



**AYUNTAMIENTO  
TRES CANTOS**

**D. JAVIER GONZÁLEZ ARRANZ SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL  
DEL AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS (MADRID)**

**CERTIFICA:** Que el Pleno de este Ayuntamiento en su sesión ordinaria celebrada el día **24 DE ABRIL DE 2025** adoptó acuerdo por **MAYORÍA ABSOLUTA** de los 24 miembros asistentes de los 25 que, legalmente componen la Corporación, con el resultado de **16 votos a favor** correspondientes al Grupo Municipal Popular y **8 abstenciones** correspondientes 5 al Grupo Municipal Socialista, 2 al Grupo Municipal Por Tres Cantos y 1 al Grupo municipal Vox; previamente dictaminado de forma favorable en la Comisión Informativa de Ciudad del día 21 de abril, cuya parte dispositiva es la siguiente, sin perjuicio de la ulterior aprobación del Acta:

**“024/2025.- ÁREA DE GOBIERNO DE CIUDAD.- CONCEJALÍA DELEGADA DE DESARROLLO URBANO, OBRAS Y MOVILIDAD.-** PROPUESTA DE LA CUARTA TENIENTE DE ALCALDE RELATIVA AL EXPEDIENTE: 25PG0001. TRANSFORMACIÓN ENTRE LAS GRANDES CATEGORÍAS DE USOS BÁSICOS DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

La parcela RGE3 del sector Ar Nuevo Tres Cantos, de extensión 136.182,86 m<sup>2</sup>, catalogada en el Plan Parcial como Dotacional, está sirviendo como parcela para la implantación de hasta el momento de tres instalaciones dotacionales como son el nuevo teatro, la nueva biblioteca así como el centro familiar Familiteca, y dada la solicitud por parte de la ciudadanía para la creación de más espacios dotacionales deportivos en la zona del AR Nuevo Tres Cantos, se ha considerado conveniente solicitar informe sobre el procedimiento para cambiar el uso dotacional previsto de la parcela RGE 6a a un uso deportivo.

El 11.04.2025 se ha emitido informe por la Jefe del Area Jurídico Administrativa de Urbanismo, que se da aquí por reproducido, y del cual se extraen las siguientes consideraciones:



2.1.- Conforme al Título IV . Parámetros y condiciones generales de la edificación y de los usos. Condiciones generales del Plan Parcial

*1. En el ámbito del Plan Parcial será de aplicación el contenido del Plan General de Tres Cantos con las mayores precisiones establecidas en estas Normas.*

*2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con las matizaciones que se fijarán en las condiciones particulares del documento de Plan Parcial*

Lo cual nos lleva a analizar en primer lugar lo dispuesto en la Ordenanza del Plan Parcial , aplicable a la parcela de referencia, que es la Ordenanza 6.Equipamientos dotacionales DC. Según el apartado 1 de esta Ordenanza, la misma *“es de aplicación en las parcelas señaladas en los planos de ordenación con el código DC, seguido o no de un identificador posterior.”*

*Comprende las zonas en las que se permite la edificación destinada a dotaciones y equipamientos, en tipología edificatoria libre, aislada. Se determinan con carácter genérico, resultando **indicativa** su adscripción preferente, debido a las condiciones de forma, tamaño y posición, a los usos pormenorizados <sup>1</sup>resultantes del estudio específico.*

Según el plano de usos pormenorizados PO.19.7, a la parcela RGE.6a se le asigna un uso pormenorizado DC.c , como se ha señalado al inicio . Según el párrafo antes transcrito, y en principio, esta asignación sería únicamente indicativa.

2.2.- El apartado 1 de la Ordenanza sigue diciendo:

*Con carácter general, el presente Plan Parcial del Sector Ar Nuevos Tres Cantos ha fijado determinadas condiciones para cada una de estas parcelas, así*

<sup>1</sup> Los subrayados en el presente informe son de quien suscribe.



**AYUNTAMIENTO  
TRES CANTOS**

*como la asignación de uso específico, si bien se **precisará** de su compatibilidad con el Programa Municipal de equipamientos previsto por el Ayuntamiento de Tres Cantos para el Suelo Urbanizable Sectorizado.*

*En este sentido, se prevé la capacidad del Ayuntamiento para realizar sobre cada una de dichas parcelas los Estudios de Detalle o Planes Especiales que consideren oportunos al objeto de adaptar el programa de Dotaciones y Equipamientos a las necesidades sociales del Municipio.*

Si tenemos en cuenta que la propia Ordenanza 6 incluye al final un cuadro de dotaciones, parece ser que la referencia al Programa Municipal de Equipamientos es a dicho cuadro, puesto que no consta como tal, ni elaborado ni aprobado, ningún otro programa municipal de equipamientos al que pueda referirse el Plan Parcial. Si es así, resulta obvio que los usos específicos asignados por el Plan Parcial, son compatibles con el cuadro de dotaciones previsto en el mismo.

