

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

93

#### TRES CANTOS

##### URBANISMO

El Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos en sesión celebrada el 23.02.2023 ha adoptado el acuerdo n.º 7/2023, cuya parte dispositiva es la siguiente:

“1. Aprobar definitivamente el Plan especial de mejora de la ordenación pormenorizada de las manzanas TPT.1 y TPT.2 y viario circundante en el Sector Ar Nuevo Tres Cantos sometido a las condiciones señaladas en el informe emitido por el ADIF y en el Informe Ambiental Estratégico e incluidos en el documento aportado el 24 de enero de 2023, RE n.º 2401/2023 y documentación complementaria aportada el 2 de febrero de 2023, RE n.º 3382/2023. El promotor deberá aportar un único documento refundido incluyendo la documentación aportada el 2 de febrero de 2023 para su diligencia, remisión al Registro administrativo y publicación.

2. Remitir un ejemplar del documento aprobado definitivamente al Registro Administrativo de la consejería competente.

3. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido íntegro del articulado de las normas urbanísticas del Plan Especial en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID para su entrada en vigor, con indicación de haber procedido a su depósito en el Registro Administrativo. Se publicará igualmente la documentación indicada en el art. 32 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, debiendo ser remitido el anuncio en un plazo de diez días desde la adopción del acuerdo de aprobación definitiva.

4. Expedir certificación del acuerdo de aprobación definitiva para su incorporación al expediente.

5. Dar traslado a Patrimonio. Urbanismo y a Patrimonio. Inventario para que se lleven a cabo los trámites necesarios en el Registro de la Propiedad y en el inventario municipal en relación con las variaciones del viario derivadas del documento que se apruebe definitivamente”.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del 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, Administración Local y Ordenación del Territorio, donde puede ser consultado.

A los efectos del art. 32 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

- El documento aprobado definitivamente podrá ser consultado en <https://web.trescantos.es/publicacion/planes-especiales/>
- El Informe Ambiental Estratégico ha sido objeto de publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID núm. 2, de fecha 3 de enero de 2023

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 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 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.

## DOCUMENTACIÓN NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MANZANAS TPT-1 Y TPT-2, DEL SECTOR “AR NUEVO TRES CANTOS”, Y DE LA RED VIARIA CIRCUNDANTE

### 6. Memoria de ordenación

#### 6.1. Modelo de ordenación propuesto.

##### 6.1.1. En relación con la estructura viaria y accesos:

Se delimita este «Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, y de la Red Viaria circundante a estas dos manzanas» con el objetivo de generar, en suelo urbano consolidado, una parcela o manzana mayor que las existentes; y con la finalidad de que este solar permita dar a los ciudadanos del municipio un servicio asistencial hospitalario de excelencia. Para ello se incluye en el ámbito del presente Plan Especial la totalidad de las parcelas TPT-1 y TPT-2, y además el tramo del viario público local (perteneciente a la calle Gregorio Marañón) que ubica en la unión de las dos parcelas.

Este suelo público que se incorpora al ámbito tiene una superficie de 1.797,31 m<sup>2</sup>s, y se compensa con la ampliación del viario público circundante que mejorará la ordenación pormenorizada del ámbito del Plan Especial. Esta compensación se realiza con la cesión como suelo público de nuevo viario público en una superficie de 2.081,99 m<sup>2</sup>s, es decir, este nuevo viario incrementa la superficie del suelo público que se compensa con un incremento de 284,58 m<sup>2</sup>s más.

Pérdida del viario público del sector		
C/ Gregorio Marañón	1.797,31	m2s
Incremento del viario público del Sector, RVL		
C/ Isaac Peral (+3,00m+2,75m)	689,92	m2s
C/ Ramón y Cajal (+2,5m+2,75m)	856,03	m2s
Nuevas cesiones calles	1.545,95	m2s
Nuevo viario público de cesión, RVL + RLELAVL		
Cmo.de servicio tunel, RVL	254,84	m2s
R. L. Espacio Libre Asoc. Viario Local	281,20	m2s
Nueva Travesía de cesion	536,04	m2s
<b>TOTAL cesiones viarios</b>	<b>2.081,99</b>	<b>m2s</b>
Incremento final del viario publico en el P.E.		
<b>Plan Especial de Mejora</b>	<b>284,68</b>	<b>m2s</b>
Incremento del suelo publico Ferroviario		
<b>RED SUPRAMUNICIPAL - ADIF</b>	<b>507,41</b>	<b>m2s</b>

Para ello se delimitarán 3 áreas, que mejorarán la superficie del viario circundante, ampliarán las plazas de aparcamiento existentes y paliarán las carencias actuales de este viario. Estas tres zonas son:

- La ampliación de la calle Santiago Ramón y Cajal en 856,03 m<sup>2</sup>s, mejorando la calidad de dicha calle al aumentar el ancho de la acera y la superficie de los aparcamientos públicos que pasan de ser en línea a ser en batería. Se aumenta el ancho de acera-aparcamiento en 5,25 ml, pasando de los 4,25 ml actuales a los 9,50 ml propuestos;
- La ampliación la calle Isaac Peral en 689,92 m<sup>2</sup>s, que será el donde se colocaran los accesos y vados al centro hospitalario (ampliación de su acera y su aparcamiento público). Se aumenta el ancho de acera-aparcamiento en 5,75 ml, pasando de los 4,25 ml actuales a los 10,00 ml propuestos;
- y una nueva vía de acceso público de 536,04 m<sup>2</sup>s, que desde el fondo de saco de la calle Isaac Peral, discurre hasta el pontón situado debajo de la vía ferroviaria, que

solucione la necesidad de un acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado de dicho ferrocarril (y que quedaron sin solucionar por Plan Parcial).

En relación con la estructura viaria y para la mejora del viario circundante, se realizan las siguientes actuaciones:

- 1) En la calle Santiago Ramón y Cajal se amplía la acera en un ancho de 2,50 metros, pasando de los 2,00 ml actuales, al nuevo ancho de 4,50 ml. Lo que mejorará la calidad de la accesibilidad peatonal al centro asistencial. Se suplementará el alumbrado público de la calle con 4 nuevas farolas, mejorando la iluminación de esta acera. Se introducirán 11 nuevos alcorques para arbolado urbano, entre las plazas de aparcamiento, mejorando la calidad del paisaje urbano.
- 2) Igualmente en la calle Santiago Ramón y Cajal se amplían las plazas de aparcamiento público, pasando de un aparcamiento en línea de 2,25 ml de ancho, a uno nuevo en batería de 5,00 ml. Mejorando la calidad de la accesibilidad rodada al centro asistencial. Se pasan de las 20 plazas de aparcamiento público en línea, a 44 plazas de aparcamiento en batería (incremento de 24 plazas).
- 3) En la calle Isaac Peral se mejora la accesibilidad rodada a la manzana con un nuevo carril rodado, de 3,00 ml de ancho. Este nuevo carril de servicio, se utilizará para el acceso a la parcela separando el tráfico de circulación del de acceso, manteniendo así la fluidez en la circulación de esta calle, aunque estén vehículos esperando para entrar en el aparcamiento interior o para realizar cargas y descargas.
- 4) También en la calle Isaac Peral se suplementará el alumbrado público de la calle con 2 nuevas farolas, mejorando la iluminación de esta acera. Se introducirán 5 nuevos alcorques para arbolado urbano, entre las plazas de aparcamiento, mejorando la calidad del paisaje urbano.
- 5) Igualmente en la calle Isaac Peral se amplían las plazas de aparcamiento público, pasando de un aparcamiento en línea de 2,25 ml de ancho, a uno nuevo en batería de 5,00 ml. Mejorando la calidad de la accesibilidad rodada al centro asistencial. Se pasan de las 16 plazas de aparcamiento público en línea, a 18 plazas de aparcamiento en batería (incremento de 2 plazas).
- 6) Se genera una nueva parcela pública de 536,04 m<sup>2</sup>, que servirá de camino público de servicio, y que desde el final de la calle Isaac Peral, conectará con el pontón que da acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado la línea de ferrocarril colindante. Dentro de esta superficie está la conducción de agua denominada Canal Alto del Canal de Isabel II y que dispone de una servidumbre a su favor. Se crea un espacio libre asociado a la red viaria que no se urbaniza y que incluye la afección de la conducción soterrada de aducción de agua, y que dispone de una servidumbre a favor del canal de Isabel II y de ADIF. Esta parcela se complementará con los 547,41 m<sup>2</sup> de suelo público que este Plan Especial cede como Red Supramunicipal, al estar afecto a la infraestructura y servicio ferroviario, en base a la legislación del sector ferroviario (esta parcela se describe en el apartado 6.4.2.4 “Superficies afectadas por el Trazado Ferroviario de cercanías C-7”). En total ambas parcelas suman 1.043,45 m<sup>2</sup>.
- 7) En el interior de la nueva parcela pública, que se sitúa en el extremo Oeste de la parcela, entre esta y la vía férrea, se generará una pista deportiva de 3,75 ml de ancho y de unos 86 metros de longitud, de los cuales, 254,84 m<sup>2</sup>s estarán dentro de la cesión municipal<sup>(1)</sup>, y que permitirá iniciar un nuevo carril peatonal y/o rodado restringido que conecte el espacio entre el Ferrocarril y la autovía M-607. Esta pista deportiva no modifica la rasante actual del terreno y no dispone de ningún elemento incompatible con la conducción de agua y su servidumbre, posibilitando el paso a través de ella, al Canal de Isabel II para el acceso a las infraestructuras hidráulicas que tienen su trazado al otro lado de la línea ferroviaria, permitiendo así su vigilancia y mantenimiento. Esta pista también permitirá el paso a ADIF para dar servicio a al mantenimiento de la infraestructura ferroviaria; y al estar esta pista, en una gran parte, en la Zona de Protección ferroviaria (8,00 ml) esta obra contará con autorización expresa de ADIF.

PLAN ESPECIAL TPT.1-TPT.2		
FINCAS	SUPERFICIES	
	PARCELARIO ORIGINAL (*)	PARCELARIO MODIFICADO
TPT 1	9.194,32 m <sup>2</sup>	
TPT 2	10.708,79 m <sup>2</sup>	
<b>SUBTOTAL PARCELAS TPT 1 + TPT 2</b>	<b>19.903,11 m<sup>2</sup></b>	<b>19.111,02 m<sup>2</sup></b>
C/ GREGORIO MARAÑÓN	1.797,31 m <sup>2</sup>	
Cesión C/ RAMÓN Y CAJAL		856,03 m <sup>2</sup>
Cesión C/ ISAAC PERAL		689,92 m <sup>2</sup>
Cesión pista 3 m de acceso al Pontón		254,84 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL COMPENSACION POR CESIONES R.L. VIARIO</b>	<b>1.797,31 m<sup>2</sup></b>	<b>1.800,79 m<sup>2</sup></b>
Cesión Cmo. Pontón-servidumbre CYII		281,20 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL COMPENSACION POR CESIONES R.L. ESPACIOS LIBRES</b>	<b>1.797,31 m<sup>2</sup></b>	<b>2.081,99 m<sup>2</sup></b>
<b>CESIÓN RED SUPAMUNICIPAL ADIF</b> <small>Dominio Público s/ Ley 38/2015 y RD 2387/2004</small>		<b>507,41 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE DE ACTUACIÓN</b>	<b>21.700,42 m<sup>2</sup></b>	<b>21.700,42 m<sup>2</sup></b>

(\*) COINCIDE PLANO TOPOGRÁFICO CON SUPERFICIE DE PARCELARIO. CON PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y CON REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En relación con la estructura viaria y para la mejora del viario circundante, el suelo público que se elimina y se compensa con los anteriores, es el siguiente:

- 1) Tramo de calle Gregorio Marañón. Es una vía pública, Tiene un ancho de 15,00 metros y una superficie de 1.797,31 m<sup>2</sup>s, lo que le da una longitud media de 119,82 ml. Fue obtenida como red local "R. L. VIARIO LOCAL" en desarrollo del Plan Parcial "AR Nuevo Tres Cantos" (Tres Cantos Norte, Área de Reparto número 1 del suelo urbanizable), y calificado con la Ordenanza 10: "Vía Pública". Dispone de 16 plazas de aparcamiento.

Del total de la superficie de 2.081,99 m<sup>2</sup>s correspondiente a los nuevos suelos de cesión de viario público, que se ceden en compensación de los 1.793,31 m<sup>2</sup>s que se incorporan a la nueva parcela TPT.1+2, 1.800,79 m<sup>2</sup>s se ceden urbanizados, superando los 1.793.31 m<sup>2</sup>s. El resto de suelo público que se cede hasta completar la superficie de cesión: 281,20 m<sup>2</sup>s, se cede sin urbanizar en el nuevo camino de acceso al pontón, y en el que localiza el canal Alto y su servidumbre a favor del canal de Isabel II.

suelos públicos urbanizados RED VIARIA LOCAL		
C/ Isaac Peral (+3,00m+2,75m)	689,92	m2s
C/ Ramón y Cajal (+2,5m+2,75m)	856,03	m2s
Cmo.de servicio tunel	254,84	m2s
<b>Nuevas cesiones calles</b>	<b>1.800,79</b>	<b>m2s</b>
suelos públicos RED LOCAL ESPACIOS LIBRES		
Parcela sin urbanizar	281,20	m2s
<b>TOTAL cesiones viarios AYTO</b>	<b>2.081,99</b>	<b>m2s</b>
<b>TOTAL Suelo Público RS-ADIF</b>	<b>507,41</b>	<b>m2s</b>
<b>TOTAL cesiones redes públicas</b>	<b>2.589,40</b>	<b>m2s</b>

Además se cede una superficie de 507,41 m<sup>2</sup>s, como suelo público a ADIF (“RS2. Red Supramunicipal de Comunicaciones” según el PGOU-3C) al estar dentro de la zona de Dominio Público, situada a 5 ml de la arista interior de explanación y en base a la legislación vigente del sector ferroviario (de los cuales 46,55 m<sup>2</sup>s y 3,44 m<sup>2</sup>s están dentro del talud interior a la arista de explanación). Esta superficie, también está afectada por la servidumbre del Canal de Isabel II, pues además de ser cruzada por el Canal Alto en sus extremos norte y sur, gran parte de esta parcela está afectada por los 6 m de servidumbre que dicha infraestructura dispone a cada lado.

6.1.1.1. Mantenimiento de las plazas de aparcamiento público.—Se justifica a continuación el incremento de las plazas de aparcamiento público con la mejora y reordenación de la red viaria circundante.

En el tramo de 1.797,31 m<sup>2</sup>s de la calle Gregorio Marañón que se elimina, uniendo las dos parcelas TPT-1 y TPT-2, se eliminan 16 plazas de aparcamiento en línea (aparcamiento de 90,30 ml y de 2, 25 m de ancho).

En el área que se mejora y amplía la calle Santiago Ramón y Cajal, se aumenta en 24 el número de plazas de aparcamiento público, pasando de las 20 existentes en el aparcamiento en línea original (108,38 ml y 2,25 m de ancho<sup>(2)</sup>), a las 44 nuevas plazas de aparcamiento en batería (de 5 ml de profundidad y 2,25 ml de ancho cada una), que disponen en la nueva ordenación.

En el área de la calle Isaac Peral que se mejora y amplía de modifica el aparcamiento en línea y se pasa a disponerlo en batería, aumentándose en 2 plazas de aparcamiento público, pasando de las 16 plazas existentes de aparcamiento en línea (87,20 ml con 2,25 ml de ancho) a las 18 nuevas plazas en aparcamiento en batería (de 5 ml de profundidad y 2,25 ml de ancho cada una). Además se localizan ya los 4 nuevos posibles vados de acceso a la parcela en esta acera y que reducen, junto con los nuevos alcorques, la posible disposición de plazas de aparcamiento, y que hace que la superficie de aparcamiento inicial y sin ningún vado estaba de 90,30 ml<sup>(3)</sup> y la nueva longitud de aparcamiento con los vados es de 40,50 ml.

