



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

62

TRES CANTOS

URBANISMO

El Pleno municipal celebrado el día 31 de enero de 2013 adoptó el acuerdo número 011/13, cuya parte dispositiva es la siguiente:

1.º Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Especial para actualización y mejora de la ordenanza urbanística de iniciativa municipal, presentado por la “Empresa Municipal Nuevo Tres Cantos, Sociedad Anónima”, del cual deberá aportar:

- a) Cd o Dvd que contenga el documento definitivo en Word y en formato pdf.
- b) Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

2.º Remitir un ejemplar de la Modificación 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 Publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de la Modificación 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.

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.

1. Propuesta normativa

El texto vigente del Plan General de Ordenación de Tres Cantos, de conformidad con el Plan Especial aprobado en noviembre de 2010, establece la compatibilidad de los usos Dotacionales con el uso global Terciario, así como con los usos Comerciales específicos regulados en la ordenanza 8.

A dichos efectos, se analiza a continuación la situación vigente de compatibilidad de dichos usos Dotacionales, así como la propuesta de modificación normativa en cada caso:

1.1. Régimen de compatibilidad en el uso global Terciario:

El capítulo 2 del título I del volumen III del citado Plan General de Ordenación Urbana regula las condiciones de desarrollo del Uso Global Terciario (apartado 3), entendido como “actividades dirigidas a proporcionar bienes o servicios de carácter privado o público a la población o a las empresas”. Este uso Terciario presenta a su vez diversos usos Pormenorizados, que no son objeto de modificación alguna a través del presente documento.

Sin embargo, el apartado 3 establece la regulación pormenorizada de los diferentes usos Compatibles, diferenciando entre usos asociados, complementarios y alternativos, que sí son objeto de revisión y modificación puntual mediante esta figura de planeamiento:

- En el caso de los usos complementarios (apartado 3.2), se recoge el uso “Dotacional en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario”, quedando limitada su implantación a “planta baja y planta de primer sótano o semisótano.

También será admisible en planta primera siempre que esté vinculado a la actividad de planta baja”.

Por tanto, al igual que sucede en otros usos globales del Plan General de Ordenación Urbana, se propone adicionalmente la posibilidad de implantación de usos dotacionales en planta primera de edificios “con acceso independiente”, sin obligación de quedar ligados a la planta baja, permitiendo así una mayor flexibilidad de consolidación en el tejido urbano y sin afección ninguna sobre el uso global Terciario al que complementa.

- En el caso de los usos alternativos (apartado 3.3), el Plan General de Ordenación Urbana establece la posibilidad de implantación del uso “Dotacional en todas sus categorías, en edificio exclusivo”. Dicha condición, por tanto, implica limitaciones en la implantación de usos dotacionales en parcelas calificadas de uso global Terciario, por cuanto que su aplicación como usos alternativos, con carácter general y condicionado a las precisiones que las ordenanzas particulares pudiesen establecer complementariamente, exige el posicionamiento de dichos usos en edificio exclusivo.

En este sentido, cabe advertir que la diversidad de situaciones y necesidades de la sociedad debe permitir un marco regulador de mayor flexibilidad, más aún si cabe en el caso de los usos dotacionales, que por su función al servicio de los ciudadanos, deberían de contar con la máxima libertad posible para su desarrollo en la ciudad.

A tal efecto, se propone eliminar la condición de “edificio exclusivo” para la implantación de este tipo de usos en suelos calificados de uso global Terciario. Esta modificación puntual del articulado previsto en el Plan Especial de 2010 no implica, por tanto, merma alguna en la calidad de la ordenación urbanística establecida, sino todo lo contrario, aporta un mayor grado de diversidad y posibilidades de implantación, fuertemente demandadas por la sociedad.

La compatibilidad funcional de dichos usos con los usos Terciarios, implantados en su caso en el resto de la parcela, deberá garantizar el acceso a este tipo de espacios/locales/edificios desde zonas de uso público, bien desde el espacio exterior, o bien desde zonas de circulación pública en el interior de los edificios privados.

