

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

**Asunto: Informe al documento de la Aprobación Inicial del Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8
"Área Deportiva Este" en el término municipal de Tres Cantos (Madrid)
EXP: 2021_EXP_000008945**

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A.: 202100008565, por el que se solicita informe al documento de la aprobación inicial del Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8 "Área Deportiva Este", con fecha de aprobación por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de Tres Cantos en sesión celebrada el 17 de junio de 2021, se informa lo siguiente:

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

- Publicación en el B.O.C.M. Nº161 del 8 de julio de 2021, del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de aprobación inicial del Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8".
- Documentos del Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8 "Área Deportiva Este" de iniciativa municipal", de fecha mayo de 2021:
 - o Documento I. Memoria Descriptiva.
 - o Documento II. Anexos I al VI.
 - o Documento III. Planos.
- Estudio Ambiental Estratégico del Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8 "Área Deportiva Este" de iniciativa municipal", de junio de 2021:
 - o Hoja de Identificación.
 - o Memoria y Anexos 1 al 10.
 - o Planos.
 - o Resumen no técnico.

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.*

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



- *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.*
- *Plan Director de Suministro de agua de riego con agua reutilizable para el municipio de Tres Cantos, de mayo de 2006.*
- *Informe en cumplimiento de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, así como de informe en cumplimiento del Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con el Plan Especial para la ordenación de la ZO.8, en el término municipal de Tres Cantos, emitido por Canal de Isabel II, S.A. con fecha 13 de septiembre de 2019, y dirigido a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.*

Respecto a las competencias de Canal de Isabel II, S.A. en el municipio de Tres Cantos:

Por Acuerdo de 14 de junio de 2012, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y al amparo de lo previsto en el artículo 16 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, se autorizó la constitución de la sociedad anónima Canal de Isabel II Gestión, S.A. que tiene por objeto la realización de actividades relacionadas con el abastecimiento de aguas, saneamiento, servicios hidráulicos y obras hidráulicas, de conformidad con la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua en la Comunidad de Madrid, de forma que es Canal de Isabel II Gestión, S.A. (en adelante, Canal de Isabel II, S.A. según la denominación aprobada el 5 de julio de 2017) la empresa competente para la gestión del servicio hídrico integral encomendado, de conformidad con el citado Acuerdo de Consejo de Gobierno, lo que incluye la prestación de los servicios de abastecimiento, saneamiento y reutilización de agua que, por cualquier título, correspondan a Canal de Isabel II.

En la actualidad los servicios de Abastecimiento (Aducción y Distribución), Saneamiento (Alcantarillado y Depuración) y Reutilización son prestados por Canal de Isabel II, S.A en el municipio de Tres Cantos.

Por todo lo anterior, corresponde a Canal de Isabel II, S.A. emitir el presente informe.

Respecto al alcance del Plan Especial:

Según la documentación facilitada, el presente Plan Especial que se informa, es de iniciativa municipal y tiene por objeto establecer la ordenación del ámbito formado por los terrenos de la zona de ordenación nº8, denominada ZO.8 “Área Deportiva Este” del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos de 2003. Los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a la Red General nº10 y a la Red General nº9 según los planos de ordenación de la serie 3.1 hojas 2, 3, 6, 7, 11, 13 y 14, y se sitúa en la zona este del municipio de Tres Cantos, lindando con el término municipal de Madrid.

El ámbito se clasifica como Suelo Urbano Consolidado (SUC) y está calificado como Dotacional Público para uso deportivo, estando regulado por la Ordenanza 9: Equipamiento Social DC (Grado DC.d: Dotacional deportivo).

El ámbito tiene una superficie de 528.458 m², que se reduce a 498.560 m² al descontar el área del Dominio Público Hidráulico (DPH). La ordenación propuesta por el Plan Especial mantiene las condiciones de ordenación planteadas en el planeamiento vigente para este ámbito, como son, garantizar la protección de la Zona Especial de Aves Protegidas de Soto de Viñuelas, preservar el cauce y zona de influencia de los arroyos de Valdecarrizo y del Tagarral, mantener una franja libre de actuaciones, para respetar la Vía Pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo” y, por último, el trazado de un carril bici. De modo que, el Plan Especial propone la siguiente ordenación:

- Delimitación zona en torno al Arroyo del Tagarral, en la que no se realice ningún uso y no se edifique junto con la propuesta de delimitación del DPH que incluye las zonas de servidumbre y policía.
- Delimitación zona en torno a Arroyo del Fresno, denominado también de Valdecarrizo o Bodonal junto con la propuesta de delimitación del DPH que incluye las zonas de servidumbre y policía, con zonas libres de edificaciones o instalaciones deportivas y regulación de los usos deportivos.
- Delimitación de la tesela ocupada por encinas dispersas en la que no se admite ningún tipo de edificación y permite el uso deportivo.
- La única edificación existente en el ámbito, denominada “Antigua Guardería”, con un uso actual residencial y una edificabilidad de 154 m², quedará fuera de ordenación al ser uso de vivienda incompatible con el dotacional deportivo público y será necesaria su demolición.
- Área deportiva 1 (existente): Recuperación y mantenimiento del uso deportivo, admitiendo edificaciones auxiliares de una sola planta y una edificabilidad de 50 m², destinados a aseos y/o vestuarios.
- Área deportiva 2: Mantenimiento del uso deportivo, admitiendo edificaciones auxiliares de una sola planta y una edificabilidad de 100 m².
- Carril Bici: Mantenimiento del existente y una franja de 5 metros libre de edificaciones en el frente de la Ronda de Valdecarrizo.
- Víario (existente) de la Ronda de Valdecarrizo: Se considera como una vía interior de parcela.