PLAN ESPECIAL TPT1-TPT2						
VIALES	PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VÍA PÚBLICA					
	PARCELARIO ORIGINAL			PARCELARIO MODIFICADO		
	LONGITUD APARCAMIENTO	LINEA/BATERÍA	NÚMERO DE PLAZAS	LONGITUD APARCAMIENTO	LINEA/BATERÍA	NÚMERO DE PLAZAS
C/ GREGORIO MARAÑÓN	90,30 ml	Línea	16 plazas			
C/ RAMÓN Y CAJAL	108,38 ml	Línea	20 plazas	99,00 ml	Batería	44 plazas
C/ ISAAC PERAL	87,20 ml	Línea	16 plazas	40,50 ml	Batería	18 plazas
TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO	285,88 ml		52 plazas	139,50 ml		62 plazas

Por tanto, con el desarrollo de este Plan Especial el incremento es de 10 plazas de aparcamiento público, respecto a la situación previa. Pues en la situación preoperacional el número de plazas de aparcamiento es de 52, y en la situación postoperacional es de 62 plazas, a pesar de que en esta última y a diferencia de la situación actual, se han descontado las plazas que se perderán por todos los pasos de carruajes previstos para la nueva parcela TPT.1+2.

6.1.1.2. Accesos rodados a la parcela.—Dada la dimensión de la parcela resultante del Plan Especial y sus posibles usos, se permiten varios accesos rodados a la parcela (vados), ubicándose preferentemente en el viario lateral de acceso (calle Isaac Peral), si bien se permite también de forma justificada por la actividad en el viario de tránsito (calle Santiago Ramón y Cajal).

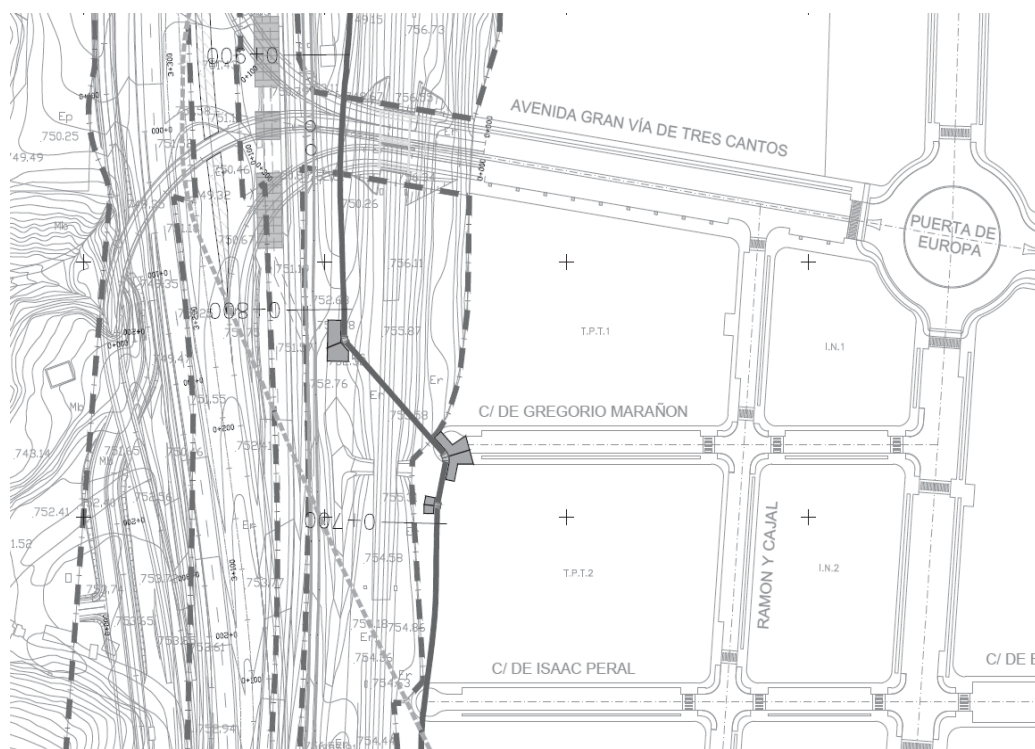
Así en le Plano-09 “PE.TPT-1+2\_Propuesta de accesos y acondicionamiento viales”, se establecen 4 accesos en la calle Isaac Peral y uno más en la calle Santiago Ramón y Cajal. Estos accesos, con unos anchos de vado de 6/8 ml y del 8/10 ml (acuerdo/ancho), mantendrán en cualquier caso y entre ellos la separación de 5,00 metros que se establece el artículo 4.2 del Plan Parcial.

6.1.2. En relación con las Afecciones.

6.1.2.1. Superficies afectadas por servidumbres del CYII.—Conducción de agua “Canal Alto”. La Parcela TPT-2 y la rotonda del fondo de saco de la calle Gregorio Mara-



ción, están afectadas por una servidumbre de acueducto subterránea de 12 metros de ancho (6 metros a cada lado de eje<sup>(4)</sup>) y a favor del Canal de Isabel II.



Plano de Desvíos del "CANAL ALTO", octubre 2011 (Modific. nº1 Proy. Urbanización Plan Parcial Sector AR Nuevo Tres Cantos). En color azul oscuro el nuevo trazado y en gris los macizos de anclaje. En azul claro el antiguo trazado. En naranja el Canal del ATAZAR.

La actual Calle de Gregorio Marañón, es utilizada desde su fondo de saco, como acceso de servicio del Canal de Isabel II, atravesando antes un tramo de la parcela privada T.P.T-2, pues se encuentra enfrentada a un pontón bajo la Línea del trazado del tren de Cercanías Madrid-Burgos. Este pontón o paso inferior, da acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado de dicha Línea ferroviaria, como son los trazados del Canal Alto y del Atazar.

En el presente Plan Especial de Mejora se da solución, a la conexión de este paso inferior bajo la Línea de FFCC con la red pública de viario local, evitando el paso través de una parcela privada y sin servidumbre de paso, corrigiendo así lo que el Plan Parcial dejó sin solucionar.

El nuevo acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado de dicha línea ferroviaria, a través del pontón, se realizará ahora, con la aprobación del Plan Especial, a través de un espacio libre público asociado al viario, que con acceso directo y por el Sur, desde el fondo de saco de la calle Isaac Peral, tiene una superficie de 536,04 m<sup>2</sup>s (1.043,45 m<sup>2</sup>s incluyendo la RS-ADIF) y se emplaza entre la nueva parcela T.P.T. 1+2 (por el Este y por el Norte) y el límite del Sector (Oeste) que lo separa de los suelos ferroviarios donde se inicia el terraplén o talud de la plataforma del tren.

6.1.2.2. Superficies afectadas por el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.—El ámbito del "Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector "AR Nuevo Tres Cantos Tres Cantos", no se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio ("Boletín Oficial del Estado" n.º 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

La totalidad del ámbito del "Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector "AR Nuevo Tres Cantos Tres Cantos" sí se

encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas; modificadas al amparo del artículo 561 de la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo 27 del Decreto 584/1072 de 24 de febrero de Servidumbres aeronáutica por ORDEN FOM/429/2007 de 13 de febrero (“Boletín Oficial del Estado” n.º 51 de 28 de febrero), confirmadas por RD 1080/2009, de 29 de junio (“Boletín Oficial del Estado” n.º 164 de 8 de julio).

A los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, es preceptiva la remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y su remisión, antes del a aprobación inicial, al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea. Estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para la emisión del informe preceptivo y vinculante. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

6.1.2.3. Superficies afectadas por el Helipuerto Militar de Colmenar Viejo.—Este Plan Especial se encuentra afectado por las Servidumbres aeronáuticas del Helipuerto Militar de Colmenar Viejo legalmente establecidas mediante el Real Decreto 1186/1989 de 29 de septiembre (“Boletín Oficial del Estado” núm. 237, de 3 de octubre de 1989). Por lo que en conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 3 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se solicitará informe preceptivo, que verifique que no se infringen las servidumbres aeronáuticas y no se interfiere en las operaciones de tráfico del aeródromo, salidas o llegadas de aeronaves del aeródromo militar de la Base de Colmenar Viejo.

6.1.2.4. Superficies afectadas por el Trazado Ferroviario de cercanías C-7.—La parcela TPT-1+TPT-2 es colindante con la traza ferroviaria del tren de cercanías (C-7) Madrid-Burgos, y se localiza en la margen derecho (dirección Burgos). Por tanto, este suelo urbano consolidado, está afectado por esta infraestructura. Por lo que es preceptivo y vinculante el informe del administrador de esta infraestructura ferroviaria (ADIF), en base a la legislación vigente del sector: Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF) y el RD-2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Al tratarse de suelo urbano consolidado, se establece una línea paralela por el Oeste, desde la línea más próxima de la plataforma del trazado ferroviario (Arista Exterior de la Plataforma AEP), y a 20 metros de distancia, de Línea Límite de Edificación que limitará las construcciones<sup>(5)</sup>. Y otra Línea de Protección a 8 metros de distancia, esta vez desde la arista exterior de explanación (AEE), que obligará solicitar informe previo de ADIF para las construcciones compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario que se realicen en su interior y que queden afectadas.

También se traza otra línea de Zona de Domino Público a 5 metros de distancia desde la arista exterior de explanación (AEE), que delimita los suelos de domino público afectos a la infraestructura y servicio ferroviario. Encontrándose 507,41 m<sup>2</sup> de la parcela TPT-2 en esa situación, y que se cederán como Red supramunicipal a ADIF<sup>(6)</sup>. Esta superficie de cesión, pasa a formar parte de la “RS2. Red Supramunicipal de Comunicaciones”, así definida en el Plan General, y asociada a la Línea 102-Madrid-Chamartín-BIF. Aranda, del EJE 01-Madrid Chamartín-Irún/Hendaya.

Esta Servidumbre en la parcela TPT-1+TPT-2, de la línea del tren de cercanías (C-7) Madrid-Burgos, además genera afecciones acústicas.

En base a la legislación ferroviaria vigente, y al informe emitido por ADIF el 11/08/2022 al documento de aprobación Inicial del presente Plan Especial<sup>(7)</sup>, se cede, como suelo público a ADIF, una superficie de 507,41 m<sup>2</sup>s, al estar dentro de la zona de Dominio Público, situada a 5 ml de la arista interior de explanación. Una pequeña parte de esta cesión está dentro del talud interior a la arista de explanación: 46,55 m<sup>2</sup>s al sur del pontón y 3,44 m<sup>2</sup>s al norte del pontón.

Esta superficie que se cede a la “RS2. Red Supramunicipal de Comunicaciones”, también está afectada por la servidumbre del Canal de Isabel II, pues además de ser cruzada por la conducción soterrada de Canal Alto en sus extremos norte y sur, gran parte de esta parcela está afectada por los 6 m de servidumbre que dicha infraestructura dispone a cada lado.

La pista de 254,84 m<sup>2</sup>s, situada en los suelo de cesión al Ayuntamiento, y que sirve de servidumbre de paso a ADIF y al CYII para el acceso, mantenimiento y vigilancia de sus infraestructuras, se podría completar en la RS2, con 2 pequeños tramos de 42,06 m<sup>2</sup>s al sur, junto a la calle Isaac Peral y otro de 25,90 m<sup>2</sup>s al norte junto al pontón, en total 322,80m<sup>2</sup>s

(3,75 ml de ancho  $\times$  86,0 ml de largo). Si bien se adaptará en su ejecución al punto segundo del apartado séptimo del informe emitido por ADIF el 12.08.2022.

## 6.2. Descripción de la ordenación propuesta.

### 6.2.1. Ámbito:

El Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, delimita en su interior las parcelas TPT-1 y TPT-2, así como el viario local que las separa, dejando fuera de su ámbito la parcela 6.07 del Proyecto de Reparcelación, destinada a recinto de instalaciones subterráneas (centro de transformación).

Las superficies incluidas son las siguientes:

1. Manzana T.P.T-1. Con una superficie de suelo de 9.194,32 m<sup>2</sup>s <sup>(8)</sup>, un coeficiente de edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 5.537,24 m<sup>2</sup>c.

Calificada para uso terciario con tipología de parque tecnológico, y aplicación de la ORDENANZA-4 (Actividades Económicas: Oficinas), en su grado Z.T.P.: Nuevo Parque Tecnológico.

2. Manzana T.P.T-2. Con una superficie de suelo de 10.708,79 m<sup>2</sup>s, con un coeficiente de edificabilidad 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 6.425,27 m<sup>2</sup>c.

Calificada para uso terciario con tipología de parque tecnológico, y aplicación de la ORDENANZA-4 (Actividades Económicas: Oficinas), en su grado Z.T.P.: Nuevo Parque Tecnológico.

3. Tramo calle Gregorio Marañón. Es una vía pública, Tiene un ancho de 15,00 metros<sup>(9)</sup>. Una superficie de 1.797,31 m<sup>2</sup>s, lo que le da una longitud media de 119,82 ml. Obtenida como red local “R. L. VIARIO LOCAL”, se califica con la Ordenanza 10: “Vía Pública”.

Los lindes del Plan Especial, una vez englobadas estas tres superficies anteriores, son:

- Al Norte: la Gran Vía de Tres Cantos.
- Al Sur: con la calle Isaac Peral, que la separa de la manzana TPT-3.
- Al Este: con la calle Santiago Ramón y Cajal, que la separa de las manzanas IN-1 y IN-2.

Al Este, y entre el Plan Especial y la calle S. Ramón y Cajal, se sitúa una parcela de cesión a compañía instaladora de 34,40 m<sup>2</sup>s y destinada centro de transformación.

- Al Oeste: con el trazado del Tren de Cercanías Madrid-Burgos.

La superficie del ámbito del Plan Especial es de 21.700,42 m<sup>2</sup>s.

#### • LA SUPERFICIE DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL ES DE 21.700,42 M2S

SUP. Plan Especial Mejora		EDIFIC. Plan Especial
TPT-1	9.194,32 m <sup>2</sup> s	5.537,24 m <sup>2</sup> c
TPT-2	10.708,79 m <sup>2</sup> s	6.425,27 m <sup>2</sup> c
viario público	1.797,31 m <sup>2</sup> s	
<b>TOTAL</b>	<b>21.700,42 m<sup>2</sup>s</b>	11.962,51 m <sup>2</sup> c

## 6.2.2. Parcelas resultantes:

### i. Parcela T.P.T.1+2.

Es la única parcela lucrativa resultante de la reordenación del Plan Especial y que proviene de la suma de la parcela T.P.T. 1 y de la T.P.T. 2 y de un tramo de 1.797,31 m<sup>2</sup> de la calle Gregorio Marañón. Así mismo las parcela TPT-1 y TPT-2 ceden: 856,03 m<sup>2</sup> a ampliar la calle Santiago Ramón y Cajal; 689,92 m<sup>2</sup> a ampliar la calle Isaac Peral; 536,04 m<sup>2</sup> a la creación de un nuevo espacio libre asociado a la red viaria y que además sirve de acceso al pontón situado bajo el trazado ferroviario Madrid-Burgos; y 507,41 m<sup>2</sup> que se ceden a ADIF, como suelos públicos afectos a la infraestructura y servicio ferroviario y que se agrupan y pasan a formar parte de la RS2 “Red Supramunicipal de Comunicaciones”; al estar incluidos en la Zona de Dominio Público, situada a 5 ml de la arista exterior de la explanación.



#### Lindes:

Al Norte: con la Gran Vía de Tres Cantos.

Al Sur: con la calle Isaac Peral.

Al Este: con la calle Santiago Ramón y Cajal.

Al Oeste: con el trazado del Tren de Cercanías Madrid-Burgos, en la zona norte; y en la zona Sur, con la nueva Travesía de la Calle Isaac Peral (parcela que sirve de camino rustico de acceso al Pontón situado bajo la línea de ferrocarril y que se inicia en el fondo de saco de la calle Isaac Peral).

#### Superficies:

La superficie de la Parcela (manzana) T.P.T.1+2 es de 19.111,02 m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad de la Parcela (manzana) T.P.T.1+2 es de 11.962,51 m<sup>2</sup>e.

- Calificada para uso terciario con tipología de parque tecnológico; y aplicación de la ORDENANZA-4 (Actividades Económicas: Oficinas), en su grado Z.T.P.: Nuevo Parque Tecnológico.
- Titularidad PROYECTOS SANITARIOS 3C S.L., con NIF: B16948440, y domiciliada en Plaza Conde Valle de Suchil, número 2, 28015 Madrid (Madrid).

ii. Superficie que incrementa la R. L. ESPACIOS LIBRES ASOCIADOS A VIARIO LOCAL DEL SECTOR AR Nuevo Tres Cantos.

Urbana.—En término de Tres Cantos (Madrid), parcela R. L. ESPACIOS LIBRES ASOCIADOS A VIARIO LOCAL del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR NUEVO TRES CANTOS”, con una superficie de suelo de 63.800,55 m<sup>2</sup>s y uso de Red Local de Espacios Libres Asociados a Viario.

Es una nueva parcela de cesión y uso público demanial, calificada como espacio libre asociado a la Red Viaria Local del Sector AR Nuevo Tres Cantos, resultante de la reordenación del Plan Especial y que proviene de la parcela T.P.T.2.

