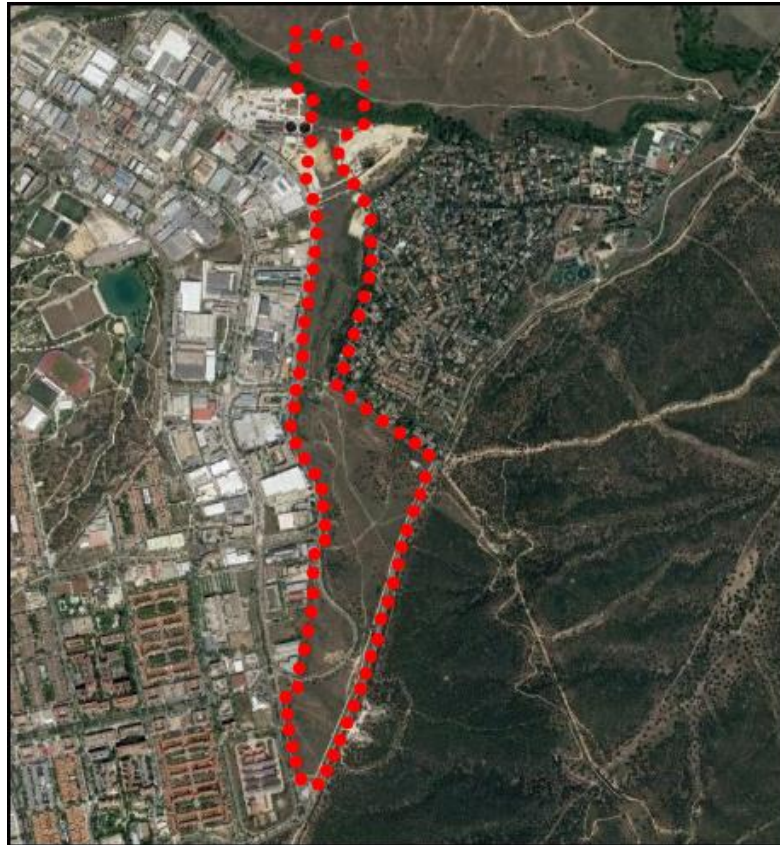




AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS

PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZO.8 "ÁREA DEPORTIVA ESTE" DE INICIATIVA MUNICIPAL

RONDA DE VALDECARRIZO-CARRETERA DE SOTO DE VIÑUELAS
TRES CANTOS (MADRID)



MEMORIA, PLANOS Y ANEXO

EQUIPO REDACTOR
DAVID BECERRA CORRALES (ARQUITECTO)
ANTONIO DÍAZ ZALABARDO (INGENIERO DE EDIFICACIÓN)

DICIEMBRE 2018



PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZO.8 “ÁREA DEPORTIVA ESTE” DE INICIATIVA MUNICIPAL

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.- INTRODUCCIÓN

2.- AUTOR DEL ENCARGO

3.- EQUIPO REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL

4.1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL APLICABLE

4.2.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

5.1.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA GENERAL

5.2.- PLANO DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

5.3.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO

6.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

7.- CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA

8.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA

8.1.- ANTECEDENTES

8.1.1.- FICHA DE LA ZO. 8 “ÁREA DEPORTIVA ESTE”

8.1.2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN DEL USO GLOBAL DEPORTIVO

8.1.3.- PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL CAMPO DE GOLF MUNICIPAL, DE JUNIO DE 2001

8.2.- NORMATIVA APLICABLE AL ÁMBITO DE PRESENTE PLAN ESPECIAL

8.2.1.- PARAMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO ZO.8

8.2.2.- CONDICIONES DE GESTIÓN DE LA FICHA DE LA ZO.8

9.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

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

9.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL Y EL PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

9.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONFORMIDAD DE LA PROPUESTA CON LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

9.4.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

10.- IMPACTO NORMATIVO

10.1.- IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

10.2.- IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL

10.3.- IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

11.- EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

12.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

12.1.- VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

13.- CONCLUSIÓN

III.- ANEXOS

- **ANEXO I.-** PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL CAMPO DE GOLF MUNICIPAL, DE JUNIO DE 2001
- **ANEXO II.-** FICHAS CATASTRALES
- **ANEXO III.-** INFORME SOBRE LA PRESENCIA O AUSENCIA DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO EN EL INMUEBLE