De igual modo, las condiciones técnicas de dichos espacios destinados a uso dotacional deberán garantizar las determinaciones establecidas en las normativas técnicas y ambientales de aplicación en cada caso, en función del tipo de actividad implantada y requerimientos específicos.

1.2. Régimen de compatibilidad en la ordenanza 8: actividades económicas comercio y servicios (COM.1/COM.2).

El Plan General de Ordenación Urbana establece como tipología correspondiente a esta ordenanza 8 la de “edificios exentos de escasa altura (una o dos plantas) que al menos dedican un 80 por 100 de su superficie en planta a los usos comercial, instalaciones recreativas, de restauración, de hostelería, de oficinas y de servicios”, definiéndose dos grados según la categoría del uso global: grado 1.º, correspondiente a Centros Comerciales Integrados y Grandes Superficies Comerciales, y grado 2.º, correspondiente a Medianas Superficies Comerciales.

La compatibilidad de usos recogida en el apartado 2.3 Usos compatibles, establece las condiciones normativas para la implantación de todo tipo de usos en estos edificios de uso global Terciario de categoría comercial, distinguiendo entre los usos asociados, complementarios y alternativos.

- En el caso de los usos complementarios [apartado 2.3.b)], el Plan Especial aprobado no recoge la posibilidad de implantar usos dotacionales en parcelas calificadas de uso Terciario, en la categoría de Comercial.

Esta situación, sin embargo, entra en clara contradicción con lo regulado por el propio Plan General en relación con la compatibilidad de usos del global Terciario, tal y como se ha visto en el punto anterior, donde se permite la implantación del “Dotacional en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario”.

Por tanto, en clara coherencia con lo previsto de forma general en el apartado 3. Uso Global Terciario, del capítulo 2, título 1 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas del Plan General de Ordenación Urbana, se propone la incorporación del uso dotacional en términos similares a los regulados por la normativa de aplicación, adaptando las diferentes categorías y posibilidades de ubicación a las condiciones específicas de estos edificios de carácter comercial.

En efecto, respecto a las categorías del uso dotacional se permitirá cualquiera de ellas, exceptuando los apartados e) alojamiento comunitario y f) cementerio y servicios funerarios.

En cuanto a la implantación de dichos usos dotacionales en parcelas reguladas por la ordenanza 8 Comercial (tales como guarderías, clubs sociales, centros asistenciales, médicos, estéticos, clínicas odontológicas, academias, servicios administrativos, espacios culturales, galerías, actividades recreativas, pistas deportivas, etcétera), podrán autorizarse en cualquiera de las situaciones del edificio, como locales independientes dentro del conjunto comercial, garantizando en todo momento su acceso, bien desde el exterior, a nivel de calle o espacio libre privado, bien desde las áreas de circulación pública en el interior de los edificios.

En cualquier caso, el ejercicio de la actividad dotacional correspondiente deberá garantizar todas las normativas técnicas, ambientales y de accesibilidad necesarias según el caso, que no son objeto de la materia urbanística general que nos ocupa.

- Respecto a los usos alternativos [apartado 2.3.c)], el Plan Especial había restringido, según el grado, la implantación de usos dotacionales en este tipo de edificios comerciales.

En coherencia con lo anterior, ante la demanda de actividades al servicio de los ciudadanos en entornos heterogéneos del tejido urbano, se considera oportuno y necesario la ampliación del régimen de compatibilidad de los usos dotacionales, que no suponen merma alguna de la calidad urbanística de los ámbitos en los que se implantan, sino una clara mejora de los servicios a la sociedad.

En este sentido, se propone incluir la regulación del uso Dotacional, como usos alternativos, “en cualquiera de sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario y el de Cementerios y Servicios Funerarios”, propiciando la necesaria flexibilidad de usos en los entornos urbanos. Todo ello con independencia del estricto cumplimiento de las normativas de aplicación en cada caso, según la actividad dotacional implantada, garantizando las medidas y controles necesarios para su ejercicio.

