

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

71

TRES CANTOS

URBANISMO

El Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 29 de febrero de 2012, ha adoptado el acuerdo número 013/2012, cuya parte dispositiva es la siguiente:

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

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

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

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

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

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

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC), modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero; indicándose que el presente acuerdo que 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.

4. Descripción de la propuesta del plan especial

4.1. Descripción de la propuesta

El presente Plan Especial propone la división de la parcela RU.1 en tres parcelas resultantes, 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, número de viviendas, ordenanzas y alturas; ajustando únicamente la superficie, edificabilidad y distribución de usos compatibles en las parcelas, según lo expuesto en los apartados anteriores.

Por todo esto, el Plan Especial trabaja en tres frentes:

- 1) La segregación de la parcela RU.1 en tres parcelas.
- 2) Establecer un nuevo reparto de edificabilidad entre estas tres parcelas resultantes.
- 3) El ajuste de las áreas de movimiento en toda la manzana.

4.2. Descripción de la finca matriz

La parcelación de la finca RU.1 se desarrolla sobre la totalidad del ámbito de la misma, según se describe en el Proyecto de Reparcelación del Sector.

Se deja aquí constar la descripción de la finca según aparece descrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo 1.

Parcela: RU.1:

Descripción:

Urbana.—En término de Tres Cantos (Madrid), parcela RU.1 del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR Nuevo Tres Cantos”, con una superficie de suelo de 13.692,50 metros cuadrados y una edificabilidad de 8.978,29 metros cuadrados en uso residencial unifamiliar libre.

Linda:

- Al Norte con la calle Ronda Norte.
- Al Sur con calle BC-2.
- Al Este con calle Boulevard Central.
- Al Oeste con calle Arroyo.

Parámetros urbanísticos:

- Superficie de parcela: 13.792,50 m².
- Edificabilidad total: 8.978,29 m².
- Coeficiente de edificabilidad: 0,65 m²e/m²s.
- Uso: residencial unifamiliar libre.
- Altura máxima: II (baja + 1) o 7,50 m.

Titularidad: el 38,0566 por 100 de la parcela corresponde a “FCC Construcción, Sociedad Anónima”, el 38,4553 por 100 corresponde a “Proceparsa” (24,5624 por 100 más 13,8928 por 100), y el 23,4881 por 100 restante a “Promociones Prau, Sociedad Anónima”; los tres por título de adjudicación en virtud de estas dos figuras:

- Proyecto de Reparcelación del Sector AR Nuevo Tres Cantos.
- Escritura de Permuta (de porcentajes de propiedad entre “FCC Construcción, Sociedad Anónima” y “Proceparsa”) inscrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1.

Inscripción: inscrita la finca descrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1:

- Tomo 1.474, libro 539, folio 31, inscripción primera, finca número 20.868 (pleno dominio por título de adjudicación).
- Tomo 1.474, libro 539, folio 36, Inscripción quinta, finca número 20.868 (pleno dominio por título de Permuta).

Referencia catastral: 9477701VK3997N0001SX.

4.3. Descripción de las parcelas resultantes

A continuación se resumen las características de cada una de las tres parcelas resultantes de la parcelación, según se detalla en los apartados siguientes:

PLAN PARCIAL		PLAN ESPECIAL		
	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)		%	
RU.1	13.792,50	5.303,95	38,4553	RU. 1A
		5.248,96	38,0566	RU. 1B
		3.239,60	23,4881	RU. 1C
EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE(m ²)				
RU.1	8.978,29	3.452,63	38,4553	RU. 1A
		3.416,83	38,0566	RU. 1B
		2.108,83	23,4881	RU. 1C
NÚMERO DE VIVIENDAS (Ud)				
RU.1	50	19	38	RU. 1A
		19	38	RU. 1B
		12	24	RU. 1C

El presente Plan Especial incorpora las fichas individuales de ordenación de las tres 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.

Parcela: RU.1A:

Descripción:

Urbana.—En término de Tres Cantos (Madrid), parcela RU.1A del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR Nuevo Tres Cantos”, con una superficie de suelo de 5.303,95 metros cuadrados y una edificabilidad de 3.452,63 metros cuadrados en uso residencial unifamiliar libre.

Linda:

- Al Norte con la avenida Gran Vía de Tres Cantos.
- Al Sur con calle de Eslovenia.
- Al Este en línea quebrada de tres tramos: el primero de 41,34 metros con parcela RU.1B, y los siguientes de 47,79 metros y 37,05 metros con parcela RU.1C.
- Al Oeste con avenida de los Príncipes de Asturias.

Parámetros urbanísticos:

- Superficie de parcela: 5.303,95 m².
- Edificabilidad total: 3.452,63 m².
- Coeficiente de edificabilidad: 0,65 m²e/m²s.
- Uso: Residencial unifamiliar libre.
- Altura máxima: II (baja + 1) o 7,50 metros.
- Titularidad: “Proceparsa”, CIF: A-78338050; avenida Alberto Alcocer, número 24, 28036, Madrid.

