

REGISTRO DE ENTRADA: 10/397634.9/21
REUR: 98608
FECHA DE ENTRADA: 02/07/2021
REMITENTE: Ayuntamiento de Tres Cantos

ASUNTO: Consulta sobre el "Plan Especial para la ordenación de la Zona ZO.8, Área Deportiva Este" en el término municipal de Tres Cantos y Estudio Ambiental Estratégico, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas.

Con fecha 01 de julio de 2021 el Ayuntamiento de Tres Cantos remite, a esta Dirección General, escrito de fecha 30 de junio de 2021, mediante el cual se solicita informe a los efectos de lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, del "Plan Especial para la ordenación de la Zona ZO.8, Área Deportiva Este", dando traslado de la documentación de la versión inicial del Plan Especial de referencia y del Estudio Ambiental Estratégico, aprobados por la Junta de Gobierno Local celebrada el 17 de junio de 2021.

El artículo 22.1 Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, señala textualmente que:

1. Simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo someterá la versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas de conformidad con el artículo 19.

Estas consultas podrá realizarlas el promotor en lugar del órgano sustantivo cuando, de acuerdo con la legislación sectorial, corresponda al promotor la tramitación administrativa del plan o programa.

La consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas se realizará por medios electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

La documentación analizada ha sido obtenida a través del siguiente enlace de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Tres Cantos:

<https://sede.trescantos.es/GDCarpetaCiudadano/Foliado.do?cwFol=167F0965ECE93F43>

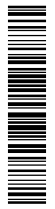
Esta documentación se encuentra almacenada en la base de datos GDUR (Gestión Documental de Urbanismo), y el expediente se corresponde con el nº de REUR 98608.

1. ANTECEDENTES

En relación al asunto de referencia, el Área de Planeamiento 1 ha emitido informe técnico en dos ocasiones, que se señalan a continuación:

- a) Asunto: "Estudio de Detalle para la ordenación de la Zona ZO.8, Zona Deportiva en el término municipal de Tres Cantos". Aprobación Inicial por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 22 de febrero de 2018 (BOCM 20/03/2018).

Plan Especial para la ordenación de la Zona ZO.8, "Área Deportiva Este" en el término municipal de Tres Cantos. AP1 21084



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **09074356909625254545709**

MOTIVO:
Certificado Digital
Certificado Digital

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

FECHA DE FIRMA:
20/09/2021
20/09/2021
20/09/2021

FECHA DE FIRMA:
20/09/2021
20/09/2021
20/09/2021

PUESTO DE TRABAJO:
FIRMA EXTERNA A LA ORGANIZACIÓN
FIRMA EXTERNA A LA ORGANIZACIÓN
FIRMA EXTERNA A LA ORGANIZACIÓN

NOMBRE:
ANA MARIA CID SOLINIS - 05241359G
00394060R SUSANA APARICI
DAVID GONZÁLEZ HERRERO - 51068266D

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - <https://sede.trescantos.es> - Código Seguro de Verificación: 28760IDOC2D0D0716E1CBD0B4A91

Informe técnico emitido por el Área de Planeamiento 1 con fecha 23 de abril de 2018 a los efectos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico. Remitido en la misma fecha al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la entonces denominada Dirección General de Medio Ambiente.

El informe, entre otros aspectos, concluida señalando que

"...a este respecto, aunque las propuestas realizadas resultan adecuadas y coherentes con los objetivos establecidos por el Plan General de Tres Cantos, el Estudio de Detalle propuesto supera la función y límites establecidos por el artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, al establecer determinaciones para el ámbito de actuación impropias de esta figura de planeamiento..."

- b) Asunto: Documento del "Plan Especial para la ordenación de la Zona ZO.8, Área Deportiva Este en el término municipal de Tres Cantos". Informe solicitado el 27 de marzo de 2019 por el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la entonces denominada Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, a los efectos del artículo 19 de la Ley 21/2013, solicitud de consultas a las administraciones públicas afectadas.