Según lo anterior, la presente propuesta de Modificación del Plan Especial aprobado en noviembre de 2010 permite la corrección puntual de cinco apartados de la regulación urbanística establecida en el título I: Normativa Pormenorizada del Suelo Urbano, del volumen III: Normas Urbanísticas Pormenorizadas del Plan General de Ordenación Urbana, todas ellas de carácter pormenorizado, tal y como ha quedado ampliamente justificado y, por tanto, con plena competencia a través del presente instrumento de planeamiento.

Respecto al título II, correspondiente al Suelo Urbanizable, cabe señalar que se encuentra plenamente regulado a través del Plan Parcial del único Sector de dicho suelo “AR Nuevo Tres Cantos”, aprobado definitivamente en febrero de 2006.

En este sentido, la regulación del uso Terciario Comercial se encuentra establecida a través de sus ordenanzas particulares, en concreto, la ordenanza 5: Actividades Económicas Comercio (TER.COM.2), que especifica como uso global de este tipo de ámbitos calificados el uso Terciario.

En cuanto a la compatibilidad de usos con el global, el mismo articulado de la ordenanza determina su remisión directa al Plan General de ordenación del municipio, en concreto al apartado 3. Uso global Terciario.

Por tanto, habida cuenta de que el presente documento ha propuesto las modificaciones necesarias a dichos efectos en el citado apartado 3 (capítulo 2, título I, volumen III del Plan General de Ordenación Urbana) no es necesaria modificación alguna sobre las ordenanzas particulares del referido Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, que se remitirán al nuevo texto propuesto con carácter general para el municipio.



2. *Modificación del texto vigente*

De conformidad con las modificaciones propuestas, el texto del Plan General de Ordenación del Municipio de Tres Cantos, se modifica en los siguientes apartados:

VOLUMEN III

NORMAS URBANÍSTICAS PORMENORIZADAS

Título I

Normativa pormenorizada del suelo urbano

Capítulo 2

Condiciones específicas de uso

3. Uso global Terciario:

Apartado 3: usos compatibles:

3.2. Usos complementarios.

3.3. Usos alternativos.

Capítulo 3

Condiciones de volumen: ordenanzas de edificación

— Ordenanza 8. Actividades económicas: comercio y servicios (COM.1/COM.2):
Apartado 2: uso y tipología:

2.3.b) Usos compatibles.

2.3.c) Usos alternativos (puntos I y II).

Todo ello según la redacción literal del siguiente texto vigente (según Plan Especial aprobado definitivamente en 25 de noviembre de 2010) y texto propuesto (según modificación del Plan Especial) de las citadas Normas Urbanísticas, que se transcriben íntegros a continuación.

TEXTO PROPUESTO (según Modificación del Plan Especial)

3. Uso global Terciario

1. Definición

Es el correspondiente a los espacios y locales en las que se desarrollan las actividades dirigidas a proporcionar bienes o servicios de carácter privado o público a la población o a las empresas.

2. Usos característicos pormenorizados

Aquellas parcelas a las que el planeamiento asigne el uso global Terciario podrán destinarse a su uso a cualquiera de las diferentes categorías que se establecen a continuación:

- 1) Servicios: desarrollo de actividades de prestación de servicios tales como sucursales bancarias, agencias inmobiliarias, gestorías, peluquerías, centros de estética, tintorerías, reparación de calzado, copias de llaves, arreglos de prendas de vestir, agencias de viajes, administraciones de lotería, locutorios, etcétera.
Despachos profesionales: despachos de arquitectos, abogados, logopedas, psicólogos, fisioterapeutas, profesionales en general, estudios de artistas, etcétera, así como las actividades unipersonales de prestación de servicios tales como servicios de modista, etcétera.

Servicios Profesionales Domésticos: desarrollo de actividades de prestación de Servicios o Despachos Profesionales dentro de la vivienda, cuando la actividad se desarrolle por el titular (persona física en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas) o cuando la actividad corresponda a una sociedad mercantil o civil, y siempre que la vivienda sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante de la sociedad.



