

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

77**TRES CANTOS**

URBANISMO

Expediente: 23PD0003. Estudio de detalle para la ordenación de la parcela RC.2A del sector AR Nuevo Tres Cantos promovido por FC y C, S. A. Aprobación definitiva.

El Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos, en sesión celebrada el 25 de abril de 2024, ha adoptado el acuerdo número 026/2024, cuya parte dispositiva es la siguiente:

“... 1. Aprobar definitivamente el estudio de detalle para la ordenación de la parcela RC.2A del Sector AR Nuevo Tres Cantos (documento aportado el 03.04.2024 RE 9781/2024).

2. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva al titular del expediente, 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. Publicar en el portal de transparencia el acuerdo de aprobación definitiva, el documento íntegro y completo aprobado definitivamente, debidamente diligenciado, así como todos los informes sectoriales emitidos por las Administraciones y organismos competentes.

6. 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 el texto de la nueva ordenación. El documento completo puede ser consultado en: <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.

ANEXO

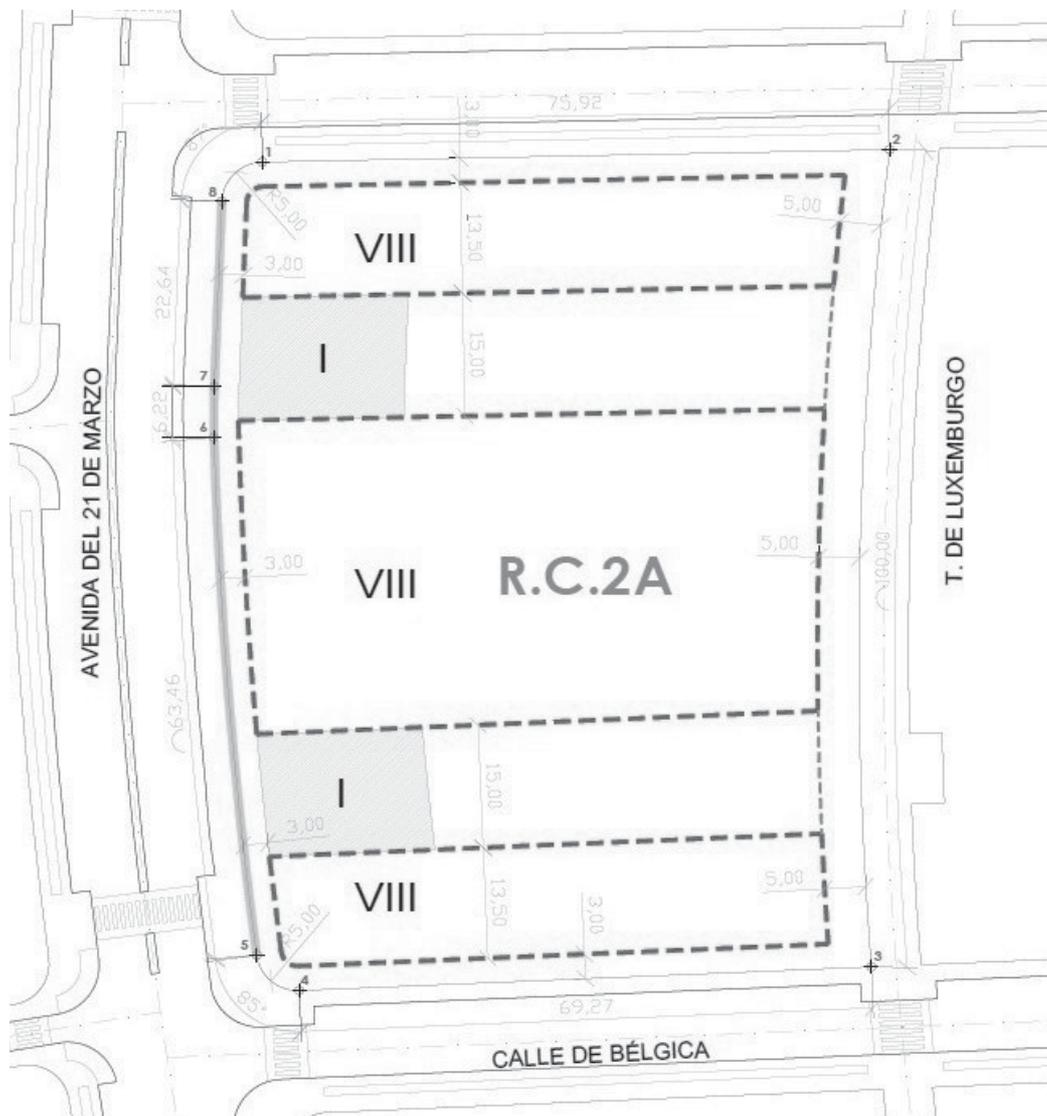
NUEVA ORDENACIÓN

El presente Estudio de Detalle propone la modificación de las áreas de movimiento de la edificación sobre rasante en la manzana R.C.2A, sin variar en ningún caso los parámetros asignados por el Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos” del ámbito para la totalidad de la manzana en cuanto a superficie de suelo y edificabilidad total, número de unidades habitacionales, usos y ordenanzas de aplicación, recogiendo a su vez las especificaciones del Plan Especial para la definición y ordenación de ejes comerciales.

