

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

60**TRES CANTOS**

URBANISMO

EXPEDIENTE: 23PD0002. ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA RC.26 DEL SECTOR AR NUEVO TRES CANTOS, PROMOVIDO POR CP AMENÁBAR TRES CANTOS, S. L. APROBACIÓN DEFINITIVA.

El Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos, en sesión celebrada el 5 de enero de 2024, ha adoptado el acuerdo número 2/2024, cuya parte dispositiva es la siguiente:

“... 1. Aprobar definitivamente el estudio de detalle para la ordenación de la parcela RC.26 del Sector AR Nuevo Tres Cantos (documento aportado el 9 de enero de 2024 (RE número 564/2024).

2. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva al titular del expediente, a FC y C, S. L., así como al Servicio de Licencias y Disciplina, al Área de Servicios Técnicos de Urbanismo y al Área de Servicios Económicos.

3. Remitir un ejemplar del documento aprobado definitivamente al Registro Administrativo de la Consejería competente.

4. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haber procedido a su depósito conforme al punto anterior, así como la documentación normativa para su entrada en vigor

5. Expedir una certificación del acuerdo que se adopte para su incorporación al expediente”.

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.

Se adjunta como anexo la documentación normativa. Los planos pueden ser consultados en el siguiente enlace: <https://web.trescantos.es/publicacion/estudios-de-detalle/>

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

El presente Estudio de Detalle de la parcela RC.26 propone la modificación de las áreas de movimiento y las alturas de la edificación. Todo ello sin variar en ningún caso los parámetros asignados por el Plan Parcial y la Modificación puntual de la “Cláusula de Flexibilidad en Apartamentos” del ámbito para la totalidad de la parcela en cuanto a superficie de suelo, edificabilidad total de cada uso, número máximo de viviendas, usos y ordenanzas de aplicación y recogiendo a su vez las especificaciones del Plan Especial para la Definición y Ordenación de ejes comerciales.

En la propuesta del Estudio de Detalle el uso comercial responde además al contenido del Plan Especial para la Definición y Ordenación de ejes comerciales; en cuanto a posición, retranqueo, altura y fondos edificables previstos en planta baja.

Se proponen tres áreas de movimiento con una altura de VIII plantas, retranqueadas pero alineadas longitudinalmente con las calles que delimitan la parcela, avenida de Madrid, calle

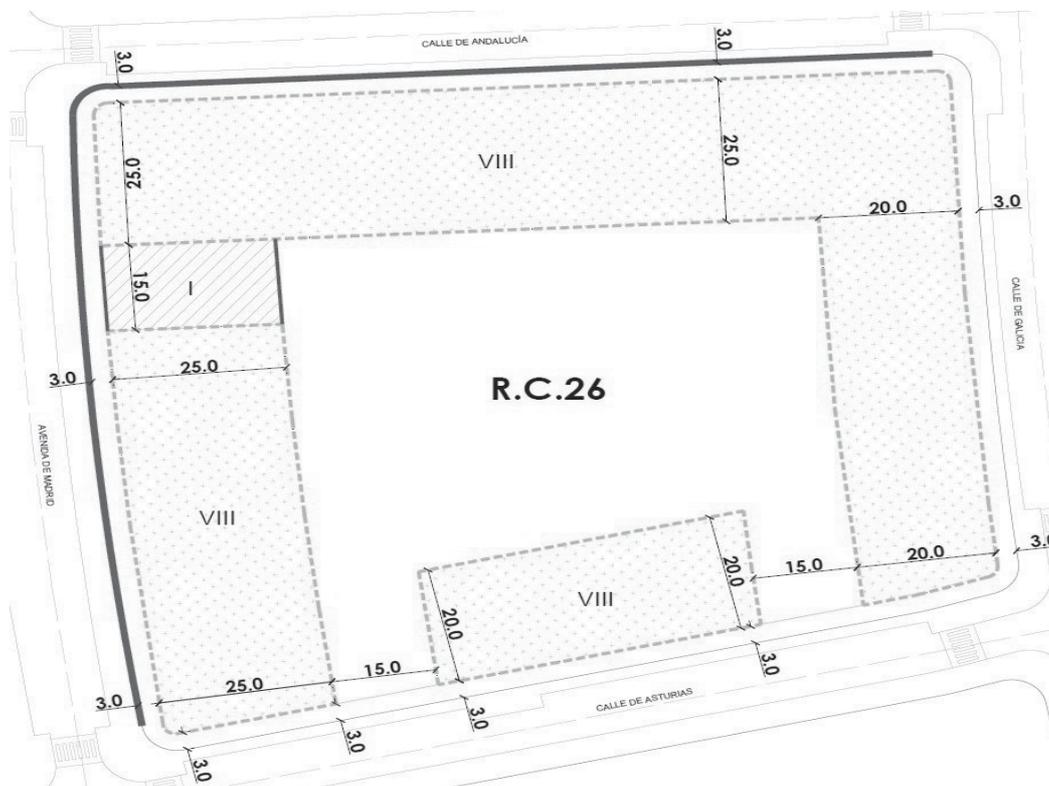
de Andalucía, calle de Galicia y calle de Asturias. Esta disposición permite un espacio libre central donde se desarrollarán los espacios ajardinados y zonas comunes con las instalaciones de esparcimiento y ocio permitiendo un espacio libre central de uso colectivo de mayor amplitud que si se fraccionara este espacio. Estas nuevas áreas de movimiento facilitan la creación de frentes de fachada en las alineaciones oficiales, mejorando la escena urbana.

