



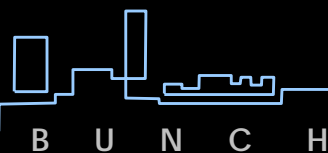
MUNICIPIO DE TRES CANTOS (MADRID)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL PARA  
“ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA”  
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN NOVIEMBRE DE 2010**



nuevo Tres Cantos s.a.

NOVIEMBRE 2012



B U N C H

## **MUNICIPIO DE TRES CANTOS (MADRID)**

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL PARA “ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL MUNICIPIO DE TRES CANTOS”**

NOVIEMBRE 2.012

### **1. INTRODUCCIÓN**

### **2. OBJETO DEL DOCUMENTO**

### **3. AUTOR DEL ENCARGO**

### **4. REDACTOR DEL DOCUMENTO**

### **5. PLAN ESPECIAL DE ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN**

### **6. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE**

### **7. CONDICIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS**

### **8. PLANES ESPECIALES DE MODIFICACIÓN Y MEJORA**

### **9. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. PLAN ESPECIAL DE MEJORA**

### **10. COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLANEAMIENTO**

### **11. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

### **12. PROPUESTA NORMATIVA**

### **13. MODIFICACIÓN DEL TEXTO VIGENTE**

### **14. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES**

### **15. CONCLUSIÓN**

### **16. DOCUMENTACIÓN GRAFICA**

## **MUNICIPIO DE TRES CANTOS (MADRID)**

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL PARA “ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL MUNICIPIO DE TRES CANTOS”**

## **1. INTRODUCCIÓN**

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Tres Cantos fue aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid en su sesión de 7 de mayo de 2003, Acuerdo nº 153/03 (publicado por Resolución de 26 de Mayo de 2003, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, B.O.C.M num, 156, de 3 de julio de 2003).

El planeamiento general establece el régimen jurídico del suelo de todo el municipio y, consecuentemente, la clasificación urbanística, la calificación y el régimen de usos del mismo. Determina las condiciones estructurantes y, en su caso, pormenorizadas de la ordenación urbanística según los documentos que integran dicho Plan General: Memoria, Normas Urbanísticas Generales y Pormenorizadas de la ordenación urbanística, planos de información y de ordenación, etc.

El alcance y contenido de dicho documento aprobado en 2.003 se ajustaba a las necesidades específicas del municipio, así como a la necesaria actualización de la normativa autonómica de aplicación, Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A lo largo de los años de vigencia del Plan General del municipio han venido desarrollándose las determinaciones del mismo en los diferentes ámbitos de suelo, si bien esta experiencia ejecutiva, conjuntamente con la situación de rápido cambio en determinados parámetros sociales, demográficos, culturales y económicos, determinaron la necesidad de que el Ayuntamiento de Tres Cantos actualizase

determinados parámetros de la ordenación pormenorizada a las necesidades reales del municipio.

En virtud de lo anterior, la administración municipal instó y tramitó el ***Plan Especial de Iniciativa Municipal para la “actualización y mejora de la ordenación urbanística”***, regulando dichas actualizaciones y modificaciones de la normativa urbanística de aplicación, de conformidad con las competencias previstas por la Ley 9/2001.

Así, en fecha 25 de noviembre de 2.010, emitidos previamente los informes favorables de los diferentes organismos competentes, el Pleno del Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del dicho Plan Especial, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 10, de fecha 13 de enero de 2.011, siendo de pleno vigor en la actualidad.

## 2. OBJETO DEL DOCUMENTO

Durante el plazo transcurrido desde la aprobación y eficacia del marco normativo han sido detectados diversos aspectos de dicho Plan Especial de ordenación que requieren de una corrección puntual para acomodar el alcance real de algunas de sus determinaciones.

En el caso que nos ocupa, se plantea la revisión del régimen de usos compatibles previsto en una de las Ordenanzas del suelo urbano, dentro del Volumen III Normas Urbanísticas Pormenorizadas del PGOU.

En concreto, la compatibilidad con carácter general de los diferentes *usos dotacionales* como usos compatibles del uso Global Terciario, así como su regulación en la *Ordenanza 8: Actividades Económicas\_ Comercio y Servicios*.

Esta regulación urbanística, tal y como se justifica en el presente documento, se corresponde claramente con parámetros de las determinaciones pormenorizadas del planeamiento y, por tanto, siendo plenamente competente la presente Modificación del Plan Especial para la regulación y modificación puntual de los mismos.

### 3. AUTOR DEL ENCARGO

El presente documento de iniciativa pública, referente a la ***Modificación Puntual del Plan Especial de actualización y mejora de la ordenación urbanística pormenorizada*** en el municipio de Tres Cantos, es potestad del Excmo. Ayuntamiento de Tres Cantos, y, a tal efecto, se encarga por parte del mismo a través de la Empresa Municipal Nuevo Tres Cantos Fomento de la Vivienda y el Suelo S.A. (CIF. A-82.971.763)

### 4. REDACTOR DEL DOCUMENTO

El equipo redactor del presente documento de Modificación del citado Plan Especial de Mejora, es BUNCH ARQUITECTURA Y PROYECTOS S.L.P. con domicilio social en la calle Apolonio Morales nº 17, bajo. 28036 Madrid.

## 5. PLAN ESPECIAL DE ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN

El citado *Plan Especial de ordenación*, aprobado definitivamente en noviembre de 2.010, estableció el marco normativo de una serie de mejoras en la Ordenación Pormenorizada del Plan General, resultantes de la revisión normativa municipal centrada sobre los siguientes aspectos:

- Desde la entrada en vigor del Plan General de Tres Cantos en el año 2.003 habían sido aprobadas importantes Leyes y Normas cuya función básica es regular los desarrollos urbanísticos y edificatorios, desde un modelo de sostenibilidad, de respeto y fomento del medio ambiente: *Legislación urbanística como la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid* y el *Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado según Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*; Normativa sectorial de enorme incidencia en el urbanismo y la edificación como el *Código Técnico de la Edificación (CTE)*, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 13 de marzo, en vigor en todos sus libros en la actualidad; vigente *Reglamento electrotécnico de baja tensión*; *Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales*, aprobado por Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre; *Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios*, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio; DB-HE-4 del CTE sobre instalación solar térmica y su contribución al agua caliente sanitaria; DB-HE-5 del CTE, sobre instalaciones fotovoltaicas como contribución a la energía eléctrica; DB-SH-3 del CTE sobre calidad del aire y ventilación; *Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid*, así como modificaciones posteriores de leyes autonómicas, haciendo especial mención de las Leyes de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid aprobadas anualmente.

- De igual modo, se advirtió la inadecuación e indeterminación normativa de determinadas definiciones del Plan General, como el Régimen de Usos compatibles con los usos Globales, comprobándose la inseguridad jurídica generada como consecuencia de su complejidad reguladora, pudiendo incluso desvirtuar el uso global característico de los diferentes ámbitos de la ciudad. Respecto a las condiciones ambientales de dichos usos debían igualmente adaptarse a las determinaciones del nuevo Código Técnico de la Edificación y normativas complementarias de aplicación, en relación con la definición de conceptos nuevos como el de “edificio bioclimático”, ventilación e iluminación en piezas habitables, eliminación de humos y vahos, condiciones de saneamiento en ciudades y edificios y demás aspectos. Igualmente, criterios relacionados con la Gestión de Residuos de demolición y construcción debían adaptarse según los distintos planes nacionales y autonómicos existentes al efecto, áreas de sensibilidad acústica, servidumbres aeronáuticas, afecciones ferroviarias, etc.

En virtud de lo anterior, el Ayuntamiento de Tres Cantos decidió formular el instrumento de planeamiento de desarrollo que, por su función y competencia jurídica, resultase con prescripción y competencia suficiente para modificar parcialmente las condiciones normativas del Plan General, en materia de ordenación Pormenorizada, para su adecuación a las condiciones reales del municipio. Igualmente el documento permitió corregir tanto los errores materiales detectados en el planeamiento urbanístico, como aquellas determinaciones que, sin constituir propiamente errores, provocaban claras e importantes inadecuaciones normativas que incidían en el menoscabo del interés público y el bienestar social.

El contenido del ***Plan Especial de actualización y mejora de la ordenación urbanística pormenorizada*** incluyó, por tanto, mejoras en la regulación pormenorizada del régimen de usos compatibles en cada Uso Global, en coherencia con la definición de los diferentes usos prevista en las Normas Urbanísticas del Plan General, evitando con ello indefiniciones en su aplicación.

