

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**59****TRES CANTOS**

## URBANISMO

El Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2024, ha adoptado el acuerdo n.º 076/2024, cuya parte dispositiva es la siguiente:

“ ...

1. Aprobar definitivamente el estudio de detalle para la ordenación de la parcela RU.10 del Sector AR Nuevo Tres Cantos (documento aportado el 23.07.2024, RE n.º 24269/2024).
2. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva al titular del expediente, a la Comunidad de propietarios Av. Comunicad Valenciana, número 21, y a Global Pomerania, 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 de la Comunidad de Madrid.
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/>

#### VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

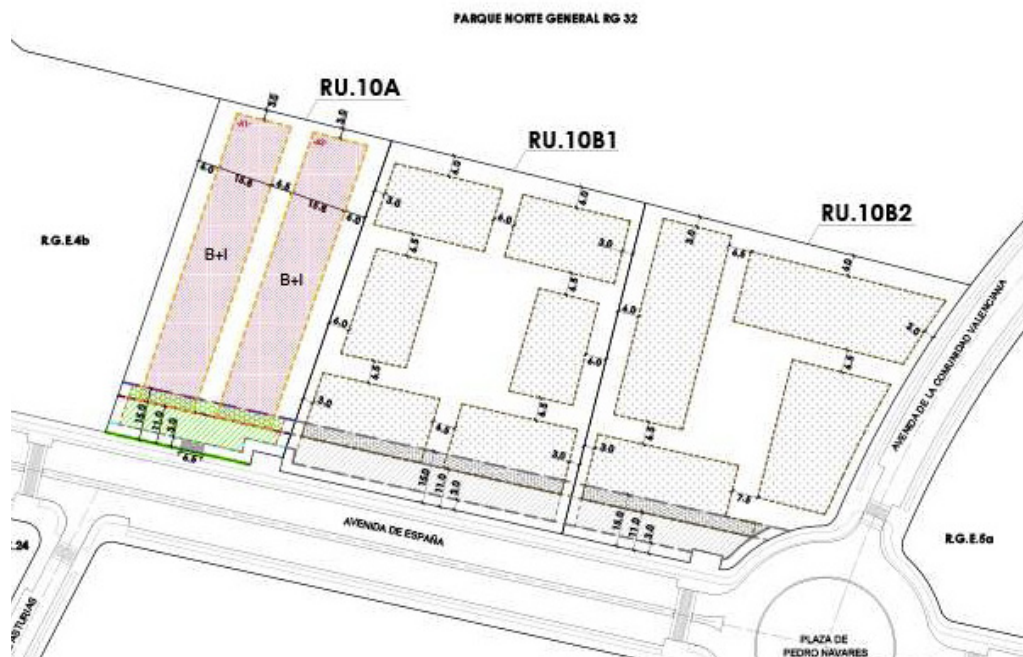
##### Determinaciones de la ordenación

###### *Descripción de la propuesta*

El presente Estudio de Detalle de las parcelas RU.10A, RU.10B1 y RU.10B2, circunscrito a la parcela RU.10A, que es la única que está actualmente sin edificar, propone la modificación de las áreas de movimiento de la edificación correspondientes a la parcela RU.10A, sin alterar las correspondientes al resto de parcelas que forman parte de la manzana RU.10 (RU.10B1 y RU.10B2) aprobadas en el anterior Estudio de Detalle de fecha 28 de marzo de 2019. Todo ello sin variar en ningún caso los parámetros asignados por el Plan Parcial 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.

Se propone dar mayor longitud a las dos áreas de movimiento actualmente existentes en la parcela RU.10A, respetando siempre la línea de retranqueo acústico para edificación residencial de la avenida de España, aprobada en el anterior Estudio de Detalle de fecha 28 de marzo de 2019.

La disposición del área de movimiento que propone el presente Estudio de Detalle, permite mayor flexibilidad para dotar a las viviendas de un mayor ancho de crujía ya que la disposición actual limita en exceso el ancho de la misma. Además, al aumentar la longitud de ambas áreas, se facilita el poder hacer distintas agrupaciones de viviendas no estando obligados a hacer frentes largos de fachada.



