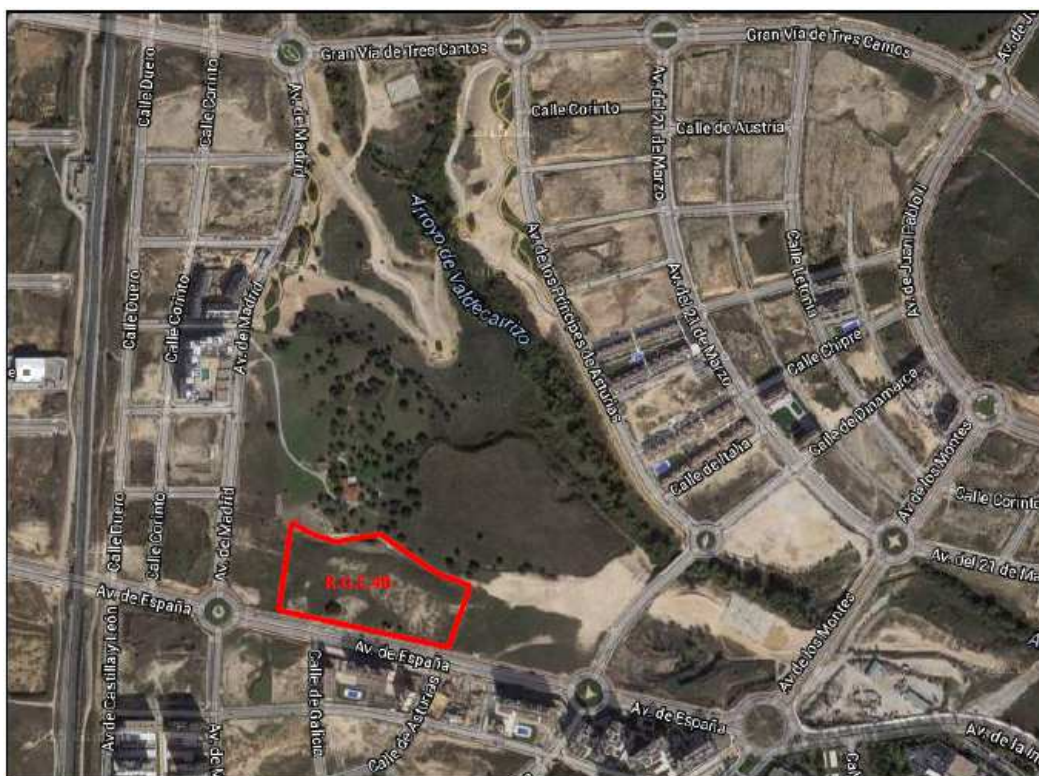




AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS

## PLAN ESPECIAL DE INICIATIVA MUNICIPAL

para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos  
en el Sector “AR Nuevo Tres Cantos”  
en el ámbito de la Parcela RGE.4b



EQUIPO REDACTOR



NUEVO TRES CANTOS SA

David Becerra Corrales (Arquitecto)

Antonio Díaz Zalabardo (Ingeniero de Edificación)

Enero 2018

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

### MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN	4
2.- AUTOR DEL ENCARGO	4
3.- EQUIPO REDACTOR	4
4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN	5
5.- ANTECEDENTES	5
6.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL	6
7.- CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA	6
8.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	7
8.1.- ESTADO ACTUAL	8
8.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS	13
8.3.- ESTADO MODIFICADO	15
9.- JUSTIFICACIÓN	19
9.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE UN PLAN ESPECIAL	19
9.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONFORMIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VIGENTES	22
9.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL	23
9.4.- IMPACTO NORMATIVO	24
10.- DOCUMENTACIÓN	25
11.- CONCLUSIÓN	25

### PLANOS

<b>Nº</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	
1	ÁMBITO	
2	PO.19.1.	USOS PORMENORIZADOS. HOJA 1. ESTADO ACTUAL.
3	PO.19.2.	USOS PORMENORIZADOS. HOJA 2. ESTADO ACTUAL.
4	PO.19.3.	USOS PORMENORIZADOS. HOJA 3. ESTADO ACTUAL.
5	PO.20.A.	ALINEACIONES Y RASANTES: HOJA 1. ESTADO ACTUAL.
6	PO.20.B.	ALINEACIONES Y RASANTES: HOJA 2. ESTADO ACTUAL.
7	PO.20.C.	ALINEACIONES Y RASANTES: HOJA 3. ESTADO ACTUAL.
8	PO.21.	CESIONES DE REDES PÚBLICAS. ESTADO ACTUAL.
9	PO.23.	CONDICIONES DE EDIFICACION. ESTADO ACTUAL.
10	PO.24.	CONDICIONES DE LA EDIFICACION: HOJA 1. ESTADO ACTUAL.
11	PO.25.	CONDICIONES DE LA EDIFICACION: HOJA 2. ESTADO ACTUAL.
12	PO.26.	CONDICIONES DE LA EDIFICACION: HOJA 3. ESTADO ACTUAL.
13	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.	ESTADO ACTUAL.
14	PO.19.1.	USOS PORMENORIZADOS. HOJA 1. ESTADO MODIFICADO.
15	PO.19.2.	USOS PORMENORIZADOS. HOJA 2. ESTADO MODIFICADO.
16	PO.19.3.	USOS PORMENORIZADOS. HOJA 3. ESTADO MODIFICADO.
17	PO.20.A.	ALINEACIONES Y RASANTES: HOJA 1. ESTADO MODIFICADO.
18	PO.20.B.	ALINEACIONES Y RASANTES: HOJA 2. ESTADO MODIFICADO.
19	PO.20.C.	ALINEACIONES Y RASANTES: HOJA 3. ESTADO MODIFICADO.
20	PO.21.	CESIONES DE REDES PÚBLICAS. ESTADO MODIFICADO.
21	PO.23.	CONDICIONES DE EDIFICACION. ESTADO MODIFICADO.
22	PO.24.	CONDICIONES DE LA EDIFICACION: HOJA 1. ESTADO MODIFICADO.

23	PO.25.	CONDICIONES DE LA EDIFICACION: HOJA 2.	ESTADO MODIFICADO.
24	PO.26.	CONDICIONES DE LA EDIFICACION: HOJA 3.	ESTADO MODIFICADO.
25	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.		ESTADO MODIFICADO.

## ANEXOS

- 1.- FICHA DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA PARCELA R.G.E. 4b
- 2.- NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE FECHA 03/07/2009 DE LA PARCELA R.G.E.4b
- 3.- FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA R.G.E.4b
- 4.- INFORME FAVORABLE PARA EL CAMBIO DE USO EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, DE 22 DE DICIEMBRE DE 2017

# MEMORIA

## 1.- INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos", actualmente en vigor, fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 16 de febrero de 2006 y posteriormente publicado, tanto el acuerdo como el texto del mismo, en el BOCM nº75 de 29 de marzo de 2006.

El Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos" establece, en los planos de ordenación y en los capítulos correspondientes de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, la concreción sobre el uso al que se destina cada una de las parcelas pertenecientes a la Redes Local, General y Supramunicipal de Equipamientos. Esta concreción se realizó atendiendo al Programa Municipal de Equipamientos que en su día realizó la Corporación municipal.

No obstante lo anterior, el propio Plan Parcial hace una previsión para que, en función de las necesidades de la población, la adjudicación de los usos pormenorizados de las Dotaciones y Equipamientos correspondientes a las Redes Generales y Locales, de titularidad municipal, puedan ser modificados, en respuesta a posibles nuevas demandas de la población. Las condiciones previas establecidas por el Plan Parcial para estas parcelas, deberán ser compatibilizadas con el Programa Municipal de Equipamientos previsto por el Ayuntamiento de Tres Cantos y el desarrollo de las mismas, en función de las necesidades sociales, permitirá la corrección y modificación de tales parámetros mediante las figuras de planeamiento correspondientes en cada caso.

En el año 2012 se aprobó un Plan Especial para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos" en el ámbito de las Parcelas R.G.E.4a y R.G.E.4b., siendo esta última parcela la que de nuevo se modifica.

## 2.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente documento referente al Plan Especial para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos" en el ámbito de la Parcela R.G.E.4b, se redacta por iniciativa directa del Ayuntamiento de Tres Cantos, que de esta manera ejerce la potestad administrativa que corresponde al municipio llevando a cabo la formulación de las políticas municipales.

La redacción de dicho Plan Especial ha sido encomendada por el Ayuntamiento de Tres Cantos a la Empresa Municipal Nuevo Tres Cantos SA, a través de su Junta de Gobierno Local de fecha 9 de marzo de 2017 (acuerdo nº 0287/2017).

En la propuesta del Concejal de Administración Municipal y Desarrollo Urbano, correspondiente al encargo de gestión realizado a Nuevo Tres Cantos SA para la redacción del presente Plan Especial, se detalla la motivación para el cambio de uso de la parcela que constituye el ámbito del mismo.