#### Lindes:

Al Norte: con la parcela T.P.T. 1+2.

Al Sur: con la calle Isaac Peral.

Al Este: con la parcela T.P.T. 1+2.

Al Oeste: con el Trazado del Tren de Cercanías Madrid-Burgos.

#### Servidumbre:

Esta finca se encuentra afectada por una servidumbre de acueducto Subterráneo a favor del Canal de Isabel II, que afecta a una anchura de doce metros, medidos desde el lindero Oeste. Sobre esta franja se condicionará cualquier tipo de actuación según lo siguiente: 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 eléctricas parásitas. C) Se prohíbe la instalación de colectores. D) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales, así como su cruce con 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. Dispone también de servidumbre de paso a favor de ADIF.

#### Superficies:

La superficie del espacio libre asociado a la red viaria, es de 281,20 m<sup>2</sup>, que se añade a la R. L. Espacios Libres Asociados a Red Viaria, pasando de 63.800,55 m<sup>2</sup>s a 64.081,75 m<sup>2</sup>s.

- Red Local Espacio Libre asociado a la Red Viaria “R. L. Espacios Libres Asociados a Red Viaria”.
- Calificada con la Ordenanza 10: “Vía Pública”.
- Con uso de Red Local de Espacios libres asociados a Viario.
- Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos.
- Se agrega la Finca N.º 21050, que se inscribió con el Proyecto de Reparcelación del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR NUEVO TRES CANTOS”, con una superficie de suelo de 63.800,55 m<sup>2</sup>s, que pasa a ser de 64.081,75 m<sup>2</sup>s.

iii. Superficies que incrementan la RED VIARIA LOCAL DEL SECTOR AR N.T.C.

Urbana.—En término de Tres Cantos (Madrid), parcela R. L. VIARIO LOCAL del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR NUEVO TRES CANTOS”, con una superficie de suelo de 188.914,04 m<sup>2</sup>s y con uso de Red Local Viaria.

En total se incrementa la Red Viaria Local en 1800,79 m<sup>2</sup>s.

- Se incrementa la calle Isaac Peral en 685,92 m<sup>2</sup>.
- Se incrementa en la calle Santiago Ramón y Cajal en 856,03 m<sup>2</sup>.
- Se incrementa con un viario de 254,84 m<sup>2</sup> junto a la calle Isaac Peral.

Pista ligera adaptada al perfil natural del terreno, de 3,75 metros de ancho y unos 86 metros de longitud (254,84 m<sup>2</sup>s), que conecta la calle Isaac Peral con el Pontón bajo la línea de Ferrocarril Madrid-Burgos. Se adaptará en su ejecución al punto segundo del apartado séptimo del informe emitido por ADIF el 12.08.2022

Y al mismo tiempo se reduce la Red Viaria Local (calle Gregorio Marañón) en 1.797,31 m<sup>2</sup>.

Superficies:

La superficie de la Red Viaria Local (RVL)<sup>(10)</sup> del Sector Ar Nuevo Tres Cantos, se incrementa en 3,48 m<sup>2</sup>, pasando de 188.914,04 m<sup>2</sup> a 188.917,52 m<sup>2</sup>.

- Red Local Viario Local a incluir en la “R. L. Viario Local”.
- Calificada con la Ordenanza 10: “Vía Pública”.
- Con uso de Red Local de Viario.
- Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos.
- Se agrega la Finca N.º 21048, que se inscribió con el Proyecto de Reparcelación del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado “AR NUEVO TRES CANTOS”, aprobado el 17/05/2007, con una superficie de suelo de 187.256,90 m<sup>2</sup>s, y sobre la que se realizó una rectificación aprobada el 03.06.2009, pasando a tener una superficie de 188.914,04 m<sup>2</sup>s, y que pasa ahora a ser de 188.917,52 m<sup>2</sup>s.

iv. Superficie que se cede a ADIF como RED SUPRAMUNICIPAL DE COMUNICACIONES, RS2.

Urbana.—En término de Tres Cantos (Madrid), Suelos públicos de cesión a ADIF, con una superficie de 507,41 m<sup>2</sup>s, al estar incluidos en la Zona de Dominio Público, situada a 5 ml de la arista interior de explanación.

Esta superficie de cesión y uso público, se agrupa y pasa a formar parte de la RS2 (Red Supramunicipal de Comunicaciones), asociada a la red ferroviaria LÍNEA 102-MADRID-CHAMARTÍN-BIF. ARANDA, del EJE 01-Madrid Chamartín-Irún/Hendaya.

Resultante de la reordenación del Plan Especial, y que proviene de la parcela T.P.T.2.

Lindes:

Al Norte: con el Trazado del Tren de Cercanías Madrid-Burgos.

Al Sur: con la calle Isaac Peral.

Al Este: con la parcela T.P.T.2.

Al Oeste: con el Trazado del Tren de Cercanías Madrid-Burgos.

Superficie:

La superficie de la Red Supramunicipal ferroviaria (RS-ADIF) es de 507,41 m<sup>2</sup>.

- Red Supramunicipal RS-ADIF
- Con uso de Red Supramunicipal afecta a la infraestructura y servicio ferroviario
- Titularidad: ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias).

Servidumbre:

Esta finca se encuentra afectada por una servidumbre de acueducto Subterráneo a favor del Canal de Isabel II, que afecta a una anchura de doce metros, medidos desde el lindero Oeste. Sobre esta franja se condicionará cualquier tipo de actuación según lo siguiente: 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 eléctricas parásitas. C) Se prohíbe la instalación de colectores. D) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales, así como su cruce con cualquier otra infraestructura, requeri-

rá 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.

Pérdida del viario público del sector			3,48
C/ Gregorio Marañón	1.797,31	m2s	
Increment. suelos públicos urbaniz. RED VIARIA LOCAL			
C/ Isaac Peral (+3,00m+2,75m)	689,92	m2s	
C/ Ramón y Cajal (+2,5m+2,75m)	856,03	m2s	
Cmo.de servicio tunel	254,84	m2s	
Nuevas cesiones calles	1.800,79	m2s	
suelos públicos RED LOCAL ESPACIOS LIBRES			284,68
Parcela sin urbanizar	281,20	m2s	
TOTAL cesiones viarios AYTO	2.081,99	m2s	
TOTAL Suelo Público RS-ADIF			792,09
TOTAL cesiones redes públicas	2.589,40	m2s	

### 6.2.3. Uso y tipología característicos.

Parcela P.P.T-1+2.

Superficie neta de suelo: 19.111,02 m<sup>2</sup>s.

Superficie edificable: 11.962,51 m<sup>2</sup>c.

Uso global: Terciario.

Según el vigente Plan Parcial del sector AR Nuevo Tres Cantos, la ordenanza de aplicación sobre la parcela T.P.T.1+2 es la Ordenanza 4: “Actividades Económicas: Oficinas” TER. Grado ZTP: Nuevo Parque Tecnológico. En el plano de ordenación PO.27 se establecen las condiciones de la edificación. El texto normativo correspondiente a la citada Ordenanza 4, grado ZTP, es el siguiente:

#### “ORDENANZA 4: ACTIVIDADES ECONÓMICAS: OFICINAS

##### 1. *Ámbito*

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas manzanas señaladas con los códigos Z.T.G y Z.T.P. 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 oficinas, situados en entornos continuos y abiertos. Pueden producirse actuaciones que engloben un elevado número de parcelas, constituyendo conjuntos del tipo Parque Empresarial.

Se han definido dos grados dentro de esta ordenanza, correspondientes a ámbitos espaciales bien diferenciados:

— Z.T.P: Corresponde al ámbito del NUEVO PARQUE TECNOLÓGICO.

La propuesta de Ordenación que se presenta ha desarrollado en la zona oeste del ámbito, entre los usos industriales y el trazado del Tren de Cercanías y M-607, un espacio idóneo para la consolidación de un gran Parque Tecnológico, en el entendimiento de una solución urbanística que consolide una imagen urbana de mayor calidad y modernidad al conjunto del Sector desde la carretera de Colmenar, y posicionando las áreas industriales junto al trazado del Tren de Alta Velocidad.

Este ámbito se registrará adicionalmente por unas medidas de aplicación complementarias, exclusivamente en materia de Condiciones Higiénicas y de Calidad, así como Condiciones Estéticas establecidas en la normativa vigente del PTM del Plan general de Tres Cantos, con las salvedades o modificaciones que sean recogidas en el presente documento.

- Z.T.G: Corresponde a edificios de uso TERCIARIO GENÉRICO, ubicados en dos zonas diferentes: por un lado, en la zona norte de la Estación de Cercanías, y vinculada al límite norte del sector, y por otro lado, en la franja este del trazado del TAV, lindando con las parcelas de uso Residencial, y actuando de barrera acústica a las mismas frente a las emisiones de ruido del ferrocarril.

## 2.2. Uso global.

El uso global en todos los grados es el Terciario.

La compatibilización de usos viene regulada por el Plan General para esta clase de uso, en el punto 3. Uso Global Terciario del Capítulo 2. Condiciones Específicas de Uso y Conservación del Título I. Normativa Pormenorizada del Suelo Urbano, del Plan General.

## 2.3. Condiciones específicas de uso.

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Terciario quedan complementadas o limitadas en los siguientes aspectos:

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, no será admisible el uso Terciario en la categoría de Centro Comercial. Por otro lado, la categoría de Comercio Minorista solo se admitirá con un límite del 25% de la edificabilidad total asignada.

Al igual que en el uso Productivo, 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.

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza en su Grado Z.T.P. se admitirá el Uso Terciario en las categorías de Oficinas y Centros de Investigación y Desarrollo, siendo este uso totalmente compatible al 100% con el uso Productivo exclusivo siempre que este consista en procesos tecnológicos avanzados y no contaminantes”.

## 6.2.4. Área de Movimiento y ordenación de volúmenes.

Se propone la delimitación de un área de movimiento de volúmenes lo más flexible posible para la ordenanza de aplicación que es la Ordenanza 4: “Actividades Económicas: Oficinas” TER. Grado ZTP: Nuevo Parque Tecnológico. Este área de movimiento AM-1 estará retranqueada 5 metros a la alineación principal en la calle Santiago Ramón y Cajal (C/ BO-17). Igualmente estará retranqueada 5 metros a la alineación oficial de las calles colindantes: por el Norte, Avenida Gran Vía de Tres Cantos (Ronda Norte); y por el Sur, calle de Isaac Peral (C/ BO-2).

Por el Oeste el área de movimiento estará retranqueada 40 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria<sup>(11)</sup>.

Por tanto se propone un ÁREA DE MOVIMIENTO-1 continua, definida por los siguientes límites:

- Norte: Línea recta paralela a 5 metros desde la alineación oficial de la avenida Gran Vía de Tres Cantos (antigua Ronda Norte).
- Este: Línea recta paralela a 5 metros desde la alineación oficial de la calle Santiago Ramón y Cajal (antigua C/ BO-17).
- Sur: Línea recta paralela a 5 metros desde la alineación oficial de la calle Isaac Peral (antigua cale BO-2).
- Oeste: línea quebrada paralela a 40 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria (AEP).

La superficie incluida dentro del Área de Movimiento AM-1 es de 14.162,64 m<sup>2</sup> y queda acotada en el Plano 07\_ PE.TPT-1+2\_ORDENACIÓN DEL ÁREA DE MOVIMIENTO (74,11% de la parcela). La ocupación es del 50% de la parcela: 9.555,01 m<sup>2</sup> (19.111,02 × 0,5), condicionada al Área de Movimiento de la edificación s/r.

La Línea metros (en la esquina Oeste de la alineación oficial por el Sur con la calle Isaac Peral).

Si bien al artículo 15.2 de Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (Llsf), dice que “La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima

de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista”, continua ajustando esta línea, para el suelo urbano consolidado a 20 metros de distancia de la plataforma:

“En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de edificación se sitúa veinte metros de la arista más próxima a la plataforma”.

La línea de Afección o zona de Protección, paralela a 8 ml <sup>(12)</sup> de la Arista Exterior de Explanación (AEE), también queda fuera del área de movimiento propuesta, salvo en la esquina Sur y en una mínima superficie de 12 m<sup>2</sup>.

Esta área de movimiento genérica, es de aplicación para la Ordenanza 4 de aplicación, y situada en una Área de Sensibilidad Acústica Tipo-III (Área tolerablemente ruidosa): Usos Terciarios.

6.2.4.1. Área de Movimiento para uso Sanitario Asistencial. AM-2.—Se establece una segunda área de Movimiento más restrictiva, donde se justifican, en el Estudio Acústico Ambiental de junio de 2022 incluido en el Anexo-4A, los niveles de ruido correspondientes a Áreas Tipo-I (Área de silencio), en toda el área de movimiento. Esta segunda área de movimiento es exigible para la edificación del uso social sanitario para el que se desarrolla el presente Plan Especial, y englobará las edificaciones de residencia y hospital. Esta nueva zonificación acústica se incluye en el apartado 9.2.1.

Tal y como se justifica en el estudio Acústico, así como en su anexo de septiembre de 2022 y en sus mapas de ruido, para el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica requeridos por la legislación, para áreas acústicas Tipo I, se prevé una pantalla acústica a todo lo largo del límite Norte de la parcela (en la alineación oficial con la Avenida de Gran Vía de Tres Cantos). Esta Pantalla debe tener una altura  $\geq 2,5$  metros, y se ha dispuesto en forma de “grapa” con dos pequeños tramos perpendiculares de 20,00 ml de longitud en su extremo oeste y 25 ml de longitud en su extremo este, para proteger de mejor manera frente al ruido de tráfico, la zona libre que queda entre el área de movimiento, y la linde norte de la parcela. La altura de la Pantalla de 2,5m, se mide desde la cota interior del terreno de la parcela, pues esa es la zona a proteger.

Por tanto se propone un ÁREA DE MOVIMIENTO-2 (AM-2) continua, definida por los siguientes límites:

- Norte: Línea recta paralela a 15 metros desde la alineación oficial de la avenida Gran Vía de Tres Cantos (antigua Ronda Norte). En esta alineación oficial es donde se situará la pantalla acústica de al menos 2,50 metros de altura.
- Este: Línea recta paralela a 5 metros desde la alineación oficial de la calle Santiago Ramón y Cajal (antigua C/ BO-17). Es coincidente con el AM-1
- Sur: Línea recta paralela a 5 metros desde la alineación oficial de la calle Isaac Peral (antigua cale BO-2). Es coincidente con el AM-1
- Oeste: línea quebrada. En la zona norte paralela a 40 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria (AEP) y en un ancho de 35 ml. El resto se retranquea hasta tener un fondo máximo de 65,00 ml en paralelo a la calle Santiago Ramón y Cajal y medido desde esa calle.

La superficie incluida dentro del Área de Movimiento AM-2 se reduce a 10.880,71 m<sup>2</sup> y queda acotada en el Plano 07\_ PE.TPT-1+2\_ORDENACIÓN DEL ÁREA DE MOVIMIENTO (56,93% de la parcela). La ocupación máxima es del 50% de la parcela: 9.555,01 m<sup>2</sup> (19.111,02  $\times$  0,5), condicionada al Área de Movimiento de la edificación s/r.

6.2.4.2. Definición de los accesos principales.—La parcela es de grandes dimensiones y sería posible su futura segregación, en tal caso puede justificarse la modificación de los accesos principales, siempre que no se reduzca el número total de plazas de aparcamiento.

Si bien el Plan Parcial recomienda el acceso rodado a las parcelas por la calle lateral (BO-2, actualmente calle Isaac Peral), puesto que en principio se trata de no obstaculizar, con accesos a las parcelas, el tráfico de la Avenida de Gran Vía de Tres Cantos; esta recomendación se mantiene en este Estudio de Detalle; si bien el tamaño de la parcela aconseja permitir al menos un acceso en la calle S. Ramón y Cajal. Debiendo justificar razones de topografía, o de proceso productivo, o de segregación y pérdida de estos frentes en la parcela resultante, si se proponen más posibles accesos rodados por la BO-17, actualmente la calle Santiago Ramón y Cajal o la Avenida Gran Vía de Tres Cantos

Se establecen 4 accesos en la calle Isaac Peral y uno más en la calle Santiago Ramón y Cajal. En el Plano-09 “PE.TPT-1+2\_Propuesta de accesos y acondicionamiento” estos accesos rodados quedan definidos, con un ancho de vado de 6/8 ml y de 8/10 ml (acuerdo/ancho), mantendrán en cualquier caso y entre ellos la separación de 5,00 metros que se



establece el artículo 4.2 del Plan Parcial. Su modificación se puede realizar en el Proyecto de Acondicionamiento Exterior de la Zona Pública Adaptada a las nuevas Alineaciones de los Viales, de forma justificada.