Para el resto del ámbito: El Plan Especial no especifica la ubicación exacta ni concreta los diferentes usos que se pretenden implantar, únicamente propone el uso de este espacio para deportes, y en su caso como campo de golf municipal, con las condiciones de ordenación planteadas en el planeamiento vigente para este ámbito, entre ellas, la edificación necesaria para gestión y uso del campo con una edificabilidad máxima de 13.461 m², admitiéndose el uso complementario de

terciario de hotel y de restauración, regulado por la Ordenanza 9: Equipamiento Social DC (Grado DC.d: Dotacional deportivo).

Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:

Con los datos anteriores, la demanda media de agua para consumo humano demandado por el ámbito urbanístico ZO.8 del Plan Especial, calculada según las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)* sería de 118,9 m³/día (1,26 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 3,78 l/s.

Así mismo y atendiendo a las dotaciones contempladas en las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020)*, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado por el ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este” ascenderá a 93,1 m³/día (1,086 l/s).

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial y definida la ubicación del uso deportivo a implantar en el ámbito, el promotor del ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este” deberá solicitar *Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior*, a través de la **Ventanilla Única de Atención a Promotores** del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. con el fin de establecer el punto de conexión definitivo a la red de abastecimiento.

Respecto al riego de zonas verdes públicas:

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de distribución de agua de consumo humano.

De acuerdo con las *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*, para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego debe obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano, sugiriéndose la utilización de agua regenerada.

En el caso de que el ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este” quisiera conectarse a la red de reutilización, el promotor deberá solicitar *Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior* al **Área de Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A., debiendo acompañar a la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada deberá cumplir las *Normas para Redes de Reutilización* vigentes en Canal de Isabel II, S.A. y remitirse a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores** del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

Se deberá cumplir con el informe ambiental de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura en relación con el art.7 del *Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*. En dicho informe ambiental se definirán los condicionantes técnicos y administrativos a cumplir para el saneamiento y depuración de la actuación. No obstante lo anterior, y de acuerdo con la documentación facilitada, se informa lo siguiente:

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad, los vertidos de las aguas residuales del núcleo urbano de Tres Cantos se depuran en la EDAR del mismo nombre, gestionada por Canal de Isabel II, S.A. y situada en la margen derecha del arroyo del Bodonal, al noreste del casco urbano.

El caudal medio de vertido de aguas residuales generado por el ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este” podrá ser tratado en la EDAR de Tres Cantos.

Respecto a la conexión a la red de saneamiento existente:

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial y se definan el uso y la ubicación de las edificaciones que se prevean implantar, el promotor del ámbito deberá solicitar *informe de conexión de saneamiento* para definir el punto de conexión de las aguas residuales generadas a la red de saneamiento existente con capacidad suficiente, a través de la **Ventanilla Única de Atención a Promotores** del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A.

Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el *Real Decreto 1290/2012* como en el *Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, el Proyecto de Urbanización deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A.

En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A:

El artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados. Esta previsión es igualmente aplicable al planeamiento de desarrollo, de conformidad con el artículo 59.1 de la Ley del Suelo de Madrid y su remisión al antedicho precepto.

Asimismo, cualquier intervención sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II requerirá la previa conformidad técnica de la sociedad.

El Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8 “Área Deportiva Este” del planeamiento general de Tres Cantos produce una afección urbanística sobre las siguientes infraestructuras titularidad de Canal de Isabel II, adscritas a esta Empresa Pública al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

- Abastecimiento de Agua Potable:
 - Arteria Toma Tres Cantos (Aducción)– Ø 1000 HC.

- Saneamiento:
 - Emisario de Vertido (Z1) de la EDAR Tres Cantos

- Red Eléctrica:
 - Línea aérea BODONAL – Olivar – El Pinar – 20 kV.

El documento del Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8 “Área Deportiva Este” deberá recoger las redes supramunicipales y generales existentes que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento y Saneamiento, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El Plan Especial deberá incorporar la determinación expresa de que las actuaciones que se desarrollen en su ámbito territorial respetarán la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA)

y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 5 del apartado IV de las *Normas para Redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*, en el que se define lo siguiente:

Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Franjas de Protección (FP)

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.

Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes. Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a

construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

En relación con las infraestructuras de saneamiento, se deberá recoger que el trazado de las mismas, se mantendrá expedito de construcciones y plantaciones arbóreas o arbustivas.

Asimismo, también existen en el ámbito redes de distribución de agua y de alcantarillado gestionadas por Canal de Isabel II, S.A. que deben ser tenidas en consideración en cuanto a las afecciones que la ejecución del planeamiento pueda producir sobre las mismas, incluida, en su caso, la necesidad de proceder a su reposición.

En el Plan Especial se establecerá que, en caso de que resulte necesario modificar el trazado de las infraestructuras gestionadas por esta Empresa Pública, se deberá solicitar previamente la conformidad técnica de Canal de Isabel II. De igual modo, se recogerá que los costes derivados de cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II serán costeados por los promotores de las actuaciones de las que traigan causa las referidas intervenciones.

Finalmente, cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que *“la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos”*. En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II.

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

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Luis Cuesta Martín-Gil
JEFE DEL ÁREA PLANEAMIENTO