## 3.- EQUIPO REDACTOR

El presente Plan Especial ha sido redactado por David Becerra Corrales (Arquitecto, colegiado nº 12.417 del COAM) y Antonio Díaz Zalabardo (Ingeniero de Edificación, colegiado nº 6.483 del COAATM) con la colaboración de Mónica Martín García, en

cumplimiento de las instrucciones al respecto incluidas en el acuerdo del encargo de gestión de la Junta de Gobierno Local de 9 de marzo de 2017 y de la propuesta de la Concejalía de Administración Municipal y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Tres Cantos.

#### 4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación lo constituye la parcela denominada R.G.E.4b que está considerada Red General de titularidad municipal del Sector "Área de Reparto Nuevo Tres Cantos", vinculadas al uso y dominio público según disponen el Plan General de Tres Cantos y el Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos".

El ámbito se representa gráficamente en el plano nº 1 del presente Plan Especial.

Se describen a continuación las características de la parcela R.G.E.4b, tal y como figuran consideradas en el vigente Plan Especial para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos" en el ámbito de las Parcelas R.G.E.4a y R.G.E.4b:

##### PARCELA R.G.E.4b

- Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos. Dominio Público
- Superficie: 30.159,87 m<sup>2</sup> (Proyecto de Reparcelación).
- Uso: Dotacional en la categoría de educativo primaria y secundaria.
- Coeficiente de edificabilidad: Según apartado 5.2 de la Ordenanza 6, "Equipamientos Dotacionales": 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 21.715,11 m<sup>2</sup>c

#### 5.- ANTECEDENTES

- Plan General de Tres Cantos, aprobado definitivamente el 7 de mayo de 2003.
- Plan Parcial del Sector y Área de Reparto "AR Nuevo Tres Cantos", aprobado definitivamente el 16 de febrero de 2006.
- Proyecto de Reparcelación del Sector y Área de Reparto "AR Nuevo Tres Cantos" aprobado definitivamente el 17 de mayo de 2007.
- Plan Especial de Definición y Ordenación de Ejes Comerciales en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos", aprobado definitivamente el 25 de enero de 2012.
- Plan Especial para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos", en el ámbito de las parcelas R.G.E.4a y R.G.E.4b, aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 2012.
- Plan Especial para la Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente el 25 de noviembre de 2010 y su Modificación Puntual aprobada definitivamente el 31 de enero de 2013.

## 6.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial tiene por objeto modificar la regulación establecida en el Plan Especial para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos", en el ámbito de las parcelas R.G.E.4a y R.G.E.4b aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 2012, que previamente estaba establecida por el Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos", en cuanto a la pormenorización de las categorías de uso asignadas a las Redes Generales, con el fin de localizar en la parcela R.G.E.4b, de nuevo, el uso pormenorizado deportivo recogido en el Plan Parcial y modificado en dicho Plan Especial del año 2012 a escolar primaria/secundaria, ya que es voluntad del Ayuntamiento iniciar la construcción una dotación deportiva en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos", concretamente en la parcela R.G.E.4b que constituye el ámbito de este Plan Especial, estimando que, por superficie y situación en la trama urbana, resulta ser la más adecuada para servir a los intereses de la población de las parcelas de uso residencial del entorno.

## 7.- CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA

Los elementos que conforman la Red General son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco a nivel supramunicipal alguno.

El Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos", actualmente en vigor, fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 16 de febrero de 2006 y posteriormente publicado, tanto el acuerdo como el texto del mismo, en el BOCM nº 75 de 29 de marzo de 2006. El Plan Parcial estableció en la parcela R.G.E.4b el uso Dotacional deportivo en atención al Programa Municipal de Equipamientos que en su día realizó la Corporación municipal.

No obstante, el propio Plan Parcial hace una previsión para que, en función de las necesidades de la población, la adjudicación de los usos pormenorizados de las Dotaciones y Equipamientos correspondientes a las Redes Generales y Locales, de titularidad municipal, puedan ser modificados, en respuesta a posibles nuevas demandas de la población. Las condiciones previas establecidas por el Plan Parcial para estas parcelas, deberán ser compatibilizadas con el Programa Municipal de Equipamientos previsto por el Ayuntamiento de Tres Cantos y el desarrollo de las mismas, en función de las necesidades sociales, permitirá la corrección y modificación de tales parámetros mediante las figuras de planeamiento correspondientes en cada caso.

En el año 2012 la Corporación municipal decidió, debido a su superficie y situación en la trama urbana, proponer la construcción de un colegio y un instituto en la parcela R.G.E.4b, concentrando de este modo el uso educativo en una única parcela. Para ello, fue necesario tramitar un Plan Especial para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos", cuya aprobación definitiva quedó publicada en el BOCM nº 2 de 3 de enero de 2013. En dicho documento se cambió el uso Dotacional deportivo que había asignado en la parcela R.G.E.4b por uso Dotacional educativo primaria/secundaria.

En el año 2015 el Ayuntamiento de Tres Cantos realizó los pertinentes contactos con la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid para proponer la construcción de un nuevo instituto en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos". La Consejería no veía posible la idea municipal de construir en la misma parcela colegio e instituto compartiendo zonas



deportivas, por lo que solicitaba la segregación de la parcela R.G.E.4b, en dos. Dividir la parcela no era necesario pues hay otras parcelas que pueden albergar este uso y tras revisar las necesidades de edificabilidad, superficie y situación en la trama urbana se cedió la parcela R.L.E.2, para la construcción del nuevo instituto. La cesión se formalizó el 28 de enero de 2016, mediante acuerdo nº 10/16 de Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos. Por lo tanto, no se construirá el instituto en la parcela R.G.E.4b.

En la actualidad y a la vista de lo anterior, el Ayuntamiento de Tres Cantos en su interés por dar respuestas a las necesidades de la creciente población del municipio en el ámbito del Sector "AR Nuevo Tres Cantos" considera necesario, por su situación y tamaño, la implantación de una instalación deportiva en la parcela R.G.E.4b, por lo que, a través de la Concejalía de Desarrollo Urbano, ha estimado conveniente revisar la actual propuesta de dotaciones que se aprobó en el año 2012 mediante el Plan Especial para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos" en el ámbito de las parcelas R.G.E.4a y R.G.E.4b, a través de un nuevo Plan Especial para el ámbito de la parcela R.G.E.4b.

Por todo ello, siguiendo las disposiciones establecidas en la Memoria y Ordenanzas del Plan Parcial, se ha decidido modificar el uso pormenorizado de la parcela dotacional denominada R.G.E.4b.

La parcela de referencia es:

*R.G.E. 4b con una superficie de 30.194'52 m<sup>2</sup> y un uso básico: educativo primaria/secundaria.*

*Quedando de la siguiente forma:*

*R.G.E. 4b con una superficie de 30.194'52 m<sup>2</sup> y un uso básico: deportivo público.*

En un futuro, será necesario analizar el global de las dotaciones que se requieran en el "Área de Reparto Nuevo Tres Cantos", con el fin de programar su construcción al ritmo que siga aumentando la población y por efecto de la demanda de servicios.

## **8.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

La propuesta consiste en modificar el uso asignado de educativo primaria/secundaria en la parcela denominada R.G.E.4b a uso dotacional deportivo.

Para ello se modifican, por un lado el cuadro de características del Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos" anexo a la Ordenanza 6 "Equipamientos Dotacionales" de la página 97 del volumen denominado Normas Urbanísticas y Ordenanzas; por otro lado, se elimina en la ordenanza el apartado dedicado a las condiciones acústicas de la parcela R.G.E.4b que resultó de aplicación exclusivamente en el ámbito de la parcela R.G.E.4b con la aprobación definitiva del Plan Especial para la Adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos del Sector "AR Nuevo Tres Cantos" en el ámbito de las parcelas R.G.E.4a y R.G.E.4b, aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 2012 y, finalmente, se modifican los planos de dicho Plan Especial nº 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 22, y 23 que corresponden con los planos del Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos" de usos pormenorizados PO.19.1, PO.19.2 y PO.19.3, de alineaciones y rasantes PO.20.A, PO.20.B y PO.20.C, de cesiones de redes públicas PO.21 y de condiciones de la edificación PO.23, PO.24, PO.25 y PO.26, así como el plano del referido Plan Especial denominado



"Zonificación acústica" sin numeración que aparece en el anexo del documento aprobado definitivamente.

Con el fin de que resulte clara y concisa la exposición de la propuesta se adjuntará el cuadro de características, primero en su estado actual, segundo con la propuesta de modificación y por último en su estado definitivo.

De manera similar, por lo que respecta a los planos, se adjuntan los planos PO.19.1, PO.19.2, PO.19.3, PO.20.A, PO.20.B, PO.20.C, PO.21, PO.23, PO.24, PO.25 y PO.26 tanto en su estado actual como en su estado modificado, rectificando la leyenda de las condiciones de la edificación que figura en el interior de cada una de las parcelas, así como el cuadro anexo a la leyenda del plano PO.21.