## 6. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La legislación urbanística y territorial aplicable se compone de las siguientes Leyes, Reglamentos y/o Decretos:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo (*Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*).
- Títulos II,III y IV, en vigor de la *Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid*.
- *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid* y posteriores modificaciones según: *Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid; Ley 2/2004, de 31 de mayo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid; Ley 2/2005, de 12 de abril, de Modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; Ley 3/2007, de 26 de junio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público y Ley 6/2011, de 28 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas*.
- *Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos de Planeamiento de 23 de junio de 1978 y de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, aplicables en todo lo no regulado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid y no sean contradictorios con la misma*.



La legislación sectorial más importante que incide o, en su caso, resulta de aplicación en el presente Plan Especial es básicamente la siguiente:

- *Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y modificaciones posteriores del texto, introducidas por la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña y Ley 4/2012, de 4 de julio, de modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica.*
- *Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y modificaciones posteriores producidas por la Ley 2/2004, de 31 de mayo, de Medidas Fiscales y Administrativas y Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.*
- *LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.*
- *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, Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el 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.*

## 7. CONDICIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS

La configuración del marco de planeamiento para la modificación puntual de la ordenación propuesta debe realizarse sobre la regulación normativa prevista en la Ley urbanística autonómica, respecto a las **Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas del planeamiento**, estableciendo el instrumento necesario y competente a tal efecto.

La división o categorización de todas las condiciones, determinaciones y/o elementos que conforman la ordenación urbanística en los planes de ordenación, distinguiendo aquellas cuyo alcance y finalidad es la estructuración básica del territorio, de aquellas otras cuyo contenido se circunscribe a condiciones de desarrollo y a su precisión para la realización de los actos de ejecución del planeamiento, no resulta nueva en la práctica del urbanismo madrileño, aunque bien es verdad que no con la definición y alcance legal que adquieren en la actual *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*.

En efecto, ya el artículo 45, apartados 1 y 2, de la *Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid*, diferenciaba entre las determinaciones propias de los Planes Generales y aquellas otras cuya competencia entraba en la esfera propia del planeamiento de desarrollo:

*“1. Los Planes Generales y las Normas Subsidiarias distinguirán, identificándolos expresamente en sus Normas Urbanísticas, aquellos elementos de la ordenación y determinaciones que, aún formando parte del contenido de su documentación, no correspondan por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general sino al de su desarrollo.*

*2. A efectos de su tramitación, la modificación de las determinaciones y los elementos contenidos en Planes Generales y Normas Subsidiarias tendrá en cuenta la distinción a que se refiere el número anterior, debiendo sujetarse dicha*

*tramitación a las reglas propias de la figura de planeamiento a que tales determinaciones y elementos correspondan por razón de su rango y naturaleza”.*

Por otra parte, la citada Ley 9/2001 es aún más concisa, estableciendo con detalle la definición y condiciones de diferenciación de las determinaciones o elementos de la ordenación estructurante, propia del planeamiento general, y aquellas otras de la pormenorizada, correspondientes al planeamiento de desarrollo. Esta definición se realiza en el artículo 35 de la misma, teniendo como referencia las determinaciones contenidas en los artículos 33.1.d) y 34.3:

*“1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.*

*2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:*

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría de suelo.*
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.*
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.*

*3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de protección suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.*

*4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:*

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.*

- b) *Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*
- c) *La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*
- d) *El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*
- e) *La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas”.*
- f) *La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*
- g) *Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística”.*

No obstante, además de que el articulado es por sí solo muy clarificador al respecto, el apartado VII de la Exposición de Motivos de la propia Ley 9/2001, lo es aún más si cabe:

*“En el título II la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística municipal (art. 33.1.d)) diferencia las determinaciones estructurantes, correspondiente al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo. Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Son determinaciones pormenorizadas aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.*

*Son una determinación estructurante del planeamiento los elementos de las redes públicas o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, que son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles: Los que conforman la red supramunicipal, la red general y la red local. Este sistema de redes públicas se localiza sobre suelos de cesión obligatoria y gratuita por los promotores del suelo y se integra dentro de las reservas para dotaciones cuyos estándares se revisan o modifican radicalmente respecto de los establecidos por el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y su Reglamento de Planeamiento de 1.978, justificando este*

*hecho en el cambio sustantivo de la realidad social y urbana de la Comunidad de Madrid desde entonces hasta nuestros días.....*

*Son determinaciones estructurantes las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos. En suelo urbano consolidado, la superficie edificable de cada solar o parcela vendrá definida según las condiciones de intensidad edificatoria.....*

*Es una determinación estructurante, en relación con los usos del suelo, la asignación en el área de reparto en suelo urbanizable, como mínimo, del 50 por 100 de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial, de las cuales las viviendas de precio tasado no podrán superar el 25 por 100. En toso caso, se reserva a cada Ayuntamiento la facultad de determinar la tipología de las viviendas en el 10 por 100 de la superficie del suelo urbanizable.....”.*

En conclusión, queda expresamente garantizado, a través de la legislación urbanística de aplicación en la actualidad, que la materia que nos ocupa en el presente documento, relativa a aspectos concretos del **régimen de usos compatibles**, no se encuentra adscrita a las determinaciones estructurantes del planeamiento, sino a las **condiciones pormenorizadas del mismo y, por tanto, con plena capacidad para ser reguladas o modificadas a través de instrumentos de desarrollo de conformidad con lo previsto en la Ley.**

Dicha consideración queda igualmente refrendada por lo previsto en el artículo 38, apartado 3, de la citada Ley 9/2001, que establece:

*3. La ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el término municipal comprende dos grupos de determinaciones:*

*a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.*

*b) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.*

Complementariamente, cabe señalar que la ordenación urbanística, que se configura a través de los instrumentos de planeamiento, queda globalmente definida por todos los documentos que componen dichos planes. Por tanto las Normas Urbanísticas y Ordenanzas contenidas en los mismos participan del régimen de determinaciones estructurantes y pormenorizadas establecido en la Ley, de aplicación inmediata desde la entrada en vigor de la misma.

## 8. PLANES ESPECIALES DE MODIFICACIÓN Y MEJORA

Una vez establecida la premisa de que las condiciones normativas de regulación de los usos compatibles al uso Global en cada ámbito de suelo del municipio son parte y/o elementos de la ordenación pormenorizada, y que el régimen legal de las mismas es de aplicación inmediata desde la vigencia de la Ley 9/2001, se demuestra la capacidad de los Planes Especiales y Parciales para innovar y/o modificar estas condiciones mejorando la ordenación urbanística previamente establecida.

Se analiza por tanto la figura del **Plan Especial de Mejora (o documento de Modificación puntual del mismo)** como instrumento competente y eficaz para el desarrollo y mejora de la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general, en el marco de afección exclusivamente sobre determinaciones de carácter pormenorizado.

Los Planes Especiales resultan competentes para definir una nueva ordenación urbanística o cualesquiera de sus elementos en virtud de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*“1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:*

*a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.*

- b) *La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.*
- c) *La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.*
- d) *La protección de ambientes, espacios, prospectivas y paisajes urbanos y naturales.*
- e) *Otras que se determinen reglamentariamente”.*

Además de esta función cualitativa y expresa, los Planes Especiales pueden modificar y/o mejorar la ordenación urbanística pormenorizada, o cualesquiera de sus elementos, establecida previamente por cualquier otro instrumento de planeamiento de acuerdo con el apartado 2 del mismo artículo:

*“2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante”.*

Por tanto, los Planes Especiales, en la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, abarcan una variedad tipología de planes de desarrollo cuyo denominador común está en que todos ellos establecen la ordenación pormenorizada en un territorio siempre inframunicipal, que puede abarcar más de una clase o categoría de suelo; y que la ordenación pormenorizada que establecen no es integral, sino que está en función de un determinado aspecto y finalidad que puede ser cualquiera de los que, por vía enunciativa abierta a posteriores desarrollos reglamentarios señala el artículo 51 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

La principal diferencia con el régimen anterior es la no contemplación de los Planes Especiales directos o autónomos establecidos en los artículos 17.2 del texto *Refundido de la Ley del Suelo de 1976* y 76.3 del *Reglamento de Planeamiento*, por lo que ahora en la Comunidad de Madrid tan sólo se pueden formular Planes Especiales para el desarrollo del planeamiento general. Planeamiento general que ordena de manera

integral el territorio, estableciendo la ordenación urbanística estructurante del municipio y, por tanto, legitimador de su posible existencia.