En la propuesta del Estudio de Detalle se modifica el área de movimiento al norte de la parcela para permitir la mayor variedad de tipologías edificatorias posible, en consonancia con las tipologías residenciales colectivas ya existentes en el resto del municipio consolidado, todo ello con objeto de mejorar la escena urbana.

En la ordenación actual, la parcela R.C.2A se divide en franjas de vivienda y franjas de zonas libres paralelas, de idéntica orientación, sin posibilidad de articulación ni de dar un carácter diferente a cada una de ellas. La tipología queda reducida a bloques largos, dos de ellos estrechos, orientados Norte-Sur y encajados en las tres áreas de movimiento de la parcela.

Ordenación actual:



Con las crujías de 13,50 metros planteadas inicialmente al norte y sur de la parcela se obtendrían edificaciones predominantemente lineales con dos fachadas muy marcadas. Si nos ceñimos únicamente a esta tipología no es posible enriquecer los bloques de vivienda buscando otras orientaciones y/o visuales sobre el entorno próximo, tan interesante en esta manzana.

La propuesta del Estudio de Detalle consiste en configurar dos áreas de movimiento, partiendo de las tres actuales. Se mantiene el área sur con una crujía de 13,50 m., y se configura un área de movimiento de mayor crujía al norte, permitiendo así una mayor variedad de tipologías edificatorias. Esta configuración permite ampliar la variedad de tipologías en la parcela y una mayor flexibilidad en orientación del edificio o de los edificios, buscando siempre un mayor aprovechamiento del Arco Solar 1, como indica el Plan Parcial.

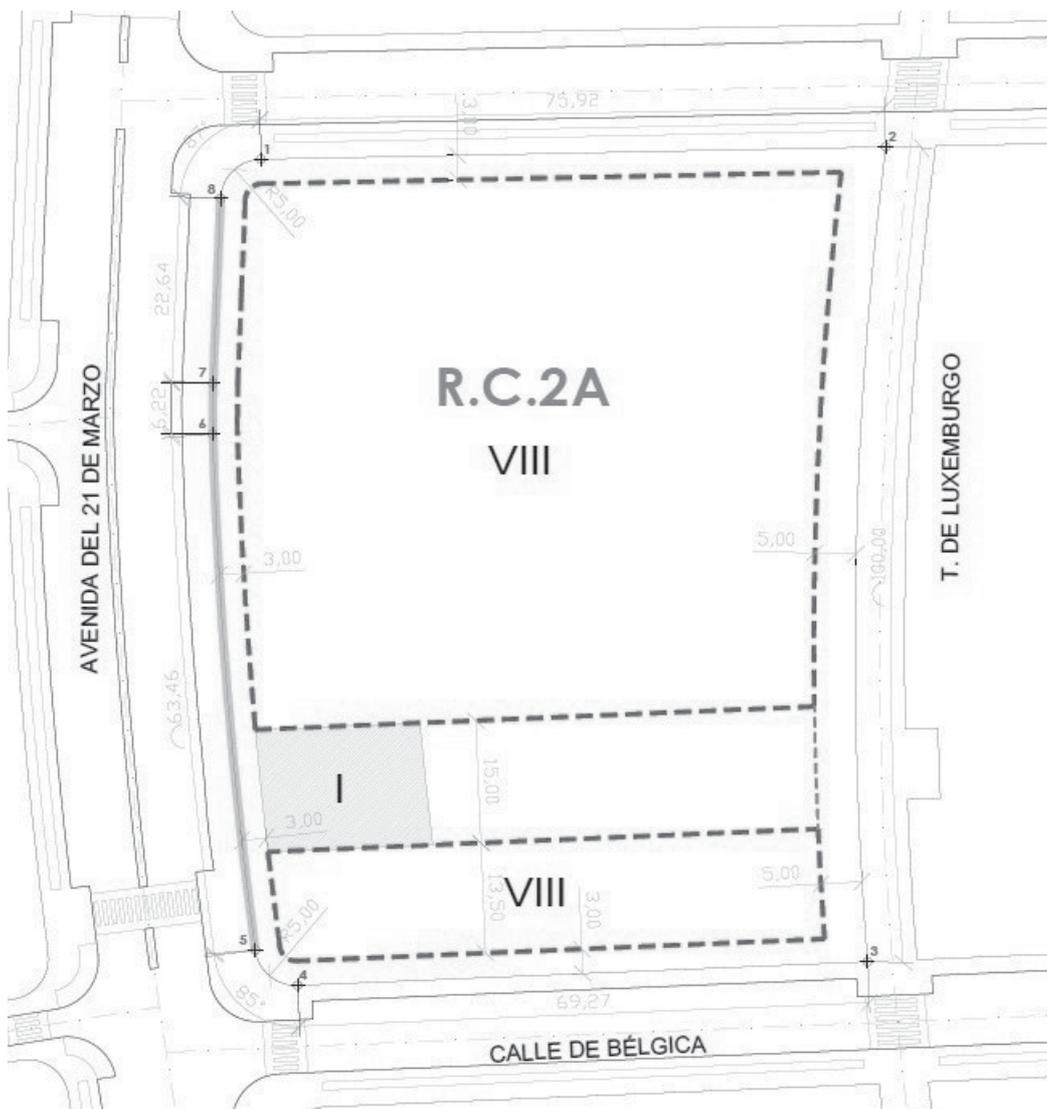
El uso residencial se localiza en:

- Área de movimiento al sur de la parcela, retranqueada tres (3) metros desde la calle de Bélgica, tres (3) metros desde la Avenida del 21 de marzo y cinco (5) me-

tros desde la travesía de Luxemburgo. La altura permitida en toda esta área será de ocho (8) plantas.

- Área de movimiento al norte de la parcela, retranqueada tres (3) metros desde la calle de Austria, tres (3) metros desde la Avenida del 21 de marzo y cinco (5) metros desde la travesía de Luxemburgo. La altura permitida en toda esta área será de ocho (8) plantas.

Ordenación propuesta:



En la siguiente tabla se exponen los parámetros que definen ambas ordenaciones, junto a la geometría del área de movimiento descrita en las imágenes anteriores (Ordenación actual y Ordenación propuesta):

Tabla síntesis. Ordenación actual – propuesta:

	ORDENACIÓN ACTUAL	ORDENACIÓN PROPUESTA
SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	7.768,43	7.768,43
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	8.157,16	8.157,16
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	815,72	815,72
Nº DE UNIDADES HABITACIONALES	78	78
ALTURA MÁX. RESIDENCIAL	VIII	VIII
ALTURA MÁX. COMERCIAL	I	I
RETRANQUEOS (metros)		
A CALLE DE AUSTRIA	3	3
A AVENIDA DEL 21 DE MARZO	3	3
A CALLE DE BÉLGICA	3	3
A TRAVESÍA DE LUXEMBURGO	5	5

Ordenación de volúmenes.

La modificación de áreas de movimiento propuesta en el Estudio de Detalle integra el modelo urbano con las áreas contiguas adaptándose a la topografía del lugar. La propuesta permite la futura definición de unidades de desarrollo residencial que se articulen en torno a un área libre central, que dote de servicios y equipamientos lúdico-deportivos a las viviendas.

Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tres Cantos el presente Estudio de Detalle, la posición de las edificaciones sobre rasante en la parcela R.C.2A y el número máximo de plantas que las mismas podrán alcanzar, vendrán determinadas por las nuevas áreas de movimiento definidas en este documento que, en todo caso, respetarán lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General y las ordenanzas particulares del Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, así como las definidas en el Plan Especial para la definición y ordenación de ejes comerciales.

La parcela objeto de Estudio de Detalle está afectada por la Ordenanza 1. Edificación en bloque abierto-residencial colectivo (RC) del Plan Parcial del Sector “AR Nuevo Tres Cantos”, cuyos criterios de aplicación se encuentran definidos en el apartado 1.3 Marco normativo, punto previo al actual.

Vinculación de la parcela con el Plan Especial para la definición y ordenación de Ejes Comerciales.

El Plan Especial para la Definición y Ordenación de Ejes Comerciales (Plan Especial) en el Sector AR Nuevo Tres Cantos, recomienda que se evite el acceso de vehículos a la parcela o parcelas que la conformen desde los viales definidos como ejes comerciales principales, para permitir la continuación del zócalo comercial.

No obstante, el Plan Especial también permite la posibilidad de que el frente con uso comercial en planta baja alineado con los nuevos ejes comerciales pueda materializarse de forma discontinua (que los edificios no tengan continuidad), fijando para estos casos cuál debe ser la separación mínima.

En este sentido, excepcionalmente podrá ubicarse el acceso rodado para el uso residencial en la Avenida del 21 de marzo siempre que exista una discontinuidad entre este uso y el uso comercial.

Tres Cantos, a 20 de mayo de 2024.—La cuarta teniente de alcalde, María del Mar Sánchez Chico de Guzmán.

(02/7.905/24)

