

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

78

#### TRES CANTOS

##### URBANISMO

Expediente 0006P/12.

El Pleno municipal, celebrado el día 29 de noviembre de 2012, adoptó el acuerdo número 146/12, cuya parte dispositiva es la siguiente:

1.<sup>º</sup> Aprobar definitivamente el Plan Especial de iniciativa municipal para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos del Sector AR “Nuevo Tres Cantos”, en el ámbito de las parcelas R.G.E.4.a y R.G.E.4.b, conforme al documento rectificado por el Servicio Técnico de Arquitectura que se entrega para su aprobación definitiva el 16 de noviembre de 2012.

2.<sup>º</sup> 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.<sup>º</sup> Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y el texto 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.

4.<sup>º</sup> Dar traslado a la Secretaría General (Patrimonio), a la Unidad de Licencias, a los Servicios Técnicos Municipales y Delineación a los efectos oportunos.

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 Urbánística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, donde puede ser consultado.

#### 8. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Concretamente la propuesta consiste en posibilitar el uso deportivo en la parcela denominada R.G.E.4.a, manteniendo a su vez los usos asignados por el Plan Parcial y modificar el uso asignado a la parcela R.G.E.4.b que pasa de ser deportivo a ser educativo, admitiéndose tanto centros de educación primaria, como de educación secundaria.

Para ello se modifican, por un lado el cuadro de características anexo a la ordenanza 6 “Equipamientos Dotacionales” de la página 97 del volumen denominado Normas Urbanísticas y Ordenanzas, por otro lado se introduce en la ordenanza un nuevo apartado dedicado a las condiciones acústicas de la parcela R.G.E.4.b y finalmente se modifican los planos de usos pormenorizados PO.19.1, PO.19.2 y PO.19.3, los planos de alineaciones y rasantes PO.20.A, PO.20.B y PO.20.C, el plano de cesiones de redes públicas PO.21 y los planos de condiciones de la edificación PO.23, PO.24, PO.25 y PO.26 del “Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos”.

Con el fin de que resulte clara y concisa la exposición de la propuesta se adjuntará el cuadro de características, primero en su estado actual, segundo con la propuesta de modificación y por último en su estado definitivo.

De manera similar, por lo que respecta a los planos, se adjuntan los planos PO.19.1, PO.19.2, PO.19.3, PO.20.A, PO.20.B, PO.20.C, PO.21, PO.23, PO.24, PO.25 y PO.26 tanto en su estado actual como en su estado modificado, rectificando la leyenda de las condiciones de la edificación que figura en el interior de cada una de las parcelas, así como el cuadro anexo a la leyenda del plano PO.21.



### 8.1. ESTADO ACTUAL

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (Pag. 97 del volumen Normas Urbanística y Ordenanzas del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos).

#### USO EQUIPAMIENTO: RED GENERAL

		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.G.E.1a	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	12.635,73 m <sup>2</sup> s
R.G.E.1b	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	19.062,50 m <sup>2</sup> s
R.G.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	7.659,31 m <sup>2</sup> s
R.G.E.3	C. CIVICO Y OCIO	D.C.c	136.182,86 m <sup>2</sup> s
R.G.E.4a	RECREATIVO/ALTERN	D.C.r	19.721,03 m <sup>2</sup> s
R.G.E.4b	DEPORTIVO PÚBLICO	D.C.d	30.194,52 m <sup>2</sup> s
R.G.E.5a	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	12.746,15 m <sup>2</sup> s
R.G.E.5b	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	12.007,56 m <sup>2</sup> s
R.G.E.6a	CULTURAL/SOCIAL	D.C.c	15.881,67 m <sup>2</sup> s
R.G.E.6b	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	14.369,00 m <sup>2</sup> s
R.G.E.7	DEPORTIVO PUBLICO	D.C.d	6.317,57 m <sup>2</sup> s
R.G.E.8	DOT. GENÉRICA	D.C.	13.003,99 m <sup>2</sup> s
R.G.E.9	DOT. GENÉRICA + SERVICIOS FUNERARIOS	D.C.+D.C.f	30.612,87 m <sup>2</sup> s
R.G.E.10a	DOT.GENÉRICA	D.C.	41.425,55 m <sup>2</sup> s
R.G.E.10b	DOT. GENÉRICA	D.C.	14.051,40 m <sup>2</sup> s
TOTAL RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS			385.871,71 m <sup>2</sup> s