Estas consideraciones, vienen avaladas jurídicamente en los Fundamentos de Derecho de la Sentencia nº 721, al recurso Contencioso-Administrativo nº 493/05, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

En dichos Fundamentos, la Sala enuncia muchas claves jurídicas para entender las competencias y contenido sustantivo de los Planes Especiales:

*“Afirma el recurrente que el Plan Especial infringe los artículos 47.2 y 3 y 50.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por ser inadecuado a la finalidad perseguida. El motivo no puede acogerse porque, de conforme a lo dispuesto en el precitado artículo 50.1. c) los Planes Especiales pueden tener la función de mejorar el medio urbano, concepto jurídico indeterminado que ha de definirse en cada caso mediante una interpretación racional y prudente, por lo que, a priori, no queda circunscrito al delimitado en la demanda, que lo restringe a la transformación de una situación de hecho consolidada por la ejecución de la ordenación urbanística, que precise ser reparada, pues no cabe duda de que también es mejora del medio urbano la adaptación de la ordenación urbanística a la normativa.....”*

*De otra parte, no compartimos la afirmación de la demanda de que la Ley 9/2001 haya excluido expresamente del campo de los Planes Especiales la mejora del suelo urbano no consolidado, con el argumento de que su artículo 47.2 reserva dicha función en exclusiva a los Planes Parciales de Reforma Interior, por cuanto que el precitado artículo, en su apartado 1, establece que la función del Plan Parcial es la de desarrollar el Plan General o el Plan de Sectorización estableciendo la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, lo que no es caso, porque la ordenación pormenorizada del A.P.E. 09/24 está previamente establecida en el P.G.O.U.M. y, mediante el Plan Especial que se impugna, sólo se han modificado ciertas determinaciones de dos manzanas de una de sus seis unidades de Ejecución.*



.....

*Sin embargo, de lo anterior no se sigue la conclusión de que la modificación de las determinaciones pormenorizadas a que se refiere el Plan Especial litigios exija tramitar y aprobar una Modificación Puntual del Plan General, por cuanto que, de conformidad con el artículo 50.2 de la Ley 9/2001, el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico siempre que no resulte incoherente con la ordenación estructurante, sin que, contrariamente a lo afirmado en la demanda, haya de atribuirse carácter extraordinario a la reducida alteración de las determinaciones pormenorizadas del Plan General que se ha operado mediante el Plan Especial que se cuestiona, habida cuenta de que también el artículo 67 de la precitada Ley exceptúa, de la regla general que formula, las modificaciones , para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevadas a cabo por los Planes Especiales, entre otros”.*

Por todo ello, esta cualidad de los Planes Especiales de modificación para mejorar, avalada por todo lo antedicho, conformó el marco-técnico-jurídico que legitimó la propuesta modificatoria de las Normas Urbanísticas del Plan General de Tres Cantos de 2003 a través del **Plan Especial de mejora de la ordenación** aprobado definitivamente en noviembre de 2010 y, consecuentemente, legitima de igual forma el presente documento de modificación puntual de éste en materias propias de la ordenación pormenorizada, como lo es el régimen de compatibilidad de los usos dotacionales con el uso global Terciario, según las ordenanzas de aplicación.

Por otro lado, tal y como se ha visto, la Ley exige a los Planes Especiales coherencia justificada con la ordenación estructurante. A tal efecto, el documento de Modificación del Plan Especial que trae causa no solo mantiene ese respeto y coherencia con la ordenación estructurante del Plan General, sino que mejora las condiciones previstas por éste, en aras a una mayor flexibilidad y compatibilidad de usos dotacionales, tal y como se justifica más adelante en el presente documento.

## 9. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. PLAN ESPECIAL DE MEJORA

La constatable inadecuación normativa de las condiciones urbanas de carácter pormenorizado derivadas del Plan General de Ordenación exigió, por tanto, la tramitación del citado ***Plan Especial de Iniciativa Municipal para la “actualización y mejora de la ordenación urbanística”***, respondiendo a una diversidad de motivos y razones, para la resolución de un escenario heterogéneo y complejo, con cierta inseguridad técnica y jurídica en el ejercicio de su aplicación, tanto para la población de Tres Cantos como principal receptora de la ordenación urbanística, como para los propios servicios municipales.

En estos momentos, detectados diversos aspectos de dicha ordenación pormenorizada que deben ser mejorados, se propone la tramitación de un documento complementario de ***Modificación puntual del citado Plan Especial***.

En virtud de lo justificado anteriormente y del marco legislativo de aplicación en la actualidad, todas las innovaciones, alteraciones o modificaciones de la ordenación pormenorizada o de cualquiera de sus elementos constitutivos, pueden ser formuladas, sustanciadas administrativamente y aprobadas mediante la formulación de un Plan Especial o documento de Modificación del mismo, de idéntico rango jerárquico. Dicho instrumento urbanístico debe considerarse igualmente de Mejora cuando, como en este caso, se sustancian administrativamente cuestiones normativas, y de procedimiento que implican la mejora del Plan General y su adecuación a las circunstancias cambiantes del ámbito urbano, sociales y económicas.

Por ello, se redacta el presente documento de **Modificación del Plan Especial** para regular un aspecto puntual de las **Normas Urbanísticas Pormenorizadas**, adecuándolo a las necesidades específicas del municipio.

Estas determinaciones normativas que se modifican mediante el presente documento tienen su afectación sobre parte de las determinaciones incluidas en el Volumen III del Plan General y, por tanto, claramente enmarcado en cuestiones de la ordenación pormenoriza y elementos de la misma: **De las Normas Urbanísticas Pormenorizadas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable protegido (Volumen III)**

Este Volumen III del Plan General de Ordenación del municipio de Tres Cantos, como su propio nombre indica, regula los aspectos correspondientes a la ordenación pormenorizada del municipio.

En el Suelo Urbano (Título I), el PGOU establece las condiciones de Ejecución (Capítulo 1), las condiciones específicas de Uso y Conservación (Capítulo 2), las condiciones de Volumen: Ordenanzas de la edificación (Capítulo 3) y los diferentes Ámbitos de Actuación (Capítulo 4). Mientras que en el Suelo Urbanizable (Título II) se establecen las Condiciones Generales, los Usos y Coeficientes de Ponderación, la Cuantificación de Viviendas, las Redes Públicas y las Edificabilidades.

Por otra parte, en el caso del Suelo No Urbanizable de Protección (Título III), se establece la Definición y Ámbito, el Régimen Jurídico y las Condiciones de los espacios protegidos.

Por tanto, en relación con el suelo urbano del municipio, el capítulo 3 del Título I, regula con precisión las **Ordenanzas de aplicación** para cada área del Término Municipal, según la asignación específica incluida en los Planos de Ordenación de la Serie nº 3 del Plan General.

Estas Ordenanzas de la Edificación determinan el uso Global asignado a cada ámbito y usos Pormenorizados, en su caso, así como el régimen de compatibilidad del resto de usos permitidos o prohibidos. De igual forma, se regulan las condiciones específicas de las parcelas y la edificación sobre las mismas (altura máxima, posición de la edificación, porcentajes de ocupación y coeficientes de edificabilidad, entre otros).

En relación con el Régimen de Compatibilidad de los usos con el uso Global, el Plan Especial aprobado en noviembre de 2010 definió con precisión las condiciones de aplicación para cada uso Global y Ordenanza, según la división prevista en el Volumen II del Plan General respecto a los usos: *asociados, complementarios, alternativos y autorizables*. Todo ello en plena coherencia con lo regulado por el Plan General de ordenación, sin desvirtuar los usos Globales asignados por el mismo, tanto en el suelo urbano, como en el Sector de suelo urbanizable sectorizado “AR Nuevo Tres Cantos”.

De conformidad con lo anterior, cada Ordenanza de suelo establece las condiciones pormenorizadas propias para la compatibilidad de los diferentes usos que pueden ser implantados, tanto respecto a su localización, como al porcentaje o superficies máximas de aplicación en cada caso, garantizando en todo momento el mantenimiento del uso Global característico definido por dicha ordenanza.

Dentro de este marco regulador de la compatibilidad entre diferentes usos, el **Uso Dotacional** se encuentra siempre presente, mediante diferentes condiciones de localización e implantación, según el caso, garantizando la necesaria complementariedad del resto de usos globales establecidos en un ámbito.

En efecto, el uso global Dotacional, como aquel destinado a actividades comunitarias de uso público o colectivo, y de dominio tanto público como privado, se configura en todo planeamiento urbanístico como aquel mediante el que se implantan las diversas actividades sociales-culturales-educativas-sanitarias en ámbitos urbanos caracterizados por otro tipo de usos mayoritarios (residenciales, terciarios, productivos,...).

La heterogeneidad de la trama urbana requiere la necesaria flexibilidad en la compatibilidad de estos usos para la incorporación de actividades dotacionales en cualquier situación del tejido urbano, respondiendo a las necesidades de la población y articulando un programa de equipamientos públicos y privados al servicio de la

sociedad (guarderías, clubs sociales, centros asistenciales, médicos, estéticos, clínicas odontológicas, auditorios, templos, instalaciones deportivas, residencias de estudiantes, de religiosos, de ancianos, edificios público-administrativos, etc.)