Se ha aumentado el ancho de dichas áreas frente a las descritas en el Plan Parcial de forma que aumentando el posible fondo de la edificación, se puedan conseguir una mayor variedad de tipologías de viviendas a construir en las mismas. Al dotar de mayor flexibilidad a las áreas de movimiento, se busca la ubicación de la edificación de manera que permita una optimización del ahorro energético y tipologías de viviendas de doble orientación. Esta acción también facilita el posicionamiento de la mayor cantidad de estancias vivideras de día (salones y cocinas) de cara al mayor aprovechamiento del arco solar 1 y 4. Así como las terrazas exteriores orientadas a los arcos solares de mayor aprovechamiento anteriormente mencionados.

La primera de las áreas de movimiento tiene forma de L, y se extiende paralela a dos vías, la calle de Andalucía que se define en el Plan Especial para la Definición y Ordenación de ejes comerciales, y la calle de Galicia. Esta nueva disposición mantiene el retranqueo de 3,00 m respecto a la alineación y en los lados cortos también se retranquea 3,00 m, de la avenida de Madrid y de la calle de Asturias. Un bloque de una sola altura entre éste área de movimiento y la paralela a la avenida de Madrid permite la continuidad de los dos ejes comerciales definidos.

La segunda de las áreas de movimiento tiene forma rectangular ligeramente curva y se desarrolla alineada en su lado largo con la avenida de Madrid. Está retranqueada respecto a esta alineación 3,00 m. El lado corto está retranqueado 3,00 m de la calle de Asturias. Este área de movimiento es paralela a otra de las vías que se define en el Plan Especial para la Definición y Ordenación de ejes comerciales. Se separa 15,00 m del área de movimiento con frente a la calle de Andalucía y 15,00 m con el área de movimiento frente a la calle de Asturias.

La tercera área de movimiento es la más pequeña. Tiene forma rectangular y se desarrolla alineada en su lado largo a la calle de Asturias, retranqueada respecto a esta alineación 3,00 m. Se separa de las otras dos áreas de movimiento 15,00 m.