En el párrafo transcrito se prevé la capacidad del Ayuntamiento para realizar los estudios de detalle o planes especiales “que considere oportunos” para adaptar esos usos indicativos al Programa de equipamientos en función de las necesidades sociales del municipio. Realmente, y según el tenor literal de la Ordenanza 6, los estudios de detalle o los planes especiales son “para adaptar el Programa de dotaciones y equipamientos”, si bien el único sentido posible es entender que, si las necesidades sociales lo demandasen, dicho Programa se tendría que adaptar a las mismas - en los presupuestos de cada ejercicio se incluye una previsión para las distintas dotaciones y equipamiento- y, si eso supusiera un cambio del uso indicativo establecido en el plan parcial, se podrían utilizar los estudios de detalle o planes especiales que se considerasen oportunos.

El Ayuntamiento, en tanto que administración pública territorial, tiene la



potestad de planeamiento atribuida legalmente conforme a los art. 5.1, art. 8, art. 34 y art. 56.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la comunidad de Madrid (en adelante LSM) sin que sea necesario que ninguna ordenanza de un plan de ordenación le atribuya la potestad de realizar estudios de detalle o planes especiales.

Los estudios de detalle tienen igualmente sus funciones establecidas por la LSM, no estando contemplada entre ellas la posibilidad de modificar ordenación pormenorizada, estando por el contrario limitadas a la concreta definición de los volúmenes edificables y el señalamiento de alineaciones y rasantes, sin que puedan en ningún caso alterar el destino del suelo (art. 53 LSM) , por lo que no se alcanza a entender la referencia que se hace a los mismos en el párrafo antes transcrito en relación con las determinaciones respecto a usos específicos y su modificación.

Los planes especiales sí pueden modificar la ordenación pormenorizada. Concretamente y según el art. 50.1 LSM y en relación con las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, establece que *incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción* . Según el apartado 2 del mencionado artículo, los planes especiales podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial .

Un ejemplo de aplicación de la utilización de un plan especial para modificar, dentro del uso global dotacional , el uso característico pormenorizado previsto para una parcela pública en el ámbito del Plan Parcial está en el exp. 0006P12, en el que se tramita un plan especial “para adaptar el programa municipal de dotaciones y equipamientos del Sector AR Nuevo Tres Cantos, en el



**AYUNTAMIENTO  
TRES CANTOS**

ámbito las parcelas RGE.4a y RGE.4b”, plan especial aprobado definitivamente por el pleno municipal el 16.11.2012. En el caso de este plan especial, no solo hay un cambio o modificación de los usos característicos pormenorizados asignados por el plan parcial a las parcelas- se amplía el uso asignado a la parcela RGE.4a admitiendo el deportivo y se cambia el uso asignado a la parcela RGE.4b que pasa de ser deportivo a ser educativo – sino que además, se introduce en la Ordenanza 6 un nuevo apartado relativo a “medidas correctoras que han de tenerse en cuenta, tanto las de obligado cumplimiento como las recomendadas, para garantizar los niveles correspondientes a la zona de sensibilidad acústica tipo I que conlleva el uso docente o educativo asignado a la parcela R.G.E.4b”, modificación esta última de la Ordenanza 6, que sí requiere inexcusablemente de la tramitación, cuando menos, de un plan especial.

Por tanto, un plan especial sí puede modificar el uso establecido para una red por cualquier figura de planeamiento, sin que ello suponga que únicamente pueda ser modificado a través de un plan especial ya que, como veremos mas adelante, esa misma figura de planeamiento - en este supuesto el plan parcial - ha establecido condiciones específicas y particulares para los usos - señalados además en el propio plan parcial como meramente indicativos-, entre ellas, la posibilidad de cambiar un determinado uso característico pormenorizado por otro - ambos previstos dentro de la misma categoría de uso global de equipamientos sociales- a través de un procedimiento especial y específico.

2.3.- Según el apartado 2.2 de la citada Ordenanza 6 , el uso global en las parcelas señaladas en los planos de ordenación con el código DC, seguido o no de un identificador posterior, el uso global es el de equipamientos sociales, restringido a la categoría que, entre las definidas para este uso, le haya sido asignada en los planos de ordenación. Su uso característico es el indicado por el código correspondiente estando vinculados en cualquier caso al uso y dominio público.