#### USO EQUIPAMIENTO: RED LOCAL

		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.L.E.1	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	18.613,77 m <sup>2</sup> s
R.L.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	16.350,01 m <sup>2</sup> s
TOTAL RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS			34.963,78 m <sup>2</sup> s

Los planos nº 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 15, 16, 17 y 18 representan el estado actual de las parcelas R.G.E.4a y R.G.E.4b.

La descripción de las parcelas con las vigentes condiciones de ordenación son:

#### PARCELA R.G.E.4a

- Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos. Dominio Público
- Superficie: 19.681,42 m<sup>2</sup> (Proyecto de Reparcelación)
- Uso: Dotacional en la categoría de recreativo / alternativo
- Coeficiente de edificabilidad: Según apartado 5.2 de la Ordenanza 6, “Equipamientos Dotacionales” 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 16.532,39 m<sup>2</sup>c

#### PARCELA R.G.E.4b

- Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos. Dominio Público
- Superficie: 30.159,87 m<sup>2</sup> (Proyecto de Reparcelación).
- Uso: Dotacional en la categoría de deportivo.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 18.095,92 m<sup>2</sup>c



## 8.2. MODIFICACIONES PROPUESTAS

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (Pag. 97 del volumen Normas Urbanística y Ordenanzas del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos).

### USO EQUIPAMIENTO: RED GENERAL

		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.G.E.1a	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	12.635,73 m <sup>2</sup> s
R.G.E.1b	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	19.062,50 m <sup>2</sup> s
R.G.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	7.659,31 m <sup>2</sup> s
R.G.E.3	C. CIVICO Y OCIO	D.C.c	136.182,86 m <sup>2</sup> s
R.G.E.4a	RECREATIVO/ALTERN/DEPORTIVO	D.C.r/d	19.721,03 m <sup>2</sup> s
R.G.E.4b	EDUCATIVO PRIMARIO/SECUNDARIO	D.C.ep/es	30.194,52 m <sup>2</sup> s
R.G.E.5a	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	12.746,15 m <sup>2</sup> s
R.G.E.5b	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	12.007,56 m <sup>2</sup> s
R.G.E.6a	CULTURAL/SOCIAL	D.C.c	15.881,67 m <sup>2</sup> s
R.G.E.6b	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	14.369,00 m <sup>2</sup> s
R.G.E.7	DEPORTIVO PUBLICO	D.C.d	6.317,57 m <sup>2</sup> s
R.G.E.8	DOT. GENÉRICA	D.C.	13.003,99 m <sup>2</sup> s
R.G.E.9	DOT. GENÉRICA + SERVICIOS FUNERARIOS	D.C.+D.C.f	30.612,87 m <sup>2</sup> s
R.G.E.10a	DOT.GENÉRICA	D.C.	41.425,55 m <sup>2</sup> s
R.G.E.10b	DOT. GENÉRICA	D.C.	14.051,40 m <sup>2</sup> s
TOTAL RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS			385.871,71 m <sup>2</sup> s

### USO EQUIPAMIENTO: RED LOCAL

		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.L.E.1	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	18.613,77 m <sup>2</sup> s
R.L.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	16.350,01 m <sup>2</sup> s

## 8.3. ESTADO MODIFICADO

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS. (Pag. 97 del volumen Normas Urbanística y Ordenanzas del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos).