## 8.1.- ESTADO ACTUAL

### CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

(Pag. 97 del volumen Normas Urbanística y Ordenanzas del Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos").

USO EQUIPAMIENTO: RED GENERAL			
		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.G.E.1a	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	12.635,73 m <sup>2</sup> s
R.G.E.1b	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	19.062,50 m <sup>2</sup> s
R.G.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	7.659,31 m <sup>2</sup> s
R.G.E.3	C. CIVICO Y OCIO	D.C.c	136.182,86 m <sup>2</sup> s
R.G.E.4a	RECREATIVO/ALTERN/DEPORTIVO	D.C.r/d	19.721,03 m <sup>2</sup> s
R.G.E.4b	EDUCATIVO PRIMARIO/SECUNDARIO	D.C.d	30.194,52 m <sup>2</sup> s
R.G.E.5a	EDUCATIVO PRIMARIO/SECUNDARIO	D.C.ep/es	12.746,15 m <sup>2</sup> s
R.G.E.5b	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	12.007,56 m <sup>2</sup> s
R.G.E.6a	CULTURAL/SOCIAL	D.C.c	15.881,67 m <sup>2</sup> s
R.G.E.6b	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	14.369,00 m <sup>2</sup> s
R.G.E.7	DEPORTIVO PUBLICO	D.C.d	6.317,57 m <sup>2</sup> s
R.G.E.8	DOT. GENÉRICA	D.C.	13.003,99 m <sup>2</sup> s
R.G.E.9	DOT. GENÉRICA + SERVICIOS FUNERARIOS	D.C.+D.C.f	30.612,87 m <sup>2</sup> s
R.G.E.10a	DOT.GENÉRICA	D.C.	41.425,55 m <sup>2</sup> s
R.G.E.10b	DOT. GENÉRICA	D.C.	14.051,40 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS</b>			<b>385.871,71 m<sup>2</sup>s</b>

USO EQUIPAMIENTO: RED LOCAL			
		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.L.E.1	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	18.613,77 m <sup>2</sup> s
R.L.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	16.350,01 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS</b>			<b>34.963,78 m<sup>2</sup>s</b>

Los planos nº 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 representan el estado actual de la parcela R.G.E.4b.

La descripción de la parcela con las vigentes condiciones de ordenación es:

#### PARCELA R.G.E.4b

- Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos. Dominio Público
- Superficie: 30.159,87 m<sup>2</sup> (Proyecto de Reparcelación)
- Uso: Dotacional en la categoría educativa (Primaria y Secundaria).
- Coeficiente de edificabilidad: Según apartado 5.2 de la Ordenanza 6, "Equipamientos Dotacionales": 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 21.715,11 m<sup>2</sup>c

La ordenanza de aplicación es la Ordenanza 6: Equipamientos Dotacionales DC que resultó de aplicación exclusivamente en el ámbito de la parcela R.G.E.4b con la aprobación definitiva del Plan Especial para la Adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos del Sector "AR Nuevo Tres Cantos" en el ámbito de las parcelas R.G.E.4a y R.G.E.4b, aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 2012, y que es la siguiente:

#### **ORDENANZA 6: EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES DC**

##### **1.- AMBITO**

*Esta ordenanza 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 resultantes del estudio específico.*

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

*El Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos" ha previsto en su desarrollo la incorporación de importantes áreas de dotaciones de carácter público con objeto de dar satisfacción a las necesidades cotidianas de servicio de los espacios domésticos y de actividad económica. Las parcelas destinadas a los servicios de salud, docentes y demás equipamientos singulares se integran en posiciones estratégicas del tejido residencial, de forma que permitan garantizar las necesidades y demandas futuras de la población prevista para el conjunto urbano.*

*Del conjunto de parcelas de equipamientos calificadas, es necesario señalar las siguientes condiciones de desarrollo:*

*– Se ha incorporado un importante número de **Centros dotacionales de Educación**, tanto de enseñanza Primaria (y Guarderías-Preescolar) como enseñanza Secundaria. La distribución de estos equipamientos Educativos ha permitido su incorporación tanto a las Redes Generales como a las Redes Locales establecidas en la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid.*

*– Se ha previsto una importante parcela de suelo en la zona Norte del ámbito, configurando el punto neurálgico de desarrollo de las actividades sociales y culturales del sector. Esta parcela corresponde a la Red general de Equipamientos, en concreto, la parcela R.G.E 3 D.C.: **Centro***

**Cívico y de Ocio.** El uso asignado a ella ha sido previsto en el propio Plan General y su dimensión se ha mantenido según el mismo criterio, sin embargo, dadas las características de la misma y la trascendencia de su localización y posibilidades de desarrollo, será desarrollada de forma específica mediante el correspondiente Estudio de Detalle al objeto de definir oportunamente los usos pormenorizados, edificabilidades, parcelaciones y distribución de actividades.

– Por otra parte, se ha previsto la consolidación de Dotaciones vinculadas al **Uso deportivo y de ocio** en las parcelas situadas en la zona sureste, lindando con las zonas verdes de la Red local de espacios públicos y con el área Industrial existente en el norte del casco urbano cuidando de forma especial su posición en la trama urbana por su capacidad de emisión de ruidos y las limitaciones de los usos cercanos, por lo que esta medida ha sido tomada en cuenta desde el punto de vista de la afección acústica sobre las áreas residenciales.

– De igual modo han sido definidos determinadas parcelas destinadas al **Uso Cultural**, bien en parcela exclusiva, bien compatibilizada con el gran centro Cívico y de Ocio.

– El resto de Dotaciones y Equipamientos sociales serán regulados según directrices municipales, debidamente compatibilizados con el resto de la Ordenación. Es por ello que se ha previsto el uso de **Dotación Genérica** para varios de ellos con el objeto de que sea el propio Ayuntamiento quien estime el uso y destino de cada una de ellas.

A tales efectos, las condiciones y ordenanzas referidas a continuación servirán de base para el desarrollo de las mismas en el momento oportuno.

## **2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS**

### **2.1 Tipología**

Espacios o edificaciones de uso público o colectivo destinados a albergar equipamientos de carácter metropolitano, urbano o local, caracterizados por la edificación aislada.

### **2.2 Uso global**

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: Enseñanza Primaria/DCes: Enseñanza Secundaria)

**DCs** Dotación Sanitaria o Asistencial

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

**DCa** Dotación administrativa (Administración Pública)

**DCac** Alojamiento Comunitario

### **2.3 Transformación de usos básicos**

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Equipamientos Sociales se tramitará como solicitud de licencia de uso, debidamente justificado. 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.

### **2.4 Otras condiciones**

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el Plan; pero en cualquier caso, para las instalaciones con capacidad de más de 500 usuarios simultáneos, deberá presentarse un Estudio de tráfico, seguridad vial y aparcamiento que justifique la solución a las necesidades de la dotación en cuestión.

En la parcela Dotacional de Equipamientos de la Red General R.G.E.9, de forma excepcional, se prevé que pueda existir el uso de Cementerio y Servicios Funerarios, DCf. Para el caso de la parcela de Equipamientos de la Red Supramunicipal de la Comunidad de Madrid, destinada según voluntad del Plan General de Tres Cantos a un Campus Universitario, se deberán formalizar en su momento las Condiciones Particulares de desarrollo mediante la figura de planeamiento correspondiente. Esta parcela ha sido prevista como Red de Servicios Públicos.

### **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 con superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup> o con frente, a vía pública o espacio libre de uso y dominio público, inferior a 15,00 metros.

En todo caso, se respetarán las superficies mínimas de parcela establecidas en la legislación sectorial de equipamientos escolares.

### **4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA**

#### **4.1 Ocupación máxima**

Se establece una limitación en la ocupación de parcela del 50% de la misma, condicionada a las áreas de Movimiento de la Edificación sobre rasante previstas en los Planos de Ordenación.

Este porcentaje podrá sufrir modificaciones derivadas de las servidumbres de cauces impuestas sobre los terrenos cercanos al arroyo Bodonal.

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

La edificación habrá de respetar un retranqueo a los linderos laterales y posteriores que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4,00 metros, y en cualquier caso, condicionada por las Áreas de Movimiento de la Edificación previstas en los planos de Ordenación correspondientes.

Estas áreas de movimiento han sido determinadas en función de diferentes criterios y según las distancias de separación necesarias para permitir las condiciones acústicas adecuadas en las parcelas de equipamientos que así lo requieran, en la plena garantía del cumplimiento de las determinaciones de afección acústicas establecidas en la legislación vigente.

Las condiciones de altura máxima y Superficie Máxima Edificable dependerán de la categoría del uso dotacional asignado y tamaño de parcela.