## 7. Infraestructuras y servicios urbanos

### 7.1. Estructura viaria.

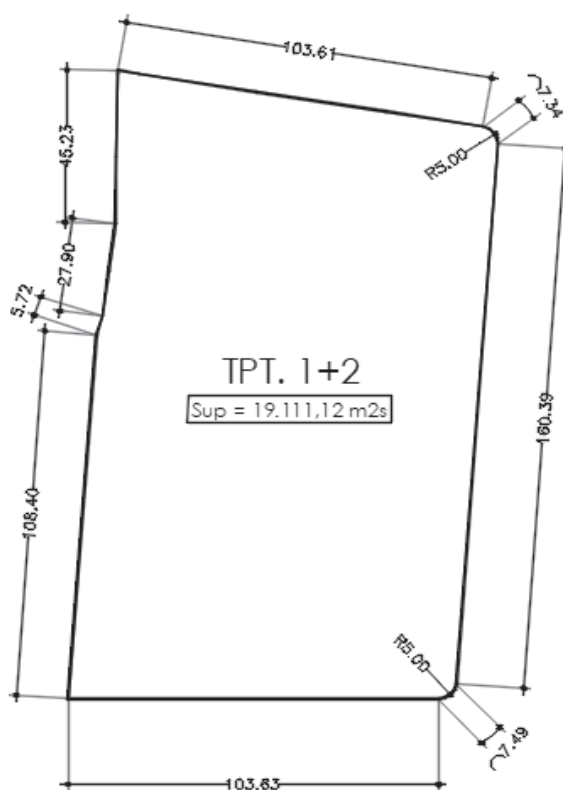
#### 7.1.1. Alineaciones y rasantes:

A. Parcela T.P.T. 1+2. Las Rasantes de la única parcela resultante lucrativa del Plan Especial, son las de sus 3 calles, que la delimitan y que fueron definidas en el Proyecto de Urbanización del ámbito:

- La calle Avenida Gran Vía de Tres Cantos (RONDA NORTE) tiene una suave pendiente Este-Oeste de un 3,82% aproximado, estando la calle S. Ramón y Cajal, situada en linde Este, unos 4,04 metros más baja que el otro extremo de la Gran Vía que linda con el talud ferroviario.
- La calle Santiago Ramón y Cajal (C/ BO-17), situada al Este, tiene una ligerísima pendiente Norte-Sur de un 0,41% aproximado, estando la Avda. de la Gran Vía, situada en el linde Norte, solo unos 0,71 metros más alta, que el otro extremo de la calle S. Ramón y Cajal que linda al Sur con la calle Isaac Peral.
- La calle Isaac Peral (C/ BO-2) situada al Sur, tiene una pendiente Este-Oeste de un 6,74% aproximado, estando la calle S. Ramón y Cajal, situada en el linde Este, unos 7,73 metros más baja que el otro extremo de la calle Isaac Peral (el fondo de saco), que linda con el talud ferroviario.

Estas rasantes existentes no se modifican en el presente Estudio de Detalle.

Las Alineaciones de la parcela T.P.T.1+2 se modifica en la calle Santiago Ramón y Cajal y en la calle Isaac Peral, pues al ampliar el viario público la alineación oficial se retranquea 5,25 ml y 5,75 ml respectivamente y hacia el interior de la parcela. La Avenida Gran Vía de Tres Cantos mantiene su alineación anterior.

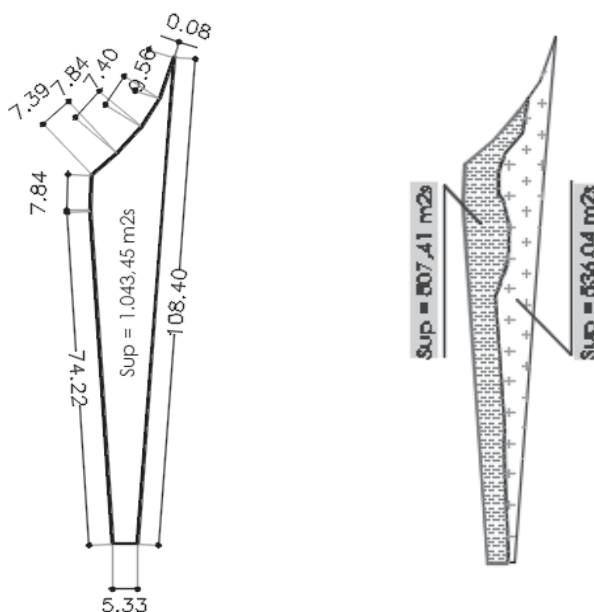


Estas alineaciones se recogen el Plano 08\_ PE.TPT-1+2\_ALINEACIONES Y RASANTES.

Alineaciones oficiales (con viario el público urbanizado). La alineación por el Norte es con la calle Gran Vía de Tres Cantos es de 103,61 ml de longitud en línea recta, con curva de 7,34 ml y radio de 5,00 en el encuentro con la calle Santiago Ramón y Cajal. En la calle Santiago Ramón y Cajal la alineación por el Oeste es una línea recta de 160,39 ml, con curva de 7,49 ml y radio de 5,00 m en el encuentro con la calle Isaac Peral. Por el Sur la alineación con la calle Isaac Peral es de 103,63 ml de longitud en línea recta.

La alineación por el Oeste es, es su zona sur, con la nueva parcela pública que se segrega, "Travesía de Isaac Peral" en una longitud de 108,40 ml. Continuando, hacia el norte, con una alineación poligonal en tres segmentos rectos de 5,72 ml, 27,90 ml y 45,23 ml que la separa de los suelos del Ferrocarril de Cercanías Madrid-Burgos.

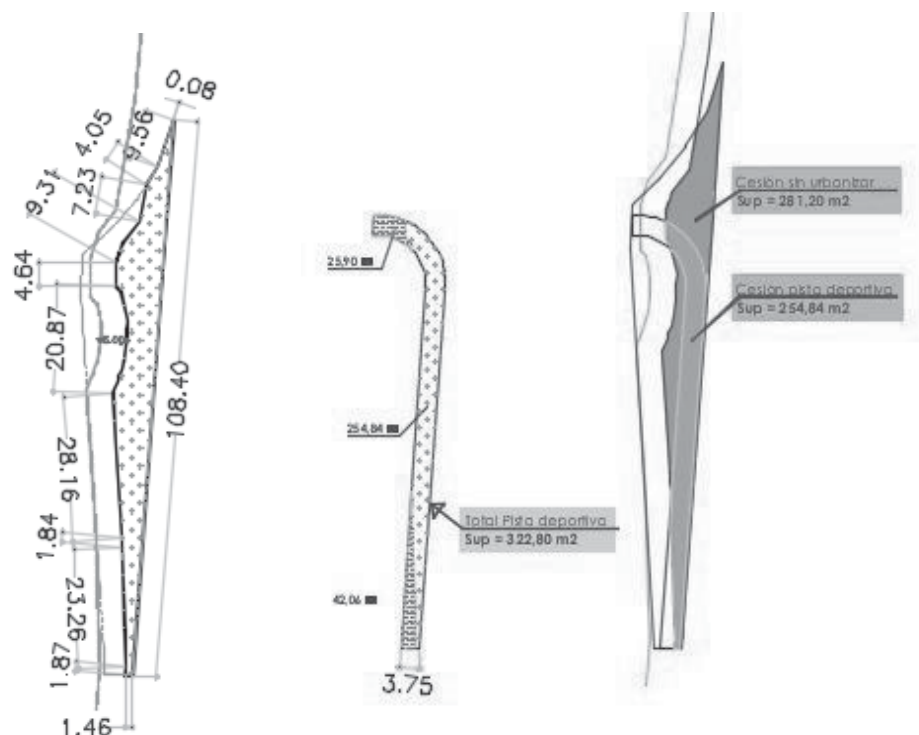
**SUELOS DE CESIÓN JUNTO A LA CALLE ISAAC PERAL.** En la zona oeste de la parcela TPT-2, se segrega de ámbito un total 1.043,44 m<sup>2</sup>s, para suelos de dominio público. Este ámbito tiene su conexión, por el Sur, con la calle Isaac Peral, por el Sur, en una alineación de 5,33 ml en línea recta. La alineación por el Este, con los suelos del Ferrocarril de cercanías Madrid-Burgos, tiene una alineación recta de 74,22 ml y 7,84 ml. Por el Norte, también con la misma parcela de la línea férrea, tiene una alineación poligonal de cuatro segmentos de 7,39 ml, 7,84 ml, 4,40 ml, 9,50 ml y 0,08 ml. Por el Oeste, la alineación con la parcela TPT-1+2, es en línea recta de 108,40 ml.



De este ámbito se segregan y se ceden 536,04 m<sup>2</sup> al Ayuntamiento de Tres Cantos y 507,41 m<sup>2</sup> a ADIF.

**B. Parcela municipal, EL-1 + RVL-3.**

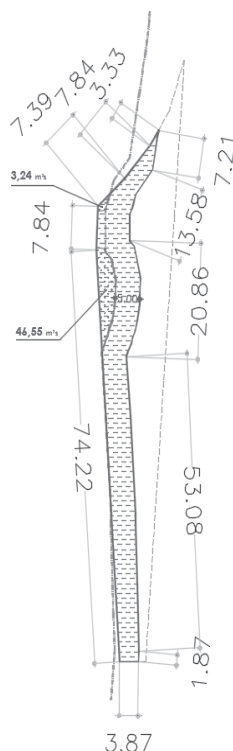
Esta parcela situada en la TPT-2, se segrega de ámbito incluyendo 254,84 m<sup>2</sup> de Red Local Viaria (RVL-3) y 281,20 m<sup>2</sup> de Espacios Libres asociados la Red Viaria (EL-1). Con una superficie de 536,04 m<sup>2</sup>s, tiene su conexión, por el Sur, con la calle Isaac Peral, por el Sur, en una alineación de 1,46 ml en línea recta. La alineación por el Este, es con los suelos del dominio público ferroviario (delimitado por le presente Plan Especial) y tiene una alineación quebrada que se adapta a una paralela a 5,00 ml de la arista de la explanación de la infraestructura ferroviaria: 1,87; 23,26; 1,84; 28,16; 20,87; 4,64. Por el Norte, también con la misma parcela del dominio público ferroviario, en línea quebrada de: 9,31; 7,23; 4,05; 9,56 y 0,08. Por el Oeste, la alineación con la parcela TPT-1+2, es en línea recta de 108,40 ml.



La pista de 254,84 m<sup>2</sup>s, situada en los suelo de cesión al Ayuntamiento, y que sirve de servidumbre de paso a ADIF y al CYII para el acceso, mantenimiento y vigilancia de sus infraestructuras, se podría, si fuese de interés para las partes, completar en la RS2, con 2 pequeños tramos de 42,06 m<sup>2</sup>s al sur, junto a la calle Isaac Peral y otro de 25,90 m<sup>2</sup>s al norte junto al pontón, en total 322,80m<sup>2</sup>s (3,75 ml de ancho x 86,0 ml de largo). La rasante del terreno de esta parcela se mantiene como estaba con el fin de no alterar las condiciones de la canalización de agua soterrada denominada Canal Alto que discurre longitudinalmente por ella, así como permitir el paso desde la calle Isaac Peral (+751,00) hasta el paso inferior por el pontón (+749,00), con una rasante horizontal en una longitud de unos 57 metros, para en los 14 ml siguientes bajar los 2ml con una pendiente del 14%.

**C. Superficie de dominio público ferroviario, RS -ADIF.**

Esta superficie, situada en la TPT-2, se sustrae del ámbito en superficie de 507,41 m<sup>2</sup>s, al estar incluidos estos suelos en la Zona de Dominio Público, situada a 5 ml de la arista interior de explanación. Tiene su conexión, por el Sur, con la calle Isaac Peral, en una alineación de 3,87 ml en línea recta. La alineación por el Este, con los suelos del Ferrocarril de cercanías Madrid-Burgos (y delimitado anteriormente por el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación aprobados y registrado), es quebrada de 2 tramos rectos: 74,22 ml y 7,84 ml. Por el Norte, también con la misma parcela de la línea férrea, tiene una alineación poligonal de tres segmentos de 7,39 ml, 7,84 ml y 3,33 ml. Por el Oeste, linda con la parcela de cesión municipal EL-1 y ELV-3, y se adapta a una paralela a 5,00 ml de la arista de la explanación de la infraestructura ferroviaria: 7,21; 13,58; 20,86; 53,08 y 1,87.



Una pequeña parte de esta parcela de dominio público afecto a la infraestructura y servicio ferroviario, está dentro del talud interior a la arista de explanación: 46,55 m<sup>2</sup>s al sur del pontón y 3,44 m<sup>2</sup>s al norte del pontón.

Esta superficie de Red Supramunicipal RS2-ADIF, también está afectada por la servidumbre del Canal de Isabel II, pues además de ser cruzada por la conducción soterrada de Canal Alto en sus extremos norte y sur, gran parte de esta parcela está afectada por los 6 m de servidumbre que dicha infraestructura dispone a cada lado. Por lo que al igual que la parcela anterior, la rasante del terreno de esta parcela se mantiene como estaba con el fin de no alterar las condiciones de la canalización de agua soterrada denominada Canal Alto que discurre longitudinalmente por ella, así como permitir el paso desde la calle Isaac Peral (+751,00) hasta el paso inferior por el pontón (+749,00), con una rasante horizontal en una longitud de unos 57 metros, para en los 14 ml siguientes bajar los 2ml con una pendiente del 14%.

7.1.1.1. Secciones tipo.—La calle Santiago Ramón y Cajal, tiene una sección de 15,00 ml: 2,00 ml de acera + 2,25 ml de aparcamiento en línea; 6,50 ml de calzada; 1,25 ml de acera + 1,00 ml de parterre + 2,00 ml de acera. (4,25+6,50+4,25).

Pasa a tener una sección de 20,25 ml: 4,50 ml de acera + 5,00 ml de aparcamiento en batería; 6,50ml de calzada; 1,25 ml de acera + 1,00 ml de parterre + 2,00 ml de acera. (9,50 + 6,50 + 4,25).

La calle Isaac Peral, tiene una sección de 15,00 ml: acera de 2,00 ml + parterre de 1,00 ml + acera de 1,25 ml; calzada de 6,50 ml; aparcamiento en línea de 2,25 ml + acera de 2,00 ml (4,50+6,50+4,50).

Pasa a tener una sección de 20,75 ml: acera de 2,00 ml + parterre de 1,00 ml + acera de 1,25 ml; calzada de 9,50 ml (nuevo carril de 3,00 ml); aparcamiento en batería de 5,00 ml + acera de 2,00 ml. (4,50+6,50+4,50).

### 7.1.2. Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos.

Las obras acondicionamiento exterior:

El viario público que se urbaniza, como ampliación y mejora el viario circundante, se realiza por la necesaria compensación del viario de separación de las dos manzanas originales, que es necesario incorporar a estas para unificarla y generar una gran manzana. La obras para ejecutar la construcción de estos ensanches o ampliaciones del viario público cir-

cundante, se incluirán en un Anexo al proyecto de edificación, cuantificándose y valorándose de forma separada y que se denominará:

“Acondicionamiento Exterior de la Zona Pública Adaptada a las nuevas Alineaciones de los Viales”.

Es el mismo se incluirá la desconexión de los servicios del tramo de la calle Gregorio Marañón (BO-1), que se desmontará reutilizándose el alumbrado público. Toda la ejecución de estas obras de viarios se realizará de acuerdo a los criterios del PGOU de Tres Cantos de 2003, el Proyecto de Urbanización de Sector AR Nuevo Tres Cantos de 2007 y las normas e instrucciones de las compañías suministradoras.

7.1.2.1. Red viaria.—En las calles Gregorio Marañón e Isaac Peral se colocarán alcorques, según planos, aproximadamente cada cuatro plazas de aparcamiento en batería en de 1,00 metro de ancho libre, más bordillo de 15 centímetros a cada lado, con un ancho total de 1,30 ml.

En las calles Gregorio Marañón e Isaac Peral se modificaran las bandas lineales de aparcamiento de 2,25 metros de ancho a plazas de aparcamiento público en batería de 5,00 ml de largo y 2,59 m de ancho.