### USO EQUIPAMIENTO: RED GENERAL

		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.G.E.1a	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	12.635,73 m <sup>2</sup> s
R.G.E.1b	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	19.062,50 m <sup>2</sup> s
R.G.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	7.659,31 m <sup>2</sup> s
R.G.E.3	C. CIVICO Y OCIO	D.C.c	136.182,86 m <sup>2</sup> s
R.G.E.4a	RECREATIVO/ALTERN/DEPORTIVO	D.C.r/d	19.721,03 m <sup>2</sup> s
R.G.E.4b	EDUCATIVO PRIMARIO/SECUNDARIO	D.C.ep/es	30.194,52 m <sup>2</sup> s
R.G.E.5a	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	12.746,15 m <sup>2</sup> s
R.G.E.5b	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	12.007,56 m <sup>2</sup> s
R.G.E.6a	CULTURAL/SOCIAL	D.C.c	15.881,67 m <sup>2</sup> s
R.G.E.6b	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	14.369,00 m <sup>2</sup> s
R.G.E.7	DEPORTIVO PUBLICO	D.C.d	6.317,57 m <sup>2</sup> s
R.G.E.8	DOT. GENÉRICA	D.C.	13.003,99 m <sup>2</sup> s
R.G.E.9	DOT. GENÉRICA + SERVICIOS FUNERARIOS	D.C.+D.C.f	30.612,87 m <sup>2</sup> s
R.G.E.10a	DOT.GENÉRICA	D.C.	41.425,55 m <sup>2</sup> s
R.G.E.10b	DOT. GENÉRICA	D.C.	14.051,40 m <sup>2</sup> s
TOTAL RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS			385.871,71 m <sup>2</sup> s



## USO EQUIPAMIENTO: RED LOCAL

		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.L.E.1	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	18.613,77 m <sup>2</sup> s
R.L.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	16.350,01 m <sup>2</sup> s

Los planos nº 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 22 y 23 representan el estado modificado de las parcelas R.G.E.4a y R.G.E.4b.

Como consecuencia de la modificación la descripción de las parcelas, con las nuevas condiciones de ordenación es la siguiente:

## PARCELA R.G.E.4a

- Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos. Dominio Público
- Superficie: 19.681,42 m<sup>2</sup> (Proyecto de Reparcelación)
- Uso: Dotacional en la categoría recreativo / alternativo / deportivo
- Coeficiente de edificabilidad: Según apartado 5.2 de la Ordenanza 6, "Equipamientos Dotacionales". Si se opta por la categoría recreativo / alternativo: 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad (categoría recreativo / alternativo): 16.532,39 m<sup>2</sup>c
- Coeficiente de edificabilidad : Según apartado 5.2 de la Ordenanza 6, "Equipamientos Dotacionales". Si se opta por la categoría deportiva: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad (categoría deportiva): 11.808,85 m<sup>2</sup>c

## PARCELA R.G.E.4b

- Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos. Dominio Público
- Superficie: 30.159,87 m<sup>2</sup> (Proyecto de Reparcelación)
- Uso: Dotacional en la categoría educativa (Primaria y Secundaria).
- Coeficiente de edificabilidad: Según apartado 5.2 de la Ordenanza 6, "Equipamientos Dotacionales": 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 21.715,11 m<sup>2</sup>c

La ordenanza de aplicación del Plan Parcial, es la Ordenanza 6: Equipamientos Dotacionales DC que se transcribe a continuación, introduciendo en ella un nuevo apartado denominado CONDICIONES ACÚSTICAS, que resultará de aplicación exclusivamente en el ámbito de la parcela R.G.E.4b.

A este apartado le asignaremos el nº 6 de manera correlativa a la numeración propia de la ordenanza. Su contenido se refiere a las medidas correctoras que han de tenerse en cuenta, tanto las de obligado cumplimiento como las recomendadas, para garantizar los niveles correspondientes a la zona de sensibilidad acústica tipo I que conlleva el uso docente o educativo asignado a la parcela R.G.E.4b.