En el caso de que a una determinada parcela se hayan asignado varias categorías, será de aplicación la correspondiente a la que se conceda licencia para instalación en la parcela, o a la de mayor superficie edificada si coexistiesen varias categorías.

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

#### **5.1 Altura de la edificación**

La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones es la siguiente, salvo si los planos de ordenación señalasen otra, que prevalecerá:

Categorías Educativa y Deportiva:  
Número Máximo de plantas sobre rasante: 3 (Baja + 2)  
Altura máxima: 10,80 m

Otras categorías:  
Número Máximo de plantas sobre rasante: 4 (Baja + 3)  
Altura máxima: 13,20 m

En el caso de la parcela de equipamiento genérico (R.G.E.10.b), colindante con la Estación de Cercanías, donde se plantea la posibilidad de un aparcamiento complementario, se ha previsto un máximo de 1 planta de altura y 4,00 metros, en correspondencia con el uso PK, si bien, un destino distinto del referido en dicha parcela permitiría el establecimiento general de 4 plantas de edificación.

En el caso de la parcela calificada como Centro Cívico y de Ocio, donde se podrán establecer diferentes parcelas con diversos usos, se permitirá la modificación de las alturas máximas permitidas al objeto de garantizar las condiciones adecuadas para el desarrollo específico de cada uso o edificio (Centros Culturales, Auditorios, Teatros, Edificios Religiosos, Bibliotecas, Centros Sociales de o cualquier otro tipo de uso).

En este sentido, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

## 5.2 Superficie Máxima Edificable

La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será, en función del tamaño de parcela y de la categoría de equipamiento asignada, el resultado de referir a su superficie neta el Coeficiente de Edificabilidad establecido a continuación, o en su caso, el que señale la Ficha de la Zona de Ordenación correspondiente:

Categoría Deportiva: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>\*

Categoría Cementerios y Servicios Funerarios: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>\*

\* Sin superar en cualquier caso la edificabilidad que se formula a continuación para el resto de categorías en función del tamaño de parcela, y sin perjuicio de aplicar en todo caso aquella señalada en la Ficha de Zona de Ordenación correspondiente.

Resto de categorías, según rangos de superficie de parcela:

SUPERFICIE S DE PARCELA M2	EDIFICABILIDAD M2/M2
< 5.000	1,0
5.001-50.000	1,00 – 0,50 (proporcionalmente)
>50.000	0,20

En cualquier caso, serán admisibles todas las edificaciones que, existiendo en el momento de aprobación del Plan General, tuviesen una edificabilidad mayor.

## 6.- CONDICIONES ACUSTICAS

Estas condiciones son de aplicación exclusivamente en el ámbito de la parcela R.G.E.4b. Ello viene motivado por el uso pormenorizado de Dotación Educativa asignado a la parcela en este Plan Especial.

La edificación habrá de respetar un retranqueo frontal a la Avenida de España de 15 m. En este frente, con la finalidad de establecer una barrera acústica, deberá ejecutarse además, un espacio terraplenado con plantaciones vegetales, o bien una alternativa diferente, siempre y cuando su capacidad de reducción acústica sea equivalente.

En todo caso, la medida correctora que sea finalmente adoptada, debe ser tal que garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en la parcela, de modo que los elementos de apantallamiento acústico (espacio terraplenado u otro tipo de pantallas) deberán ser diseñados de forma que proporcionen una reducción acústica suficiente como para cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de la parcela.

La evaluación de las propuestas en este sentido corresponderá a los Servicios Técnicos de medio Ambiente, de manera que se garantice el cumplimiento de los niveles establecidos para la zona de sensibilidad acústica tipo I, es decir 50 dB(A) en periodo diurno y 40 dB(A) en periodo nocturno.

En cualquier caso, se recomienda que en las parcelas que se destinen a un uso educativo, la disposición de los centros sea tal que las zonas más ruidosas (recreo, zonas deportivas, etc.) sean las que se localicen cerca de las zonas con mayores niveles de ruido (principalmente viales), mientras que las aulas deben estar alejadas de dichos elementos productores de ruido.

## 8.2.- MODIFICACIONES PROPUESTAS

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS  
(Pag. 97 del volumen Normas Urbanística y Ordenanzas del Plan Parcial del Sector AR "Nuevo Tres Cantos").

USO EQUIPAMIENTO: RED GENERAL			
		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.G.E.1a	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	12.635,73 m <sup>2</sup> s
R.G.E.1b	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	19.062,50 m <sup>2</sup> s
R.G.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	7.659,31 m <sup>2</sup> s
R.G.E.3	C. CIVICO Y OCIO	D.C.c	136.182,86 m <sup>2</sup> s
R.G.E.4a	RECREATIVO/ALTERN/DEPORTIVO	D.C.r/d	19.721,03 m <sup>2</sup> s
R.G.E.4b	DEPORTIVO PÚBLICO	D.C.d	30.194,52 m <sup>2</sup> s
R.G.E.5a	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	12.746,15 m <sup>2</sup> s
R.G.E.5b	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	12.007,56 m <sup>2</sup> s
R.G.E.6a	CULTURAL/SOCIAL	D.C.c	15.881,67 m <sup>2</sup> s
R.G.E.6b	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	14.369,00 m <sup>2</sup> s
R.G.E.7	DEPORTIVO PUBLICO	D.C.d	6.317,57 m <sup>2</sup> s
R.G.E.8	DOT. GENÉRICA	D.C.	13.003,99 m <sup>2</sup> s
R.G.E.9	DOT. GENÉRICA + SERVICIOS FUNERARIOS	D.C.+D.C.f	30.612,87 m <sup>2</sup> s
R.G.E.10a	DOT.GENÉRICA	D.C.	41.425,55 m <sup>2</sup> s
R.G.E.10b	DOT. GENÉRICA	D.C.	14.051,40 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS</b>			<b>385.871,71 m<sup>2</sup>s</b>

USO EQUIPAMIENTO: RED LOCAL			
		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.L.E.1	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	18.613,77 m <sup>2</sup> s
R.L.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	16.350,01 m <sup>2</sup> s

La ordenanza de aplicación es la Ordenanza 6: Equipamientos Dotacionales DC, del Plan Especial para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos", en el ámbito de las parcelas R.G.E.4a y R.G.E.4b, introdujo en ella un apartado 6 denominado CONDICIONES ACUSTICAS, que resulta de aplicación exclusivamente en el ámbito de la parcela R.G.E.4b, y cuyo contenido se refiere a las 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 conllevaba el **uso docente o educativo** asignado en dicho Plan Especial.

Dado que el uso asignado ahora mediante el presente Plan Especial a la Parcela R.G.E.4b es el **deportivo**, se elimina en la Ordenanza 6: Equipamientos Dotacionales DC, el citado apartado 6 denominado "CONDICIONES ACÚSTICAS":

#### **6.- CONDICIONES ACUSTICAS**

*Estas condiciones son de aplicación exclusivamente en el ámbito de la parcela R.G.E.4b. Ello viene motivado por el uso pormenorizado de Dotación Educativa asignado a la parcela en este Plan Especial.*

*La edificación habrá de respetar un retranqueo frontal a la Avenida de España de 15 m. En este frente, con la finalidad de establecer una barrera acústica, deberá ejecutarse además, un espacio terraplenado con plantaciones vegetales, o bien una alternativa diferente, siempre y cuando su capacidad de reducción acústica sea equivalente.*

*En todo caso, la medida correctora que sea finalmente adoptada, debe ser tal que garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en la parcela, de modo que los elementos de apantallamiento acústico (espacio terraplenado u otro tipo de pantallas) deberán ser diseñados de forma que proporcionen una reducción acústica suficiente como para cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de la parcela.*

*La evaluación de las propuestas en este sentido corresponderá a los Servicios Técnicos de medio Ambiente, de manera que se garantice el cumplimiento de los niveles establecidos para la zona de sensibilidad acústica tipo I, es decir 50 dB(A) en periodo diurno y 40 dB(A) en periodo nocturno.*

*En cualquier caso, se recomienda que en las parcelas que se destinen a un uso educativo, la disposición de los centros sea tal que las zonas más ruidosas (recreo, zonas deportivas, etc.) sean las que se localicen cerca de las zonas con mayores niveles de ruido (principalmente viales), mientras que las aulas deben estar alejadas de dichos elementos productores de ruido.*



### 8.3.- ESTADO MODIFICADO

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.  
(Pag. 97 del volumen Normas Urbanística y Ordenanzas del Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos").