En la calle Isaac Peral se ampliará la calzada con un nuevo carril <sup>(13)</sup> de 3,00 metros de ancho, que permita, crear un carril de acceso a la parcela y que evite la congestión de la calle con la carga y descarga o con la de entrada y salida del aparcamiento interior de la parcela.

Si bien el Plan Parcial recomienda el acceso rodado a las parcelas por las calles laterales (BO-1 y BO-2, actualmente calles Gregorio Marañón e Isaac y Peral), pues en principio se trata de no obstaculizar, con los accesos a las parcelas, el tráfico de la calle Santiago Ramón y Cajal, si bien el tamaño de la parcela aconseja permitir al menos un acceso en la calle S. Ramón y Cajal. Esta recomendación se mantiene en este Plan Especial, debiendo justificar razones de topografía, o de proceso productivo, o de segregación y pérdida de estos frentes en la parcela resultante, si se proponen nuevos posibles accesos rodados por Santiago Ramón y Cajal o la Avenida Gran Vía de Tres Cantos.

Se establecen 4 accesos en la calle Isaac Peral y uno más en la calle Santiago Ramón y Cajal. En el Plano-09 “PE.TPT-1+2\_Propuesta de accesos y acondicionamiento” estos accesos rodados quedan definidos, con un ancho de vado de 6/8 ml y de 8/10 ml (acuerdo / ancho), mantendrán en cualquier caso y entre ellos la separación de 5,00 metros que se establece el artículo 4.2 del Plan Parcial. Su modificación se puede realizar en el Proyecto de Acondicionamiento Exterior de la Zona Pública Adaptada a las nuevas Alineaciones de los Viales, de forma justificada.

En la acera de la calle Gregorio Marañón que se amplía se mantendrá la pendiente transversal de la acera con el 2% y las bases de la acera y de la calzada serán de hormigón 20 y 30 cm de espesor respectivamente.

7.1.2.2. Red de alumbrado público.—La calle Santiago Ramón y Cajal no dispone de alumbrado público en la acera colindante con el Plan Especial, pues se situaba en la acera de enfrente. Por lo que para mejorar la calidad ambiental y la seguridad de esta acera que ahora tendrá un mayor ancho, se dispondrán cuatro farolas, similares a las situadas en la acera de enfrente, y colocadas a tresbolillo con respecto a ellas.

Preferentemente se reutilizarán las farolas desmontadas de la calle Gregorio Marañón, siempre y cuando cumplan las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

El alumbrado público de la nueva Travesía Isaac Peral se dispondrá en la valleda colindante de la parcela TPT.1+2, con el objetivo de no establecer estructuras, ni colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes eléctricas parásitas, y evitar necesidad de autorizaciones por parte del Canal de Isabel II.

7.1.2.3. Arbolado Urbano.—La parcelas T.P.Y. 1 y la parcela T.P.T. 2 son solares, pues tiene la urbanización realizada, con el encintado de las aceras en buen estado. No tiene actualmente ningún uso ni ningún tipo de edificación. Su topografía que se adjunta en el plano topográfico, muestra una alteración del terreno natural realizada durante el proyecto de urbanización, no existiendo arbolado de consideración de más de diez años antigüedad que justifique la necesidad de inventariarlo.

La calle Santiago Ramón y Cajal no dispone de arbolado público en esta acera colindante con el Plan Especial, pues se situaba en la acera de enfrente. En esta acera lo que se situaba era el aparcamiento en línea de 2.25 m de ancho. Se introducirán 10 nuevos alcor-



ques para arbolado urbano, entre las plazas de aparcamiento, mejorando la calidad del paisaje urbano.

La calle Isaac Perl no dispone de arbolado público en esta acera colindante con el Plan Especial, pues se situaba en la acera de enfrente. En esta acera lo que se situaba era el aparcamiento en línea de 2.25 m de ancho. Se introducirán 5 nuevos alcorques para arbolado urbano, entre las plazas de aparcamiento, mejorando la calidad del paisaje urbano.

Inicialmente se incluirán almeces (*Celtis australis*) como arbolado en los alcorques, de 3 metros de altura y con tres tutores de 2 m de madera tratada por árbol. Que cumple la exigencias del apartado 9.2.2.11.

En las zona interior de la parcela resultante con presencia de arbolado, se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, que asume la necesidad de una especial tutela y protección del arbolado urbano.

7.1.2.4. Red de saneamiento.—No se instalará ningún colector en la travesía de Isaac Peral, con la finalidad de la evitar necesidad de autorizaciones por parte del Canal de Isabel II al discurrir junto a la servidumbre de Canal alto; por lo que se mantendrá el drenaje natural de estos suelos. Las acometidas ya ejecutas con el Proyecto de urbanización del Sector, se prolongaran en las calles que se amplía: Santiago Ramón y Cajal e Isaac Peral, manteniendo la pendiente del albañal y su sección conforme a las normas del CYII. Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S. A. para la contratación y ejecución de las acometidas necesarias.

La parcela resultante dispone de red de saneamiento de tipo separativo gestionada por Canal de Isabel II, S. A. en las calles adyacentes: avenida de la Gran Vía de Tres Cantos y calles Santiago Ramón y Cajal e Isaac Peral.

Dado que el Plan Especial plantea la eliminación del tramo de calle Gregorio Marañón que separa actualmente las parcelas TPT-1 y TPT-2 y por el que discurren dos tramos de colectores de aguas residuales y pluviales, de 400 mm de diámetro, hasta su entronque con los colectores que discurren por la calle Santiago Ramón y Cajal, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S. A. para la supervisión de las obras de eliminación del tramo afectado.

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por la parcela resultante del Plan TPT-1+2 es de 82 m<sup>3</sup>/día. Y las aguas residuales generadas en el ámbito serán tratadas en la EDAR de Tres Cantos, situada al noreste del término municipal y gestionada por Canal de Isabel II, S. A. Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S.A para la contratación y ejecución de las acometidas necesarias.

7.1.2.5. Red de distribución de agua.—El Plan Especial plantea la eliminación del tramo de calle Gregorio Marañón que separa actualmente las parcelas TPT-1 y TPT-2 y por el que discurren dos conducciones de abastecimiento de diámetro 100 mm y fundición dúctil (FD Ø 100), una por cada acera, hasta el entronque con la conducción existente en la calle Santiago Ramón y Cajal, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S. A. para la supervisión de las obras de eliminación del tramo afectado.

Se mantendrá el Hidrante situado en la acera norte del cruce de S. Ramón y Cajal con Gregorio Marañón. Existe otro hidrante situado en la acera de la manzana y en la avenida Gran Vía de Tres Cantos, próximo a la calle S. Ramón y Cajal.

La parcela resultante TPT-1+2 tiene red de distribución de agua para consumo humano gestionada por Canal de Isabel II, S.A, en las calles adyacentes: avenida de la Gran Vía de Tres Cantos y calles Santiago Ramón y Cajal e Isaac Peral. Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S. A. para la contratación y ejecución de las acometidas necesarias.

7.1.2.6. Red de energía eléctrica.—El centro de transformación subterráneo de 34,40 m<sup>2</sup>s es colindante con el ámbito por el Este, entre la parcela TPT-1+2 y la calle Santiago Ramón y Cajal, y está cedido a la compañía instaladora; por ello no se incluye en el ámbito del Plan Especial y se mantendrá en su emplazamiento actual.

## 8. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

### 8.1. Ordenanzas reguladoras.

#### 8.1.1. Condiciones Urbanísticas de la Ordenanza de aplicación.

Según el vigente Plan Parcial del sector AR Nuevo Tres Cantos, la ordenanza de aplicación sobre la parcela T.P.T.1+2 es la Ordenanza 4: “Actividades Económicas: Oficinas” TER. Grado ZTP: Nuevo Parque Tecnológico. En el plano de ordenación PO.27 se establecen las condiciones de la edificación. El texto normativo correspondiente a la citada Ordenanza 4, grado ZTP, es el siguiente:

#### “ORDENANZA 4: ACTIVIDADES ECONÓMICAS: OFICINAS\_TER

##### 1. *Ámbito*

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas manzanas señaladas con los códigos Z.T.G y Z.T.P. 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 oficinas, situados en entornos continuos y abiertos. Pueden producirse actuaciones que engloben un elevado número de parcelas, constituyendo conjuntos del tipo Parque Empresarial.

Se han definido dos grados dentro de esta ordenanza, correspondientes a ámbitos espaciales bien diferenciados:

- Z.T.P: Corresponde al ámbito del NUEVO PARQUE TECNOLÓGICO.  
La propuesta de Ordenación que se presenta ha desarrollado en la zona oeste del ámbito, entre los usos industriales y el trazado del Tren de Cercanías y M-607, un espacio idóneo para la consolidación de un gran Parque Tecnológico, en el entendimiento de una solución urbanística que consolide una imagen urbana de mayor calidad y modernidad al conjunto del Sector desde la carretera de Colmenar, y posicionando las áreas industriales junto al trazado del Tren de Alta Velocidad. Este ámbito se regirá adicionalmente por unas medidas de aplicación complementarias, exclusivamente en materia de Condiciones Higiénicas y de Calidad, así como Condiciones Estéticas establecidas en la normativa vigente del PTM del Plan general de Tres Cantos, con las salvedades o modificaciones que sean recogidas en el presente documento.
- Z.T.G: Corresponde a edificios de uso TERCIARIO GENÉRICO, ubicados en dos zonas diferentes: por un lado, en la zona norte de la Estación de Cercanías, y vinculada al límite norte del sector, y por otro lado, en la franja este del trazado del TAV, lindando con las parcelas de uso Residencial, y actuando de barrera acústica a las mismas frente a las emisiones de ruido del ferrocarril.

###### 2.2. Uso global.

El uso global en todos los grados es el Terciario.

La compatibilización de usos viene regulada por el Plan General para esta clase de uso, en el punto 3. Uso Global Terciario del Capítulo 2. Condiciones Específicas de Uso y Conservación del Título I. Normativa Pormenorizada del Suelo Urbano, del Plan General.

###### 2.3. Condiciones específicas de uso.

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Terciario quedan complementadas o limitadas en los siguientes aspectos:

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, no será admisible el uso Terciario en la categoría de Centro Comercial. Por otro lado, la categoría de Comercio Minorista solo se admitirá con un límite del 25% de la edificabilidad total asignada.

Al igual que en el uso Productivo, 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.

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza en su Grado Z.T.P. se admitirá el Uso Terciario en las categorías de Oficinas y Centros de Investigación y Desarrollo, siendo este uso totalmente compatible al 100% con el uso Productivo exclusivo siempre que este consista en procesos tecnológicos avanzados y no contaminantes.

### 3. Condiciones de parcela

Todas las parcelas a las que el Plan Parcial asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, serán edificables.

No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas cuya superficie o frente sea inferior a los siguientes valores:

	SUPERFICIE MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
Z.T.P:	1.000 m2	20,00 metros
Z.T.G:	1.500 m2	30,00 metros

En el caso de la manzana de ordenación T.P.T.10, y como consecuencia de su elevada dimensión y las especiales condiciones de perímetro, se permite la posibilidad de parcelas interiores sin contacto directo a las alineaciones oficiales con las vías públicas siempre que se garantice el acceso rodado a las mismas mediante vías interiores, de doble sentido con un ancho total de calzada de 6,50m y aceras perimetrales de 2,00, adecuados en cualquier caso al paso, acceso y maniobrabilidad de vehículos de bomberos, en cumplimiento de la Normativa vigente. En tales casos, el frente de parcela será entendido en contacto con dichas vías interiores de acceso.

Únicamente en las parcelas y solares incluidos en dicho ámbito T.P.T.10 queda prohibido el cerramiento, total o parcial, de las parcelas individuales (en coherencia con el Art.64 de la referida Ordenanza de Parque Tecnológico del Ayuntamiento de Tres Cantos) admitiéndose tan solo el cerramiento perimetral de la manzana global, con objeto de garantizar su seguridad. En el resto de parcelas calificadas como Z.T.P. se podrán materializar dichos cierres individuales.

### 4. Posición de la edificación

#### 4.1. Ocupación máxima.

En ambos grados, la Ocupación Máxima que podrá alcanzar la edificación en cada parcela será la definida por el Área de Movimiento reflejada en los Planos de Ordenación sobre rasante, a excepción de la unidad T.P.T.10, donde habrá de mantenerse una ocupación máxima del 50%.

La superficie ocupada por espacios cubiertos no cerrados (muelles de carga, marquesinas, etc.) 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.

#### 4.2. Alineaciones exteriores y retranqueos frontales.

Los retranqueos con respecto a las alineaciones exteriores de cada una de las parcelas se han previsto en la definición de las áreas de movimiento. En este sentido, se han reflejado retranqueos importantes en las zonas de colindancia con el trazado del Tren de Alta Velocidad, con el objeto de garantizar la zona de Transición que garantiza la mínima afección acústica.

En todos los retranqueos tanto frontales como laterales y posteriores, se permite la ubicación de instalaciones auxiliares vinculadas a 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...

En el caso de vías interiores de acceso rodado a las parcelas se mantendrá una distancia de separación de 5,00 metros.

En ambos grados, 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% del mismo.

#### 4.3. Retranqueos laterales y posteriores.

Toda edificación deberá retranquearse con respecto a los linderos laterales y posteriores una distancia igual o superior a 5,00 metros, en el caso de la tipología Z.T.P., y una distancia igual o superior a 3,00 metros, en el caso de la tipología Z.T.G.

#### 4.4. Vuelos.

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 cualquier caso, la zona Z.T.P. podrá referirse a unas condiciones complementarias que definan las tipologías edificatorias en calidad de Parque Tecnológico con las oportunas medidas medioambientales.

#### 4.5. 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. No se entenderá como edificios separados aquellos unidos por accesos cerrados permanentes.

### 5. Condiciones de volumen

#### 5.1. Altura de la edificación.

Con carácter general, la altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones vendrá fijada en las Fichas específicas de cada una de las Manzanas asignadas a cada uso y es, según sigue:

##### — Z.T.P:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 6 plantas (Baja + 5).
- Número máximo de plantas bajo rasante: 4 plantas.
- Altura máxima: 25,50 metros.

##### — Z.T.G:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 4 (Baja + 3) a excepción de las manzanas situadas entre la Residencia Colectiva y el trazado del TAV (parcelas TG.10, 11 y 12), donde por cuestiones de barrera acústica se ha incrementado la altura máxima hasta 5 plantas (Baja + 4) y un mínimo de 3 plantas y 12 metros de altura de la edificación.
- Número máximo de plantas bajo rasante: 4.
- Altura máxima: 17,50 metros en edificios de cuatro plantas y 21,50 m. en construcciones de cinco plantas.

La altura en metros se calculará a razón de 5,50 m. en planta baja, y 4,0 m. en las restantes, por planta edificable.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar en ambos grados la totalidad de la parcela En lo referente a la dotación mínima de Aparcamientos se estará a lo dispuesto por el propio Plan General para dicho uso.

No obstante lo anterior, los Estudios de Detalle oportunos podrán variar las condiciones antes descritas.

Prevía justificación, no se exigirá el cumplimiento de la condición de altura máxima a las construcciones e instalaciones auxiliares (torres de refrigeración, depósitos elevados, chimeneas, etc.) imprescindibles para el desarrollo de la actividad principal en los grados ZTP y ZTG de la zona este, sin que en ningún caso se rebase la altura máxima de 25,00 metros.

#### 5.2. Organización de la cubierta.

Las cubiertas serán preferentemente 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 6,00 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.

#### 5.3. Superficie Máxima Edificable.

El presente documento de Plan Parcial ha establecido unas intensidades edificatorias para cada una de las Manzanas de Ordenación propuestas en el planeamiento.

Estas edificabilidades globales asignadas a cada una de ellas se han realizado en función de Coeficientes de Edificabilidad específicos para cada uso, obtenidos en función de la superficie de suelo de cada uno de ellos.

Por lo tanto, la Superficie Máxima Edificable en cada Manzana será la resultante de multiplicar la superficie de parcela por el Coeficiente de Edificabilidad asignado en los planos de ordenación.

En el caso de segregación de parcelas dentro de la manzana, se procederá al reparto de la edificabilidad entre cada una de ellas sin superar el máximo previsto, todo ello dispuesto en el correspondiente proyecto de Parcelación de la Manzana completa.

A tal efecto se definen los siguientes coeficientes de edificabilidad para cada una de las parcelas:

- Z.T.P: La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coef. de Edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s. (en el caso de la manzana T.P.T.10 será de 0,63 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s)
- Las condiciones previstas podrán ser modificadas en el pertinente Estudio de Detalle, sin variar la Edificabilidad máxima Total asignada a este uso Terciario Parque Tecnológico.
- Z.T.G: La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coef. de Edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s(en el caso de la manzana T.G.2 será de 0,87 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s).