**DC** Dotación genérica (puede incluir cualesquiera de las siguientes dotaciones pormenorizadas, excepto el uso de Cementerios y Servicios Funerarios)

**DCd** Dotación Deportiva

**DCe** Dotación Educativa (DCep: Enseñaza Primaria/DCes: Enseñ. Secundaria)

**DCs** Dotación Sanitaria o Asistencial

**DCc** Dotación Cultural, Social, Religiosa o Recreativa

**DCa** Dotación administrativa (Administración Pública)

**DCac** Alojamiento Comunitario

Aquí se prevé que el uso global de equipamientos sociales es el restringido a la categoría asignada, siendo su uso característico pormenorizado el asignado por el código correspondiente. Pero el propio Plan Parcial prevé un procedimiento concreto y específico en el apartado 2.3 de la Ordenanza 6 que nos ocupa, indicando textualmente:

*Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Equipamientos Sociales se **tramitará** como solicitud de licencia de uso. El Ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.*

Esta "licencia de uso" no debe confundirse con las licencias urbanísticas previstas en el artículo 152 LSM, que solo son exigibles para los supuestos contemplados en el mismo. La licencia urbanística establecida en la norma autonómica es un acto reglado de intervención municipal en el uso del suelo y la edificación, que constituye una de las últimas fases de los procesos de ejecución



**AYUNTAMIENTO  
TRES CANTOS**

del planeamiento una vez definida la ordenación pormenorizada, la modalidad de gestión urbanística y los pertinentes instrumentos de ejecución material, debiendo llevarse a cabo la actividad de ejecución del planeamiento, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y, en su caso, a lo que disponga el Plan de Ordenación Urbanística.

En el caso que se plantea, a la parcela RGE.6a el Plan Parcial le ha asignado un uso pormenorizado DC.c., y lo que se pretende es variar el uso pormenorizado asignado, pasando de la categoría DC.c. Dotación cultural, social, religiosa o recreativa a la categoría Dc.d. Dotación deportiva, utilizando para ello el mecanismo previsto expresa, literal y específicamente en dicho planeamiento, esto es, a través de una autorización denominada “licencia de uso” que, sin analizar si adecuadamente o no, establece imperativamente – se tramitará- la transformación mediante dicho mecanismo entre las distintas categorías de usos pormenorizados de equipamientos sociales, manteniéndose en cualquier caso el uso global, que como tal aparece regulado en el Plan general. (...)

La cuestión que se tiene que resolver es si, para realizar un cambio en la categoría de un uso dotacional pormenorizado asignado a una parcela ubicada en el sector denominado AR Nuevo Tres Cantos, es imperativo e inexcusable tramitar un plan especial, al que se hace referencia general en el apartado 1 de la Ordenanza 6. Equipamientos sociales DC del Plan Parcial, o puede hacerse mediante licencia de uso tal y como se prevé concreta y especialmente en el apartado 2.3 de dicha Ordenanza .

*Conforme al artículo 3 del Código Civil Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.*



Como ya hemos visto en el Plan Parcial se prevé:

- que resulta **indicativa** la adscripción preferente de una parcela dotacional a los usos pormenorizados (por lo que dicha adscripción puede ser modificada respetando siempre lo establecido a tal efecto por la normativa de aplicación, incluidas las previsiones específicas del propio plan parcial)
- que la asignación de uso específico **precisará** de su compatibilidad con el Programa Municipal de equipamientos, (programa que no consta elaborado y aprobado como tal, si bien se podría acudir al Anexo de inversiones que se aprueba junto con el presupuesto municipal cada ejercicio )
- que se se prevé la capacidad del Ayuntamiento para realizar los Estudios de Detalle o Planes Especiales que consideren oportunos al objeto de adaptar el programa de Dotaciones y Equipamientos a las necesidades sociales del Municipio (lo que supone únicamente una previsión genérica que contempla la posibilidad de tramitar un plan especial para modificar el uso característico pormenorizado de un determinado uso dotacional, aún manteniéndonos siempre dentro de los previstos como tal en el uso global dotacional, cuando el Ayuntamiento así lo considere oportuno, teniendo en cuenta que entre las funciones de los planes especiales , y no entre la de los estudios de detalle, está la de definir o modificar el uso de las redes públicas o la de modificar la ordenación pormenorizada) .
- que cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Equipamientos Sociales **se tramitará** como solicitud de licencia de uso. (previsión específica e imperativa dado su tenor literal)

Parece , por tanto, que si bien por un lado en la Ordenanza 6 del Plan Parcial se contempla con carácter general una determinada asignación de usos característicos pormenorizados que pueden ser modificados a través de un plan



AYUNTAMIENTO  
TRES CANTOS

especial, si así se considera oportuno, la misma ordenanza establece especialmente que *cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Equipamientos Sociales se tramitará como solicitud de licencia de uso.*

En derecho, el principio de especialidad calificado por la jurisprudencia como principio general del derecho, viene a significar que la ley especial prevalece sobre la general y en el supuesto de contradicción entre una norma general y otra especial, persiste la vigencia simultánea de ambas normas, si bien la ley especial se aplicará con preferencia a la ley general en aquellos supuestos contemplados en aquella norma