USO EQUIPAMIENTO: RED GENERAL			
		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.G.E.1a	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	12.635,73 m <sup>2</sup> s
R.G.E.1b	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	19.062,50 m <sup>2</sup> s
R.G.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	7.659,31 m <sup>2</sup> s
R.G.E.3	C. CIVICO Y OCIO	D.C.c	136.182,86 m <sup>2</sup> s
R.G.E.4a	RECREATIVO/ALTERN/DEPORTIVO	D.C.r/d	19.721,03 m <sup>2</sup> s
R.G.E.4b	DEPORTIVO PÚBLICO	D.C.d	30.194,52 m <sup>2</sup> s
R.G.E.5a	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	12.746,15 m <sup>2</sup> s
R.G.E.5b	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	12.007,56 m <sup>2</sup> s
R.G.E.6a	CULTURAL/SOCIAL	D.C.c	15.881,67 m <sup>2</sup> s
R.G.E.6b	EDUCATIVO PRIMARIO	D.C.ep	14.369,00 m <sup>2</sup> s
R.G.E.7	DEPORTIVO PUBLICO	D.C.d	6.317,57 m <sup>2</sup> s
R.G.E.8	DOT. GENÉRICA	D.C.	13.003,99 m <sup>2</sup> s
R.G.E.9	DOT. GENÉRICA + SERVICIOS FUNERARIOS	D.C.+D.C.f	30.612,87 m <sup>2</sup> s
R.G.E.10a	DOT.GENÉRICA	D.C.	41.425,55 m <sup>2</sup> s
R.G.E.10b	DOT. GENÉRICA	D.C.	14.051,40 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS</b>			<b>385.871,71 m<sup>2</sup>s</b>

USO EQUIPAMIENTO: RED LOCAL			
		ORDENANZA	SUP. SUELO
R.L.E.1	EDUCATIVO SECUNDARIO	D.C.es	18.613,77 m <sup>2</sup> s
R.L.E.2	DOT. GENÉRICA	D.C.	16.350,01 m <sup>2</sup> s

Los planos nº 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 representan el estado modificado de la parcela R.G.E.4b.

Como consecuencia de la modificación, la descripción de la parcela con las nuevas condiciones de ordenación es la siguiente:

#### PARCELA R.G.E.4b

- Titularidad: Ayuntamiento de Tres Cantos. Dominio Público
- Superficie: 30.159,87 m<sup>2</sup> (Proyecto de Reparcelación).
- Uso: Dotacional en la categoría de deportivo.
- Coeficiente de edificabilidad: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 18.095,92 m<sup>2</sup>c

Se transcribe a continuación la nueva Ordenanza 6.- Equipamientos Dotacionales DC en el que se ha eliminado el apartado 6 denominado "CONDICIONES ACÚSTICAS":

## **ORDENANZA 6: EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES DC**

### **1.- AMBITO**

*Esta ordenanza 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 resultantes del estudio específico.*

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

*El Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos" ha previsto en su desarrollo la incorporación de importantes áreas de dotaciones de carácter público con objeto de dar satisfacción a las necesidades cotidianas de servicio de los espacios domésticos y de actividad económica. Las parcelas destinadas a los servicios de salud, docentes y demás equipamientos singulares se integran en posiciones estratégicas del tejido residencial, de forma que permitan garantizar las necesidades y demandas futuras de la población prevista para el conjunto urbano.*

*Del conjunto de parcelas de equipamientos calificadas, es necesario señalar las siguientes condiciones de desarrollo:*

*– Se ha incorporado un importante número de **Centros dotacionales de Educación**, tanto de enseñanza Primaria (y Guarderías-Preescolar) como enseñanza Secundaria. La distribución de estos equipamientos Educativos ha permitido su incorporación tanto a las Redes Generales como a las Redes Locales establecidas en la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid.*

*– Se ha previsto una importante parcela de suelo en la zona Norte del ámbito, configurando el punto neurálgico de desarrollo de las actividades sociales y culturales del sector. Esta parcela corresponde a la Red general de Equipamientos, en concreto, la parcela R.G.E 3 D.C.: **Centro Cívico y de Ocio**. El uso asignado a ella ha sido previsto en el propio Plan General y su dimensión se ha mantenido según el mismo criterio, sin embargo, dadas las características de la misma y la trascendencia de su localización y posibilidades de desarrollo, será desarrollada de forma específica mediante el correspondiente Estudio de Detalle al objeto de definir oportunamente los usos pormenorizados, edificabilidades, parcelaciones y distribución de actividades.*

*– Por otra parte, se ha previsto la consolidación de Dotaciones vinculadas al **Uso deportivo y de ocio** en las parcelas situadas en la zona sureste, lindando con las zonas verdes de la Red local de espacios públicos y con el área Industrial existente en el norte del casco urbano cuidando de forma especial su posición en la trama urbana por su capacidad de emisión de ruidos y las limitaciones de los usos cercanos, por lo que esta medida ha sido tomada en cuenta desde el punto de vista de la afección acústica sobre las áreas residenciales.*

*– De igual modo han sido definidos determinadas parcelas destinadas al **Uso Cultural**, bien en parcela exclusiva, bien compatibilizada con el gran centro Cívico y de Ocio.*

*– El resto de Dotaciones y Equipamientos sociales serán regulados según directrices municipales, debidamente compatibilizados con el resto de la Ordenación. Es por ello que se ha previsto el uso de **Dotación Genérica** para varios de ellos con el objeto de que sea el propio Ayuntamiento quien estime el uso y destino de cada una de ellas.*

A tales efectos, las condiciones y ordenanzas referidas a continuación servirán de base para el desarrollo de las mismas en el momento oportuno.

## **2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS**

### **2.2 Tipología**

Espacios o edificaciones de uso público o colectivo destinados a albergar equipamientos de carácter metropolitano, urbano o local, caracterizados por la edificación aislada.

### **2.3 Uso global**

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 pomenorizadas, excepto el uso de Cementerios y Servicios Funerarios)

**DCd** Dotación Deportiva

**DCe** Dotación Educativa (DCep: Enseñanza Primaria/DCes: Enseñanza Secundaria)

**DCs** Dotación Sanitaria o Asistencial

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

**DCa** Dotación administrativa (Administración Pública)

**DCac** Alojamiento Comunitario

### **2.4 Transformación de usos básicos**

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Equipamientos Sociales se tramitará como solicitud de licencia de uso, debidamente justificado. 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.

### **2.5 Otras condiciones**

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el Plan; pero en cualquier caso, para las instalaciones con capacidad de más de 500 usuarios simultáneos, deberá presentarse un Estudio de tráfico, seguridad vial y aparcamiento que justifique la solución a las necesidades de la dotación en cuestión.

En la parcela Dotacional de Equipamientos de la Red General R.G.E.9, de forma excepcional, se prevé que pueda existir el uso de Cementerio y Servicios Funerarios, DCf. Para el caso de la parcela de Equipamientos de la Red Supramunicipal de la Comunidad de Madrid, destinada según voluntad del Plan General de Tres Cantos a un Campus Universitario, se deberán formalizar en su momento las Condiciones Particulares de desarrollo mediante la figura de planeamiento correspondiente. Esta parcela ha sido prevista como Red de Servicios Públicos.

## **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 con superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup> o con frente, a vía pública o espacio libre de uso y dominio público, inferior a 15,00 metros.

En todo caso, se respetarán las superficies mínimas de parcela establecidas en la legislación sectorial de equipamientos escolares.

#### **4.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA**

##### **4.2 Ocupación máxima**

Se establece una limitación en la ocupación de parcela del 50% de la misma, condicionada a las áreas de Movimiento de la Edificación sobre rasante previstas en los Planos de Ordenación.

Este porcentaje podrá sufrir modificaciones derivadas de las servidumbres de cauces impuestas sobre los terrenos cercanos al arroyo Bodonal.

##### **4.3 Alineaciones y retranqueos**

La edificación habrá de respetar un retranqueo a los linderos laterales y posteriores que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4,00 metros, y en cualquier caso, condicionada por las Áreas de Movimiento de la Edificación previstas en los planos de Ordenación correspondientes.

Estas áreas de movimiento han sido determinadas en función de diferentes criterios y según las distancias de separación necesarias para permitir las condiciones acústicas adecuadas en las parcelas de equipamientos que así lo requieran, en la plena garantía del cumplimiento de las determinaciones de afección acústicas establecidas en la legislación vigente.

Las condiciones de altura máxima y Superficie Máxima Edificable dependerán de la categoría del uso dotacional asignado y tamaño de parcela.

En el caso de que a una determinada parcela se hayan asignado varias categorías, será de aplicación la correspondiente a la que se conceda licencia para instalación en la parcela, o a la de mayor superficie edificada si coexistiesen varias categorías.

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

##### **5.2 Altura de la edificación**

La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones es la siguiente, salvo si los planos de ordenación señalasen otra, que prevalecerá:

Categorías Educativa y Deportiva:

Número Máximo de plantas sobre rasante: 3 (Baja + 2)

Altura máxima: 10,80 m

Otras categorías:

Número Máximo de plantas sobre rasante: 4 (Baja + 3)

Altura máxima: 13,20 m

En el caso de la parcela de equipamiento genérico (R.G.E.10.b), colindante con la Estación de Cercanías, donde se plantea la posibilidad de un aparcamiento complementario, se ha previsto un máximo de 1 planta de altura y 4,00 metros, en correspondencia con el uso PK, si bien, un destino distinto del referido en dicha parcela permitiría el establecimiento general de 4 plantas de edificación.