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 la manzana, en las mismas condiciones que los casos anteriores y sin variar la edificabilidad máxima fijada para la misma en el presente documento.

La situación limítrofe con el trazado del Tren de Alta Velocidad exigirá de un estudio específico de afecciones acústicas, zonas retranqueo obligatorio y demás que podrá variar las condiciones de ordenación previstas en el presente documento”.

#### 8.1.2. Condiciones específicas del uso Global Terciario.

Según el vigente Plan General de Tres Cantos en su versión dada por Plan Especial para la Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística, aprobada definitivamente el 25/11/10 y su última modificación aprobada definitivamente el 31/01/2013. El texto normativo correspondiente al Uso Global Terciario incluyendo usos pormenorizados, compatibles y autorizables es el siguiente:

### “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 destinar su uso a cualquiera de las diferentes categorías que se establecen a continuación:

- a) 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, etc.  
Despachos Profesionales: despachos de arquitectos, abogados, logopedas, psicólogos, fisioterapeutas, profesionales en general, estudios de artistas, etc., así como las actividades unipersonales de prestación de servicios tales como servicios de modista, etc.  
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% 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.

- b) Comercio Mayorista: venta de bienes al por mayor.
- c) 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 m<sup>2</sup>.
- d) 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 m<sup>2</sup>.
- e) Restauración: (restaurantes, bares, cafeterías...): 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.
- f) Hostelería: hoteles, hostales y pensiones.
- g) Establecimientos Públicos de carácter especial: (discotecas, salas de baile, café-espectáculo, bares especiales...): 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.
- h) Oficinas: Prestación de servicios administrativo, técnicos, de información u otros a empresas o personas.
- i) Centros de Investigación y Desarrollo: Locales donde se desarrollan actividades de estas características.
- j) Instalaciones Recreativas (culturales, de ocio y azar): (cines, teatros, salas de juego, centros de ocio infantil...): 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.
- k) 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, 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% 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 m<sup>2</sup>. 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%, 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 m<sup>2</sup> 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

### a) Aparcamiento:

Los locales con uso terciario tendrán una dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificada de cualquier categoría o uso pormenorizado, redondeado por exceso, salvo en el caso de:

- Centros comerciales: 6 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- Medianas superficies comerciales: 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> 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 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>.
- Instalaciones recreativas: una plaza de aparcamiento por cada 4 plazas de aforo máximo o por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie asignada al uso cuando no existiese aforo.
- Hostelería: 1 plaza por cada 4 camas.
- Locales de uso Terciario con superficie inferior a 150 m<sup>2</sup> como uso compatible en edificaciones existentes con usos distintos (residencial, productivo...). 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 m de la parcela con el uso que genera esa necesidad.

b) Servicios higiénicos:

- Los locales y oficinas de uso público y superficie de hasta 150 m<sup>2</sup> dispondrán de aseos independientes públicos para señoras y caballeros con un total mínimo de dos inodoros y dos lavabos. Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo, hasta una superficie de 1.500 m<sup>2</sup>. Por encima de dicha superficie, el cálculo se realizará con un ratio de un inodoro y lavabo por cada 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 2 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... así como zonas de entreplantas reguladas en el art. 3.2.3.

Todo pasillo o escalera de uso público deberá tener un ancho mínimo de 1,0 m.

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 8,0 m<sup>2</sup>.

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”.

### 8.1.3. Análisis de Compatibilidad de Usos específicos.

Se analiza a continuación la compatibilidad con la normativa Urbanística de aplicación, de los usos específicos de Hospital y Residencia de mayores en la parcela TPT-1+2.

El Uso de Hospital está considerado un uso Dotacional en la categoría de Sanitario. Por otra parte el Uso de Residencia de mayores, está considerado un uso Dotacional en la categoría de Alojamiento Comunitario.

La compatibilización de usos viene regulada por el Plan General para esta clase de uso, en el punto 3. Uso Global Terciario del Capítulo 2. Condiciones Específicas de Uso y Conservación del Título I. Normativa Pormenorizada del Suelo Urbano, del Plan General.

Ambos usos están autorizados como usos compatibles alternativos en el epígrafe correspondiente al Uso global Terciario bajo las siguientes condiciones:

“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”.

El uso alternativo es aquel uso directamente admitido en un ámbito de ordenación y que puntualmente puede sustituir al uso característico. Dentro de los usos compatibles, el uso alternativo puede sustituir al uso característico totalmente, y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación.

Por consiguiente, tanto el uso de Hospital como el de Residencia de mayores son compatibles con la vigente normativa urbanística de aplicación y por consiguiente su implantación en la citada parcela.

## 8.2. Disposiciones generales.

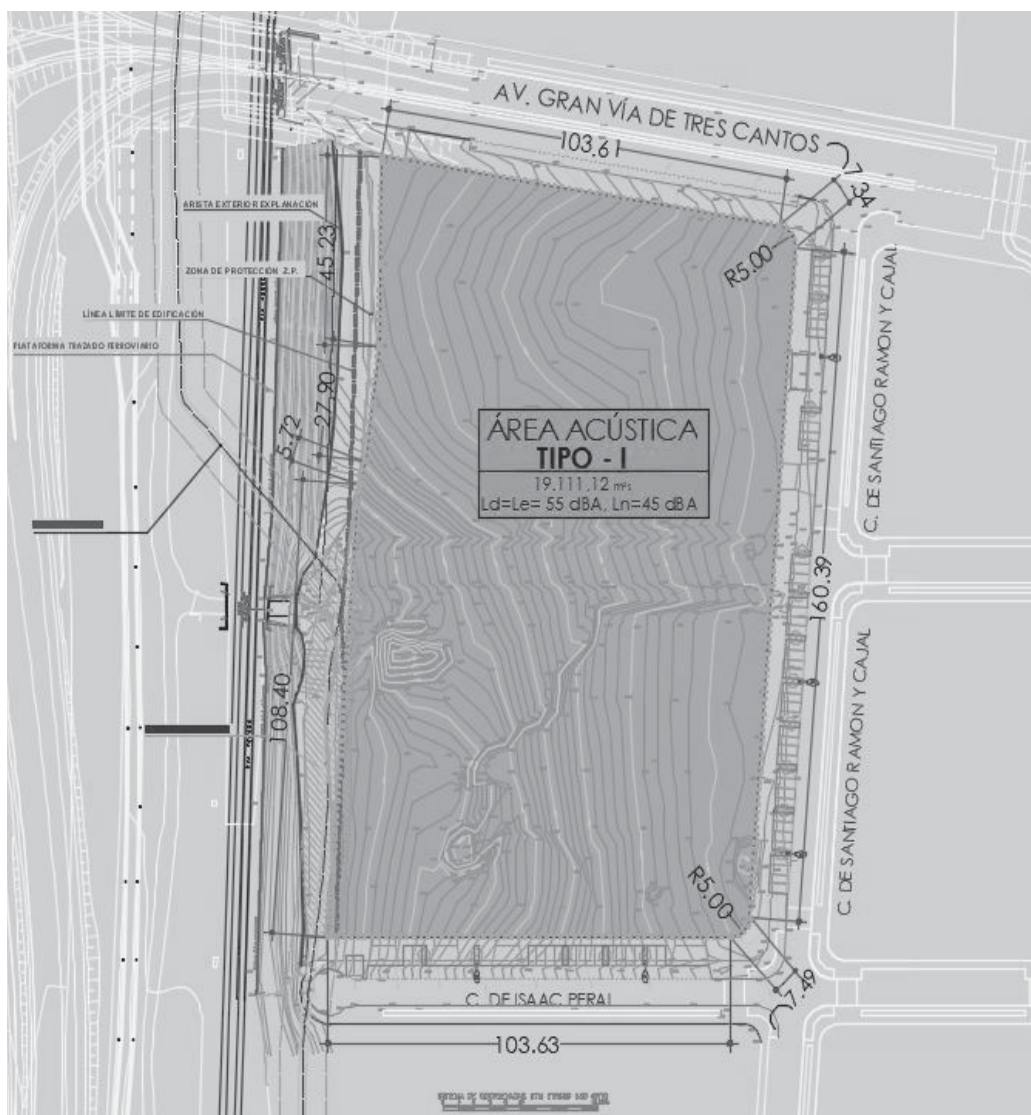
### 8.2.1. Nueva zonificación acústica de la manzana resultante.

De la valoración técnica de los resultados obtenidos en el Estudio Acústico incluido en el Anexo-IV, se desprende que los niveles sonoros evaluados en el ambiente exterior del ruido producido por las fuentes de ruido existente en la actualidad en el entorno de la parcela TPT-1 y TPT-2 de Tres Cantos no sobrepasan, la línea de 20 m de la arista de explotación, en el período diurno, en el período de tarde y período de noche, los valores límite de 70/70/60 dBA (de acuerdo con lo estipulado en el Plan Parcial).

Igualmente se justifica en el Anexo-IV, que se cumplen los artículos 8 y 9 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Tres Cantos (septiembre 2017)<sup>(14)</sup>, que para las áreas urbanizadas existentes antes de la entrada en vigor del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. En las que se establece como objetivo de calidad acústica para el ruido, la no superación de los valores<sup>(15)</sup> de 55/55/45 dBA en el Área Tipo I (dotacional sanitarios, dotacional equipamiento bienestar social) en toda la parcela y referenciados a 4 m de altura.

Por tanto, este Plan Especial modifica el zonificación acústica en el ámbito de la parcela resultante, TPT.1+TPT.2, coincidente con dicha manzana completa, que pasa de Área Acústica Tipo-III a Área Acústica Tipo-I.





PLANO P.10\_ NUEVA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, TIPO-1, DE LA MANZANA TPT.1+TPT.2

En estos suelos ya consolidados se retranqueará en lo posible las edificaciones creando una zona de transición, entre la línea de 20 m de la arista de la explanación, que se destine preferentemente a aparcamiento y/o a otros uso no sensibles, y se dispondrá la fachada Oeste del hospital en su mayor parte ciega, con los huecos indispensables. En el interior de esta fachada se adosarán, en lo posible, elementos constructivos intermedios poco sensibles, tipo núcleos verticales de comunicación, que completen esta transición acústica hacia las habitaciones. Todo ello de obtener en la huella del hospital una Área de Sensibilidad Acústica Tipo I (Área de silencio) con valores límite de emisión de ruido en ambiente exterior de 55 dBA para el período diurno y 45 dBA para el período nocturno (para áreas urbanizadas con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido. En concordancia con lo estipulado en el Plan Parcial, apartado 5.33, del Título IV “Normas de Protección del Medio Ambiente”, de sus NN.UU. y a la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Acústica del Tres Cantos (septiembre 2021), ya adaptada al RD 1367/2007.

Para los usos Sanitarios (área de Sensibilidad Acústica Tipo I /Área de silencio), los valores límite de inmisión de ruido en ambientes interiores de los edificios propios o colindantes, no podrán superar los valores establecidos de 40 dBA para el período diurno y 30 dBA para el período nocturno.



### 8.2.2. Normas generales de edificación.

#### 8.2.2.1. Superficie edificada, o techo edificado<sup>(16)</sup>.

##### “3.1.23. Superficie total edificada, o techo edificado.

Es la resultante de la suma de la superficie construida en cada una de las plantas, incluyendo los sótanos, semisótano, ático y bajo cubierta, teniendo en cuenta las precisiones establecidas en los epígrafes siguientes y las que específicamente establezca la ordenanza de aplicación.

Las Ordenanzas de edificación podrán incorporar nuevas condiciones de cómputo de edificabilidad sobre desarrollos inmobiliarios bioclimáticos en donde se excluyan del cómputo aquellos elementos vinculados al correcto funcionamiento térmico y ambiental del edificio, según acuerdos municipales que se aprueben a tal efecto (...).

#### 3. Ordenanzas IND, TER y DC (edificios de uso industrial, terciario y dotacional).

No computarán, a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada, las superficies correspondientes a:

- Espacios situados en plantas bajo rasante (sótanos, o semisótanos) y en planta baja o última destinados a garaje o servicios e instalaciones generales de acceso (vestíbulo de entrada, escaleras y rellanos) y de funcionamiento mecánico, de 50 m<sup>2</sup>). No tendrán la consideración de vestíbulo los pasillos de distribución. En edificios de uso Dotacional, no computarán los espacios destinados a vestíbulo de entrada, escaleras y pasillos generales de la edificación en planta Baja sin límite de superficie.
- Espacios situados en plantas bajo rasante (sótanos o semisótano) destinados a usos auxiliares o al servicio del personal. Siempre que no tengan carácter lucrativo u oneroso para la industria. Por ej. Si se trata de una empresa de distribución y almacenaje, los almacenes propios de la actividad computan, pero no computarán los almacenes dedicados a material de oficina propio de la empresa o los comedores, cocinas, cámaras frigoríficas y despensas del comedor de empleados, o los vestíbulos y aseos del personal. Tampoco computan las áreas de mantenimiento del edificio, etc.
- Equipos, construcciones e instalaciones de proceso mecánico exteriores o interiores a la edificación (torres de refrigeración, torres de destilación, bombas, tanques de almacenamiento, etc.) situados en cualquier planta, así como los espacios complementarios de las instalaciones mecánicas de los edificios tales como: cuartos de máquinas, cajas de escaleras, ascensores, patinillos de instalaciones, etc.
- Patios interiores cerrados, aunque estén cubiertos.
- Soportales y plantas bajas diáfanas o porticadas.

Motivado por las nuevas necesidades de ventilación natural, surgidas de la reciente pandemia del Covid-2019, se potenciarán los espacios con ventilación natural y su distribución lo más próxima posible de los pacientes, que permita su utilización incluso en confinamiento. Para ello se permitirán los soportales en todas las plantas, que tendrán tal consideración cuando estén vinculadas y conectadas con espacios comunes”.

### 8.2.3. Normas generales de urbanización.

Se estará a lo dispuesto en la memoria y en los proyectos específicos del Proyecto de Urbanización del Sector Único A.R “Nuevo Tres Cantos” en Tres Cantos (Madrid).

Se dispondrán 16 nuevos alcorques en las aceras que se amplían, 11 en la calle Santiago Ramón y Cajal y 5 en la calle Isaac Peral. Tendrán una medida interior de 1,00 meros y exterior de 1,30 metros.

Se dispondrán de 6 nuevas farolas, 3 en la calle Santiago Ramón y Cajal, a tresbolillo con las farolas situadas en la acera de enfrente, y las otras 2 en la calle Isaac Peral. Se reutilizarán las 4 farolas que se desmontarán del tramo de la calle Gregorio Marañón.

Las nuevas plazas de aparcamiento, los alcorques y farolas, así como los vados de acceso a la parcela, se realizarán según le plano P-09, de Viales y Accesos.

### 8.2.4. Normas en aplicación de la Ley 7/2021.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, se incluye en esta planificación de suelo una serie de consideración sobre las actuaciones futuras a realizar en la fase de urbanización y en la de la futura edificación.

La finalidad de esta Ley es la de facilitar la descarbonización de la economía española y su transición a un modelo circular que garantice el uso racional y solidario de los re-

cursos, así como promover la adaptación a los impactos del cambio climático y la implantación de un modelo de desarrollo sostenible.

El artículo 21 hace referencia a la planificación.

“Artículo 21. *Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte.*—1. La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

- a) La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
- b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
- c) La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.
- d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto “isla de calor”, evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable”.

Se establecen en el presente Plan Especial las siguientes medidas y normas para su adaptación de la Ley 7/2021:

— Ordenación del ámbito de suelo urbano consolidado.

- El Plan Especial fomenta la ubicación de las instalaciones Hospitalarias-Asistenciales en suelos urbanos consolidados. Estas instalaciones hospitalarias no existen en el municipio y además de mejorar la calidad de los ciudadanos de Tres Cantos por su cercanía, reducirán el transporte y por tanto la emisiones las emisiones de gases de efecto invernadero.
- Los suelos con mayor calidad ambiental ya están clasificados dentro de otras categorías de protección dentro del plan general de ordenación urbana del municipio de Tres Cantos, por lo que el desarrollo del PE dentro del ámbito considerado ya promueve la adaptación a la protección de la biodiversidad, como factor de resiliencia frente al cambio climático.

— Interconexión de senderos y otros espacios públicos.