Por tanto, en este marco de intervención urbanística, ha sido necesaria la revisión de las condiciones actuales de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas del PGOU de Tres Cantos en relación con la **compatibilidad de los diferentes usos Dotacionales con otros usos Globales, especialmente con el uso Terciario.**

El objeto de dicha revisión no es otro que establecer un mayor abanico de posibilidades para la implantación de este tipo de actividades en el término municipal, necesarias e imprescindibles para la correcta diversidad funcional que requiere todo escenario urbano.

Esta modificación del planeamiento vigente, por tanto, implica una importante mejora respecto a la situación actual, en la que se evidencian ciertas restricciones normativas para la implantación de actividades dotacionales, especialmente en ámbitos calificados con uso Terciario Comercial.

## 10. COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLANEAMIENTO

Las Normas Urbanísticas del Plan General establecen los diferentes usos Globales en el suelo urbano del municipio, según el capítulo 2 del Título I: *Residencial (multifamiliar y unifamiliar), Terciario, Productivo, Dotacional, de Espacios Libres, Infraestructuras y Servicios Públicos, Aparcamiento y Transporte*, determinando la regulación de los usos compatibles y prohibidos en cada caso.

De conformidad con lo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la determinación del Uso Global de un ámbito urbanístico obedece a las determinaciones de carácter estructurante de la ordenación, tal y como recoge el artículo 35.2:

*2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:*

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría de suelo.*
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.*
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.*

Mientras que la regulación normativa de los Usos Pormenorizados y Compatibles al mismo se enmarca en las determinaciones Pormenorizadas, según lo previsto en el punto 4 del mismo artículo, tal y como se ha justificado ampliamente en el apartado 7 del presente documento.

Por tanto, el alcance de esta Modificación del Plan Especial, que amplía y mejora la flexibilidad normativa para la implantación de actividades dotacionales en ámbitos calificados con otro uso Global, se circunscribe de forma exclusiva a determinaciones de carácter pormenorizado, sin afectar de ningún modo aspectos de la ordenación estructurante.

En virtud de lo anterior, queda justificada la coherencia del presente texto con las dichas determinaciones estructurantes del Plan General del municipio de Tres Cantos, de conformidad con lo exigido en el artículo 50.2 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como la competencia del instrumento de planeamiento que se propone a tal efecto.

## 11. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Según todo lo expuesto anteriormente, se justifica a continuación la competencia del presente documento para actualizar, modificar y mejorar la Ordenación Pormenorizada establecida tanto por el **Plan Especial de Iniciativa Municipal para la “actualización y mejora de la ordenación urbanística”** aprobado en 2010, como por el propio Plan General del municipio de Tres Cantos.

Respecto a la competencia y capacidad de los Planes Especiales para modificar y/o mejorar la ordenación pormenorizada del planeamiento general, ha sido suficientemente justificada con anterioridad en esta Memoria, garantizando que el contenido del mismo se ajusta a las determinaciones previstas en la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en concreto en sus artículos 50 y 51.

Se analiza por tanto, a continuación, la condición de **mejora de la ordenación** vigente mediante el documento de planeamiento que nos ocupa, y la garantía de que las afecciones del mismo lo hacen exclusivamente sobre **Determinaciones Pormenorizadas** del Plan General.

### 11.1 CARÁCTER DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En este sentido, tal y como se ha recogido en el Apartado 7. *PLANES ESPECIALES DE MODIFICACIÓN Y MEJORA*, el presente documento garantiza plenamente su sujeción al marco jurídico y competencial de desarrollo según la legislación vigente.

El *Artículo 50. Función de los Planes Especiales* de la Ley 9/2001 establece en su apartado c) la figura del plan especial de mejora:

*“1. Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:*

*.....c) La conservación, la protección, la rehabilitación o **la mejora del medio urbano** y del medio rural.*

*.....e) Otras que se determinen reglamentariamente”.*

En consecuencia, el Plan Especial aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 25 de noviembre de 2010 tuvo plena validez como figura de planeamiento de desarrollo, necesaria para la actualización y modificación de determinados aspectos que indudablemente implicaron la **mejora del medio urbano y, por tanto, de su ordenación urbanística**, en este caso Pormenorizada.

En efecto, desde la aprobación del Plan General de Ordenación del municipio de Tres Cantos en mayo de 2.003 se habían puesto en evidencia determinadas cuestiones y problemáticas referentes al ejercicio de la actividad urbanística que debían ser claramente mejoradas. Las consecuencias derivadas de la falta de definición o contradicciones en determinados aspectos de la ordenación prevista en las Normas Urbanísticas del Plan General, tanto Generales como Pormenorizadas, supusieron durante esos años de vigencia situaciones conflictivas tanto para los Servicios Técnicos municipales, encargados del control de las mismas, como para los particulares en el ejercicio de sus derechos urbanísticos.

Sin embargo, el Plan Especial tramitado y aprobado por el Ayuntamiento permitió la corrección de la gran mayoría de estas cuestiones que afectaban a diversas materias del Plan General, desde las condiciones generales de los usos, hasta la regulación de específica de aspectos puntuales de las ordenanzas de aplicación.

En el caso de las **Condiciones Generales de los usos**, las definiciones, interrelaciones y régimen de compatibilidad previsto en las normas del Plan General no se correspondían con el desarrollo pormenorizado previsto en cada una de las ordenanzas particulares y usos globales. Esta situación generaba una cierta inseguridad jurídica, confusión e ineficacia, pudiendo alterar el sistema de usos Globales (estructurantes), por sustitución de los mismos a través de usos compatibles y, por tanto, vulnerando el artículo 38 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM.



Por tanto, la concreción específica de dichos usos compatibles, el establecimiento de los porcentajes máximos de aplicación en cada caso y la regulación de su localización, todo ello a través del citado Plan Especial de 2010, permitió la correcta definición del régimen regulador de los usos y su compatibilidad normativa significando una clara y evidente mejora de la ordenación urbanística y su pleno ejercicio.

De igual forma, la revisión de determinados aspectos relacionados con los **actos concretos de la ejecución material y las condiciones de la edificación** propició una mejora sustancial de la ordenación urbanística respecto de la normativa de aplicación, regulándose adecuadamente, en función del interés social, de criterios climáticos y de las necesidades concretas del municipio, determinados parámetros de la ordenación pormenorizada que inciden de manera clara y objetiva en el beneficio del espacio público y en una mayor calidad en las edificaciones, lo que redundará en la mejora del medio urbano, de conformidad con el citado artículo 50 de la Ley del Suelo.

En conclusión, la aprobación del ***Plan Especial de Iniciativa Municipal para la "actualización y mejora de la ordenación urbanística"*** ha supuesto una clara mejora de la ordenación urbanística pormenorizada en el municipio de Tres Cantos.

En este marco normativo, el presente documento, como Modificación puntual del anterior, en plena coherencia con su contenido, continúa con el mismo espíritu de mejora de la ordenación, garantizando el mantenimiento del régimen de compatibilidad de usos propuesto por el Plan Especial, si bien reforzándolo mediante la incorporación de una mayor flexibilidad en la implantación de actividades dotacionales, de carácter públicas o privadas, al servicio de todos los ciudadanos.

**Por todo ello, quedan garantizadas las condiciones previstas en el artículo 50 de la Ley 9/2001, mejorando su marco regulador y posibilitando una mayor calidad y flexibilidad de usos dotacionales en el espacio urbano de la ciudad y en las edificaciones en él previstas, sin alterar, en ningún caso, condiciones propias de las determinaciones estructurantes de Plan General.**

## 11.2 CARÁCTER PORMENORIZADO DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

De forma complementaria a dicha condición de Mejora del presente documento cabe señalar una vez más, desde el punto de vista de su plena justificación dentro del marco regulador establecido por la Ley 9/2001, el carácter Pormenorizado de todas las determinaciones que se ven afectadas en este Plan Especial.

En este sentido, tal y como se ha recogido en el apartado 7. *CONDICIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS*, donde se establece la división clara entre el carácter de unas y otras determinaciones, y el apartado 9. *CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. PLAN ESPECIAL DE MEJORA*, donde se analiza el alcance de las afecciones propuestas, se confirma que el marco de afección del documento se circunscribe exclusivamente a cuestiones de la Ordenación Pormenorizada.

A tal efecto, cabe resaltar que la presente Modificación del Plan Especial se centra en el Volumen III del Plan General: *NORMAS URBANÍSTICAS PORMENORIZADAS* que establece, como su propio nombre indica, el contenido de aspectos de la ordenación pormenorizada según los siguientes apartados:

- TÍTULO 1: NORMATIVA PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO
- TÍTULO 2: REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
- TÍTULO 3: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

En este caso, el presente Plan Especial incide exclusivamente sobre el Título 1 (Suelo Urbano), habida cuenta de que el Suelo Urbanizable (Título 2) se encuentra plenamente desarrollado por el Plan Parcial del único Sector de dicho suelo “AR Nuevo Tres Cantos”, aprobado definitivamente en febrero de 2.006, y el Suelo No Urbanizable de Protección (Título 3) afecta a criterios estructurantes del Plan General y, por tanto, que exceden las competencias de la presente figura de planeamiento.