## ORDENANZA 6: EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES DC

## 1. AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas señaladas en los planos de ordenación con el código DC, seguido o no de un identificador posterior.

Comprende las zonas en las que se permite la edificación destinada a dotaciones y equipamientos, en tipología edificatoria libre, aislada. Se determinan con carácter genérico, resultando indicativa su adscripción preferente, debido a las condiciones de forma, tamaño y posición, a los usos pormenorizados resultantes del estudio específico.

Con carácter general, el presente Plan Parcial del Sector Ar Nuevos Tres Cantos ha fijado determinadas condiciones para cada una de estas parcelas, así como la asignación de uso específico, si bien se precisará de su compatibilidad con el Programa Municipal de equipamientos previsto por el Ayuntamiento de Tres Cantos para el Suelo Urbanizable Sectorizado.

En este sentido, se prevé la capacidad del Ayuntamiento para realizar sobre cada una de dichas parcelas los Estudios de Detalle o Planes Especiales que consideren oportunos al objeto de adaptar el programa de Dotaciones y Equipamientos a las necesidades sociales del Municipio.

El Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos" ha previsto en su desarrollo la incorporación de importantes áreas de dotaciones de carácter público con objeto de dar satisfacción a las necesidades cotidianas de servicio de los espacios domésticos y de actividad económica. Las parcelas destinadas a los servicios de salud, docentes y demás equipamientos singulares se integran en posiciones estratégicas del tejido residencial, de forma que permitan garantizar las necesidades y demandas futuras de la población prevista para el conjunto urbano.

Del conjunto de parcelas de equipamientos calificadas, es necesario señalar las siguientes condiciones de desarrollo:

- Se ha incorporado un importante número de Centros dotacionales de Educación, tanto de enseñanza Primaria (y Guarderías-Preescolar) como enseñanza Secundaria. La distribución de estos equipamientos Educativos ha permitido su incorporación tanto a las Redes Generales como a las Redes Locales establecidas en la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid.

- Se ha previsto una importante parcela de suelo en la zona Norte del ámbito, configurando el punto neurálgico de desarrollo de las actividades sociales y culturales del sector. Esta parcela corresponde a la Red general de Equipamientos, en concreto, la parcela R.G.E 3 D.C.: Centro Cívico y de Ocio. El uso asignado a ella ha sido previsto en el propio Plan General y su dimensión se ha mantenido según el mismo criterio, sin embargo, dadas las características de la misma y la trascendencia de su localización y posibilidades de desarrollo, será desarrollada de forma específica mediante el correspondiente Estudio de Detalle al objeto de definir oportunamente los usos pormenorizados, edificabilidades, parcelaciones y distribución de actividades.
- Por otra parte, se ha previsto la consolidación de Dotaciones vinculadas al Uso deportivo y de ocio en las parcelas situadas en la zona sureste, lindando con las zonas verdes de la Red local de espacios públicos y con el área Industrial existente en el norte del casco urbano cuidando de forma especial su posición en la trama urbana por su capacidad de emisión de ruidos y las limitaciones de los usos cercanos, por lo que esta medida ha sido tenida en cuenta desde el punto de vista de la afección acústica sobre las áreas residenciales.
- De igual modo han sido definidos determinadas parcelas destinadas al Uso Cultural, bien en parcela exclusiva, bien compatibilizada con el gran centro Cívico y de Ocio.
- El resto de Dotaciones y Equipamientos sociales serán regulados según directrices municipales, debidamente compatibilizados con el resto de la Ordenación. Es por ello que se ha previsto el uso de Dotación Genérica para varios de ellos con el objeto de que sea el propio Ayuntamiento quien estime el uso y destino de cada una de ellas.

A tales efectos, las condiciones y ordenanzas referidas a continuación servirán de base para el desarrollo de las mismas en el momento oportuno.