Trasladando el principio de especialidad a este supuesto, concluiríamos que **preferentemente, cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de equipamientos sociales se tramitará como solicitud de licencia, sin perjuicio de que sea necesario tramitar plan especial si, además de la variación en la asignación del uso característico pormenorizado - para cuya tramitación hay una previsión especial y específica- se realiza cualquier otra modificación de las condiciones previas y parámetros recogidos en la Ordenanza 6 del Plan Parcial.**

Según el apartado 5.7 del Título I del Plan Parcial:

*la Memoria es un documento básico para la inteligencia e interpretación del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las presentes Normas (...)*

*En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria*



*y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición. Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciese alguna imprecisión, deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad. Instrumentos de apoyo para la interpretación de las Normas Urbanísticas son el Plan General de Ordenación de Tres Cantos aprobado el pasado mes de mayo de 2.003.*

El procedimiento establecido en el Plan General para la interpretación de concepto dudoso es el siguiente, según el apartado 1.2.4 del capítulo 1.2, del título I, del volumen de Normas Urbanísticas Generales:

*el Pleno Municipal podrá aprobar la interpretación que considere más adecuada a determinaciones del Plan que sean ambiguas o para las que pudieran existir dos o más acepciones diferentes. La interpretación requerirá un informe técnico del servicio de urbanismo municipal señalando la ambigüedad y la propuesta de interpretación. Una vez aprobada por el Pleno municipal, la interpretación se incorporará al documento del Plan como anotación complementaria de la determinación que se interpreta.*

En el presente informe se han señalado:

- la ambigüedad: si bien por un lado en la Ordenanza 6 del Plan Parcial se contempla con carácter general en su apartado 1 una determinada asignación de usos característicos pormenorizados que pueden ser modificados a través de un plan especial, si así se considera oportuno; por otro, la misma ordenanza establece de forma especial que *cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de*



**AYUNTAMIENTO  
TRES CANTOS**

*Equipamientos Sociales **se tramitará** como solicitud de licencia de uso.*

- la propuesta de interpretación: cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de equipamientos sociales se tramitará preferentemente como solicitud de licencia, sin perjuicio de que sea necesario tramitar un plan especial cuando, además de la variación en la asignación del uso característico pormenorizado, se realice cualquier otra modificación de las condiciones y parámetros recogidos en la Ordenanza 6 del Plan Parcial.

Debiendo tener siempre en cuenta, en relación con las categorías DC.e y DC.s lo establecido en el art. 67.2 LSM conforme al cual: *toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que cambie el uso de redes públicas calificadas como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, deberán contar con informe previo de la Consejería competente por razón de la materia, donde se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social con independencia de la titularidad.*"

En atención a lo expuesto y vista la propuesta de la Cuarta Teniente de Alcalde sobre el asunto arriba referenciado, el Pleno por **MAYORÍA ABSOLUTA** de los 24 miembros asistentes de los 25 que, legalmente componen la Corporación, con el resultado de **16 votos a favor** correspondientes al Grupo Municipal Popular y **8 abstenciones** correspondientes 5 al Grupo Municipal Socialista, 2 al Grupo Municipal Por Tres Cantos y 1 al Grupo municipal Vox; aprueba:

1.- **Interpretar** los apartados 1 y 2.3 de la Ordenanza 6 del Plan Parcial para el sector y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado "Ar Nuevo



**AYUNTAMIENTO  
TRES CANTOS**

Tres Cantos” .aprobado definitivamente el 16.02.2006. (BOCM 29.03.2006) , en el siguiente sentido: cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de equipamientos sociales se tramitará preferentemente como solicitud de licencia, sin perjuicio de que sea necesario tramitar un plan especial cuando, además de la variación en la asignación del uso característico pormenorizado, se realice cualquier otra modificación de las condiciones y parámetros recogidos en la Ordenanza 6 del Plan Parcial.

Debiendo tener siempre en cuenta, en relación con las categorías DC.e y DC.s lo establecido en el art. 67.2 LSM conforme al cual: *toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que cambie el uso de redes públicas calificadas como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, deberán contar con informe previo de la Consejería competente por razón de la materia, donde se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social con independencia de la titularidad .”*

2.- **Expedir** una **certificación** del acuerdo que se adopte para su incorporación al expediente a los efectos establecidos en apartado 1.2.4 del capítulo 1.2, del título I, del volumen de Normas Urbanísticas Generales del Plan General, debiendo incorporarse la interpretación que se apruebe al documento del Plan Parcial como anotación complementaria de la determinación que se interpreta.“

Y para que conste y surta los efectos oportunos ante el Órgano, Autoridad o Entidad que corresponda expido la presente con el visto bueno del Alcalde-Presidente, don Jesús Moreno García.

*Fecha, firma y huella digital al margen*