Informe técnico del Área de Planeamiento 1 emitido con fecha 19 de julio de 2019 y remitido el 23 de julio de 2019 al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas. El informe, entre otros aspectos, concluida señalando que

*"(...) Las propuestas realizadas resultan adecuadas y coherentes con los objetivos establecidos por la ficha de la ZO.8 "Área deportiva Este" del Plan General de Tres Cantos y los grafiados como Red General nº 10 en los planos de ordenación de la serie 3.1 hojas: 2, 3, 6, 7, 11 y 14.
... el Plan Especial es la figura adecuada para los fines propuestos, de conformidad con lo establecido por el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, que establece entre sus funciones la definición, ampliación o protección de cualquiera de los elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación".*

2. INFORME TÉCNICO

2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 7 de mayo de 2003 y publicado en el B.O.C.M. el 5 de julio de 2003, en el que se aplazan determinados ámbitos que se detallan en el Acuerdo.

Mediante Resolución de 13 de abril de 2005, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se hizo público el Acuerdo relativo al levantamiento del aplazamiento y aprobación definitiva del Plan General de Tres Cantos en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 5 en Suelo Urbano No Consolidado y de la Zona de Ordenación nº 10 en Suelo Urbano Consolidado. El Acuerdo fue publicado en el BOCM de fecha 12 de mayo de 2005.

Se mantiene el aplazamiento de:

- El ámbito clasificado como No Urbanizable de Protección "P/Agr" Protegido Agropecuario.

Plan Especial para la ordenación de la Zona ZO.8, "Área Deportiva Este" en el término municipal de Tres Cantos. AP1 21084



- El suelo clasificado como No Urbanizable de Protección "P/RGoS" Servidumbres de Uso y Dominio público de red general o supramunicipal, en las subclases P/RGoS Sistema de Comunicaciones y P/RGoS Eléctrica.
- Catálogo de Bienes a Proteger

Con fecha 25 de noviembre de 2010 el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos aprueba definitivamente el Plan Especial para la Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística. El Acuerdo fue publicado en el BOCM de fecha 13 de enero de 2011.

El 31 de enero de 2013 (BOCM 28 de febrero de 2013), el Ayuntamiento Pleno de Tres Cantos aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan Especial para la Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística.

2.2 TRAMITACIÓN AMBIENTAL. OBJETO DEL INFORME TÉCNICO

El artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, define que la evaluación ambiental es el proceso en el que se analizan los efectos significativos de los planes sobre el medioambiente incluyendo en ese análisis los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geo diversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

Con fecha 1 de julio de 2021 el Ayuntamiento de Tres Cantos remite el "Plan Especial para la ordenación de la Zona ZO.8, Área Deportiva Este", y el Estudio Ambiental Estratégico, aprobados inicialmente por la Junta de Gobierno Local celebrada el 17 de junio de 2021, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas.

En este marco legal, las sugerencias que se expresan lo son sobre esos aspectos, desde el marco de las competencias que tiene asignadas esta Dirección General de Urbanismo, sin entrar a valorar la totalidad del contenido del documento técnico del expediente, en las cuestiones que no son objeto exclusivo de la solicitud.

2.3 TRAMITACIÓN URBANÍSTICA. ADECUACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

El Ayuntamiento de Tres Cantos redacta el presente Plan Especial de conformidad con el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid que señala, entre sus 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.*

El artículo 51.1 de la Ley señala que "Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación".

En cuanto a la documentación, artículo 52 establece que el Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.



En cuanto a la función, se cumple lo establecido en el artículo 50.1 dado que el Plan Especial elaborado por el Ayuntamiento de Tres Cantos establece la definición y completa ordenación pormenorizada de la Red General nº 10, de Suelo Urbano, con objeto de regular la implantación de instalaciones deportivas de carácter público. La titularidad del suelo es del Ayuntamiento y la ejecución del ámbito será directamente municipal. Asimismo, la documentación técnica del Plan Especial se considera adecuada a los fines previstos, de conformidad con el artículo 52 de la LSCM.

En cuanto a la tramitación urbanística del expediente, de conformidad con el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, los Ayuntamientos de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, serán el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Especiales siendo la administración municipal, en este caso el Ayuntamiento de Tres Cantos, el órgano competente para realizar el control de legalidad de la figura de planeamiento, con carácter previo a la aprobación definitiva.