La ocupación de la actividad no será superior al 30 por 100 de la superficie útil de la vivienda. En todo caso será exigible el mantenimiento de un programa mínimo de vivienda integrado por un dormitorio doble, salón independiente (con cocina integrada o no) y aseo.

- m) Comercio Mayorista: venta de bienes al por mayor.
- n) Comercio Minorista: compraventa de bienes de consumo, en locales individuales o (galerías comerciales), agrupaciones comerciales con circulación interior común, siempre que, individual o colectivamente, la superficie de venta no sea superior a 2.500 metros cuadrados.
- o) Centro Comercial: grandes superficies comerciales o agrupaciones comerciales en circulación interior común (centros comerciales integrados y galerías comerciales), destinadas a la compraventa de bienes de consumo, siempre que individual o colectivamente, la superficie de venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados.
- p) Restauración (restaurantes, bares, cafeterías, etcétera): comprende las categorías definidas en el epígrafe 10 del decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones de la Comunidad de Madrid.
- q) Hostelería: hoteles, hostales y pensiones.
- r) Establecimientos públicos de carácter especial (discotecas, salas de baile, café-espéctáculo, bares especiales, etcétera): comprende las categorías definidas en los epígrafes 1 (a excepción del 1.2), 2.5, 4 y 9 del decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones de la Comunidad de Madrid.
- s) Oficinas: prestación de servicios administrativo, técnicos, de información u otros a empresas o personas.
- t) Centros de investigación y desarrollo: locales donde se desarrollan actividades de estas características.
- u) Instalaciones recreativas (culturales, de ocio y azar, cines, teatros, salas de juego, centros de ocio infantil, etcétera): comprende las categorías definidas en los epígrafes 2, 5, 6 y 7.1 (exclusivamente en la condición de centro de ocio infantil), correspondientes al decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones de la Comunidad de Madrid a excepción de los epígrafes: 2.2.1, 2.2.2, 2.3, 2.5 y 2.9.2.
- v) Lavado y limpieza manual de vehículos, con las limitaciones funcionales de que este uso quede restringido a zonas delimitadas expresamente en garajes-aparcamientos correspondientes a la ordenanza 8: actividades económicas: comercio y servicios en grado 1.º, Grandes Superficies Comerciales COM.1, y siempre que se trate de una actividad sujeta a licencia y no suponga incumplimiento de la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida.

(Nota: este uso ha sido incorporado al presente artículo de conformidad con el Acuerdo 114/08, aprobado en fecha 27 de noviembre de 2008, por el Pleno del Ayuntamiento).

3. Usos compatibles

3.1. Usos asociados:

- Espacios libres.
- Aparcamiento: solo en planta baja, sótanos y espacios libres privados. En casos especiales y previa justificación del beneficio público, podrá admitirse en todas las plantas y sin que compute a efectos de edificabilidad.
En este caso no será de aplicación la limitación del 25 por 100 a la que se hace mención en el apartado 3.3.6 del volumen II.

3.2. Usos complementarios:

- Residencial Unifamiliar: vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento.
- Productivo, en la categoría de almacenes: solo al servicio de la actividad principal.
- Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos y Pequeña Industria: en planta baja y planta de primer sótano o semisótano. También será admisible en planta primera siempre que esté vinculado a la actividad de planta baja.
- Productivo, en la categoría de Servicio de Combustibles: solo vinculados a superficies comerciales con una superficie mayor o igual de 2.000 metros cuadrados. Se

podrá localizar siempre que no existan desarrollos residenciales a una distancia menor de 200 metros salvo que las fichas de ordenación indiquen lo contrario.

- Dotacional en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario. En planta baja y planta de primer sótano o semisótano. También será admisible en planta primera siempre que esté vinculado a la actividad de planta baja, o con acceso independiente.
- Productivo en la categoría de Producción o Transformación de energía.