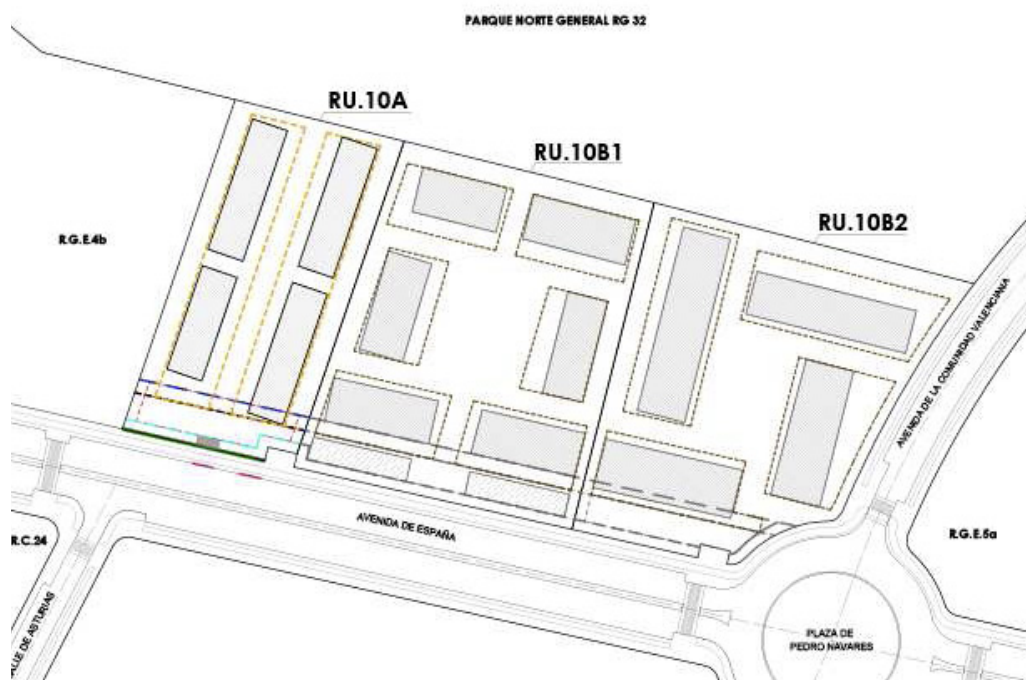
*Esquema de la propuesta de las áreas de movimiento de la edificación*

Las dos áreas de movimiento se desarrollan alineando sus frentes principales con la parcela RGE.4b y la parcela RU.10B1, respetando tanto el retranqueo de 6.00 m con ambas parcelas, como la separación de 6.50 m entre las áreas establecido en el anterior Estudio de Detalle. Así mismo se mantiene el retranqueo de 3.00 m de ambas áreas de movimiento con la parcela Parque Norte General RG.32.

Respecto a la avenida de España se mantiene el retranqueo de 11.00 m, (línea de retranqueo acústico establecida para edificación residencial en el anterior Estudio de Detalle de fecha 28 de marzo de 2019), pero se alargan las áreas de movimiento respetando esta línea para dotar al futuro proyecto de una mayor flexibilidad sin variar los parámetros esenciales. Se incluirá elemento de apantallamiento que atenúe en 10-14dB el ruido ambiental, situado en la misma ubicación y con la altura mínima que se contempla en el Estudio Acústico de fecha 15/12/2017 (estudio elaborado por Exeleria, n.º ref: INF-0722/17\_v7) que se incluye como Anexo 9 en el Bloque III del presente Estudio de Detalle. Se respeta también el eje comercial de la avenida de España con fondo máximo de 15.00 m para la posible zona comercial en planta baja o usos alternativos, así como el retranqueo obligatorio de 3.00 m.

Se presenta una posible ubicación del acceso rodado y peatonal para el uso residencial en el plano O-5 que acompaña el presente documento. Esta ubicación tiene carácter orientativo no siendo vinculante en ningún caso.

Al tratarse de una parcela con un único frente abierto a calle, el acceso rodado al aparcamiento y el peatonal al espacio libre mancomunado se realizará por la avenida de España, pese a estar considerada como un eje comercial principal.