2.4 ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL Y JUSTIFICACIÓN

El ámbito se corresponde con los terrenos de Suelo Urbano recogidos en la Ficha ZO.8 "Área Deportiva Este" del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos grafiados como **Red General Nº 10** en los planos de ordenación de la serie 3.1 hojas: 2, 3, 6, 7, 11 y 14. Los terrenos son 100% titularidad del Ayuntamiento de Tres Cantos, y están reguladas por la Ordenanza 9: Equipamientos Sociales DC (Dc.d Dotacional deportivo). La superficie total del ámbito según dicha ficha, es de 555.894 m².

Según el apartado 6 de la Memoria del Plan Especial, es de iniciativa municipal y tiene por objeto la ordenación del ámbito, para dar respuestas a las demandas de la creciente población del municipio que considera necesario, por su situación y tamaño, la implantación de instalaciones deportivas.

El apartado 8 de la Memoria pone de manifiesto que, realizada una medición del ámbito sobre planos, con los límites reales proporcionados por el Ayuntamiento de Tres Cantos, por Vías Pecuarias y las condiciones puestas por los Servicios Técnicos de Obras Públicas municipales, en la que se incluye el dominio público del Arroyo del Fresno, la superficie del ámbito asciende a **528.457,86 m²** (en lugar de los 555.894 m² definidos en la ficha), lo que supone una disminución de 27.436,13 m² con respecto a la ficha de la ZO.8, manifestando el documento técnico que esta variación se debe a la inclusión de parte de la Vía Pecuaría y errores en la delimitación de las parcelas municipales.

2.5 ORDENACIÓN PROPUESTA

El apartado 8 de la Memoria especifica los criterios de ordenación propuestos, delimitando principalmente tres zonas. Una en la que no se debe construir edificaciones, otra en la que sólo se podría construir edificaciones auxiliares de escasa entidad (poca edificabilidad) y de una planta y una tercera en la que sería posible construir edificaciones de baja más dos. Según este apartado, la propuesta de ordenación se concreta en los siguientes aspectos:

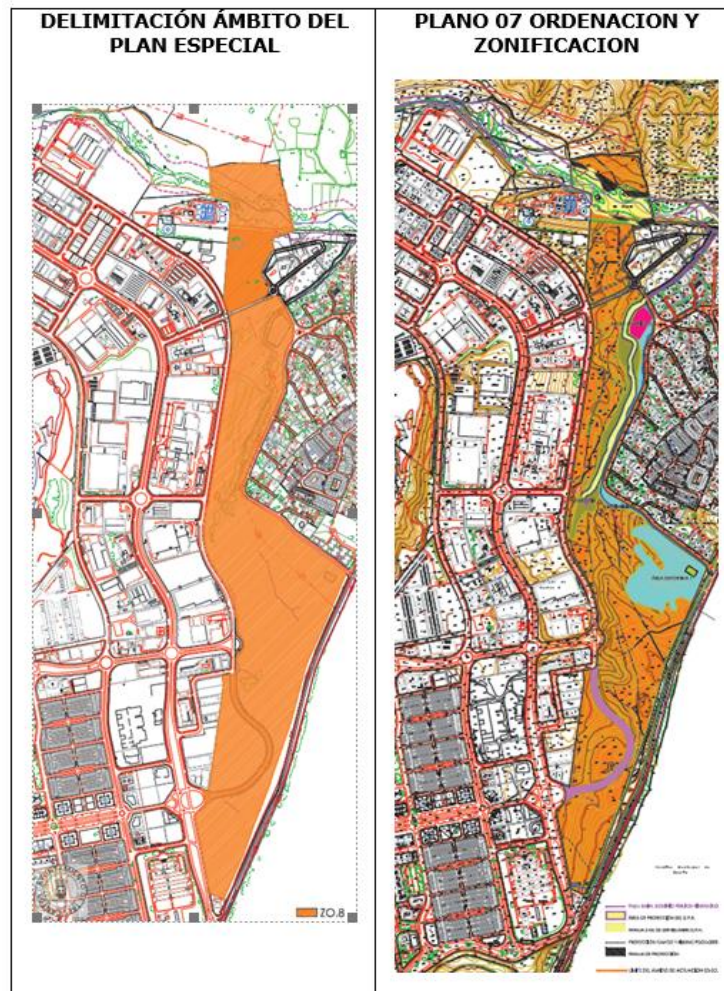
Zonas sin edificaciones

- Delimitación en torno al Arroyo del Tagarral en la que se incluye los Hábitats de Interés Comunitario. En base al informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 30/04/2019, se ha realizado una propuesta de delimitación del dominio público hidráulico DPH, deslindado una superficie de 6.592,04 m² que estará libre de edificaciones e



instalaciones deportivas, así como de los usos deportivos que no mantengan la naturalidad del cauce y su vegetación.