En el caso de la parcela calificada como Centro Cívico y de Ocio, donde se podrán establecer diferentes parcelas con diversos usos, se permitirá la modificación de las alturas máximas permitidas al objeto de garantizar las condiciones adecuadas para el desarrollo específico de cada uso o edificio (Centros Culturales, Auditorios, Teatros, Edificios Religiosos, Bibliotecas, Centros Sociales de o cualquier otro tipo de uso).

En este sentido, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

##### **5.3 Superficie Máxima Edificable**

La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será, en función del tamaño de parcela y de la categoría de equipamiento asignada, el resultado de referir a su superficie neta el Coeficiente de

Edificabilidad establecido a continuación, o en su caso, el que señale la Ficha de la Zona de Ordenación correspondiente:

Categoría Deportiva: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>\*

Categoría Cementerios y Servicios Funerarios: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>\*

\* Sin superar en cualquier caso la edificabilidad que se formula a continuación para el resto de categorías en función del tamaño de parcela, y sin perjuicio de aplicar en todo caso aquella señalada en la Ficha de Zona de Ordenación correspondiente.

Resto de categorías, según rangos de superficie de parcela:

SUPERFICIE S DE PARCELA M2	EDIFICABILIDAD M2/M2
< 5.000	1,0
5.001-50.000	1,00 – 0,50 (proporcionalmente)
>50.000	0,20

En cualquier caso, serán admisibles todas las edificaciones que, existiendo en el momento de aprobación del Plan General, tuviesen una edificabilidad mayor.

## 9.- JUSTIFICACIÓN

### 9.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE UN PLAN ESPECIAL

A continuación se analiza la figura del Plan Especial como instrumento competente y eficaz para el objetivo pretendido.

Dado que se trata de intervenir en la ordenación pormenorizada de una Red Pública de Equipamientos, se está indudablemente en el caso que contempla el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicho artículo dispone:

*Función.*

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, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.

e. Otras que se determinen reglamentariamente.

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.

En este caso, la acción del presente Plan Especial, no es otra que la de definir y ampliar elementos integrantes de la Red Pública de Equipamientos, complementando las condiciones de ordenación.

El carácter de Red Pública de la parcela está establecido en el Plan Parcial, al asignar a la misma, en los planos de Ordenación, la ordenanza correspondiente a los Equipamientos Dotacionales DC y estar calificada como Red General.

El uso global asignado es el de Equipamientos Sociales, restringido a la categoría que le haya sido asignada en los planos de ordenación, estando vinculados en cualquier caso al uso y dominio público.

La ordenanza de aplicación, recoge expresamente la posibilidad que otorga la Ley, de modificar las disposiciones de la ordenación pormenorizada y en este sentido prevé la capacidad del Ayuntamiento para realizar sobre cada una de las parcelas de Equipamientos Dotacionales, 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.

Para la función de cambio de uso específico, entre los usos posibles dotacionales, alterando el destino del suelo, que pretendemos llevar a cabo, descartamos la figura del Estudio de Detalle ya que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en su artículo 53.2.b, prohíbe expresamente realizar esta función mediante la tramitación del citado instrumento de Ordenación:

*2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:*

- a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.*
- b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.*
- c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.*

Así pues, descartado el Estudio de Detalle y habiendo comprobado que entre las funciones previstas por la vigente legislación en materia de suelo para los Planes Especiales, se encuentra la que se pretende llevar a cabo, es evidente que el Plan Especial constituye el instrumento de planeamiento adecuado a esta función.

Por otra parte, el documento contiene las determinaciones propias del Plan Parcial que complementa y modifica, ya que este contiene la definición expresa de la parcela que constituye su ámbito, incluye el nuevo cuadro de características con la expresión de los usos pormenorizados, incluye el texto completo de la Ordenanza de aplicación y los planos de ordenación, en los que se indica la categoría asignada a la parcela y se definen las áreas de movimiento.

A continuación se analiza el carácter de determinación pormenorizada que constituyen cada una de las categorías de usos básicos definidas dentro del Uso Global Dotacional o Equipamientos Sociales.



La LSCM define en el artículo 35, los conceptos de determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas; estableciendo, sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, aquellos elementos que constituyen una u otra.

Las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística son 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.

Entre otras, son determinaciones estructurantes en todo caso, la definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas y el señalamiento de los criterios y condiciones básicas de ordenación como son los usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos para áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores.

Las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística son aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Constituyen en todo caso determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, el régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

Este análisis, demuestra que toda vez que el Plan Parcial del "AR Nuevo Tres Cantos" ha asignado el Uso global Dotacional, para el sistema de Redes públicas Generales de equipamientos sociales, que es el Uso Global establecido por el Plan General de Tres Cantos para la parcela R.G.E.4b y que constituye el ámbito de esta actuación, esta determinación tiene carácter estructurante, y como tal, no sufre alteración y se mantiene tal y como se determinó tanto en el Plan General de Tres Cantos como en el Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos". Sin embargo, la determinación mediante la cual el planeamiento de desarrollo que constituyó el Plan Parcial, estableció que la parcela R.G.E.4b se destinase a dotación deportiva, y que mediante un Plan Especial se modificara a dotación educativa, y ahora, de nuevo a dotación deportiva, tiene carácter de determinación pormenorizada.

Por otra parte, en el artículo 36.3a de la citada LSCM también se determina el carácter estructurante de diversas cualidades de las Redes Generales:

3. *La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente. A tal efecto, se establecen las siguientes precisiones:*
  - a. *Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general.*
  - b. *Asimismo, tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará a través de determinaciones pormenorizadas.*



La propuesta no altera las reservas ni dimensiones de la R.G.E.4b, ni tampoco la edificabilidad establecida en la ordenanza de aplicación que constituye una condición básica de la ordenación.

Por tanto, puesto que lo que se está modificando es la asignación de actividades concretas, dentro de las posibilidades de usos característicos pormenorizados que nos otorga el Plan General, desarrollado a su vez por el Plan Parcial, se puede afirmar, sin lugar a dudas, que se está procediendo a modificar determinaciones de carácter pormenorizado.

Por otra parte, esta propuesta no altera la clasificación ni categoría del suelo sobre el que actúa, ni modifica los elementos estructurantes de cada una de las redes, tales como la edificabilidad o uso global. Por tanto también se puede afirmar que está justificada suficientemente la coherencia con la ordenación estructurante.

En otro orden de cosas, y puesto que se está alterando determinaciones de la ordenación pormenorizada de un Plan Parcial, nos encontramos en el supuesto previsto en el artículo 67 de la LSCM que permite llevarlo a cabo mediante la tramitación de un Plan Especial, lo que también de manera explícita se expresa en el apartado 1 de la Ordenanza 6 DC, del Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos".

En efecto el citado art. 67 establece:

*1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f.*

Como conclusión y sin ningún género de dudas, un Plan Especial es el instrumento de ordenación adecuado para tramitar la presente propuesta.

Por otro lado, y conforme al artículo 52 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, 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, por lo que en este caso y en atención a citado artículo, el Ayuntamiento de Tres Cantos deberá aportar el correspondiente informe de la Consejería de Educación que justifique la innecesariedad de la permanencia del destino docente para la parcela R.G.E.4b que constituye el ámbito del presente Plan Especial, en cumplimiento del artículo 67.2 de la citada Ley 9/2001, así mismo, dicho informe de la Consejería, se incorporará como anexo al Plan Especial.

## **9.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONFORMIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN VIGENTES.**

En el ámbito del presente Plan Especial, son de aplicación los siguientes instrumentos de ordenación urbanística:

- Plan General de Tres Cantos, aprobado definitivamente el 7 de mayo de 2003.
- Plan Parcial del Sector y área de reparto "AR Nuevo Tres Cantos", aprobado definitivamente el 16 de febrero de 2006.

- Plan Especial de Definición y Ordenación de Ejes Comerciales en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos", aprobado definitivamente el 25 de enero de 2012.
- Plan Especial para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos", en el ámbito de las parcela R.G.E.4a y R.G.E.4b, aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 2012.
- Plan Especial para la Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente el 25 de noviembre de 2010 y su Modificación Puntual aprobada definitivamente el 31 de enero de 2013.

La propuesta cumple con las disposiciones establecidas en el Plan General y el Plan Especial para la Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística, ya que mantiene el Uso Global Dotacional y el carácter de Red General asignado a la parcela RGE.4b y no modifica ni la superficie de suelo ni la edificabilidad. Por otra parte, el nuevo uso deportivo propuesto para la parcela está entre los previstos como usos pormenorizados del uso global Dotacional o de Equipamientos Sociales y era el asignado inicialmente en el Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos" para dicha parcela.