*Esquema de la propuesta de la posible ubicación de edificios y accesos rodados*

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, el proyecto de Reparcelación y el posterior Estudio de Detalle, caben las siguientes consideraciones:

- Se mantienen las áreas de movimiento de las parcelas RU.10B1 y RU.10B2.
- Se mantienen los retranqueos de las áreas de movimiento de la parcela RU.10A con las parcelas RGE.4b (6.00 m) la parcela RU.10B1 (6.00 m) y la parcela Parque Norte General RG.32 (3.00 m.)
- Se mantiene la separación entre áreas de movimiento de la parcela RU.10A (6.50 m).
- Se amplían las áreas de movimiento existentes en la parcela RU.10A sin sobrepasar la línea de retranqueo acústico establecida para edificación residencial en el anterior Estudio de Detalle: 11.00 m con elemento de apantallamiento que atenúe en 10-14dB el ruido ambiental, situado en la misma ubicación y con la altura mínima que se contempla en el Estudio Acústico de fecha 15/12/2017 (estudio elaborado por Exeleria, n.º ref: INF-0722/17\_v7) que se incluye como Anexo 9 en el Bloque III del presente Estudio de Detalle.
- Se mantiene el área de fondo 15.00 m, con retranqueo obligatorio de 3.00 m para posible zona comercial en planta baja o usos alternativos en la avenida de España.
- 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 2 “Edificación Unifamiliar. RU” del Plan Parcial:

- Tal y como se indica en el apartado 3 Condiciones de parcela, “... No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan la superficie mínima de R.U.Tipo A: 150,00m<sup>2</sup>s”. Igualmente se señala que “...La forma de la parcela deberá permitir inscribir un

círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal R.U.Tipo A: 6,00 m”.

- El apartado 4.2 Alineación exterior establece que “...Se permite el acceso a cada parcela de uso privado bien desde el viario público, bien desde espacios libres mancomunados”.
- En el apartado 5.2 Frente máximo de fachada continua se indica que “... En agrupaciones de viviendas adosadas la longitud de fachada continua no superará la dimensión de 60 metros. Para ello se podrá disponer de espacios peatonales de separación entre conjuntos continuos de viviendas, con un ancho mínimo de 3,00 m”.

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

Se plantean dos áreas de movimiento diferenciadas, cada una de ellas alineada en paralelo con los límites perimetrales de la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

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

1.0.1. Retranqueo a alineación oficial:

- Se establece un retranqueo obligatorio mínimo de 3.00 m para la edificación comercial respecto a la avenida de España. La edificación residencial se retranqueará al menos 11.00 m según informe de retranqueo acústico favorable, con elemento de apantallamiento que atenúe en 10-14dB el ruido ambiental, situado en la misma ubicación y con la altura mínima que se contempla en el Estudio Acústico de fecha 15/12/2017 (estudio elaborado por Exeleria, n.º ref: INF-0722/17\_v7) que se incluye como Anexo 9 en el Bloque III del presente Estudio de Detalle.
- Se establece un retranqueo obligatorio mínimo de 6.00 m en las alineaciones a los linderos laterales, es decir, parcelas RGE-4b y RU-10B.2.
- Se establece un retranqueo de 3.00 m con el lindero posterior Parque Norte General RG-32.
- Existe un centro de transformación enterrado en el límite de la parcela en la avenida de España con el que se mantiene el mismo retranqueo obligatorio de 3.00 m que con el resto del frente que da a esa misma avenida.

1.0.2. Fondo y longitudes máximas de la edificación:

Las nuevas áreas de movimiento tienen la siguiente definición:

- Área A1\_ alineada con parcela RGE.4b.
  - Dicho área de movimiento cuenta con un fondo de 15.80 m y una longitud máxima de 86.28 m. Las agrupaciones de vivienda que se ubiquen en esta área, no tendrán nunca longitudes superiores a 60.00 m.
- Área A2\_ alineada con la Parcela RU.10B1.
  - Este área de movimiento tiene un fondo de 15.80 m y una longitud máxima de 85.82 m. Las agrupaciones de vivienda que se ubiquen en esta área, no tendrán nunca longitudes superiores a 60.00 m.