- Se fomentan recorridos peatonales y la conexión con espacios estanciales. Se apuesta siempre por la malla de recorridos, la existencia de alternativas y la propuesta de accesos y senderos continuos y visibles. Se fomenta así la legibilidad, visibilidad y accesibilidad.
- Se genera una parcela, que servirá de camino público de servicio, y que desde el final de la calle Isaac Peral, conectará con el pontón que da acceso a las infraestructuras hidráulicas que discurren al otro lado la línea de ferrocarril colindante. En el interior de la nueva parcela pública, que se sitúa en el extremo Oeste de la parcela, entre esta y la vía férrea, se generará una pista deportiva, que permitirá iniciar un nuevo carril peatonal y/o de bicicletas que conecte el espacio entre el Ferrocarril y la autovía M-607. Posibilitando el aumento de los recorridos peatonales y de bicicleta del municipio.
- Los espacios se prefieren multifuncionales, que den respuesta a solicitudes y demandas complejas y emergentes. Espacios públicos que garantizan una densidad de acontecimientos y favorecen la vida colectiva y social, intercambio de experiencias y presencia humana continua. Se ha considerado la mejora de la normativa de urbanización: dimensionado, composición, paisaje urbano, mobiliario urbano, iluminación, señalización, etc. La interconexión de espacios públicos y verdes promueve la creación de un ecosistema urbano más funcional y sostenible.

— Vegetación arbolada.

- En el PE se contempla la ampliación de las aceras en las calles Santiago Ramón y Cajal e Isaac Peral, permitiendo la colocación de nuevos alcorques y la plantación de arbolado en los mismos. Esto permite mejorar la calidad del paisaje urbano, favorece la fijación de CO<sub>2</sub> y a la mejora de la calidad del aire y va en la línea de tratar de mitigar el efecto “isla de calor”.

— Movilidad sostenible.

Debido a la creciente población del municipio de Tres Cantos, considerar la ubicación de Instalaciones Hospitalarias-Asistenciales en estos solares promueve:

- Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos (permitiendo la instalación del primer hospital del municipio de Tres Cantos).
- Mejorar el medio ambiente urbano (con unos edificios de calidad, una sustancial mejora de las aceras, de su arbolado y del alumbrado público, así como con un incremento de las plazas públicas de aparcamiento, y también generando diversidad de usos).
- Mejorar el tráfico en la zona, con la creación de un carril extra en la calle Isaac Peral.
- Favorecer el uso recreativo del espacio situado al otro lado de la línea del ferrocarril mediante la cesión para la servidumbre de las infraestructuras del CYII y la adecuación y mejora del camino. Se generará una pista deportiva de 3 m de ancho y unos 85 m de longitud dentro de la parcela que permitirá iniciar un nuevo carril peatonal y/o de bicicletas que conecte el espacio entre el ferrocarril y la autovía M-607.

— Normas que adopta el Plan Especial para mitigar el cambio climático.

- Alumbrado público: instalación de iluminación LED (ahorro energético), que permitan la distribución de luz de manera más eficiente (no hacia arriba, evitando la contaminación lumínica).
- Alumbrado privado de zonas exteriores: instalación de iluminación LED (ahorro energético), que permitan la distribución de luz de manera más eficiente (no hacia arriba, evitando la contaminación lumínica).
- Orientación de las edificaciones: el volumen general de la edificación se dispondrá preferentemente en dirección Este-Oeste, maximizando las fachadas orientadas al Sur y minimizando las orientadas al Oeste. El diseño del Hospital tendrá como objetivo la creación de una barrera acústica y de protección contra el soleamiento del oeste para lo cual se generará con tal fin un espacio de cierre totalmente ciego, salvo las ventanas normativas de las escaleras. Las pasarelas que unan los bloques buscarán el soleamiento óptimo. Las plantas abrirán huecos este patio buscando en cada caso la mejor orientación. Los espacios interiores que generen patios entre los bloques, se dispondrán con suelo vegetal natural, preferentemente con plantación de árboles caducos de porte medio y arbustos variados que permitirán refrescar considerablemente esos espacios.
- Fachadas soleadas: Se proyectarán vidrios específicos para cada tipo de orientación y se instalarán persianas para permitir modular la entrada de radiación solar. Las fachadas serán de colores claros para aumentar la luz reflejada e iluminar los patios interiores, al tiempo que se minimiza la absorción de calor solar.
- Energías sostenibles: Se instalará producción de energía fotovoltaica en cubierta. Se cubrirá principalmente la demanda la climatización mediante aerotermia.
- Vegetación: El arbolado previsto será de hoja caduca que dé sombra en verano y permita mayor paso de la luz en invierno, generando microclimas, contribuyendo a la fijación del CO<sub>2</sub> y a la mejora de la calidad del aire. Se procurará el empleo de especies vegetales autóctonas en las zonas verdes y alcorques, con bajos requerimientos hídricos considerando, así mismo, el que requieran poco riego, así como que no ocasionen especiales problemas de alergia.
- Escorrentías: El aparcamiento interior de la parcela será del tipo denominado “ecológico”, con un suelo drenante y abundante arbolado intermedio, mitigando el efecto “isla de calor”. El pavimento del viario público de acceso al pontón, será drenante tipo pista deportiva.

- Transporte público: Los accesos, tanto al Hospital como a la Residencia, dispondrán de aparcamientos para bicicletas.
- Materiales construcción: se buscará minimizar la cantidad de tierras que se transportan a vertedero intentando, en lo posible, su reutilización en rellenos y diseñando los viales del aparcamiento en superficie adaptándonos a la topografía del solar.

#### 8.2.5. Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente.

De acuerdo con lo dispuesto en el Informe Ambiental Estratégico y sus consideraciones a tener en cuenta en el desarrollo del presente Plan Especial recogidas en su apartado 4.1 del Informe Ambiental Estratégico, emitido el 15/12/2022 por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid. Se recogen la medidas de carácter general y específico para asegurar su cumplimiento tal y como se especifica en el apartado 4.17 de dicho Informe.

8.2.5.1. Medidas en relación a la vegetación, los hábitats y la fauna.—Se realizará un adecuado balizamiento de la zona de obras para no afectar áreas ajenas a las mismas; muy en particular se atenderá a aquellas situaciones limítrofes con cierta naturalidad, así como los puntos de contacto o próximos con pies de arbolado naturalizado, sobre los que se dispondrán protecciones particulares que eviten daños.

En caso de necesitarse la eliminación de arbolado, a raíz de la ocupación de las actuaciones, se contará con las oportunas autorizaciones sectoriales al respecto.

Si fueran a acometerse las actuaciones planeadas en momentos del año coincidentes con el período reproductor del grueso de los vertebrados del territorio, considerado entre el 15 de marzo y el 15 de julio, se llevarán a cabo prospecciones faunísticas preoperacionales con el objeto de descartar afección directa a puestas, camadas, nidadas...

Las actuaciones de restauración e integración paisajística, siempre que posibles, contarán con proyectos diseñados con el objeto de naturalizar el territorio, utilizando especies nativas y con escasas exigencias de mantenimiento e hídricas.

Si fuera necesario, se protegerán los troncos de los ejemplares arbóreos del entorno de las obras que no vayan a ser apeados para evitar que sean accidentalmente dañados por la maquinaria y operaciones de obra.

Para minimizar la generación de nubes de polvo y partículas procedentes de las obras, principalmente en los momentos de mayor sequedad ambiental, se realizarán riegos periódicos de la zona de obras y se cubrirán con lonas los materiales transportados por camiones.

8.2.5.2. Medidas en relación a la hidrología, a la hidrogeología y al suelo.—Se realizará un adecuado balizamiento de la zona de obras para no afectar zonas ajenas a las mismas.

Se habilitarán zonas específicas auxiliares para llevar a cabo las actuaciones planeadas, ubicadas en situaciones correctas, sin conflictos ambientales, instalaciones como parque de maquinaria, punto limpio de residuos no peligrosos, punto limpio de peligrosos, zonas de acopio temporal de excedentes, zonas de acopio de materiales, principalmente.

Los residuos sólidos que se generen durante las obras serán gestionados convenientemente, siendo transportados a vertedero controlado, de forma que no lleguen lixiviados al terreno y se pueda producir la contaminación del suelo y de las aguas.

Durante las obras, para la gestión adecuada de los residuos, se almacenarán éstos con las suficientes garantías de seguridad para evitar su derrame, utilizándose para ello recipientes homologados.

Los residuos se almacenarán de forma temporal en recipientes adecuados y sobre plataforma impermeable que permita la protección de las aguas y el suelo frente a eventuales vertidos.

Dicha plataforma servirá como punto limpio, donde se seleccionarán y separarán los residuos (urbanos, peligrosos, papel, envases, etc.) y se acumularán, hasta su entrega a gestor autorizado. También servirá como parque de maquinaria y zona de instalaciones auxiliares. No se podrán realizar in situ operaciones de mantenimiento de maquinaria, sino que deberán realizarse en talleres especializados.

Los materiales sobrantes de las obras serán adecuadamente gestionados, recogidos convenientemente y transportados a vertedero autorizado.

Se realizará un adecuado mantenimiento de los vehículos y maquinaria empleada durante las obras, con el fin de que no se produzcan pérdidas o escapes de combustibles, aceites o residuos, que puedan contaminar los suelos y las aguas.

En relación a la hidrogeología local, siempre que se pueda, se evitará el contacto de los vaciados posibles de las actuaciones con el nivel de las aguas freáticas.



En relación a la hidrología superficial, se tendrá especial cuidado con las zonas de incidencia sobre la red de drenaje local, evitando actividades de especial impacto sobre el medio hídrico y su cauce, como parques de maquinaria, emplazamiento de puntos limpios, etc.

8.2.5.3. Medidas en relación al medio ambiente atmosférico.—Se prevén una serie de medidas para la protección de la calidad atmosférica orientadas fundamentalmente al control de las emisiones de maquinaria y al control de los niveles de polvo y partículas:

Para minimizar la emisión de partículas a la atmósfera producida por la maquinaria de obra durante la ejecución de los proyectos que desarrollen el Plan Especial, se controlarán las emisiones de dicha maquinaria, mediante su adecuado mantenimiento y la exigencia de la ficha de inspección técnica de vehículos actualizada (ITV).

Para evitar la proliferación de nubes de polvo en la zona de obras se realizarán riegos periódicos durante los períodos de sequedad ambiental con el fin de disminuir la presencia de partículas en el ambiente.

Los volquetes de los camiones y maquinaria que transporten material susceptible de emitir partículas en suspensión se cubrirán con redes o lonas para impedir la dispersión de las mismas.

Durante la ejecución de las obras se producirán ruidos que podrán afectar a los habitantes de las parcelas del entorno. Las medidas orientadas a la prevención y protección de la calidad acústica de las zonas de actuación son las siguientes:

Se respetarán los horarios establecidos por la normativa local para actividades generadoras de ruido, limitando los trabajos en horario nocturno a las actividades estrictamente necesarias.

Se controlarán los niveles de ruido emitidos por la maquinaria. Para ello se identificará cada tipo de máquina, así como del campo acústico que origine en las condiciones normales de trabajo. La inspección se realizará de forma previa a la utilización de la maquinaria, repitiéndose de forma anual. Se comprobarán las fichas técnicas de cada máquina.

Asimismo, se controlará que el empleo de maquinaria ruidosa y la ejecución de actividades que impliquen un considerable incremento de los niveles sonoros no se realicen durante las horas normales de reposo, es decir, entre las 22 horas y las 8 horas.

Por otro lado, la maquinaria de obra utilizada (cargadoras, grúas-torre, retroexcavadoras, compresores, grupos electrógenos...) estará homologada según las Directivas de la Unión Europea, transpuestas a nuestro ordenamiento jurídico mediante el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el R.D. 212/2002. Asimismo, se verificarán las revisiones y labores de mantenimiento de la maquinaria de obra necesarias para asegurar la emisión de ruido dentro de niveles admisibles.

Se controlará también el nivel de ruido ambiental en el recinto de la obra y sus inmediaciones mediante la realización de mediciones acústicas y la comprobación de que no se están sobrepasando los niveles sonoros establecidos como umbrales en la normativa de aplicación.

Se ha realizado un estudio de vibraciones (abril 2022) en el ámbito de estudio. En base a los resultados de los valores de vibración obtenidos durante la campaña de mediciones efectuadas “in situ”, se puede comprobar que los niveles de vibraciones existentes, como consecuencia del paso de los trenes por las vías de ferrocarril colindantes al área objeto de estudio, aún en el caso más desfavorable, están por debajo del nivel máximo permitido por la legislación vigente aplicable. Además, considerando que en el escenario futuro no se prevén nuevas fuentes de vibraciones a las actualmente existentes, se concluye que, los niveles de vibraciones en los futuros edificios se encontrarán por debajo del límite legislado ( $L_{wv} \leq 72$  dB). Por todo ello, no se propone ningún tipo de medida a este respecto.

Asimismo, se ha realizado un Estudio Acústico Ambiental por parte de la empresa Margarida en abril de 2022 y su anexo de septiembre de 2022. En las conclusiones de dicho estudio se explica que se cumplen los objetivos de calidad acústica dictados por la legislación, no siendo necesario instalar pantallas acústicas. No obstante, se hace una observación en la que se indica que los mayores niveles de ruido son los generados por el tráfico rodado de la calle Gran Vía de Tres Cantos (al norte de las parcelas estudiadas) y que, estando precisamente en esa zona el área de esparcimiento de la Residencia (jardines de visitas y terapias), se sugiere la colocación de una pantalla acústica en la linde norte de la parcela. Se ha determinado la colocación de una pantalla con una altura de 2,5 m, que se ha considerado suficiente para atenuar con eficacia la zona en cuestión. Esta nueva zonificación acústica se incluye en el apartado 9.2.1.

Por tanto, para el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica requeridos por la legislación, para áreas acústicas Tipo I, se prevé una pantalla acústica a todo lo largo del



límite Norte de la parcela (en la alineación oficial con la Avenida de Gran Vía de Tres Cantos). Esta Pantalla debe tener una altura  $\geq 2,5$  metros, y se ha dispuesto en forma de “grapa” con dos pequeños tramos perpendiculares de 20,00 ml de longitud en su extremo oeste y 25 ml de longitud en su extremo este, para proteger de mejor manera frente al ruido de tráfico, la zona libre que queda entre el área de movimiento, y la linde norte de la parcela. La altura de la Pantalla de 2,5 m, se mide desde la cota interior del terreno de la parcela, pues esa es la zona a proteger.

8.2.5.4. Medidas en relación al paisaje.—Durante las obras se cuidará al máximo el aspecto de cerramientos y señalizaciones provisionales, almacenes y acopios de materiales y tierras, maquinaria, etc.

Al finalizar las obras se dismantelarán las instalaciones temporales y se procederá a realizar la limpieza y retirada de productos de desecho en los terrenos afectados, contribuyendo así a la recuperación paisajística de la zona. Las actuaciones de restauración e integración paisajística, siempre que posibles, contarán con proyectos diseñados con el objeto de naturalizar el territorio, utilizando especies nativas y con escasas exigencias de mantenimiento e hídricas.

8.2.5.5. Medidas en relación a la disminución del consumo de recursos naturales y de la generación de residuos.—Se procurará la aplicación de medidas orientadas a la reducción del consumo de recursos naturales, como el agua, la energía eléctrica o los combustibles, así como a la minimización de la generación de residuos durante la ejecución de los proyectos que desarrollen el plan especial.

8.2.5.6. Medidas en relación al medio socio-económico.—Los volquetes de los camiones de transporte de tierras y materiales irán cubiertos para impedir la dispersión de partículas en la atmósfera.

Se evitarán los trabajos en las obras durante el período nocturno para tratar de minimizar las afecciones acústicas sobre la población.

Se realizarán riegos periódicos en la zona de obras, principalmente en momentos de sequedad ambiental, con el fin de minimizar la presencia de polvo y partículas en la atmósfera.

8.2.5.7. Medidas en relación a las vías pecuarias.—Deberá ser tenida en cuenta el Cordel de las Carreteras de Miraflores y Madrid por su cercanía a la zona de estudio, así como su buen mantenimiento para su uso, principalmente recreativo, no se vea afectado.

8.2.5.8. Medidas en relación al cambio climático.—Para garantizar la reducción de las emisiones de GEI y cumplir con las limitaciones y valores umbral estipulados por la legislación en vigor, se deberán tener en cuenta medidas que no comprometan el cambio climático, actuando a consecuencia de la situación actual.

Para ello, se deberá prestar atención a la adquisición de materiales para las obras contempladas en el PE. Estos materiales deberán tener una procedencia sostenible y ser respetuosos, en la medida de lo posible, con el medio ambiente, así como su transporte.

