

D. Jesús Moreno García
Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Tres Cantos
Plaza del Ayuntamiento, 1
28760 Tres Cantos (Madrid)

Asunto: Informe al Documento del Estudio de Detalle de la parcela T.P.T. 10 del sector AR “Nuevo Tres Cantos”, en el término municipal de Tres Cantos (Madrid).
Expediente: 22PD0002
2023_EXP_000001096

En relación con su escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A., M.P.: 202300101062, por el que se solicita Informe al Documento del Estudio de Detalle de la parcela T.P.T. 10 del sector AR “Nuevo Tres Cantos”, en el término municipal de Tres Cantos, se informa lo siguiente:

Documentación puesta a disposición en la página web del Ayuntamiento de Tres Cantos:

- *Estudio de detalle de la parcela T.P.T. 10 “Modificación Área de Movimiento Borde Este TAV” del sector AR “Nuevo Tres Cantos”, en el término municipal de Tres Cantos, de fecha octubre de 2022.*

Antecedentes:

- *Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución de Agua de Consumo Humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Tres Cantos, de 6 de junio de 2012.*
- *Convenio para la prestación del Servicio de Alcantarillado en el Municipio de Tres Cantos, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Tres Cantos, de 29 de febrero de 2012.*
- *Convenio Administrativo entre el Ayuntamiento de Tres Cantos y el Canal de Isabel II para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, de 20 de junio de 2006.*
- *Segundo Informe de Viabilidad de Abastecimiento del Proyecto de Urbanización Interior de la parcela TPT10 del sector AR “Nuevo Tres Cantos”, de 2 de diciembre de 2020, remitido a ROOTS REAL STATE FASE III, S.L.U.*

Respecto al alcance del Estudio de Detalle de la parcela TPT-10:

De acuerdo con la documentación remitida, el Estudio de Detalle que se informa se circunscribe exclusivamente a la parcela TPT-10, con una superficie de 65.791,57 m², perteneciente al Sector AR “Nuevo Tres Cantos”, que se encuentra actualmente urbanizado y en funcionamiento.

Santa Engracia, 125. 28003 Madrid
www.canaldeisabelsegunda.es



La urbanización de la parcela TPT-10, tanto exterior como interior, se encuentra finalizada y con todos sus servicios en funcionamiento. Respecto a las edificaciones, hay un edificio ya construido y destinado a “Campus universitario”, con una superficie edificable de 3.268,98 m², mientras que están en construcción varios edificios más con una superficie conjunta edificable de 24.725,44 m², quedando vacante todavía un área de actuación con una edificabilidad máxima de 13.725,14 m². La edificabilidad total máxima en la parcela es de 41.719,56 m².

El Estudio de Detalle pretende ordenar el área de movimiento de la edificación para adecuarlo a las características concretas de los usos que se van a implantar en la parcela con objeto de permitir su viabilidad empresarial, y en particular, plantea modificar el retranqueo en el lindero Este con el TAV de 50 a 20 m, manteniendo invariables el resto de los parámetros urbanísticos.

En consecuencia, al no plantear el Estudio de Detalle ningún cambio respecto a las superficies edificables máximas establecidas en el Plan Parcial “AR Nuevo Tres Cantos” para la parcela TPT-10, y atendiendo a las dotaciones establecidas en las *Normas para Redes de Abastecimiento* (Versión 4. 2021) y en las *Normas para Redes de Saneamiento* (Versión 3. 2020) actualmente vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P. no se produce variación en la demanda de agua de consumo humano ni en el vertido de aguas residuales, respecto a lo aprobado por el planeamiento vigente.

Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

La delimitación de la parcela TPT-10 del Sector “AR Nuevo Tres Cantos” del término municipal de Tres Cantos así como las obras de urbanización previstas para su desarrollo, producen afecciones en su lindero oeste sobre una importante infraestructura de abastecimiento, denominada “Canal Alto”, adscrita a favor de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

La citada parcela se encuentra gravada por una servidumbre de acueducto subterráneo a favor de Canal de Isabel II, debidamente inscrita, que afecta a una franja de 12 m de ancho por toda la longitud del trazado de la infraestructura que discurre por el interior de la parcela.

Además de las condiciones de protección para esta franja de servidumbre, las actuaciones que se desarrollen en el ámbito deberán respetar la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP).

Entre los compromisos recogidos en el Acuerdo de Conformidad Técnica suscrito con fecha 6 de octubre de 2021 entre Canal de Isabel II y el promotor del desarrollo urbanístico de la parcela TPT-10, se estableció la georreferenciación del trazado de la infraestructura afectada y el ancho de su servidumbre a costa del Promotor junto a los servicios técnicos de Canal de Isabel II, mediante la realización de un levantamiento topográfico.

Con carácter previo a la formalización de la recepción de las obras ejecutadas para el proyecto de abastecimiento a la parcela, el Promotor presentó un plano del proyecto de edificación a ejecutar en la parcela, comprobándose que parte del aparcamiento en superficie proyectado se encuentra dentro de la franja de protección del Canal Alto.

Para el estudio y análisis de la afección a la arteria de aducción por parte del Área de Conservación Sistema Colmenar de Canal de Isabel II, el Promotor aportó un estudio técnico de transmisión de cargas sobre la traza del Canal Alto, con cálculos estructurales, documentación gráfica del levantamiento topográfico, plano topográfico con ubicación de la canalización y delimitación de las franjas de protección, así como planos de implantación de la arquitectura en el topográfico.

Se observa en el proyecto la existencia de elementos de contención (gaviones) del aparcamiento de vehículos en superficie, ubicados dentro de la franja de protección de la citada infraestructura, la propiedad retirará los elementos de contención del aparcamiento, o permitirá su retirada por Canal de Isabel II, cuando dicha retirada sea necesaria para el mantenimiento y/o reparación del Canal Alto. El coste de retirada será asumido por la propiedad de la finca en que se ubican. Para asegurar esta obligación, el Promotor deberá constituir a su costa una servidumbre específica sobre la finca a favor de Canal de Isabel II, que recogerá expresamente este compromiso de forma que se vincule a quien resulte propietario de la parcela, debiéndose inscribir dicha carga en el Registro de la Propiedad.

Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, el promotor de la actuación se podrá poner en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A., M.P., a través de la siguiente dirección de correo: promotores@canal.madrid

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Luis Cuesta Martín-Gil
JEFE DEL ÁREA PLANEAMIENTO