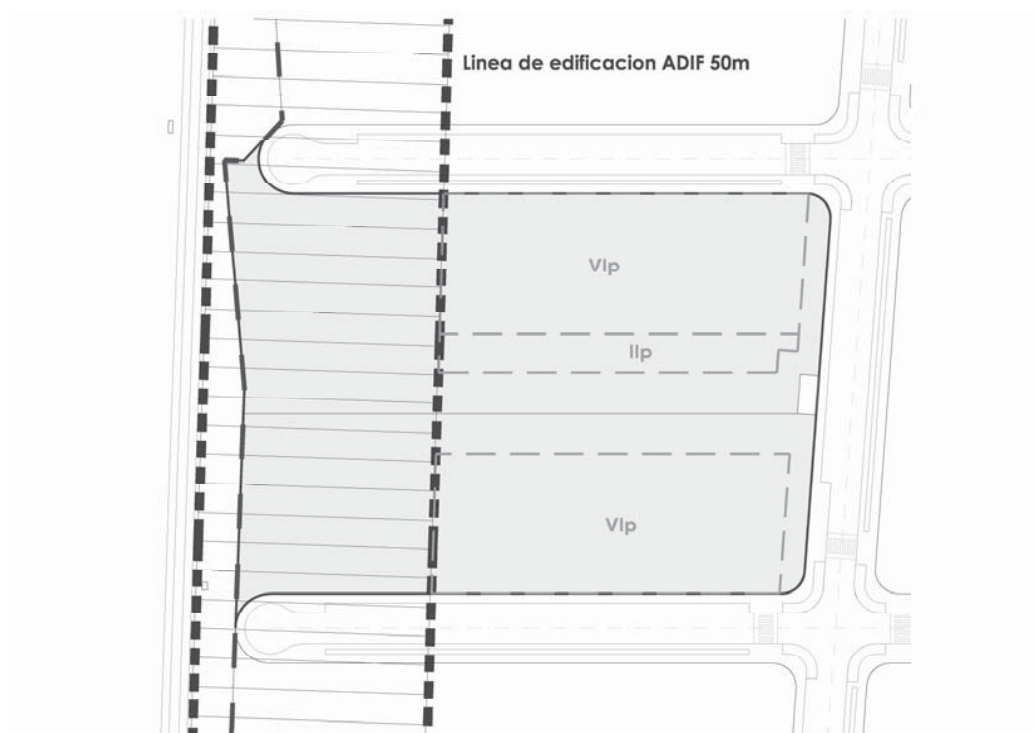


Dado que la división de la parcela que se propone establece el lindero intermedio de forma ortogonal al lindero Oeste, la servidumbre afectará por igual a las dos parcelas resultantes, ocupando, en ambos casos, el lindero Oeste de las mismas. El presente Plan Especial se limita a marcar en su plano 7 las coordenadas correspondientes a los puntos de contacto de esta servidumbre con los linderos de las parcelas resultantes.

8.2. Definición de la línea límite de edificación respecto a la plataforma ferroviaria Madrid-Burgos.—El Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, en el término municipal de Tres Cantos (Madrid), linda en su frente Oeste con la línea ferroviaria Madrid-Burgos, entre los puntos kilométricos 17,030 y 19,200. La parcela TPT.3 se encuentra en el tramo central de dicho Sector, aproximadamente a la altura del punto kilométrico 18,300. La gestión de dicha línea corresponde al administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

A tenor de lo preceptuado en las limitaciones legales a la propiedad contempladas en el artículo 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y en el artículo 34 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su reglamento de desarrollo, a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general se establece una línea límite de edificación que, con carácter general, se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, distancia desde la cual y hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, salvo las excepciones establecidas en dicha Ley. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes.

En el siguiente esquema se representa la línea límite de edificación a 50 metros de la plataforma ferroviaria.



La definición geométrica de la línea límite de edificación a 50 metros de la plataforma ferroviaria quedaba ya establecida en el Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos” aprobado por el Ayuntamiento de Tres Cantos, con fecha 16 de febrero de 2006. En el presente Plan Especial, esta definición geométrica se mantiene absolutamente invariable, como no podía ser de otra manera.

Dado que la división de la parcela que se propone establece el lindero intermedio de forma ortogonal al lindero Oeste, la línea límite de edificación afectará también por igual a las dos parcelas resultantes, ocupando en ambos casos el lindero Oeste de las mismas. El presente Plan Especial se limita a marcar en su plano 8 las coordenadas correspondientes a los puntos de contacto de esta línea límite de edificación con los linderos de las parcelas resultantes.

Tres Cantos, a 29 de marzo de 2012.—El alcalde-presidente, Jesús Moreno García.
(02/2.814/12)