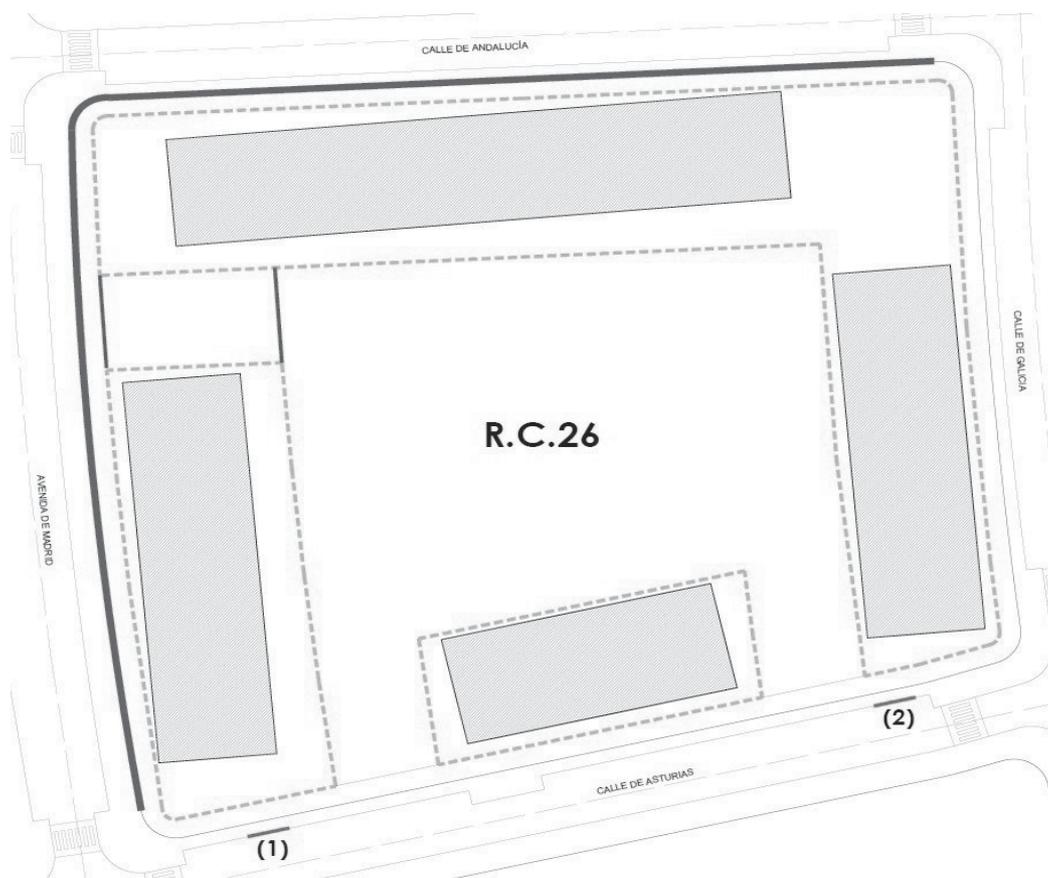


Esquema de la propuesta de las áreas de movimiento de la edificación.

Se presenta en el plano O-5 que acompaña el presente documento dos posibles ubicaciones del acceso rodado de vehículos al garaje. Estas ubicaciones tienen carácter orientativo no siendo vinculante en ningún caso.

Se colocan dichos accesos rodados fuera de la localización vinculante del uso comercial en planta baja en la calle de Asturias.

No se plantea en principio acceso rodado por la avenida de Madrid y la calle de Andalucía al estar considerado como eje comercial. En caso de necesitarlo se colocará una vez agotada la edificabilidad comercial continua. Para ello, el proyecto de las edificaciones debe agotar todas las posibilidades de diseño antes de permitir esa excepcionalidad, de forma que sólo su afección sobre el espacio público por motivos ajenos a la propia edificación, permitiría su aplicación.



Esquema de la propuesta de la posible ubicación de edificios

Con respecto a la modificación propuesta de las áreas de movimiento de la edificación sobre rasante, respecto de las contempladas en el Plan Parcial del ámbito, caben las siguientes consideraciones:

- Se mantiene con carácter general el retranqueo de 3,00 m. previsto en el planeamiento para las áreas de movimiento respecto de la alineación exterior a la vía pública.
- Se desarrollan las áreas de movimiento de forma que discurren paralelas a las calles de circulación perimetrales, de tal manera que se conserva la idea del Plan Parcial de mantener un espacio libre central de manzana donde se desarrolla el área estancial y los espacios libres de uso privado.
- Se refleja en este Estudio de Detalle la adecuación de la edificación comercial a las previsiones, pudiendo ubicarse el uso comercial a lo largo de las dos vías consideradas como ejes comerciales, avenida de Madrid al oeste y la calle de Andalucía al norte.
- Se ha definido el nuevo área de movimiento ampliando las crujías del uso residencial para permitir la mayor variedad de tipologías edificatorias posible, en consonan-

cia con las tipologías residenciales colectivas ya existentes en el resto del municipio consolidado, todo ello con el objeto de mejorar la escena urbana.

- Por último, la propuesta es compatible con las características geométricas, reflejadas en el levantamiento topográfico del estado actual resultante de las obras en ejecución del Proyecto de Urbanización, las cuales se adecúan y mantienen las dimensiones horizontales previstas en el Plan Parcial, pero modifican las rasantes de los viales y alineaciones de la parcela considerada, con respecto a las previsiones del Plan Parcial.

Las coordenadas y rasantes que se han utilizado para la nueva propuesta son las reales actuales.

Para el resto de condiciones generales y particulares de la edificación no recogidas aquí expresamente, este Estudio de Detalle se remite a las condiciones derivadas del planeamiento urbanístico municipal vigente. En concreto, en el desarrollo y diseño de la edificación se cumplirán también las disposiciones de la Ordenanza 1 “Edificación en bloque abierto. RC Residencial colectivo” del Plan Parcial:

- Tal y como se indica en el apartado 4.3 Ocupación de la edificación, “... la superficie ocupada por la edificación sobre rasante definida en los proyectos de edificación no superará, en ningún caso, el 50 por 100 de la superficie de la parcela. El cumplimiento de este porcentaje deberá justificarse fehacientemente, en los proyectos de edificación que se redacten para la totalidad de la parcela, teniendo en cuenta en la licencia que se solicite los antecedentes vinculados a la misma.”
- El apartado 4.6 de esta Ordenanza establece que “cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la semisuma de las alturas de cornisa de los edificios, con un mínimo de 6 metros”.