1.0.3. Separación entre áreas de movimiento:

Se trata de dos áreas separadas entre sí 6.50 m.

Estas áreas de movimiento permiten el cumplimiento del artículo Art.5.2. de la Ordenanza 2 que indica que “... En agrupaciones de viviendas adosadas la longitud de fachada continua no superará la dimensión de 60 metros. Para ello se podrá disponer de espacios peatonales de separación entre conjuntos continuos de viviendas, con un ancho mínimo de 3,00 m”. Dada la longitud del área superior a este límite, en cada una de las áreas de movimiento se ejecutarán al menos dos agrupaciones diferentes de viviendas de manera que no superen nunca los 60m. En el presente Estudio de Detalle no se indica esta partición para poder dotar a las áreas de una mayor flexibilidad a la hora de posicionar los conjuntos de viviendas.

Estas áreas también son compatibles con la ejecución de un espacio central libre destinado a espacio mancomunado con una superficie mínima mayor de 500m<sup>2</sup> en la que se podrá inscribir un círculo de 15 metros de diámetro, en cumplimiento del Art.3 Condiciones de parcela de la Ordenanza 2.

#### 1.0.4. Número máximo de plantas:

Se mantiene la altura definida para la edificación según las determinaciones del Plan Parcial, con un número máximo de plantas sobre rasante de dos (Baja + 1), un número máximo de plantas bajo rasante de una y una altura máxima de 7.50m.

#### 1.0.5. Ocupación en planta:

Se mantiene según el Plan Parcial una ocupación en planta limitada a los 2/3 de la superficie neta de uso privado sobre rasante. No se establece límite a la ocupación bajo rasante y, en todo caso, se dejará al menos un espacio libre de dimensión no inferior a 28m<sup>2</sup> donde se pueda inscribir un círculo de diámetro 5 metros.

El espacio libre común se destinará a uso de jardín, área de juegos o piscina y acceso peatonal a las parcelas privadas individuales.

#### 1.0.6. Condiciones de la edificación bajo rasante:

Respecto a la edificación bajo rasante se cumplirá con el apartado 4.1 de la Ordenanza 2: Edificación Unifamiliar del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos, en el que no se establece límite a la ocupación bajo rasante, pudiendo utilizar dicho espacio para uso de aparcamiento enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento, manteniendo en todo caso una altura de tierras entre la cara superior del forjado de garaje y la rasante de terreno de 50 centímetros, siempre que se garantice la resistencia del forjado inferior para el tipo de plantación elegida.

### *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 pudieran desarrollar en la parcela RU.10A.

Se mantiene la obligatoriedad de disponer un retranqueo mínimo de 3 m desde la edificación comercial con respecto a la alineación oficial. 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, pedáneos, muretes o jardineras, que disgreguen el tráfico peatonal.

El fondo edificable de la zona comercial es de 15 metros, siendo la franja comprendida entre los 11.00 y los 15.00 m compatible entre uso comercial y uso residencial.

### *Posicionamiento de la propuesta con el entorno*

La realidad física del entorno difiere ligeramente de las previsiones del Plan Parcial, ya que en muchos casos las áreas de movimiento previstas inicialmente han sido modificadas por Estudios de Detalle o Planes Especiales que incluyen nueva parcelación. En concreto las manzanas RGE.5AB, RGE.4A, RC.25 y RC.28 tienen aprobado un Estudio de Detalle que modifica las áreas de movimiento.

La propuesta presentada tiene una coherencia con la ordenación actual edificada más próxima, en concreto con las manzanas Parque Norte RG.32, RGE.4b, RC.24, RC.25 y RVPPB.1.7.

Se aporta plano O-6 "Propuesta de ubicación con el entorno", en el que se representan los volúmenes propuestos sobre ortofoto actualizada con fecha 2022 del Sistema de Información Territorial de la Comunidad de Madrid.