- Delimitación de la tesela ocupada por encinas dispersas a conservar. En esta área se propone mantener el uso asignado por la ficha de la ZO.8, no admitiéndose ningún tipo de edificación.
- Carril Bici existente, libre de edificaciones en una franja de 5 metros en el frente de la Ronda de Valdecarrizo.
- Delimitación en torno al Arroyo del Fresno, denominado también de Valdecarrizo o Bodonal. En base al informe de la CHT de fecha 30/04/2019, se ha realizado una propuesta de delimitación del dominio público hidráulico DPH, deslindando una superficie de 23.306 m2 que estará libre de edificaciones o instalaciones deportivas, así como de los usos deportivos que no mantengan la naturalidad del cauce y su vegetación. Los 5 m colindantes de Servidumbre del cauce, cuando estén fuera de la protección de ribera prevista en el PGOU, podrán tener uso deportivo, pero estarán libres de cualquier edificación o barrera que impida ejercer esa servidumbre.
- Vía existente entre la Glorieta de Valdeoliva y Plaza de Juan de la Cierva, que se considera como una vía interior de parcela.



Zonas de edificaciones auxiliares de escasa entidad

- Área Deportiva 1 existente. Situada en la esquina formada por la carretera de Soto de Viñuelas y la Calle de la Alameda Alta. Se propone, recuperar esta área, mantener el uso deportivo asignado por la ficha de la ZO.8, admitiendo edificaciones auxiliares de escasa entidad (50 m² de edificabilidad) y de una sola planta, destinados a aseos y/o vestuarios.
- Área deportiva 2, situada en el encuentro de la Calle de la Alameda Alta y la Calle del Caballo. Se propone mantener el uso deportivo asignado por la ficha de la ZO.8, admitiendo edificaciones auxiliares de escasa entidad (100 m² de edificabilidad) y de una sola planta.

Zona para albergar las construcciones

- El resto del ámbito se destina para albergar el uso asignado por la ficha de la ZO.8, que se encuentra regulado por la Ordenanza nº 9.

La edificación denominada Antigua Guardería, actualmente está ocupada como vivienda, fuera de ordenación en Grado 2, en cuanto al uso, al ser el uso de vivienda incompatible con el dotacional deportivo público. Con este Plan Especial también quedará fuera de ordenación en Grado 1, por estar dentro de una zona protegida sin edificabilidad posible: "HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO SIN USO DEPORTIVO". El Plan Especial segrega esta parcela sin edificabilidad.

En cuanto a la Vía Pecuaria "Vereda de las Tapias de Viñuelas y el Pardo", se ha dejado fuera del ámbito toda la delimitación de la Vía Pecuaria aportada por la Comunidad de Madrid y en la propuesta se ha dejado una franja de 3 metros de ancho libre de edificaciones, en el interior del ámbito.

2.6 NORMATIVA APLICABLE AL PLAN ESPECIAL. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El apartado 8.2.1 de la Memoria del documento técnico transcribe la normativa aplicable al ámbito del Plan Especial donde se define una Ordenanza específica para el ámbito ZO.8, estableciendo los parámetros urbanísticos de aplicación como son la tipología, Uso Global y el resto de condiciones de volumen (parcela, altura, superficie máxima edificable, ocupación máxima, alineaciones y retranqueos).

Se mantiene el coeficiente de edificabilidad para el ámbito definido en la ficha de la ZO.8 del Plan General en el apartado de Condiciones de Ordenación donde se establecía: "*Edificabilidad de 0,027 m²/m² sobre el ámbito completo de la Zona de Ordenación*".