1.1. Ordenación de volúmenes. Descripción de las áreas de movimiento.

Se plantean tres áreas de movimiento diferenciadas, la primera alineada a la calle de Andalucía y calle de Galicia en sus lados largos y a la avenida de Madrid y calle de Asturias en sus lados cortos, la segunda alineada en su lado largo con la avenida de Madrid y en su lado corto con la calle de Asturias y la tercera paralela a la calle de Asturias.

Se describen a continuación los siguientes parámetros urbanísticos:

1. Retranqueo a alineación oficial.
2. Fondo y longitudes máximas de la edificación.
3. Separación entre áreas de movimiento.
4. Número máximo de plantas.
5. Ocupación en planta.
6. Condiciones de la edificación bajo rasante.

1.1.1. Retranqueo a alineación oficial:

- Se establece un retranqueo obligatorio mínimo de 3.00 m para la edificación comercial respecto a la avenida de Madrid y a la calle de Andalucía según se recoge en el Plan Especial para la definición y ordenación de los ejes comerciales.
- Se establece un retranqueo obligatorio mínimo de 3.00 m en las alineaciones a la calle de Galicia y a la calle de Asturias.
- El espacio correspondiente al retranqueo en la avenida de Madrid, calle de Andalucía, calle de Galicia y calle de Asturias no podrá ser ocupado por construcción alguna sobre rasante, salvo cerramientos, muros de separación y elementos de control de seguridad y portería en su caso. En cualquier caso estos espacios deberán estar ajardinados en el 30 por 100 de su superficie.

1.1.2. Fondo y longitudes máximas de la edificación:

- Las tres nuevas áreas de movimiento tienen diferentes fondos edificables según la calle en la que se encuentran alineadas.
- Área 1. Área de movimiento alineada con la calle de Andalucía y calle de Galicia.
 - Este área de movimiento tiene un fondo edificable de 25,00 m en la zona paralela a la calle de Andalucía.
 - Paralelo a la calle de Galicia tiene un fondo edificable de 20,00 m.

- Área 2. Área de movimiento paralela a la avenida de Madrid.
 - Dicho área de movimiento cuenta con un fondo edificable paralelo a la avenida de Madrid de 25,00 m.
- Área 3. Área de movimiento paralela a la calle de Asturias
 - Dicho área de movimiento cuenta con un fondo edificable paralelo a la calle de Asturias de 20,00 m.

1.1.3. Separación entre áreas de movimiento:

La separación entre áreas de movimiento facilitará la colocación de las edificaciones que no guarden continuidad física, cumpliendo el apartado 4.6 de la Ordenanza 1: Edificación en bloque abierto RC Residencial colectivo del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos. En este apartado se establece que cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetarse una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la semisuma de las alturas de cornisa de los edificios.

Es por esto que las áreas de movimiento se encuentran separadas físicamente entre sí con una distancia de 15,00 m. También presentan una discontinuidad física abierta a partir del uso residencial hacia la avenida de Madrid de 15,00 m, pero continúa en planta baja por la ubicación del uso comercial.

En el espacio central existente, se marca una separación entre áreas de movimiento variable, permitiendo un espacio central de grandes dimensiones.

1.1.4. Número máximo de plantas:

Se modifica la altura definida para la edificación de la manzana igualando la altura de todas las áreas de movimiento en VIII plantas. Según la determinaciones del Plan Parcial nos da una altura máxima, medida en metros, a razón de 4.80 metros de altura para la planta baja y 3.20 metros de altura de piso para las restantes plantas de 27.20 metros para VIII plantas.

1.1.5. Ocupación en planta sobre rasante:

Se mantiene según el Plan Parcial una ocupación en planta sobre rasante, inferior al 50 por 100 de la superficie de la parcela. El área no ocupada por la edificación se destinará a zonas peatonales y jardines comunitarios así como a instalaciones deportivas y piscinas para el disfrute común. En su pavimentación se utilizarán con carácter general superficies permeables admitiéndose la implantación de instalaciones deportivo-recreativas al aire libre de uso privado. Los espacios libres resultantes tendrán un ajardinamiento en al menos el 30 por 100 de su superficie en el que será preferente la plantación de arbolado.