## 2. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

### 2.1 Tipología

Espacios o edificaciones de uso público o colectivo destinados a albergar equipamientos de carácter metropolitano, urbano o local, caracterizados por la edificación aislada.

### 2.2 Uso global

Equipamientos Sociales, restringido a la categoría que, entre las definidas para este uso, le haya sido asignada en los planos de ordenación.

Su uso característico es el indicado por el código correspondiente estando vinculados en cualquier caso al uso y dominio público.

DC Dotación genérica (puede incluir cualesquiera de las siguientes dotaciones pormenorizadas, excepto el uso de Cementerios y Servicios Funerarios)

DCd Dotación Deportiva

DCe Dotación Educativa (DCep: Enseñanza Primaria/DCes: Enseñ. Secundaria)

DCs Dotación Sanitaria o Asistencial

DCc Dotación Cultural, Social, Religiosa o Recreativa

DCa Dotación administrativa (Administración Pública)

DCac Alojamiento Comunitario

### 2.3 Transformación de usos básicos

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Equipamientos Sociales se tramitará como solicitud de licencia de uso, debidamente justificado. El Ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

### 2.4 Otras condiciones

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el Plan; pero en cualquier caso, para las instalaciones con capacidad de más de 500 usuarios simultáneos, deberá presentarse un Estudio de tráfico, seguridad vial y aparcamiento que justifique la solución a las necesidades de la dotación en cuestión.

En la parcela Dotacional de Equipamientos de la Red General R.G.E.9, de forma excepcional, se prevé que pueda existir el uso de Cementerio y Servicios Funerarios, DCf. Para el caso de la parcela de Equipamientos de la Red Supramunicipal de la Comunidad de Madrid, destinada según voluntad del Plan General de Tres Cantos a un Campus Universitario, se deberán formalizar en su momento las Condiciones Particulares de desarrollo mediante la figura de planeamiento correspondiente. Esta parcela ha sido prevista como Red de Servicios Públicos.

## 3. CONDICIONES DE PARCELA

Todas las parcelas a las que el Plan General asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad en el momento de su aprobación, serán edificables.



No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas con superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup> o con frente, a vía pública o espacio libre de uso y dominio público, inferior a 15,00 metros.

En todo caso, se respetarán las superficies mínimas de parcela establecidas en la legislación sectorial de equipamientos escolares.

#### 4. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

##### 4.1 Ocupación máxima

Se establece una limitación en la ocupación de parcela del 50% de la misma, condicionada a las Áreas de Movimiento de la Edificación sobre rasante previstas en los Planos de Ordenación.

Este porcentaje podrá sufrir modificaciones derivadas de las servidumbres de cauces impuestas sobre los terrenos cercanos al arroyo Bodonal.

##### 4.2 Alineaciones y retranqueos

La edificación habrá de respetar un retranqueo a los linderos laterales y posteriores que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4,00 metros, y en cualquier caso, condicionada por las Áreas de Movimiento de la Edificación previstas en los planos de Ordenación correspondientes.

Estas áreas de movimiento han sido determinadas en función de diferentes criterios y según las distancias de separación necesarias para permitir las condiciones acústicas adecuadas en las parcelas de equipamientos que así lo requieran, en la plena garantía del cumplimiento de las determinaciones de afectación acústicas establecidas en la legislación vigente.

Las condiciones de altura máxima y Superficie Máxima Edificable dependerán de la categoría del uso dotacional asignado y tamaño de parcela.

En el caso de que a una determinada parcela se hayan asignado varias categorías, será de aplicación la correspondiente a la que se conceda licencia para instalación en la parcela, o a la de mayor superficie edificada si coexistiesen varias categorías.