En relación al contenido afectado del Título 1, correspondiente al Suelo Urbano, el presente documento **propone la modificación de aspectos concretos del Régimen de Usos Compatibles en el Uso Global TERCARIO, así como en la Ordenanza 8: ACTIVIDADES ECONÓMICAS: COMERCIO Y SERVICIOS (COM.1/COM.2), centrada exclusivamente en una mayor capacidad de implantación de los usos Dotacionales en sus diferentes categorías y ubicaciones.**

Estas determinaciones del planeamiento vienen expresamente recogidas en el apartado 4 del art.35 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*“...4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:*

*.....*

*d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*

*.....”*

En conclusión, el contenido íntegro de los aspectos modificados en el presente documento mantienen su marco de afección exclusivo sobre determinaciones de **Carácter Pormenorizado del Plan General**, en estricto cumplimiento de lo previsto en la Ley 9/2.001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y, por tanto, plenamente amparados en la figura de planeamiento que se desarrolla a tal efecto.

## 12. PROPUESTA NORMATIVA

El texto vigente del Plan General de Ordenación de Tres Cantos, de conformidad con el Plan Especial aprobado en noviembre de 2.010, establece la compatibilidad de los usos Dotacionales con el uso Global Terciario, así como con los usos Comerciales específicos regulados en la Ordenanza 8.

A dichos efectos, se analiza a continuación la situación vigente de compatibilidad de dichos usos Dotacionales, así como la propuesta de modificación normativa en cada caso:

### 12.1 REGIMEN DE COMPATIBILIDAD EN EL USO GLOBAL TERCIARIO

El Capítulo 2 del Título I del Volumen III del citado PGOU regula las condiciones de desarrollo del Uso Global Terciario (apartado 3), entendido como *“actividades dirigidas a proporcionar bienes o servicios de carácter privado o público a la población o a las empresas.”* Este uso Terciario presenta a su vez diversos Usos Pormenorizados, que no son objeto de modificación alguna a través del presente documento.

Sin embargo, el apartado 3 establece la regulación pormenorizada de los diferentes Usos Compatibles, diferenciando entre usos *asociados, complementarios y alternativos*, que sí son objeto de revisión y modificación puntual mediante esta figura de planeamiento:

- En el caso de los **usos complementarios** (apartado 3.2), se recoge el uso ***“Dotacional en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario.”***, quedando limitada su implantación a *“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.”*

Por tanto, al igual que sucede en otros usos globales del PGOU, se propone adicionalmente la posibilidad de implantación de usos dotacionales en planta primera de edificios *“con acceso independiente”*, sin obligación de quedar ligados a la planta baja, permitiendo así una mayor flexibilidad de consolidación en el tejido urbano y sin afección ninguna sobre el uso global Terciario al que complementa.

- En el caso de los **usos alternativos** (apartado 3.3), el PGOU establece la posibilidad de implantación del uso *“Dotacional en todas sus categorías, en edificio exclusivo.”* Dicha condición, por tanto, implica limitaciones en la implantación de usos dotacionales en parcelas calificadas de uso global Terciario, por cuanto que su aplicación como usos alternativos, con carácter general y condicionado a las precisiones que las ordenanzas particulares pudiesen establecer complementariamente, exige el posicionamiento de dichos usos en edificio exclusivo.

En este sentido, cabe advertir que la diversidad de situaciones y necesidades de la sociedad debe permitir un marco regulador de mayor flexibilidad, más aún si cabe en el caso de los usos dotacionales, que por su función al servicio de los ciudadanos, deberían de contar con la máxima libertad posible para su desarrollo en la ciudad.

A tal efecto, se propone eliminar la condición de *“edificio exclusivo”* para la implantación de este tipo de usos en suelos calificados de uso Global Terciario. Esta modificación puntual del articulado previsto en el Plan Especial de 2010 no implica, por tanto, merma alguna en la calidad de la ordenación urbanística establecida, sino todo lo contrario, aporta un mayor grado de diversidad y posibilidades de implantación, fuertemente demandadas por la sociedad.

La compatibilidad funcional de dichos usos con los usos Terciarios, implantados en su caso en el resto de la parcela, deberá garantizar el acceso a este tipo de espacios/locales/edificios desde zonas de uso público, bien desde el espacio exterior, o bien desde zonas de circulación pública en el interior de los edificios privados.

De igual modo, las condiciones técnicas de dichos espacios destinados a uso dotacional deberán garantizar las determinaciones establecidas en las normativas técnicas y ambientales de aplicación en cada caso, en función del tipo de actividad implantada y requerimientos específicos.

## 12.2 REGIMEN DE COMPATIBILIDAD EN LA ORDENANZA 8: ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMERCIO Y SERVICIOS (COM.1/COM.2)

El PGOU establece como tipología correspondiente a esta Ordenanza 8 la de *“edificios exentos de escasa altura (una o dos plantas) que al menos dedican un 80% de su superficie en planta a los usos comercial, instalaciones recreativas, de restauración, de hostelería, de oficinas y de servicios.”*, definiéndose dos grados según la categoría del uso global: Grado 1, correspondiente a Centros Comerciales Integrados y Grandes Superficies Comerciales, y Grado 2, correspondiente a Medianas Superficies Comerciales.

La compatibilidad de usos recogida en el apartado 2.3 *Usos compatibles*, establece las condiciones normativas para la implantación de todo tipo de usos en estos edificios de uso Global Terciario de categoría comercial, distinguiendo entre los *usos asociados, complementarios y alternativos*.

- En el caso de los **usos complementarios** (apartado 2.3.b), el Plan Especial aprobado no recoge la posibilidad de implantar usos dotacionales en parcelas calificadas de uso Terciario, en la categoría de Comercial.

Esta situación, sin embargo, entra en clara contradicción con lo regulado por el propio Plan General en relación con la compatibilidad de usos del Global Terciario, tal y como se ha visto en el punto anterior, donde se permite la implantación del ***“Dotacional en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario.”***

Por tanto, en clara coherencia con lo previsto de forma general en el apartado 3\_ *Uso Global Terciario*, del *Capítulo 2, Título 1* de las *Normas Urbanísticas Pormenorizadas* del PGOU, se propone la incorporación del uso dotacional en términos similares a los regulados por la normativa de aplicación, adaptando las diferentes categorías y posibilidades de ubicación a las condiciones específicas de estos edificios de carácter comercial.

En efecto, respecto a las categorías del uso dotacional se permitirá cualquiera de ellas, exceptuando los apartados *e) alojamiento comunitario* y *f) cementerio y servicios funerarios*.

En cuanto a la implantación de dichos usos dotacionales en parcelas reguladas por la Ordenanza 8 Comercial (tales como guarderías, clubs sociales, centros asistenciales, médicos, estéticos, clínicas odontológicas, academias, servicios administrativos, espacios culturales, galerías, actividades recreativas, pistas deportivas, etc.), podrán autorizarse en cualquiera de las situaciones del edificio, como locales independientes dentro del conjunto comercial, garantizando en todo momento su acceso, bien desde el exterior, a nivel de calle o espacio libre privado, bien desde las áreas de circulación pública en el interior de los edificios.

En cualquier caso, el ejercicio de la actividad dotacional correspondiente deberá garantizar todas las normativas técnicas, ambientales y de accesibilidad necesarias según el caso, que no son objeto de la materia urbanística general que nos ocupa.

- Respecto a los **usos alternativos** (apartado 2.3.c), el Plan Especial había restringido, según el grado, la implantación de usos dotacionales en este tipo de edificios comerciales.

En coherencia con lo anterior, ante la demanda de actividades al servicio de los ciudadanos en entornos heterogéneos del tejido urbano, se considera oportuno y necesario la ampliación del régimen de compatibilidad de los usos dotacionales, que no suponen merma alguna de la calidad urbanística de los ámbitos en los que se implantan, sino una clara mejora de los servicios a la sociedad.

En este sentido, se propone incluir la regulación del uso Dotacional, como usos alternativos, *“en cualquiera de sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario y el de Cementerios y Servicios Funerarios.”*, propiciando la necesaria flexibilidad de usos en los entornos urbanos. Todo ello con independencia del estricto

cumplimiento de las normativas de aplicación en cada caso, según la actividad dotacional implantada, garantizando las medidas y controles necesarios para su ejercicio.