En estas zonas solo se podrá construir los elementos que se definen en el apartado 4.3 de la Ordenanza 1: Edificación en bloque abierto RC Residencial colectivo del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos.

1.1.6. Condiciones de la edificación bajo rasante:

Respecto a la edificación bajo rasante se cumplirá con el apartado 4.4 de la Ordenanza 1: Edificación en bloque abierto RC Residencial colectivo del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos, en el que se establecen las limitaciones a la ocupación bajo rasante con las condiciones de retranqueo y la garantía de plantación de espacios vegetales con una altura mínima de terreno en las áreas ajardinadas para la plantación de 50 cms desde la cota superior de forjado de garaje hasta la rasante del terreno.

Por lo tanto las tres nuevas áreas de movimiento quedan definidas por los parámetros anteriormente descritos y reflejadas en el correspondiente plano anexo resumiéndose de la siguiente manera:

- Área de movimiento alineada a la calle de Andalucía y a la calle de Galicia:

Se encuentra retranqueada respecto a la alineación oficial de parcela 3,00 m en los frentes largos alineados a la calle de Andalucía y calle de Galicia. Además de 3,00 m en los frentes cortos alineados a la avenida de Madrid y calle de Asturias.

Tiene un fondo edificable diferente en cada uno de sus lados, 25,00 m de fondo edificable en la zona alineada a la calle de Andalucía y en la calle de Galicia tiene un fondo edificable de 20,00 m.

Éste área de movimiento tiene una altura en VIII plantas y se encuentra separada 15,00 m respecto al área de movimiento alineada a la avenida de Madrid y 15,00 m respecto el área de movimiento alineada a la calle de Asturias. Con el área de movimiento paralela a la avenida de Madrid mantiene continuidad en el uso comercial en planta baja.

- Área de movimiento alineada a la avenida de Madrid:
Se encuentra retranqueada respecto a la alineación oficial de parcela, 3,00 m con la avenida de Madrid y en su lado corto con la calle de Asturias.
Tiene un fondo edificable de 25,00 m.
Esta área de movimiento tiene una altura en VIII plantas y se encuentra separada 15,00 m respecto a las otras dos áreas de movimiento de la parcela, manteniendo la continuidad en el uso comercial de planta baja con el área anteriormente descrita.
- Área de movimiento alineada a la calle de Asturias:
Se encuentra retranqueada respecto a la alineación oficial de parcela 3,00 m con la calle de Asturias.
Tiene un fondo edificable de 20,00 m.
Esta área de movimiento tiene una altura de VIII plantas y se encuentra separada 15,00 m respecto a las otras dos áreas de movimiento de la parcela.

En estas áreas de movimiento se podrá proyectar varios edificios que no guarden continuidad física por lo que deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la semisuma de las alturas de cornisa de los edificios.

1.2. Posicionamiento de la edificabilidad comercial.

El Plan Especial de adecuación y ordenación de los ejes comerciales, define la alineación vinculante de primer orden en que deberán establecerse el frente principal y los accesos al público de las construcciones con uso comercial en planta baja que se desarrollan en la parcela RC.26.

Al tener dos frentes orientados a ejes comerciales podrán optar por ubicar el uso comercial en uno de ellos o en ambos.

Se mantiene la obligatoriedad de disponer un retranqueo mínimo de 3,00 m desde la edificación comercial con respecto a la alineación oficial en sus alineaciones con los ejes comerciales. Esta anchura mínima entre un local comercial y el espacio público de la acera, estará rasanteado y tendrá continuidad, de forma que no se plantearán barreras arquitectónicas ni urbanísticas, en forma de resaltos, peldaños, muretes o jardineras, que disgreguen el tráfico peatonal en el frente de los locales comerciales.

El fondo edificable de la zona comercial se limita al fondo máximo definido para la edificación.

Se intentará colocar el acceso rodado tanto para el uso residencial como comercial, fuera de la localización vinculante del uso comercial en planta baja, principalmente en la calle de Asturias.

Excepcionalmente y si no fuese posible el acceso rodado por otras vías se planteará la posibilidad de acceso rodado o de emergencia en la calle de Andalucía o en la avenida de Madrid una vez agotada la edificabilidad comercial continua. Para ello, el proyecto de las edificaciones debe agotar todas las posibilidades de diseño antes de permitir esa excepcionalidad, de forma que sólo su afección sobre el espacio público por motivos ajenos a la propia edificación, permitiría su aplicación.

Tres Cantos, a 31 de enero de 2024.—La cuarta teniente de alcalde, María del Mar Sánchez Chico de Guzmán.

(02/1.881/24)