Así mismo cumple con las disposiciones del Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos", con la salvedad de las determinaciones de la ordenación pormenorizada relativas al uso que precisamente viene a modificar. Por tanto, la ordenanza de aplicación del Plan Parcial en la parcela R.G.E.4b, es la Ordenanza 6: Equipamientos Dotacionales DC que se transcribe íntegramente en el apartado 8.3 de la Memoria del presente Plan Especial.

### **9.3 JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

En la Memoria General del Plan Parcial del "AR Nuevo Tres Cantos", en el apartado referente a los criterios de ordenación y diseño, se enumeran una serie de recomendaciones que se han tenido en cuenta a la hora de establecer la ordenación urbanística del Sector en la búsqueda de un modelo urbano sólido y moderno capaz de afrontar con éxito las nuevas demandas sociales y urbanas del municipio de Tres Cantos.

Así, entre los criterios de carácter general nos encontramos con la intención de posibilitar un crecimiento equilibrado residencial, productivo, dotacional y de ocio que mantenga y potencie la calidad de vida en Tres Cantos; la adopción de criterios urbanísticos de carácter flexible que permitan la adaptación de usos y desarrollo a la evolución social y de mercado; la definición de usos mixtos adaptados a las futuras demandas, incorporando los necesarios criterios de flexibilidad que adapten el amplio desarrollo a los condicionantes del desarrollo temporal y la dotación de equipamientos de carácter general y local como reserva y mejora de estándares generales del núcleo urbano.

Los criterios de ordenación, entre otros, derivan hacia la localización de dotaciones deportivas y de ocio en la zona Sur del ámbito, en continuidad con el Parque Norte y con la secuencia de espacios verdes, así como hacia el establecimiento, como régimen general dotacional, del uso genérico de equipamiento con flexibilidad para admitir el uso pormenorizado más adecuado en cada momento.

Finalmente entre los criterios de carácter medioambiental, se encuentra la localización de dotaciones públicas, tanto deportivas como docentes y culturales, en la zona Sur del

ámbito, colindando con áreas de zonas verdes, en espacios de marcados valores medioambientales.

Por tanto, se entiende sobradamente justificada la coherencia de la propuesta con los criterios que sirvieron de referencia para el diseño del Sector y que con esta localización de uso deportivo, mantiene intacta la continuidad del espíritu con el que se ordenó el espacio urbano.

Por otra parte y continuando con la Memoria del Plan Parcial, en el apartado correspondiente al análisis de Dotaciones se manifiesta de manera inequívoca la intención respecto a la manera de ordenar urbanísticamente los elementos que conforman las Redes, expresándose en los siguientes términos:

*"...el Plan Parcial establece en los planos de Ordenación, y en los capítulos correspondientes de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, la concreción sobre el uso a que se destina cada una de las parcelas pertenecientes a las Redes Local, General y Supramunicipal de Equipamientos. No obstante se ha previsto la reserva de 123.103,13 m<sup>2</sup> de suelo (equivalente aproximadamente al 30% de la superficie total), repartidos en seis parcelas, para uso Dotacional Genérico. De esta forma queda abierta la libre designación de su uso a los criterios de gestión de las futuras Corporaciones municipales, en respuesta a posibles nuevas demandas de la población".*

Continúa de la siguiente manera:

*"...las condiciones previas fijadas para las parcelas Dotacionales deberán ser compatibilizadas con el Programa Municipal de Equipamientos previsto por el Ayuntamiento de Tres Cantos para el Suelo Urbanizable Sectorizado (se entiende que se refiere al ámbito del AR Nuevo Tres Cantos). En cualquier caso, el desarrollo de las mismas en función de tales necesidades permitirá la corrección y modificación de tales parámetros mediante las figuras de planeamiento correspondientes en cada caso".*

Por tanto, el Ayuntamiento tiene la capacidad de modificar estas previsiones del Plan Parcial, en cuanto a las ubicaciones de las dotaciones del Sector, para ajustarlas a las necesidades de la población, mediante el trámite de un Plan Especial, de manera coherente con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **9.4 IMPACTO NORMATIVO.**

**IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO:** La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para evaluar el impacto de género de las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, siguiendo orientaciones internacionales y comunitarias al respecto, ha integrado la perspectiva de género en la labor normativa del Gobierno, obligándole a analizar las consecuencias que previsiblemente se seguirían, para los hombres y para las mujeres, antes de adoptar una iniciativa legislativa o una medida reglamentaria. El presente Plan Especial afecta por igual a hombres y mujeres y no contiene aspecto alguno del que pudieran derivarse situaciones de discriminación.

**IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA:** Este Plan Especial, por su contenido, no tiene impacto alguno en la infancia y en la adolescencia, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

## 10.- DOCUMENTACIÓN

El presente Plan Especial consta de Memoria, Planos y Anexos.

Con respecto a los planos, que constituyen la documentación gráfica del Plan Especial, aunque modifican los planos del Plan Especial para la Adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos", en el ámbito de las parcelas R.G.E.4a y R.G.E.4b, siguen referidos a planos del Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos", por lo que una vez aprobado definitivamente, supondrán una modificación de éste, por lo que se ha considerado conveniente mantener la denominación correspondiente al nº de plano, tal y como figura en el citado Plan Parcial, adjudicando por otra parte a cada uno de ellos, otra numeración identificativa del Plan Especial propiamente dicho, independiente de la anterior que es la que figura en el índice y se inserta en la casilla que denomina e identifica a cada plano. Además tienen la inscripción de Estado Actual referido al Plan Especial para la adaptación del Programa Municipal de Dotaciones y Equipamientos en el Sector "AR Nuevo Tres Cantos", en el ámbito de las parcelas R.G.E.4a y R.G.E.4b

De esta manera para la elaboración de la documentación gráfica del documento de refundición a que alude el artículo 67.3 de la LSCM, tan sólo habrá que sustituir cada plano por el correspondiente modificado.

En cuanto a la documentación escrita, y con la misma finalidad, habrá que sustituir el cuadro de características de las Redes Generales de la página 97 y la Ordenanza 6: Equipamientos Dotacionales DC, del volumen "Normas Urbanísticas y Ordenanzas" del Plan Parcial del Sector "AR Nuevo Tres Cantos".

Los anexos se refieren a las condiciones de titularidad y definición física de la parcela RGE.4b que constituye el ámbito del Plan Especial.

## 11.- CONCLUSIÓN

En base a todo lo expuesto anteriormente, se estima que las modificaciones propuestas se refieren a determinaciones que por su naturaleza y alcance pertenecen al concepto de determinaciones pormenorizadas, resultan referidas al contexto del vigente Plan Parcial del "AR Nuevo Tres Cantos" y suponen una alteración del mismo y por tanto proceden ser resueltas mediante el trámite dispuesto al efecto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, esto es aplicando las reglas propias de aprobación de los Planes Especiales.

Tres Cantos, 9 de Enero de 2018.