Se elimina del cálculo de la edificabilidad 29.898,04 m² de la suma de las dos áreas de Domino Público Hidráulico (DPH) delimitadas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico de agosto de 2020:

- Área de DPH del Arroyo de Tarragal: 6.592,04 m²
- Área de DPH del Arroyo del Fresno: 23.306,00 m²
- Total: 29.898,04 m²

- Superficie de suelo que genera edificabilidad dotacional no lucrativa:
528.457,86 m² - 29.898,04 m² = 498.559,82 m².

La edificabilidad máxima prevista por el Plan Especial es: 498.559,82 m² x 0,027 m²/m² = 13.461,12 m²c, destinada a dotacional no lucrativo, que debe materializarse en las áreas de movimiento previstas para la construcción de edificaciones.



3. VALORACIÓN URBANÍSTICA

- 3.1 El presente informe técnico se emite a los efectos de lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas. En este marco legal, desde las competencias que tiene asignadas esta Dirección General de Urbanismo, las sugerencias que se expresan lo son sobre los aspectos señalados en el artículo 5 de la Ley 21/2013, sin entrar a valorar la totalidad del contenido del documento técnico del expediente, en las cuestiones que no son objeto exclusivo de la solicitud.
- 3.2 El Plan Especial es la figura adecuada para los fines propuestos, de conformidad con lo establecido por el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, que establece entre sus funciones la definición, ampliación o protección de cualquiera de los elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación. Asimismo, la documentación técnica del Plan Especial se considera adecuada a los fines previstos, de conformidad con el artículo 52 de la LSCM.
- 3.3 El Ayuntamiento de Tres Cantos redacta el Plan Especial para establecer la definición y completa ordenación pormenorizada de la Red General nº 10, de Suelo Urbano, con objeto de regular la implantación de instalaciones deportivas de carácter público. La titularidad del suelo es del Ayuntamiento y la ejecución del ámbito será directamente municipal.

Las propuestas realizadas resultan adecuadas y coherentes con los objetivos establecidos por la ficha de la ZO.8 "Área Deportiva Este" del Plan General de Tres Cantos y los grafiados como Red General nº 10 en los planos de ordenación de la serie 3.1 hojas: 2, 3, 6, 7, 11 y 14.

- 3.4 El Plan Especial elabora una Ordenanza específica para el ámbito ZO.8, definiendo los parámetros urbanísticos de aplicación como son la tipología, uso global y el resto de condiciones de volumen (parcela, altura, superficie máxima edificable, ocupación máxima, alineaciones y retranqueos). Esta ordenanza resulta adecuada para los fines propuestos.
- 3.5 En relación con los factores señalados en el artículo 5 de la Ley 21/2013, que en el instrumento de planeamiento pudiesen tener alguna relevancia desde el punto de vista ambiental se indica que:
- El Plan Especial mantiene la clasificación de Suelo Urbano y el ámbito se mantiene como Red General con uso global de Dotación Deportiva, previsto por el Plan General, por lo que no existe ni incremento de población ni de viviendas.
 - No se produce incremento de edificabilidad porque se mantiene el coeficiente máximo para el ámbito definido en la Ficha de la ZO.8 del Plan General de 0,027 m²/m² sobre el ámbito de la Zona de Ordenación. La edificabilidad máxima prevista por el Plan Especial es de 13.461,12 m²c destinada a dotacional no lucrativa.
 - Se elimina del cálculo de la edificabilidad 29.898,04 m² de la suma de las dos áreas de Domino Público Hidráulico (DPH) del Arroyo de Tarragal (6.592,04 m²) y Arroyo del Fresno (23.306,00 m²) delimitadas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico, libre de edificaciones e instalaciones.



3.6 En cuanto a la tramitación urbanística del expediente, de conformidad con el artículo 61.4 de la Ley 9/2001, los Ayuntamientos de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, serán el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Especiales siendo la administración municipal, en este caso el Ayuntamiento de Tres Cantos, el órgano competente para realizar el control de legalidad de la figura de planeamiento, con carácter previo a la aprobación definitiva.

Madrid, a la fecha del informe

LA TÉCNICO DE APOYO

VºBº
LA JEFE DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO 1

VºBº
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 090743569096252545709