3.3. Usos alternativos:

- Dotacional en todas sus categorías, con acceso desde el espacio exterior de vía pública o espacio libre privado, o desde zonas de circulación pública en el interior de los edificios privados.
- Infraestructuras y Servicios Públicos.

4. *Usos autorizables*

- Productivo, en la categoría de Taller del Automóvil: tanto en situación de planta baja, primer sótano y/o planta primera como en edificio exclusivo.
- Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos y Pequeña Industria: en edificio exclusivo.
- Productivo, en la categoría de Industria Ligera o mediana: tanto en situación de planta baja, primer sótano y/o planta primera como en edificio exclusivo.
- Productivo, en la categoría de Servicio de Combustibles: en edificio exclusivo.

Se podrá localizar siempre que no existan desarrollos residenciales a una distancia menor de 200 metros salvo que las fichas de ordenación indiquen lo contrario.

Compatibilidad entre diferentes categorías del uso Terciario:

La compatibilidad de usos permitida entre las diferentes categorías del uso global Terciario vendrá regulada, en su caso, dentro de cada una de las ordenanzas específicas.

En caso contrario, la compatibilidad entre las diferentes categorías de uso terciario será al 100 por 100, salvo limitaciones concretas de las ordenanzas particulares de cada zona.

5. *Condiciones de instalación*

Los Centros Comerciales (grandes superficies comerciales y agrupaciones de Comercios) con más de 2.500 metros cuadrados de superficie, requerirán un Informe de Circulación que demuestre la compatibilidad de acceso y aparcamiento de clientes y suministradores.

6. *Dotaciones de los locales de uso Terciario*

- c) Aparcamiento: los locales con uso terciario tendrán una dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie edificada de cualquier categoría o uso pormenorizado, redondeado por exceso, salvo en el caso de:
 - Centros comerciales: seis plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada.
 - Medianas superficies comerciales: dos plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada.
 - Oficinas en las que se desarrollan actividades cuyo objeto es el manejo de información, centro de llamadas telefónicas, cálculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, la dotación mínima exigible será de dos plazas por cada 100 metros cuadrados.
 - Instalaciones recreativas: una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas de aforo máximo o por cada 50 metros cuadrados de superficie asignada al uso cuando no existiese aforo.
 - Hostelería: una plaza por cada cuatro camas.
 - Locales de uso Terciario con superficie inferior a 150 metros cuadrados como uso compatible en edificaciones existentes con usos distintos (residencial, productivo, etcétera). En tal caso no será necesaria la dotación de plazas de aparcamiento.

En todos los casos excepto para la categoría de Centro Comercial, esta dotación, en caso justificado de incompatibilidad con un aprovechamiento racional de la parcela, puede situarse en parcela privada que no diste más de 250 metros de la parcela con el uso que genera esa necesidad.



d) Servicios higiénicos:

— Los locales y oficinas de uso público y superficie de hasta 150 metros cuadrados dispondrán de aseos independientes públicos para señoras y caballeros con un total mínimo de dos inodoros y dos lavabos. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo, hasta una superficie de 1.500 metros cuadrados. Por encima de dicha superficie, el cálculo se realizará con un ratio de un inodoro y lavabo por cada 500 metros cuadrados de superficie excedente.

No obstante, podrán estar dotados de un único aseo por local con un mínimo de un inodoro y un lavabo en los siguientes casos:

- Los locales en que se desarrollen actividades de uso Terciario en sus categorías de Comercio Minorista, Comercio Mayorista o Despacho Profesional, con superficies inferiores a 150 metros cuadrados.
- Los locales en que se desarrollen actividades de uso terciario en sus categorías de Oficinas, Centros de Investigación y Desarrollo y Otros Servicios en general, con superficies inferiores a 150 metros cuadrados, y con aforo inferior a 20 personas.
- La dotación mínima de aseos en agrupaciones comerciales no será necesaria en el interior de los locales individuales, siempre que dispongan de aseos comunes en el Centro Comercial o galería con acceso directo a un espacio de circulación; excepto en locales de uso terciario en sus categorías de Restauración y Bares Especiales de superficie superior a 50 metros cuadrados, o actividades que requieran manipulación de alimentos, que será obligatoria en el interior del local individual, con capacidad adecuada a la superficie del mismo.
- En locales de uso terciario en su categoría de Instalaciones Recreativas se dispondrán servicios higiénicos en cada planta, a razón de dos urinarios, un inodoro y un lavabo para caballeros y tres inodoros y dos lavabos para señoras, por cada 200 personas de aforo o fracción.
- En locales de uso terciario en su categoría de Hostelería se dispondrán servicios higiénicos según la normativa de carácter sectorial.
- En el caso de varios usos pormenorizados en un único local, la dotación de servicios higiénicos será la correspondiente al uso con mayor exigencia.

Para el cálculo de las dotaciones higiénicas en un edificio de Oficinas o en un Centro Comercial, se tomará como superficie la suma de todos los locales destinados a dichos usos, descontando los vestíbulos y las zonas de circulación interior.

Los servicios higiénicos estarán dotados de aseo y anteaseo, no permitiéndose la comunicación directa entre la zona de inodoros y la zona de estancia de personas, debiéndose disponer de un vestíbulo de aislamiento.

7. Otras condiciones

La altura libre mínima de los locales de uso terciario será de 2,50 metros, además de cumplir las condiciones higiénico-constructivas respecto a este punto y según la planta de la edificación en que se sitúe el local.

Se permitirá la reducción de dicha altura libre, hasta un mínimo de 2,20 metros, en zonas que no sean de estancia continuada de personas, tales como: aseos, almacenes, archivos, etcétera, así como zonas de entreplantas reguladas en el artículo 3.2.3.

Todo pasillo o escalera de uso público deberá tener un ancho mínimo de 1 metro.

Cuando por la naturaleza de la actividad que se desarrolle en el local de oficinas, el público haya de acceder al mismo, deberá existir una sala de espera o vestíbulo con superficie suficiente para albergar el número de personas que se prevea pueda llegar a haber en el momento de máxima asistencia, con un mínimo de 8 metros cuadrados.

8. Residuos

Los residuos generados por la actividad productiva que estén considerados como “residuos urbanos” a los efectos legales, serán recogidos por los servicios municipales, con las limitaciones previstas por la ordenanza municipal reguladora de la protección de los espacios públicos en relación con su limpieza y retirada de residuos.

La gestión de los restantes residuos será responsabilidad de la actividad productora de conformidad con la normativa de aplicación.



9. *Criterios de control ambiental*

En lo que respecta al régimen de funcionamiento y control ambiental de las actividades se estará a lo que determine la Declaración de Impacto Ambiental, Informe de Evaluación Ambiental de Actividades, Autorización Ambiental Integrada u otras resoluciones ambientales a que esté sujeta la instalación, así como la normativa sectorial que sea de aplicación o cualquier otra que la complemente o sustituya en el futuro.

TEXTO PROPUESTO (según Modificación del Plan Especial)

ORDENANZA 8. ACTIVIDADES ECONÓMICAS: COMERCIO Y SERVICIOS (COM.1/COM.2)

1. *Ámbito*

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas parcelas señaladas con los códigos COM.1 o COM.2 en los planos de ordenación.

2. *Uso y tipología*

2.1. Tipología edificatoria: la tipología correspondiente a esta ordenanza es la de edificios exentos de escasa altura (una o dos plantas) que al menos dedican un 80 por 100 de su superficie en planta a los usos comercial, instalaciones recreativas, de restauración, de hostelería, de oficinas y de servicios.

Se han definido dos grados dentro de esta ordenanza, dependiendo de la categoría del uso global:

- Grado 1.^º: Centros Comerciales Integrados y Grandes Superficies Comerciales.
- Grado 2.^º: Medianas Superficies Comerciales.

2.2. Uso global: el uso global en todos los grados es el Terciario, en el uso característico pormenorizado del párrafo anterior y con las siguientes condiciones específicas.