EL ALCALDE-PRESIDENTE



Fdo.: Jesús Moreno García

EL EQUIPO REDACTOR



Fdo.: David Becerra Corrales



Fdo.: Antonio Díaz Zalabardo

# PLANOS

# ANEXOS

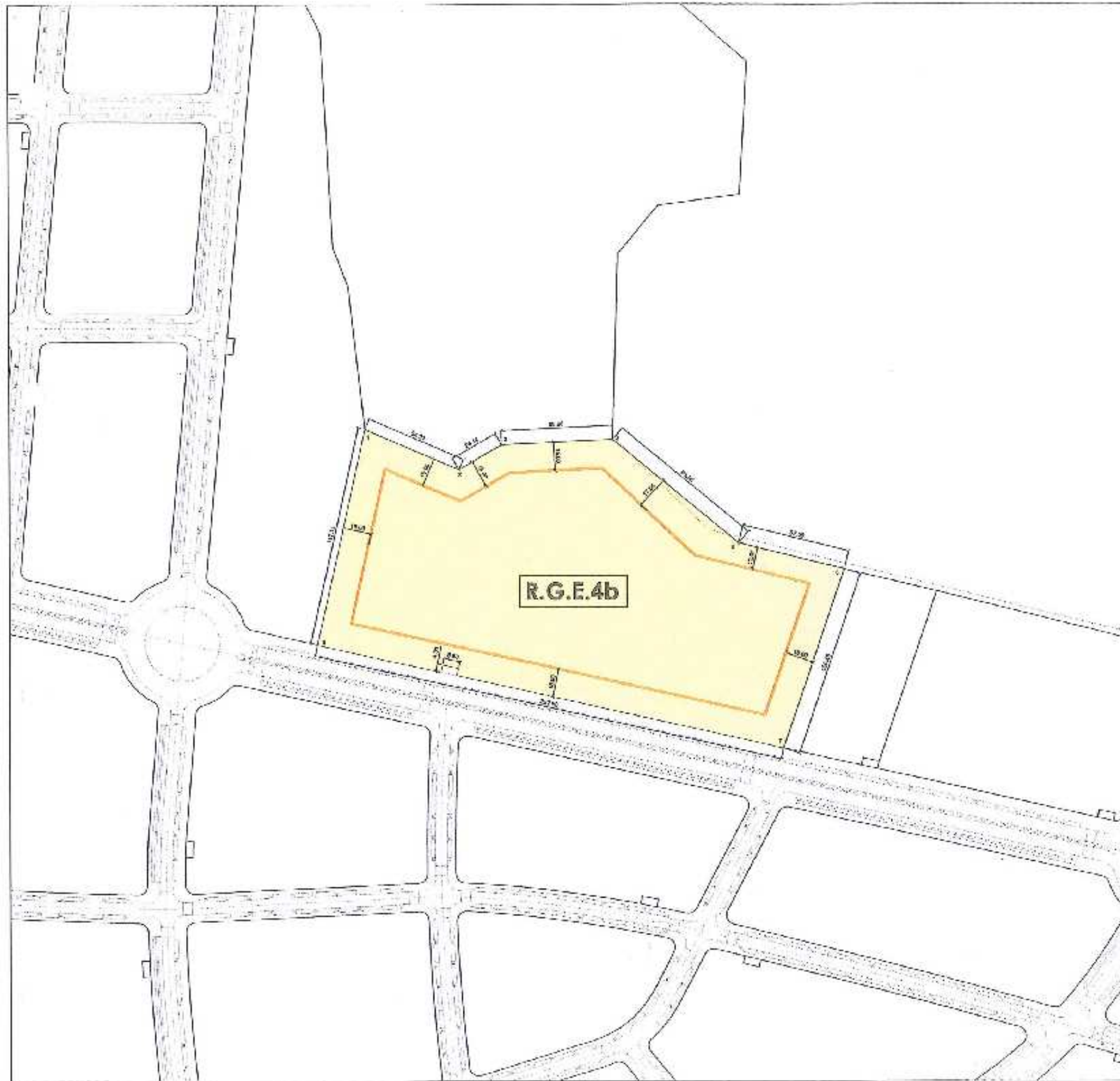
1.- FICHA DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA PARCELA R.G.E. 4b



### PARCELAS. R.G.E.4b

Uso: \_\_\_\_\_ Equipamiento: \_\_\_\_\_  
 Superficie de parcela: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

PUNTO	X	Y
1	439059,680	4497074,717
2	439109,396	4497053,118
3	439132,093	4497066,078
4	439191,002	4497069,038
5	439257,270	4497014,100
6	439313,210	4497000,390
7	439280,560	4496905,360
8	439034,138	4496960,429



Situación dentro del Sector



### PROYECTO DE REPARCELACION SECTOR "AR NUEVO TRES CANTOS"

Ficha individualizada de parcela Norte  
**R.G.E.4b**

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 metros

Escala 1:2000



INGENIERIA DE PROYECTOS

2.- NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE FECHA 03/07/2009 DE LA PARCELA R.G.E.4b

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE COLMENAR VIEJO UNO**

Fecha emisión:25/11/2011

Interés legítimo alegado: Actualización inventarios.

**DATOS DE LA FINCA**

Municipio: TRES CANTOS FINCA N°: 21000 Identificador de finca n°  
28077000743042

Urbana.- En término de Tres Cantos, parcela R.G.E.Cuatro b del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS", con una superficie de suelo de treinta mil ciento cincuenta y nueve metros ochenta y siete decímetros cuadrados en uso de RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS. Linda: Al Norte, con MONTE PRESERVADO Y PARQUE NORTE; Al Sur, con CALLE RONDA SUR; Al Este, con Finca RU.10; Y al Oeste, con Finca R.G.E.4a.-

**TITULARES**

AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS, C.I.F.: P2818400J al Tomo 1475, Libro 540, Folio 200, Inscripción 1ª, 100% ( 1/1 ), Pleno dominio por título de Adjudicación.-.

**CARGAS DE LA FINCA**

Por razón de la matriz 20760 Por razón de las fincas parciales que por agrupación forman esta finca, se halla AFECTA los pagos del Impuesto.-

Por razón de la matriz 20760Afecta al pago del Impuesto por el acto de la inscripción 1ª







Afecta al pago del Impuesto por el acto de la inscripción 1ª

**OBSERVACIONES**

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veinticinco de noviembre de dos mil once antes de la apertura del diario.

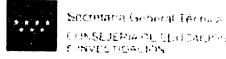
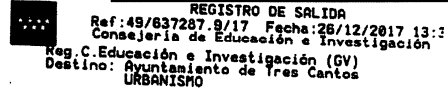
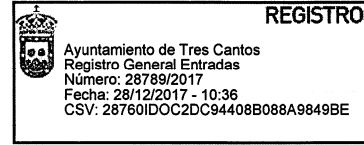
MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

### 3.- FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA R.G.E.4b

 <p>GOBIERNO DE ESPAÑA</p>	 <p>MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS</p>	 <p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA</p>	 <p>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>	 <p>Sede Electrónica del Catastro</p>	<h2>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA</h2> <p>Municipio de TRES CANTOS Provincia de MADRID</p>
<p>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE <b>9169501VK3996N0001ET</b></p>					
<h3>DATOS DEL INMUEBLE</h3>					
LOCALIZACIÓN					
AV ESPAÑA 117 Suelo					
28760 TRES CANTOS [MADRID]					
USO LOCAL PRINCIPAL					
Suelo sin edif.					
AÑO CONSTRUCCIÓN					
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN					
100,000000					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )					
--					
<h3>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</h3>					
SITUACIÓN					
AV ESPAÑA 117					
TRES CANTOS [MADRID]					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )					
0					
SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )					
30.160					
TIPO DE FINCA					
Suelo sin edificar					
<h3>INFORMACIÓN GRÁFICA</h3>					
E: 1/3000					
					
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.					
439,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR589					
Lunes, 12 de Mayo de 2014					
<ul style="list-style-type: none"><li>— Límite de Manzana</li><li>— Límite de Parcela</li><li>— Límite de Construcciones</li><li>— Mobiliario y aceras</li><li>— Límite zona verde</li><li>— Hidrografía</li></ul>					

4.- INFORME FAVORABLE PARA EL CAMBIO DE USO EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, DE 22 DE DICIEMBRE DE 2017





## Comunidad de Madrid

Con fecha 31 de agosto de 2017 se recibió solicitud de informe del Ayuntamiento de Tres Cantos relativa a la tramitación del plan especial de iniciativa municipal para la adopción del programa municipal de dotaciones y equipamientos en el sector AR NUEVO TRES CANTOS, en el ámbito de la parcela RGE.4B.

Toda vez que la citada parcela está destinada conforme al planeamiento a un uso pomenorizado de escolar primaria/secundaria y el Ayuntamiento de Tres Cantos plantea la construcción de una dotación deportiva en la misma, era necesaria la emisión de informe por esta Consejería sobre la necesidad de mantener su actual destino para uso docente de acuerdo con el art. 67.2 de la Ley 9/2011, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Desde esta Secretaría General Técnica se solicitó informe a la Dirección General de Infantil, Primaria y Secundaria, la cual ha remitido informe con fecha 20 de noviembre en el que se manifiesta que a día de la fecha y vista la evolución natural del censo de Tres Cantos, los centros educativos de la localidad pueden absorber la demanda de escolarización previsible, por lo que se informa favorablemente el cambio de uso solicitado.

### EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Firmado digitalmente por ALFONSO GONZÁLEZ HERMOSO DE MENDOZA  
Organización COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2017.12.22 15:58:35 CET  
Huella dig: 90aa822c98d8fe08f90c3833211e4110b0ab2a30

Fdo. Alfonso González Hermoso de Mendoza

AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS- URBANISMO.



OFICINA DE REG. ECONOMIA Y HACIENDA  
ENTRADA / REGISTRO  
Fecha: 27/12/2017 Hora: 12:32  
Nº Anotación: 2017/1294847



Impresa del documento cuyo original puede comprobar en <https://sede.madrid.es/csv> con el código 0901FFD780E0D87



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1277885471861364438117

MOTIVO:  
Sello Electrónico

00A3335FEAAFF8096927588CD90E278FD6CB46CE

HASH DEL CERTIFICADO:  
28/12/2017

FECHA DE FIRMA:  
28/12/2017

PUESTO DE TRABAJO:  
Sello de Organo

NOMBRE:  
Ayuntamiento de Tres Cantos

Código Seguro de Verificación: 28760IDOC2DC94408B088A9849BE  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - <https://sede.trescantos.es> - Código Seguro de Verificación: 28760IDOC2DC94408B088A9849BE