Tanto en el desarrollo de las obras como en la fase de explotación de los edificios de hospital y residencia, se promoverá el uso de energías limpias, que tengan menor impacto ambiental.

También se deberá llevar a cabo una gestión de residuos adecuada, llevada a cabo por gestores autorizados. De forma que las emisiones de CO<sub>2</sub> y demás gases contaminantes procedentes de la mala gestión de estos sean eliminadas, teniendo especial cuidado con los productos catalogados como peligrosos.

8.2.5.9. Medidas en relación al D 170/98, de gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Respecto a la capacidad de depuración de las aguas residuales.

En conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística, el caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por la parcela resultante del Plan TPT-1+2 es de 82 m<sup>3</sup>/día. Respecto al destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito podrá ser tratado en la EDAR de Tres Cantos, situada al noreste del término municipal y gestionada por Canal de Isabel II, S. A.

Respecto a la red de saneamiento.

La parcela resultante dispone de red de saneamiento de tipo separativo gestionada por Canal de Isabel II, S. A. en las calles adyacentes: avenida de la Gran Vía de Tres Cantos y calles Santiago Ramón y Cajal e Isaac Peral.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S.A para la contratación y ejecución de las acometidas necesarias.

Dado que el Plan Especial plantea la eliminación del tramo de calle Gregorio Marañón que separa actualmente las parcelas TPT-1 y TPT-2 y por el que discurren dos tramos de

colectores de aguas residuales y pluviales, de 400 mm de diámetro, hasta su entronque con los colectores que discurren por la calle Santiago Ramón y Cajal, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S. A. para la supervisión de las obras de eliminación del tramo afectado.

Respecto al riego de zonas verdes.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano. En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente.

En la actualidad, la parcela resultante TPT-1+2 tiene red de distribución de agua para consumo humano gestionada por Canal de Isabel II, S.A, en las calles adyacentes: avenida de la Gran Vía de Tres Cantos y calles Santiago Ramón y Cajal e Isaac Peral.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S. A. para la contratación y ejecución de las acometidas necesarias.

Por otro lado, y dado que el Plan Especial plantea la eliminación del tramo de calle Gregorio Marañón que separa actualmente las parcelas TPT-1 y TPT-2 y por el que discurren dos conducciones de abastecimiento de diámetro 100 mm y fundición dúctil, una por cada acera, hasta el entronque con la conducción existente en la calle Santiago Ramón y Cajal, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S. A. para la supervisión de las obras de eliminación del tramo afectado.

8.2.5.10. Medidas en relación al cumplimiento de la ley/2003, del Ruido.—En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

- De acuerdo con el estudio acústico presentado se entiende que la propuesta determina la delimitación de la parcela como área acústica del tipo zonas Tipo I (Área de silencio) según la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Tres Cantos de 2017, siendo la propia ordenanza en sus determinaciones donde hace corresponder con el área tipo e de la Ley 37/2003.
- Se recuerda que la protección de la edificación frente al ruido queda regulada por el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación.
- Dado que las parcelas objeto del Plan Especial se localizan en un entorno residencial<sup>(17)</sup>, se tendrá en cuenta la localización de las zonas de servicio de las nuevas edificaciones, susceptibles de emisión de ruido (áreas de entrada y salida de vehículos de emergencias y áreas de dotación de servicios al centro sanitario y a la residencia previstos), para su disposición en zonas colindantes con las áreas residenciales más próximas.
- Se tendrá en cuenta la recomendación del estudio acústico de establecer zonas de transición entre la nueva zona de uso sanitario residencial y la zona colindante al Este de uso industrial.
- Se deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

8.2.5.11. Medidas en relación a zonas verdes, espacios libres y arbolado urbano.—Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos de protección de infraestructuras.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar deberán ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limi-

tándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

En entornos próximos a redes viarias, parques y jardines se deberá dar prioridad a la plantación de especies tanto arbóreas como herbáceas que no produzcan los pólenes más alergénicos en la Comunidad de Madrid, evitando especies como el plátano, el olivo o las arizónicas, evitando en la medida que sea posible el uso de especies con polinización anemófila con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias

En las zonas con presencia de arbolado se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, que asume la necesidad de una especial tutela y protección del arbolado urbano.

8.2.5.12. Medidas en relación a la contaminación lumínica.—De cara a la protección del medio nocturno<sup>(18)</sup>, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

### 8.3. Normas de protección.

#### 8.3.1. Servidumbres Aeronáuticas.

8.3.1.1. Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.—El ámbito del Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos Tres Cantos”, no se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (“Boletín Oficial del Estado” n.º 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

Pero el ámbito del Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos Tres Cantos” sí se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas; modificadas al amparo del artículo 561 de la Ley 48/1960 de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y lo estipulado en el artículo 27 del Decreto 584/1072 de 24 de febrero de Servidumbres aeronáutica por ORDEN FOM/429/2007 de 13 de febrero (“Boletín Oficial del Estado” n.º 51 de 28 de febrero), confirmadas por RD 1080/2009, de 29 de junio (“Boletín Oficial del Estado” n.º 164 de 8 de julio).

En los planos incluidos en el Anexo VI del presente Plan Especial, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gallo de viario o vía férrea”. En concreto, el ámbito de la parcela TPT-1 y TPT-2 se encuentran afectados por la Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro omnidireccional Doppler de muy alta frecuencia y Equipo medidor de distancias (DVOR/DME CNR).

Las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 760 metros y las cotas de dicha servidumbre se encuentran aproximadamente a partir de 875 metros (de 875 a 885), ambas sobre el nivel del mar. Como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas es de 4 plantas (Baja +3) y 13,20 metros, hay cota, en principio, suficiente para que la Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro omnidireccional Doppler de muy alta frecuencia y Equipo medidor de distancias (DVOR/DME CNR) no sea sobrepasada por dichas construcciones. Si no se ejecutase el hospital previsto como uso alternativo de la ordenanza de aplicación en el solar; y se edificase otro edificio con el uso terciario de su ordenanza 4-Terciario, grado Z.T.P (Nuevo Parque Tecnológico), la altura podría ser mayor: de 6 plantas (Baja + 5) y 23,50 metros de altura. También esta otra ordenanza de posible aplicación que daría dentro del margen de altura de 125 metros entre el terreno y el plano limitador de alturas del DVOR/CNR.

En cualquier caso, tanto estas construcciones principales, como todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carte-

les, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares, deberán quedar por debajo de dicha superficie.

#### *Posible limitación de actividades*

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

8.3.1.2. Aeródromo militar de la Base de Colmenar.—Este Plan Especial se encuentra afectado por las Servidumbres aeronáuticas del Helipuerto Militar de Colmenar Viejo legalmente establecidas mediante el Real Decreto 1186/1989 de 29 de septiembre (“Boletín Oficial del Estado” núm. 237, de 3 de octubre de 1989).

Por lo que en conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 3 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se ha solicitado informe preceptivo, que verifique que no se infringen las servidumbres aeronáuticas y no se interfiere en las operaciones de tráfico del aeródromo, salidas o llegadas de aeronaves del aeródromo militar de la Base de Colmenar Viejo.

No obstante, y debido a que las obras que se puedan realizar en el ámbito de este Plan Especial, se encuentran dentro de la LED-17, zona de entrenamiento de helicópteros militares, deberá tenerse en cuenta la necesidad de balizaje diurno y nocturno de las grúas y componentes de las obras que tengan la altura suficiente, según la normativa en vigor.

Las edificaciones y actividades futuras, al encontrarse al encontrarse en la LED-17, zona de entrenamiento de helicópteros militares, pueden ser afectadas por la huella de ruido provocada por las maniobras de instrucción de aeronaves militares.

#### 8.3.2. Servidumbres Ferroviarias.

La parcela TPT-1+TPT-2 es colindante con la traza ferroviaria del tren de cercanías (C-7) Madrid-Burgos, y se localiza en la margen derecho (dirección Burgos). Por tanto, este suelo urbano consolidado, está en una pequeña parte incluida dentro de las líneas de afectación de esta infraestructura. Por lo que es preceptivo y vinculante el informe del administrador de esta infraestructura ferroviaria (ADIF), en base a la legislación vigente del sector: Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF) y el RD-2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Esta servidumbre en la parcela TPT-1+TPT-2, la línea del tren de cercanías (C-7) Madrid-Burgos, además genera afecciones acústicas. Se establece una línea paralela por el Oeste, desde la línea más próxima de la plataforma del trazado ferroviario (Arista Exterior de



la Plataforma, AEP), y a 20 metros de distancia, de Línea Límite de Edificación que limitará las construcciones. Y otra línea de Afección a 8 metros de distancia, esta vez desde la arista exterior de explanación (AEE), que obligará solicitar informe previo de ADIF para las construcciones compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario que se realicen en su interior.

Ambas líneas afectan solo tangencialmente a la parcela y solo en la zona Sur de la misma parcela como se comprueba en el plano P-05\_Afecciones. Situándose muy lejos del área de movimiento que se ha definido por el Plan Especial a 40 metros de la AEP, es decir 20 metros alejada de ella.

Esta línea ferroviaria además genera una afección acústica sobre la parcela, que obliga por el Plan Parcial aprobado, a que en la línea de 20 metros de retranqueo de la edificación desde la línea exterior más próxima de la plataforma, no se sobrepasen los umbrales de ruido de 70 dBA día/60 dBA noche, tal y como exigen las NN.UU. del Plan Parcial y tal y como se justifica su cumplimiento en el Estudio Acústico incluido en el Anexo-IV, pues se cumple este condicionante en todos los puntos de la parcela.

De la valoración técnica de los resultados obtenidos en el Estudio Acústico redactado para el ámbito de este Plan Especial, se desprende que los niveles sonoros evaluados en el ambiente exterior del ruido producido por las fuentes de ruido existente en la actualidad en el entorno de la parcela TPT-1 y TPT-2 de Tres Cantos no sobrepasan, a 20 metros de distancia de la líneas de exterior de la plataforma ferroviaria, en el período diurno, en el período de tarde y período de noche, los valores límite de 70/70/60 dBA (de acuerdo con lo estipulado en el Plan Parcial).

En cualquier caso, las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, serán costadas por los promotores del Plan Especial. En base al artículo 16.1 <sup>(19)</sup> de la LSF.

### 8.3.3. Servidumbres Infraestructuras Hidráulicas.

En el ámbito del Plan Parcial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las manzanas TPT-1 y TPT-2, del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, y de la Red Viaria circundante a estas dos manzanas, se incorpora el cumplimiento de la regulación relativa a las protecciones de las infraestructuras existentes en la Infraestructuras adscritas a la Empresa Pública Canal de Isabel II, al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales y administrativas:

Abastecimiento de agua potable. “Canal Alto”.

- A. Sobre el canal de abastecimiento “Canal Alto” (T.I. 3, C.U. 00220), se establece una Banda de infraestructura de Agua (BIA). Justificando a continuación el cumplimiento de la regulación recogida en el punto 5 del apartado IV de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II, aprobadas el 12 de noviembre de 2012 y vigentes desde el 27 de noviembre de 2012.

Bandas de Infraestructura de Agua (BIA):

Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura es 6,00 metros a cada lado del eje de la infraestructura, es decir una banda total de 12,00 metros.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua son de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de 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 sobre las BIA, así como su cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.



- B. Son de obligado cumplimiento las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de Agua de Canal de Isabel II, así como aquellas normas técnicas que adopte Canal de Isabel II en el futuro.
- C. Cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. Los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II serán de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

(1) Esta pista de 254,84 m<sup>2</sup>s de acceso y servidumbre al CYII y a ADIF, se completa en la RS-ADIF, con 2 pequeños tramos de 42,06 m<sup>2</sup>s al sur, junto a la calle Isaac Peral y otro de 25,90 m<sup>2</sup>s al norte junto al pontón, en total 322,80m<sup>2</sup>s (3,75 ml × 86,0 ml).

(2) Se ha considerado un espacio de aparcamiento en línea de 5,5 ml y sin descontar los posibles vados.

(3) Esta longitud de partida del aparcamiento en línea, y el número de plazas que entrarían en ella, realmente no es la que resultaría si no se realizase el presente Plan Especial, pues aún no se han depuesto de ningún acceso o vado a la parcela, que el Plan Parcial aconseja se sitúen en esta calle lateral (de acceso) para no dificultar el tráfico de las vías de circulación o de tránsito.

(4) En la inscripción registral se recoge, por error, que los 12 metros de servidumbre son desde el fondo de la parcela (lindero Oeste) en su límite con el talud ferroviario.

(5) La de Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario artículo 15.2, dice: “La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de edificación se sitúa veinte metros de la arista más próxima a la plataforma”. Es importante no confundir la Plataforma, que referencia la distancia de la Línea Límite de Edificación, con la Arista de Explanación, que referencia la zona de Dominio Público y la Zona de Protección.

(6) Tal y como fue solicitado, en el Informe de ADIF de fecha 11/08/2022, al doc. de aprobación inicial de este Plan Especial.

(7) A pesar de que el Plan Parcial “Nuevo Sector AR Tres Cantos” (2005), en el que se incluyeron estas dos manzanas TPT-1 y TPT-2, tuvo informe favorable de ADIF. Igualmente tuvieron informe favorable, así como su planeamiento de desarrollo: tanto el Proyecto de Urbanización (2006), como el Proyecto de Reparcelación (2007) que permitió el registro de la titularidad privada de estas superficies, y en el que a ADIF se le asignaron suelos lucrativos. Igualmente la Modificación Puntual del planeamiento general “Clausula de Flexibilidad” (2013) volvió a incluir estos suelos y volvieron a obtener informe favorable de dicho organismo público.

(8) En el Plan Parcial la superficie definida para la manzana T.P.T-1 era de 9.228,74 m<sup>2</sup>s, si bien el Proyecto de Parcelación redujo ligeramente su superficie (en 34,42 m<sup>2</sup>s) ajustándola a 9.194,32 m<sup>2</sup>s. Manteniendo la edificabilidad asignada en el Plan Parcial de 5.537,24 m<sup>2</sup>e. Todo ello de acuerdo con el artículo 6.17 del Plan Parcial.

(9) En el Plan Parcial la sección de la acera sur era igual que la acera norte (2,25 aparcamiento + 2,00 acera). Pero se ejecutó su urbanización manteniendo su ancho de 4,50 metros, aunque eliminando el aparcamiento de 2,25 de esta acera y colocando una banda de 1,00 metro de ancho ajardinada intermedia (2,00+100+1,25), con acera a los dos lados de la banda ajardinada.

(10) El Plan Parcial “AR Nuevo Tres Cantos” no distinguió en los planos, la Red Local Servicios Públicos RL-RSP (destinada también a viario local) de la Red Viaria Local RL-VL. Teniendo la RL-RSP inscripción independiente y superficie similar: 196.908,99 m<sup>2</sup>.

(11) La de Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario artículo 15.2, dice: “La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de edificación se sitúa veinte metros de la arista más próxima a la plataforma”. Es importante no confundir la Plataforma, que referencia la distancia de la Línea Límite de Edificación, con la Arista de Explanación, que referencia la zona de Dominio Público y la Zona de Protección.

(12) Respecto a la zona de protección, al tratarse ya de suelo urbano consolidado y en base al artículo 14.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, se reducen los 70 m previstos en el Plan Parcial y en el artículo 14.1 de dicha Ley, a 8 metros. Por lo tanto la zona de protección queda delimitada a 8 metros desde la arista de explanación.

(13) Los viales de las 3 calzadas circundantes tienen un ancho de 3,25 m, ejecutados según el Proyecto de Urbanización aprobado del Sector y en base al Plan Parcial de ordenación. Son suelo urbano consolidado, están fuera del ámbito del Plan Especial, ya están ejecutados y urbanizados, por lo que no es viable su modificación.

(14) La mencionada Ordenanza, ya se adaptó en 2017, a los requerimientos del RD 1367/2007 (reglamento de la Ley del Ruido de 19 Octubre de 2007).

(15) Ld/Le/Ln, nivel sonoro continuo equivalente, promediado en cada uno de los períodos día, tarde y noche a lo largo de un año, expresados en decibelios ponderados conforme a la curva normalizada A: LAeq,d, LAeq,e y LAeq,n, respectivamente.

(16) Del Plan Especial de para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística de Tres Cantos, 2010.

(17) Entendemos que es un error del Informe Ambiental Estratégico y se refiere a un entorno no residencial.

(18) En trámite la modificación del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. ITC EA-03 Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta.

(19) Artículo 16 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario (LSF): “Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas”.

Tres Cantos, a 4 de abril de 2023.—El primer teniente de alcalde, Javier Juárez de la Morena.

(02/5.504/23)