2.3. Usos compatibles:

a) Usos asociados: los especificados para el uso global Terciario.

- Espacios libres.
- Aparcamiento.

En este caso no será de aplicación la limitación del 25 por 100 a la que se hace mención en el apartado 3.3.6 del volumen II.

b) Usos complementarios:

- Terciario en la categoría de Establecimientos Públicos de carácter especial, en cualquier situación.
- Productivo en la categoría de Almacenes: solo al servicio de la actividad principal (para los grados 1.^º y 2.^º).
- Productivo en la categoría de Servicio de combustible: solo vinculado a establecimientos comerciales con una superficie ≥ 2.000 metros cuadrados. Se podrá localizar siempre que no existan desarrollos residenciales a una distancia menor de 200 metros, salvo que las fichas de ordenación indiquen lo contrario.
- Dotacional en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario y el de Cementerios y Servicios Funerarios.

En cualquier situación del edificio, con acceso desde el espacio exterior de vía pública o espacio libre privado, o desde zonas de circulación pública en el interior de los edificios privados.

c) Usos alternativos:

I. En grado 1.^º:

- Terciario en las categorías de Servicios, Restauración, Establecimientos Públicos de carácter especial, Instalaciones recreativas.
- Dotacional en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario y el de Cementerios y Servicios Funerarios.
- Productivo en la categoría de Taller Artesano.



II. En grado 2.º:

- Terciario en las categorías de Servicios, Restauración, Hostelería (solo en edificio exclusivo exento o adosado), Establecimientos Públicos de carácter especial, Instalaciones recreativas y Oficinas.
- Productivo en las categorías de Taller Artesano y Taller/Pequeña Industria (incluso la reparación de bicicletas y motocicletas con potencia superior a 75 kW).
- Dotacional en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario y el de Cementerios y Servicios Funerarios.

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 cuya superficie sea inferior a los siguientes valores:

- Grado 1.º: 10.000 metros cuadrados.
- Grado 2.º: 3.000 metros cuadrados.

4. *Posición de la edificación*

4.1. Ocupación máxima: la Ocupación Máxima que podrá alcanzar la edificación sobre rasante en todos los grados será el 100 por 100 de la superficie de la parcela.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

4.2. Alineaciones y retranqueos:

- Grado 1.º: no se establecen retranqueos.
- Grado 2.º: en el caso de que la parcela con uso comercial asignado linde con otra parcela, se exigirá un retranqueo lateral y posterior mínimo de 5 metros.

4.3. Separación entre edificios: 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.

5. *Condiciones de volumen*

5.1. Altura de la edificación: se indican a continuación las alturas máximas para el número máximo de plantas admitido. No obstante en caso de que los planos de ordenación indiquen un número diferente de plantas, la altura máxima se determinará a razón de 4 metros por planta.

La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones y construcciones es la siguiente, prohibiéndose de forma expresa la construcción de áticos en todos los grados.

— Grado 1.º:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 3 (baja + 2).
- Número máximo de plantas bajo rasante: 4.
- Altura máxima: 12 metros.

El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la propiedad, alturas superiores de la edificación o de cumbre, hasta un máximo absoluto de 12 metros, para usos que así lo exijan (espectáculos, etcétera). El área con altura superior a 9 metros representará como máximo el 25 por 100 en planta de la superficie total cubierta.

— Grado 2.º: el número de plantas sobre rasante no superará el valor establecido para cada parcela en los planos de ordenación.

- En ausencia de determinación, será, con carácter general: 3 (baja + 2).
- Número máximo de plantas bajo rasante: 4.
- Altura máxima: 12 metros.

5.2. Organización de la cubierta: serán admisibles tanto las cubiertas planas como las inclinadas y siempre que la altura de cumbre, medida desde el alero a la línea de cumbre más elevada, no sea superior a 6 metros.