### *Resumen ejecutivo*

Por lo tanto, se mantienen todas las áreas de movimiento de las parcelas RU.10B1 y RU.10B2, modificándose las de la parcela RU.10A que quedan definidas por los paráme-

tros anteriormente descritos y reflejadas en el correspondiente plano anexo resumiéndose de la siguiente manera:

- Área A1\_ alineada con parcela RGE.4b.
  - Dicho área de movimiento cuenta con un fondo de 15.80 m y una longitud máxima de 86.28m. Las agrupaciones de vivienda que se ubiquen en esta área, no tendrán nunca longitudes superiores a 60.00 m.  
Se mantienen los retranqueos del área de movimiento con la parcela RGE.4b (6.00 m) y la parcela Parque Norte General RG.32 (3.00 m).  
Se mantiene el retranqueo obligatorio mínimo de 3.00 m para la edificación comercial respecto a la avenida de España. La edificación residencial se retranqueará al menos 11.00 m, según informe de retranqueo acústico favorable, con elemento de apantallamiento que atenúe en 10-14dB el ruido ambiental, situado en la misma ubicación y con la altura mínima que se contempla en el Estudio Acústico de fecha 15/12/2017 (estudio elaborado por Exeleria, n.º ref: INF-0722/17\_v7) que se incluye como Anexo 9 en el Bloque III del presente Estudio de Detalle.  
Se mantiene la separación entre áreas de movimiento de la parcela RU.10A (6.50 m).  
Se mantiene la altura definida para la edificación según las determinaciones del Plan Parcial, con un número máximo de plantas sobre rasante de dos (Baja + 1), un número máximo de plantas bajo rasante de una y una altura máxima de 7.50 m.
- Área A2\_ alineada con la Parcela RU.10B1.
  - Éste área de movimiento tiene un fondo de 15.80 m y una longitud máxima de 85.82 m. Las agrupaciones de vivienda que se ubiquen en esta área no tendrán nunca longitudes superiores a 60.00 m.  
Se mantienen los retranqueos del área de movimiento con la parcela RU.10B1 (6.00 m) y la parcela Parque Norte General RG.32 (3.00 m).  
Se establece un retranqueo obligatorio mínimo de 3.00 m para la edificación comercial respecto a la avenida de España. La edificación residencial se retranqueará al menos 11.00 m, según informe de retranqueo acústico favorable, con elemento de apantallamiento que atenúe en 10-14dB el ruido ambiental, situado en la misma ubicación y con la altura mínima que se contempla en el Estudio Acústico de fecha 15/12/2017 (estudio elaborado por Exeleria, n.º ref: INF-0722/17\_v7) que se incluye como Anexo 9 en el Bloque III del presente Estudio de Detalle. Existe un centro de transformación enterrado en el límite de la parcela en la avenida de España con el que se mantiene el mismo retranqueo obligatorio de 3.00 m que con el resto del frente que da a esa misma avenida.  
Se mantiene la separación entre áreas de movimiento de la parcela RU.10A (6.50 m).  
Se mantiene la altura definida para la edificación según las determinaciones del Plan Parcial, con un número máximo de plantas sobre rasante de dos (Baja + 1), un número máximo de plantas bajo rasante de una y una altura máxima de 7.50 m.

Se mantiene la obligatoriedad de disponer un retranqueo mínimo de 3 m desde la edificación comercial con respecto a la alineación oficial.

El fondo edificable de la zona comercial es de 15 metros, siendo la franja comprendida entre los 11.00 y los 15.00m compatible entre uso comercial y uso residencial.

### **Infraestructuras y servicios urbanos**

#### *Estructura viaria*

La parcelas RU.10A, RU.10B1 y RU.10B2, objeto del presente Estudio de Detalle, están consideradas como suelo urbano consolidado, encontrándose completamente urbanizadas en su perímetro.

Los accesos y viales supramunicipales están terminados y recepcionados.

Al tratarse de una parcela con un único frente abierto a calle, el acceso rodado al aparcamiento y el peatonal al espacio libre mancomunado se realizará por la avenida de España, pese a estar considerada como un eje comercial principal.

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.

Tres Cantos, a 8 de enero de 2025.—La cuarta teniente de alcalde, M.<sup>a</sup> del Mar Sánchez Chico de Guzmán

(02/240/25)