**Según lo anterior, la presente propuesta de Modificación del Plan Especial aprobado en noviembre de 2010 permite la corrección puntual de cinco (5) apartados de la regulación urbanística establecida en el *Título I: Normativa Pormenorizada del Suelo Urbano*, del *Volumen III: Normas Urbanísticas Pormenorizadas* del PGOU, todas ellas de carácter pormenorizado, tal y como ha quedado ampliamente justificado y, por tanto, con plena competencia a través del presente instrumento de planeamiento.**

Respecto al *Título II*, correspondiente al **Suelo Urbanizable**, cabe señalar que se encuentra plenamente regulado a través del Plan Parcial del único Sector de dicho suelo "AR Nuevo Tres Cantos", aprobado definitivamente en febrero de 2.006.

En este sentido, la regulación del uso Terciario Comercial se encuentra establecida a través de sus Ordenanzas Particulares, en concreto, la *Ordenanza 5: Actividades Económicas\_Comercio (TER.COM.2)*, que especifica como uso Global de este tipo de ámbitos calificados el Uso Terciario.

En cuanto a la compatibilidad de usos con el Global, el mismo articulado de la ordenanza determina su remisión directa al Plan General de ordenación del municipio, en concreto al apartado 3. Uso Global Terciario.

Por tanto, habida cuenta de que el presente documento ha propuesto las modificaciones necesarias a dichos efectos en el citado apartado 3 (*Capítulo 2, Título I, Volumen III del PGOU*) no es necesaria modificación alguna sobre las Ordenanzas Particulares del referido Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos", que se remitirán al nuevo texto propuesto con carácter general para el municipio.



## 13. MODIFICACIÓN DEL TEXTO VIGENTE

De conformidad con las modificaciones propuestas, el texto del Plan General de Ordenación del Municipio de Tres Cantos, se modifica en los siguientes apartados:

### VOLUMEN III: NORMAS URBANÍSTICAS PORMENORIZADAS

#### TÍTULO I NORMATIVA PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO

##### Capítulo 2: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO

###### - **3. Uso Global Terciario**

###### **Apartado 3 USOS COMPATIBLES**

###### **3.2. Usos complementarios**

###### **3.3. Usos alternativos**

##### Capítulo 3: CONDICIONES DE VOLUMEN: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

###### - **ORDENANZA 8:**

###### **ACTIVIDADES ECONÓMICAS: COMERCIO Y SERVICIOS (COM.1/COM.2)**

###### **Apartado 2 USO Y TIPOLOGÍA**

###### **2.3.b) Usos compatibles**

###### **2.3.c) Usos alternativos (puntos I y II)**

Todo ello según la redacción literal del siguiente **TEXTO VIGENTE** (según *PLAN ESPECIAL aprobado definitivamente en 25.11.2010*) y **TEXTO PROPUESTO** (según *MODIFICACIÓN del PLAN ESPECIAL*) de las citadas Normas Urbanísticas, que se transcriben íntegros a continuación, marcando en color rojo los cambios puntuales realizados:

**TEXTO VIGENTE (según PLAN ESPECIAL aprobado definitivamente en 25.11.2010)****3. 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:**

*Sólo 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:**

*Sólo 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:**

*Sólo 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 la 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.*

• **Productivo en la categoría de Producción o Transformación de energía**

**3.3. Usos alternativos:**

• **Dotacional en todas sus categorías, en edificio exclusivo.**

• **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 la 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.*

**TEXTO PROPUESTO (según MODIFICACIÓN del PLAN ESPECIAL)****3. 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:

**l) 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.

**m) Comercio Mayorista:** venta de bienes al por mayor.

**n) 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>.

**o) 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>.

- p) 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.
- q) Hostelería:** hoteles, hostales y pensiones.
- r) 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.
- s) Oficinas:** Prestación de servicios administrativo, técnicos, de información u otros a empresas o personas.
- t) Centros de Investigación y Desarrollo:** Locales donde se desarrollan actividades de estas características.
- u) 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.
- v) 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:**

*Sólo 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:**

*Sólo 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:**

*Sólo 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 la 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 la 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

##### c) 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.*

*d) 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.*

**TEXTO VIGENTE (según PLAN ESPECIAL aprobado definitivamente en 25.11.2010)****ORDENANZA 8: ACTIVIDADES ECONOMICAS: COMERCIO Y SERVICIOS****COM.1 / COM.2****1. AMBITO**

*Esta ordenanza es de aplicación en aquellas parcelas señaladas con los códigos COM.1 ó COM.2 en los Planos de Ordenación.*

**2. USO y TIPOLOGIA****2.1 Tipología edificatoria**

*La tipología correspondiente a esta ordenanza es la de edificios exentos de escasa altura (una o dos plantas) que al menos dedican un 80% de su superficie en planta a los usos comercial, instalaciones recreativas, de restauración, de hostelería, de oficinas y de servicios.*

*Se han definido dos grados dentro de esta ordenanza, dependiendo de la categoría del uso global:*

**Grado 1:** Centros Comerciales Integrados y Grandes Superficies Comerciales.

**Grado 2:** Medianas Superficies Comerciales

**2.2 Uso global**

*El uso global en todos los grados es el Terciario, en el uso característico pormenorizado del párrafo anterior y con las siguientes condiciones específicas:*

**2.3 Usos compatibles:**

*a) Usos asociados: los especificados para el uso Global Terciario*

• **Espacios libres.**

• **Aparcamiento.**

*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.*

*b) Usos complementarios:*

• **Terciario** en la categoría de **Establecimientos Públicos de carácter especial**, en cualquier situación.

• **Productivo** en la categoría de **Almacenes:**

*Sólo al servicio de la actividad principal (para los grados 1º y 2º)*

- **Productivo** en la categoría de **Servicio de combustible:**

Sólo vinculado a establecimientos comerciales con una superficie  $\geq 2.000$  m<sup>2</sup>. Se podrá localizar siempre que no existan desarrollos residenciales a una distancia menor de 200 m., salvo que las fichas de ordenación indiquen lo contrario.

c) Usos alternativos:

I. En grado 1º:

- **Terciario** en las categorías de **Servicios, Restauración, Establecimientos Públicos de carácter especial, Instalaciones recreativas.**
- **Dotacional** en la categoría **Deportivo y Cultural.**
- **Productivo** en la categoría de **Taller Artesano.**

II. En grado 2º:

- **Terciario** en las categorías de **Servicios, Restauración, Hostelería** (sólo en edificio exclusivo exento o adosado), **Establecimientos Públicos de carácter especial, Instalaciones recreativas y Oficinas.**
- **Productivo** en las categorías de **Taller Artesano y Taller/Pequeña Industria** (incluso la reparación de bicicletas y motocicletas con potencia superior a 75 Kw).
- **Dotacional** en las categorías de **Deportivo, Educativo, Cultural y Social o recreativo.**

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

Todas las parcelas a las que el Plan General asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad en el momento de su aprobación serán edificables.

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

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Grado 1º:</b> | 10.000 m <sup>2</sup> |
| <b>Grado 2º:</b> | 3.000 m <sup>2</sup>  |

### 4. POSICION DE LA EDIFICACION

#### 4.1 Ocupación máxima

La Ocupación Máxima que podrá alcanzar la edificación sobre rasante en todos los grados será el 100% de la superficie de la parcela.

*Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.*

#### 4.2 **Alineaciones y retranqueos**

**Grado 1º:** *No se establecen retranqueos.*

**Grado 2º:** *En el caso de que la parcela con uso comercial asignado linde con otra parcela, se exigirá un retranqueo lateral y posterior mínimo de 5,00 metros.*

#### 4.3 **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.*

### 5. **CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### 5.1 **Altura de la edificación**

*Se indican a continuación las alturas máximas para el número máximo de plantas admitido. No obstante en caso de que los planos de ordenación indiquen un número diferente de plantas, la altura máxima se determinará a razón de 4,00 metros por planta.*

*La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones y construcciones es la siguiente, prohibiéndose de forma expresa la construcción de áticos en todos los grados.*

**Grado 1º:**

|   |              |
|---|--------------|
| Número máximo de plantas sobre rasante: | 3 (Baja + 2) |
| Número máximo de plantas bajo rasante:  | 4            |
| Altura máxima:                          | 12,00 metros |

*El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la Propiedad, alturas superiores de la edificación o de cumbrera, hasta un máximo absoluto de 12,00 metros, para usos que así lo exijan (espectáculos, etc). El área con altura superior a 9,00 metros representará como máximo el 25% en planta de la superficie total cubierta.*

**Grado 2º:**

*El número de plantas sobre rasante no superará el valor establecido para cada parcela en los planos de Ordenación.*

*En ausencia de determinación, será, con carácter general,* 3 (Baja + 2)

|  |              |
|--|--------------|
| Número máximo de plantas bajo rasante: | 4            |
| Altura máxima:                         | 12,00 metros |



## 5.2 **Organización de la cubierta**

*Serán admisibles tanto las cubiertas planas como las inclinadas y siempre que la altura de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera más elevada, no sea superior a 6,00 metros.*

