

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

68

TRES CANTOS

URBANISMO

El Pleno Municipal celebrado el día 25 de octubre de 2018 ha adoptado el acuerdo n.º 121/18 por el que se resuelve:

1. Aceptar la solicitud de verificación en cuanto a la definición de coordenadas de la linde común presentada como alegación (RE: 5138/2018 de 06/03/18), por la sociedad Millennium Project, a la vista de los informes emitidos al respecto por Arquitectura y el equipo redactor el 12 y 22 de marzo respectivamente y, una vez verificada la definición de las coordenadas de la linde común entre las parcelas RG.32, RU.10A y RU.10B, y RGE.4b con el informe topográfico presentado por el concesionario el 27/06/18, rectificar el documento conforme al aportado el 16/07/18 (RE: 16515/2018), que ha sido informado favorablemente por Arquitectura el 07/08/18, sin que este hecho suponga una introducción de cambios sustantivos en la ordenación propuesta.

2. Aprobar definitivamente el Plan Especial de iniciativa municipal para la adaptación del programa municipal de dotaciones y equipamiento en el Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, en el ámbito de la parcela RGE.4B, conforme al documento rectificado por la Empresa Municipal Nuevo Tres Cantos, SA aportado el 16/07/18 (RE: 16515/2018), sometido, por un lado, a la consideración establecida en el informe del Ministerio de Defensa respecto a la necesidad de balizaje de las grúas y componentes de las obras que tengan altura suficiente según normativa, debido a que las obras se encuentran dentro de la LED 17 Sector A; y, por otro, a las condiciones incluidas en el Informe Ambiental Estratégico a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial, que pasan a formar parte integrante del documento, debiendo ser incorporadas como Anexo 5, respecto a:

- Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan.
- Protección del medio natural.

3. Asimismo se ordena la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la parte del Plan Especial exigida por la legislación de régimen local en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haber procedido a su depósito en el Registro administrativo de planes de la Comunidad de Madrid, para su entrada en vigor.

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de 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, Administración Local y Ordenación del Territorio, donde puede ser consultado, significando que este acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a esta publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que se estime oportuno.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, a continuación se publica el texto de la parte del Plan Especial exigida por la citada legislación de régimen local:

RÉGIMEN NORMATIVO

Objeto del Plan Especial

El presente Plan Especial tiene por objeto modificar la regulación establecida en el Plan Especial para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos en el Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, en el ámbito de las parcela R.G.E.4a y R.G.E.4b aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 2012, que previamente estaba establecida por el Plan

Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, en cuanto a la pormenorización de las categorías de uso asignadas a las Redes Generales, con el fin de localizar en la parcela R.G.E.4b, de nuevo, el uso pormenorizado deportivo recogido en el Plan Parcial y modificado en dicho Plan Especial del año 2012 a escolar primaria/secundaria, ya que es voluntad del Ayuntamiento iniciar la construcción una dotación deportiva en el Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, concretamente en la parcela R.G.E.4b que constituye el ámbito de este Plan Especial, estimando que, por superficie y situación en la trama urbana, resulta ser la más adecuada para servir a los intereses de la población de las parcelas de uso residencial del entorno.

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

USO EQUIPAMIENTO: RED LOCAL		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.L.E.1	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	18.613,77 m ² s
R.L.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	16.350,01 m ² s

Los planos n.^o 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 representan el estado modificado de la parcela R.G.E.4b.

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

Parcela R.G.E.4b:

- Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos. Dominio Público
- Superficie: 30.159,87 m² (Proyecto de Reparcelación).
- Uso: Dotacional en la categoría de deportivo.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,6 m²/m².
- Edificabilidad: 18.095,92 m²c.

Se transcribe a continuación la nueva Ordenanza 6. Equipamientos Dotacionales DC en el que se ha eliminado el apartado 6 denominado “CONDICIONES ACÚSTICAS”:

ORDENANZA 6. EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES DC

1. Ámbito

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 equipa-

mientos 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 9/2001 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 tipología característico*

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

2.3. 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: Enseñanza Secundaria). |
| DCs | Dotación Sanitaria o Asistencial. |
| DCC | Dotación Cultural, Social, Religiosa o Recreativa. |
| DCA | Dotación administrativa (Administración Pública). |
| DCac | Alojamiento Comunitario. |

2.4. 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.

2.5. Otras condiciones: En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá exigir 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 m² 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. *Posición de la edificación en la parcela*

4.2. 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.

4.3. 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 afección 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*

5.2. 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, Auditorios, 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.

5.3. 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 m²/m²*

Categoría Cementerios y Servicios Funerarios: 0,3 m²/m²*

* 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 ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²
< 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.

Tres Cantos, a 5 de noviembre de 2018.—El segundo teniente de alcalde, Valentín Panjo Gutiérrez.

(03/36.746/18)