#### 5. CONDICIONES DE VOLUMEN

##### 5.1 Altura de la edificación

La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones es la siguiente, salvo si los planos de ordenación señalan otra, que prevalecerá:

Categorías Educativa y Deportiva:

Número Máximo de plantas sobre rasante: 3 (Baja + 2)

Altura máxima: 10,80 m

Otras categorías:

Número Máximo de plantas sobre rasante: 4 (Baja + 3)

Altura máxima: 13,20 m

En el caso de la parcela de equipamiento genérico (R.G.E.10.b), colindante con la Estación de Cercanías, donde se plantea la posibilidad de un aparcamiento complementario, se ha previsto un máximo de 1 planta de altura y 4,00 metros, en correspondencia con el uso PK, si bien, un destino distinto del referido en dicha parcela permitiría el establecimiento general de 4 plantas de edificación.

En el caso de la parcela calificada como Centro Cívico y de Ocio, donde se podrán establecer diferentes parcelas con diversos usos, se permitirá la modificación de las alturas máximas permitidas al objeto de garantizar las condiciones adecuadas para el desarrollo específico de cada uso o edificio (Centros Culturales, Auditórios, Teatros, Edificios Religiosos, Bibliotecas, Centros Sociales de o cualquier otro tipo de uso).

En este sentido, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

##### 5.2 Superficie Máxima Edificable

La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será, en función del tamaño de parcela y de la categoría de equipamiento asignada, el resultado de referir a su superficie neta el Coeficiente de Edificabilidad establecido a continuación, o en su caso, el que señale la Ficha de la Zona de Ordenación correspondiente:

Categoría Deportiva: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>\*

Categoría Cementerios y Servicios Funerarios: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>\*

\* Sin superar en cualquier caso la edificabilidad que se formula a continuación para el resto de categorías en función del tamaño de parcela, y sin perjuicio de aplicar en todo caso aquella señalada en la Ficha de Zona de Ordenación correspondiente.

Resto de categorías, según rangos de superficie de parcela:

SUPERFICIE S DE PARCELA M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD M2/M2
< 5.000	1,0
5.001-50.000	1,00 – 0,50 (proporcionalmente)
>50.000	0,20

En cualquier caso, serán admisibles todas las edificaciones que, existiendo en el momento de aprobación del Plan General, tuviesen una edificabilidad mayor.

## 6. CONDICIONES ACUSTICAS

Estas condiciones son de aplicación exclusivamente en el ámbito de la parcela R.G.E.4b. Ello viene motivado por el uso pormenorizado de Dotación Educativa asignado a la parcela en este Plan Especial.

La edificación habrá de respetar un retranqueo frontal a la Avenida de España de 15 m. En este frente, con la finalidad de establecer una barrera acústica, deberá ejecutarse además, un espacio terraplenado con plantaciones vegetales, o bien una alternativa diferente, siempre y cuando su capacidad de reducción acústica sea equivalente.

En todo caso, la medida correctora que sea finalmente adoptada, debe ser tal que garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en la parcela, de modo que los elementos de apantallamiento acústico (espacio terraplenado u otro tipo de pantallas) deberán ser diseñados de forma que proporcionen una reducción acústica suficiente como para cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de la parcela.

La evaluación de las propuestas en este sentido corresponderá a los Servicios Técnicos de medio Ambiente, de manera que se garantice el cumplimiento de los niveles establecidos para la zona de sensibilidad acústica tipo I, es decir 50 dB(A) en periodo diurno y 40 dB(A) en periodo nocturno.

En cualquier caso, se recomienda que en las parcelas que se destinen a un uso educativo, la disposición de los centros sea tal que las zonas más ruidosas (recreo, zonas deportivas, etc.) sean las que se localicen cerca de las zonas con mayores niveles de ruido (principalmente viales), mientras que las aulas deben estar alejadas de dichos elementos productores de ruido.

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 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.

Tres Cantos, a 30 de noviembre de 2012.—El concejal de Urbanismo, Javier Morales Escudero.

(03/41.109/12)