*Las instalaciones mecánicas de la edificación como la ventilación, podrán sobresalir hasta un máximo de cuatro metros sobre la altura de alero, siempre que quede oculta por elementos decorativos con tratamiento similar al de la fachada.*

*Se admitirán elementos verticales de identificación comercial de los propios centros en cuya parcela o edificio se ubiquen, y con una altura máxima de 15,00 metros medidos desde el terreno, o de 8,00 metros medidos desde el alero si se instalasen sobre un edificio.*

## 5.3 **Entreplantas**

*En los locales comerciales interiores al Centro Comercial, se permiten entreplantas únicamente en plantas baja (grado 1º y 2º) y primera (grado 1º), y con una ocupación máxima del 50% del local en que se encuentren. Las entreplantas no podrán tener acceso independiente desde el exterior del local (salvo accesos de seguridad) y formarán parte del local, estando vinculados al mismo uso. La altura libre acumulada de planta y entreplanta no superará los 6,00 metros.*

## 5.4 **Superficie Máxima Edificable**

### **Grado 1º:**

*La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad que aparezca reflejado sobre los planos de ordenación de la Serie 3.1, o la que defina el Plan Parcial para el suelo urbanizable.*

### **Grado 2º:**

*La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad asignado en los planos de Ordenación. En ausencia de determinación, se adoptará un Coeficiente de Edificabilidad de 1,6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.*

## 6. **OTRAS CONDICIONES**

### 6.1 **Aparcamiento**

*La dotación mínima de aparcamiento establecida en las Condiciones Específicas del Uso Terciario podrá reducirse a 2 plazas por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie de venta en aquellas parcelas a las que se asigne esta ordenanza en su grado 2º, pero siempre cumpliendo con la condición mínima de 1,5 plazas por 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificable de cualquier uso (art.36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de*

Madrid), redondeando por exceso. En el caso de asignársele una ordenanza de Grado 1º, tendrá que cumplir la dotación mínima de aparcamiento establecida en las Condiciones Específicas del Uso Terciario.

Las eventuales áreas de aparcamiento en superficie deberán diseñarse con movimientos de tierra ajardinados y arbolados para romper la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento, como mínimo, un área total equivalente al 5% de la superficie destinada a aparcamiento. El Proyecto de Urbanización del aparcamiento deberá incluir un Estudio de Jardinería donde se justifique la plantación. La conservación, y reposición en su caso, del ajardinamiento será por cuenta de la propiedad del aparcamiento.

## 6.2 **Suministros**

El uso comercial en edificio exclusivo requerirá disponer, al menos, de una zona cubierta para suministro de mercancías y evacuación de residuos sólidos, con aparcamiento suficiente para los vehículos de suministro. Cuando la superficie de venta comercial sea superior a 5.000 m<sup>2</sup> la zona de suministros de mercancías y de evacuación de residuos sólidos, tendrá una superficie conjunta de al menos 500 m<sup>2</sup> para aparcamiento y maniobra.

En cualquier caso se deberán adoptar las medidas necesarias para evitar la emisión de ruidos y olores.

## 6.3 **Supresión de Barreras Arquitectónicas**

Se cumplirá la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

## 6.4 **Construcciones temporales interiores a los Centros Comerciales (COM.1)**

Se permite la instalación de construcciones temporales en las calles peatonales interiores de los Centros Comerciales de grado 1º (COM.1), siempre y cuando se garanticen las distancias necesarias de evacuación en estos espacios peatonales. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y anchura superior a 4,50 metros; y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie de venta; únicamente podrán albergar zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero que mantengan un ancho libre agregado de 3,00 metros, garantizando en todo momento las condiciones mínimas de evacuación del DB-SI del Código Técnico o normativa que lo complemente o sustituya en el futuro, así como la Normativa de Accesibilidad correspondiente.

Dichas construcciones de carácter temporal no computarán a efectos de edificabilidad.

**TEXTO PROPUESTO (según MODIFICACIÓN del PLAN ESPECIAL)****ORDENANZA 8: ACTIVIDADES ECONOMICAS: COMERCIO Y SERVICIOS****COM.1 / COM.2****1. AMBITO**

*Esta ordenanza es de aplicación en aquellas parcelas señaladas con los códigos COM.1 ó COM.2 en los Planos de Ordenación.*

**2. USO y TIPOLOGIA****2.1 Tipología edificatoria**

*La tipología correspondiente a esta ordenanza es la de edificios exentos de escasa altura (una o dos plantas) que al menos dedican un 80% de su superficie en planta a los usos comercial, instalaciones recreativas, de restauración, de hostelería, de oficinas y de servicios.*

*Se han definido dos grados dentro de esta ordenanza, dependiendo de la categoría del uso global:*

**Grado 1:** Centros Comerciales Integrados y Grandes Superficies Comerciales.

**Grado 2:** Medianas Superficies Comerciales

**2.2 Uso global**

*El uso global en todos los grados es el Terciario, en el uso característico pormenorizado del párrafo anterior y con las siguientes condiciones específicas:*

**2.3 Usos compatibles:**

a) *Usos asociados: los especificados para el uso Global Terciario*

• **Espacios libres.**

• **Aparcamiento.**

*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.*

b) *Usos complementarios:*

• **Terciario** en la categoría de **Establecimientos Públicos de carácter especial**, en cualquier situación.

• **Productivo** en la categoría de **Almacenes:**

*Sólo al servicio de la actividad principal (para los grados 1º y 2º)*

- **Productivo** en la categoría de **Servicio de combustible:**

Sólo vinculado a establecimientos comerciales con una superficie  $\geq 2.000$  m<sup>2</sup>. Se podrá localizar siempre que no existan desarrollos residenciales a una distancia menor de 200 m., salvo que las fichas de ordenación indiquen lo contrario.

- **Dotacional** en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario y el de Cementerios y Servicios Funerarios.

En cualquier situación del edificio, 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.

c) Usos alternativos:

I. En grado 1º:

- **Terciario** en las categorías de **Servicios, Restauración, Establecimientos Públicos de carácter especial, Instalaciones recreativas.**

- **Dotacional** en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario y el de Cementerios y Servicios Funerarios.

- **Productivo** en la categoría de **Taller Artesano.**

II. En grado 2º:

- **Terciario** en las categorías de **Servicios, Restauración, Hostelería** (sólo en edificio exclusivo exento o adosado), **Establecimientos Públicos de carácter especial,, Instalaciones recreativas y Oficinas.**

- **Productivo** en las categorías de **Taller Artesano y Taller/Pequeña Industria** (incluso la reparación de bicicletas y motocicletas con potencia superior a 75 Kw).

- **Dotacional** en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario y el de Cementerios y Servicios Funerarios.

### 3. CONDICIONES DE PARCELA

Todas las parcelas a las que el Plan General asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad en el momento de su aprobación serán edificables.

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

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Grado 1º:</b> | 10.000 m <sup>2</sup> |
| <b>Grado 2º:</b> | 3.000 m <sup>2</sup>  |

#### **4. POSICION DE LA EDIFICACION**

##### **4.1 Ocupación máxima**

*La Ocupación Máxima que podrá alcanzar la edificación sobre rasante en todos los grados será el 100% de la superficie de la parcela.*

*Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.*

##### **4.2 Alineaciones y retranqueos**

**Grado 1º:** *No se establecen retranqueos.*

**Grado 2º:** *En el caso de que la parcela con uso comercial asignado linde con otra parcela, se exigirá un retranqueo lateral y posterior mínimo de 5,00 metros.*

##### **4.3 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.*

#### **5. CONDICIONES DE VOLUMEN**

##### **5.1 Altura de la edificación**

*Se indican a continuación las alturas máximas para el número máximo de plantas admitido. No obstante en caso de que los planos de ordenación indiquen un número diferente de plantas, la altura máxima se determinará a razón de 4,00 metros por planta.*

*La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones y construcciones es la siguiente, prohibiéndose de forma expresa la construcción de áticos en todos los grados.*

**Grado 1º:**

|   |              |
|---|--------------|
| Número máximo de plantas sobre rasante: | 3 (Baja + 2) |
| Número máximo de plantas bajo rasante:  | 4            |
| Altura máxima:                          | 12,00 metros |

*El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la Propiedad, alturas superiores de la edificación o de cumbre, hasta un máximo absoluto de 12,00 metros, para usos que así lo exijan (espectáculos, etc). El área con altura superior a 9,00 metros representará como máximo el 25% en planta de la superficie total cubierta.*

**Grado 2º:**

*El número de plantas sobre rasante no superará el valor establecido para cada parcela en los planos de Ordenación.*