Las instalaciones mecánicas de la edificación como la ventilación, podrán sobresalir hasta un máximo de 4 metros sobre la altura de alero, siempre que quede oculta por elementos decorativos con tratamiento similar al de la fachada.

Se admitirán elementos verticales de identificación comercial de los propios centros en cuya parcela o edificio se ubicasen, y con una altura máxima de 15 metros medidos desde el terreno, o de 8 metros medidos desde el alero si se instalasen sobre un edificio.

5.3. Entreplantas: en los locales comerciales interiores al Centro Comercial, se permiten entreplantas únicamente en plantas baja (grado 1.^º y 2.^º) y primera (grado 1.^º), y con una ocupación máxima del 50 por 100 del local en que se encuentren. Las entreplantas no podrán tener acceso independiente desde el exterior del local (salvo accesos de seguridad) y formarán parte del local, estando vinculados al mismo uso. La altura libre acumulada de planta y entreplanta no superará los 6 metros.

5.4. Superficie máxima edificable:

- Grado 1.^º: la superficie máxima edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el coeficiente de edificabilidad que aparezca reflejado sobre los planos de ordenación de la serie 3.1, o la que defina el Plan Parcial para el suelo urbanizable.
- Grado 2.^º: la superficie máxima edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el coeficiente de edificabilidad asignado en los planos de ordenación. En ausencia de determinación se adoptará un coeficiente de edificabilidad de 1,6 m²/m².

6. Otras condiciones

6.1. Aparcamiento: la dotación mínima de aparcamiento establecida en las Condiciones Específicas del uso Terciario podrá reducirse a dos plazas por cada 150 metros cuadrados de superficie de venta en aquellas parcelas a las que se asigne esta ordenanza en su grado 2.^º, pero siempre cumpliendo con la condición mínima de 1,5 plazas por 100 metros cuadrados o fracción de superficie edificable de cualquier uso [artículo 36.6.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid], redondeando por exceso. En el caso de asignársele una ordenanza de grado 1.^º, tendrá que cumplir la dotación mínima de aparcamiento establecida en las Condiciones Específicas del uso Terciario.

Las eventuales áreas de aparcamiento en superficie deberán diseñarse con movimientos de tierra ajardinados y arbolados para romper la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento, como mínimo, un área total equivalente al 5 por 100 de la superficie destinada a aparcamiento. El proyecto de urbanización del aparcamiento deberá incluir un estudio de jardinería donde se justifique la plantación. La conservación, y reposición en su caso, del ajardinamiento será por cuenta de la propiedad del aparcamiento.

6.2. Suministros: el uso comercial en edificio exclusivo requerirá disponer, al menos, de una zona cubierta para suministro de mercancías y evacuación de residuos sólidos, con aparcamiento suficiente para los vehículos de suministro. Cuando la superficie de venta comercial sea superior a 5.000 metros cuadrados la zona de suministros de mercancías y de evacuación de residuos sólidos, tendrá una superficie conjunta de al menos 500 metros cuadrados para aparcamiento y maniobra.

En cualquier caso se deberán adoptar las medidas necesarias para evitar la emisión de ruidos y olores.

6.3. Supresión de barreras arquitectónicas: se cumplirá la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

6.5. Construcciones temporales interiores a los Centros Comerciales (COM.1): se permite la instalación de construcciones temporales en las calles peatonales interiores de los Centros Comerciales de grado 1.^º (COM.1), siempre y cuando se garanticen las distancias necesarias de evacuación en estos espacios peatonales. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y anchura superior a 4,50 metros, y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie de venta; únicamente podrán albergar zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero que mantengan un ancho libre agregado de 3 metros, garantizando en todo momento las condiciones mínimas de evacuación del DB-SI del Código Técnico o normativa que lo complemente o sustituya en el futuro, así como la Normativa de Accesibilidad correspondiente.

Dichas construcciones de carácter temporal no computarán a efectos de edificabilidad.

Tres Cantos, a 5 de febrero de 2013.—El concejal de Urbanismo, Javier Morales Escudero.

(03/5.162/13)