Parcela: RU.1B:

Descripción:

Urbana.—En término de Tres Cantos (Madrid), parcela RU.1B del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR Nuevo Tres Cantos”, con una superficie de suelo de 5.248,96 metros cuadrados y una edificabilidad de 3.417,83 metros cuadrados en uso residencial unifamiliar libre.

Linda:

- Al Norte con la avenida Gran Vía de Tres Cantos.
- Al Sur con calle de Eslovenia.
- Al Este con la avenida del 21 de marzo y con la parcela de cesión a favor de compañías destinada a Centro de Transformación.
- Al Oeste en línea quebrada de tres tramos: el primero de 41,34 metros con parcela RU.1A, y los siguientes de 39,69 metros y 37,05 metros con parcela RU.1C.

Parámetros urbanísticos:

- Superficie de parcela: 5.248,96 m².
- Edificabilidad total: 3.416,83 m².
- Coeficiente de edificabilidad: 0,65 m²e/m²s.
- Uso: residencial unifamiliar libre.
- Altura máxima: II (baja + 1) o 7,50 m.
- Titularidad: “FCC Construcción, Sociedad Anónima”, CIF: A-28854727; calle Orense, número 11, 28020 Madrid.

Parcela: RU.1C:

Descripción:

Urbana.—En término de Tres Cantos (Madrid), parcela RU.1C del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR Nuevo Tres Cantos”, con una superficie de suelo de 3.239,60 metros cuadrados y una edificabilidad de 2.108,83 metros cuadrados en uso residencial unifamiliar libre.

Linda:

- Al Norte en línea recta de 47,79 metros de longitud con parcela RU.1A y 39,69 metros con la RU.1B.
- Al Sur con calle de Eslovenia.
- Al Este en línea recta de 37,05 metros de longitud con parcela RU.1B.
- Al Oeste en línea recta de 37,05 metros de longitud con parcela RU.1A.

Parámetros urbanísticos:

- Superficie de parcela: 3.239,60 m².
- Edificabilidad total: 2.108,83 m².
- Coeficiente de edificabilidad: 0,65 m²e/m²s.
- Uso: residencial unifamiliar libre.
- Altura máxima: II (baja + 1) o 7,50 m.
- Titularidad: “Promociones Prau, Sociedad Anónima”, CIF: A-78847811; calle Lanuza, número 14, 28028 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.

5. Parámetros urbanísticos definidos por el plan especial

Sirva la siguiente relación de parámetros urbanísticos para demostrar que el presente Plan Especial, en ningún momento contradice o varía los parámetros incluidos en el Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos.

5.1. Alineaciones y retranqueos

Las alineaciones de la parcela original son respetadas escrupulosamente. Estas quedan definidas en la documentación gráfica que completa a esta memoria. Además, al segregar la parcela en tres partes, aparte de las alineaciones a calle, se detallan los retranqueos laterales que surgen y que cumplen con lo exigido por el Plan Parcial.

Estos datos, se consignan en los planos denominados “Fichas individualizadas de parcela”, que con sus correspondientes acotaciones, servirán de documento para el deslinde de las tres nuevas parcelas.

5.2. Rasantes

Las rasantes de la parcela original no se modifican. Se mantienen las cotas de rasantes del Plan Parcial, sin intervenir en ellas.

Las rasantes perimetrales se adaptan a la realidad de la urbanización ejecutada.

5.3. Parcelaciones

La parcela RU.1 objeto de este plan se divide en tres parcelas y todas ellas cumplen con lo dictado referente a la superficie mínima de parcela (150 metros cuadrados) y frente mínimo (6 metros) por la ordenanza 2: Edificación Unifamiliar R.U. del Plan Parcial.

La parcela RU.1A con una superficie de 5.303,95 metros cuadrados repartida en forma de “L”, tiene un área de movimiento de la edificación de aproximadamente 2.870,45 metros cuadrados.

La parcela RU.1B con una superficie de 5.248,96 metros cuadrados repartida también en forma de “L” tiene un área de movimiento de la edificación de aproximadamente 2.573,50 metros cuadrados.

Por último, la parcela RU.1C con una superficie de 3.239,60 m² de forma rectangular, y abrazada por las dos parcelas anteriores, tiene un área de movimiento de la edificación de aproximadamente 1065,01 metros cuadrados.

5.4. Edificabilidad

La edificabilidad máxima original es la designada en el plano de Ficha Urbanística del Plan Parcial con una superficie máxima edificable en el ámbito de 8.978,29 m².

Dicha edificabilidad no cambia en el ámbito conservándose en su totalidad, ya que no se permite modificar las “determinaciones estructurantes” según los artículos 50 y 35 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Lo que se hace es repartir de manera distinta a lo expresado en el Plan Parcial, ese dato de edificabilidad total entre las tres parcelas resultantes, ya que eso sí lo permite el artículo 35 de la Ley del Suelo “... definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector ...”.

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

(02/3.000/12)