*En ausencia de determinación, será, con carácter general, 3 (Baja + 2)*

*Número máximo de plantas bajo rasante: 4*

*Altura máxima: 12,00 metros*

**5.2 Organización de la cubierta**

*Serán admisibles tanto las cubiertas planas como las inclinadas y siempre que la altura de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera más elevada, no sea superior a 6,00 metros.*

*Las instalaciones mecánicas de la edificación como la ventilación, podrán sobresalir hasta un máximo de cuatro metros sobre la altura de alero, siempre que quede oculta por elementos decorativos con tratamiento similar al de la fachada.*

*Se admitirán elementos verticales de identificación comercial de los propios centros en cuya parcela o edificio se ubiquen, y con una altura máxima de 15,00 metros medidos desde el terreno, o de 8,00 metros medidos desde el alero si se instalasen sobre un edificio.*

**5.3 Entreplantas**

*En los locales comerciales interiores al Centro Comercial, se permiten entreplantas únicamente en plantas baja (grado 1º y 2º) y primera (grado 1º), y con una ocupación máxima del 50% del local en que se encuentren. Las entreplantas no podrán tener acceso independiente desde el exterior del local (salvo accesos de seguridad) y formarán parte del local, estando vinculados al mismo uso. La altura libre acumulada de planta y entreplanta no superará los 6,00 metros.*

**5.4 Superficie Máxima Edificable****Grado 1º:**

*La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad que aparezca reflejado sobre los planos de ordenación de la Serie 3.1, o la que defina el Plan Parcial para el suelo urbanizable.*

**Grado 2º:**

*La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad asignado en los planos de Ordenación. En ausencia de determinación, se adoptará un Coeficiente de Edificabilidad de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

## **6. OTRAS CONDICIONES**

### **6.1 Aparcamiento**

*La dotación mínima de aparcamiento establecida en las Condiciones Específicas del Uso Terciario podrá reducirse a 2 plazas por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie de venta en aquellas parcelas a las que se asigne esta ordenanza en su grado 2º, pero siempre cumpliendo con la condición mínima de 1,5 plazas por 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie edificable de cualquier uso (art.36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), redondeando por exceso. En el caso de asignársele una ordenanza de Grado 1º, tendrá que cumplir la dotación mínima de aparcamiento establecida en las Condiciones Específicas del Uso Terciario.*

*Las eventuales áreas de aparcamiento en superficie deberán diseñarse con movimientos de tierra ajardinados y arbolados para romper la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento, como mínimo, un área total equivalente al 5% de la superficie destinada a aparcamiento. El Proyecto de Urbanización del aparcamiento deberá incluir un Estudio de Jardinería donde se justifique la plantación. La conservación, y reposición en su caso, del ajardinamiento será por cuenta de la propiedad del aparcamiento.*

### **6.2 Suministros**

*El uso comercial en edificio exclusivo requerirá disponer, al menos, de una zona cubierta para suministro de mercancías y evacuación de residuos sólidos, con aparcamiento suficiente para los vehículos de suministro. Cuando la superficie de venta comercial sea superior a 5.000 m<sup>2</sup> la zona de suministros de mercancías y de evacuación de residuos sólidos, tendrá una superficie conjunta de al menos 500 m<sup>2</sup> para aparcamiento y maniobra.*

*En cualquier caso se deberán adoptar las medidas necesarias para evitar la emisión de ruidos y olores.*

### **6.3 Supresión de Barreras Arquitectónicas**

*Se cumplirá la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.*

### **6.5 Construcciones temporales interiores a los Centros Comerciales (COM.1)**

*Se permite la instalación de construcciones temporales en las calles peatonales interiores de los Centros Comerciales de grado 1º (COM.1), siempre y cuando se garanticen las distancias necesarias de evacuación en estos espacios peatonales. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y anchura superior a 4,50 metros; y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de*

*la superficie de venta; únicamente podrán albergar zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero que mantengan un ancho libre agregado de 3,00 metros, garantizando en todo momento las condiciones mínimas de evacuación del DB-SI del Código Técnico o normativa que lo complemente o sustituya en el futuro, así como la Normativa de Accesibilidad correspondiente.*

*Dichas construcciones de carácter temporal no computarán a efectos de edificabilidad.*



## 14. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES

La regulación ambiental de la Comunidad de Madrid se encuentra desarrollada a través de la *Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental*, en cuyo articulado establece las condiciones para el sometimiento a procedimiento ambiental de los diferentes instrumentos de planeamiento.

En este caso, cabe señalar que el presente documento se refiere a una Modificación puntual del ***Plan Especial de Iniciativa Municipal para la “actualización y mejora de la ordenación urbanística”***, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos en fecha 25 de noviembre de 2010, previo informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en el que se especificó la innecesariedad de someter a Evaluación Ambiental dicho Plan Especial.

En virtud de lo anterior, cabe señalar que el alcance puntual del presente documento se refiere exclusivamente a aspectos concretos de la Ordenación Pormenorizada y que el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Tres Cantos fue sometido al preceptivo proceso de evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente, obteniendo los informes favorables a dichos efectos.

Por ello, dado que la presente Modificación puntual de Plan Especial regula estrictamente determinaciones de carácter pormenorizado en suelo urbano, flexibilizando la incorporación de usos dotacionales como compatibles del uso terciario comercial, sin afección alguna al contenido de los citados informes ni a las conclusiones entonces obtenidas, se considera innecesario el sometimiento del mismo a Análisis Ambiental.

En cualquier caso, los proyectos y actividades derivados de la aplicación de las previsiones de la presente Modificación de Plan Especial cumplirán las determinaciones de la *Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid* y demás legislación sectorial de aplicación, según el caso.

## 15. CONCLUSIÓN

Como conclusión y resumen de todo lo expuesto en la presente Memoria, se estima que las alteraciones y/o modificaciones propuestas se refieren a determinaciones y elementos de Ordenación Pormenorizada que, por su naturaleza y alcance, no afectan a elementos estructurantes del Plan General de Tres Cantos y, proceden ser resueltas a través de un instrumento de planeamiento de rango similar al redactado para su regulación específica.

En virtud de lo anterior, se presenta en el Ayuntamiento de Tres Cantos el documento de ***Modificación Puntual del Plan Especial para la Actualización y Mejora de la ordenación urbanística en el municipio***, ajustándose técnicamente a lo establecido por el Plan General, debiéndose adoptar para su tramitación las reglas propias de aprobación de los Planes Especiales, de conformidad con lo establecido en la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, solicitándose de la Administración municipal actuante su tramitación correspondiente hasta la aprobación definitiva del mismo.

Y para que conste a los efectos oportunos, se firma el presente documento en Madrid, a fecha Noviembre de 2.012

Autor del Encargo



nuevo **Tres Cantos** S.A.

EMPRESA MUNICIPAL NUEVO TRES CANTOS  
FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO S.A.

Autor del documento



**BUNCH, S.L.P.**  
ARQUITECTURA Y PROYECTOS

BUNCH ARQUITECTURA Y PROYECTOS, S.L.P.  
Sociedad Colegiada Nº: 70.253  
Arqto Coleg: SM. M. Medrano Nº: 5.774

## 16. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Las actualizaciones y modificaciones propuestas por la presente Modificación de Plan Especial se llevan a cabo sobre determinaciones de Carácter Pormenorizado, **sin modificación alguna respecto a la documentación gráfica incluida en el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos.**

Por tanto, a **efectos de delimitación de los suelos sobre los que serían de aplicación las determinaciones propuestas** en el presente documento, se han incorporado los siguientes aspectos, tanto sobre los Planos de la *Serie 3\_Ordenación del Suelo Urbano* del PGOU del Término Municipal de Tres Cantos, como sobre los Planos del *Plan Parcial del AR "Nuevo Tres Cantos"*:

- Por un lado, en relación con los cambios normativos que afectan a parcelas calificadas de **uso Global Terciario**, cabe señalar que la modificación No presenta una relación directa con la definición gráfica sobre el término municipal, sino que afecta a la compatibilidad de usos en dichas zonas. En cualquier caso, para una mayor claridad en la definición del ámbito sobre el que serían de aplicación las nuevas determinaciones, se han señalado las parcelas reguladas por la **Ordenanza 7: Actividades Económicas-Oficinas (TER)**, a las que el PGOU asigna específicamente el uso Global Terciario.
- Por otro lado, respecto a los cambios propuestos sobre las zonas asignadas a la **Ordenanza 8: Actividades Económicas**, se incorporan, como ámbitos de aplicación, las parcelas reguladas a través de dichas ordenanzas COM.1 y COM.2, sin que sobre ellas se produzca modificación gráfica alguna respecto a la ordenación vigente.

Todo ello sin resultar un marco excluyente de suelo, sino mera referencia aproximada de los ámbitos sobre los que las modificaciones propuestas incidirían en la regulación normativa vigente.