IV.- PLANOS

- **PLANOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

- 01_ZO.8_SITUACIÓN
- 02_ZO.8_RED GENERAL 10
- 03_ZO.8_ÁMBITO
- 04_ZO.8_AFECCIONES
- 05_ZO.8_FLORA
- 06_ZO.8_CONSTRUCCIONES
- 07_ZO.8_PROPUESTA DE ORDENACIÓN 1
- 08_ZO.8_PROPUESTA DE ORDENACIÓN 2. ÁREAS DE MOVIMIENTO
 - 08.01_ZO.8_PROPUESTA DE ORDENACIÓN 2.1
 - 08.02_ZO.8_PROPUESTA DE ORDENACIÓN 2.2

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.- INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Tres Cantos tiene constancia de la creciente demanda de dotaciones deportivas, en especial, de deportes no presentes en el municipio.

Por tanto, es intención del Ayuntamiento de Tres Cantos formular los instrumentos de planeamiento que por su función y competencia jurídica resulten con prescripción suficiente para desarrollar la ZO.8 “Área deportiva Este” y adecuarla a las necesidades reales del municipio, dando así, una solución a las demandas de los vecinos.

Todo ello de conformidad con la normativa urbanística de aplicación y para su tramitación hasta la aprobación definitiva del mismo.

2.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente documento referente al Plan Especial para la ordenación de la ZO.8 “Área deportiva Este” (en adelante PE-ZO.8), se redacta por iniciativa directa del Ayuntamiento de Tres Cantos.

La redacción de dicho documento ha sido encomendada por el Ayuntamiento de Tres Cantos a la Empresa Municipal Nuevo Tres Cantos Fomento de la Vivienda y el Suelo SA, como continuación de los trabajos encargados a través de su Junta de Gobierno Local de fecha 16 de febrero de 2017 (acuerdo nº 0165/2017).

3.- EQUIPO REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Plan Especial ha sido redactado por David Becerra Corrales (Arquitecto, colegiado nº 12417 del COAM) y Antonio Díaz Zalabardo (Ingeniero de Edificación, colegiado nº6483 del COAATM), con domicilio a estos efectos en la Plaza del Ayuntamiento Nº 1 de Tres Cantos (Empresa Municipal NUEVO TRES CANTOS FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO SA), con la colaboración de Mónica Martín, Ignacio Giménez, delineante del Ayuntamiento de Tres Cantos y los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales.

4.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL

El presente Plan Especial, debe someterse, en aquello que le sea de aplicación, a la legislación del suelo y a la sectorial y territorial, que se compone, básicamente, de las siguientes Leyes, Reglamentos y/o Decretos:

4.1.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL APLICABLE

- a) La legislación urbanística y territorial aplicable se compone de los siguientes documentos:
- Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
 - Títulos II, III y IV, en vigor de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
 - Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, actualizada según sus sucesivas y posteriores modificaciones.
 - Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos de Planeamiento de 23 de junio de 1978 y de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, aplicables supletoriamente todo lo no regulado por la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid y no sean contradictorios con la misma.
- b) Los instrumentos de planeamiento que inciden o resultan de aplicación en el presente Plan Especial, son básicamente los siguientes:
- Plan General de Tres Cantos, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 7 de mayo de 2003.

4.2.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

La legislación sectorial más importante que incide o, en su caso, resulta de aplicación en el presente Plan Especial es básicamente la siguiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado de la Comunidad de Madrid.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y administrativas de la Comunidad de Madrid con relación a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Código Técnico de la Edificación. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Tres Cantos.
- Ley 24/2013, de 26 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueba el Reglamento Líneas de Alta Tensión. (ITC-LAT-06)
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de la Comunidad de Madrid por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

5.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación objeto de ordenación y análisis del presente Plan Especial PE-ZO.8 son los terrenos que según figura en la ficha de la ZO.8 “Área deportiva Este” del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos aparecen grafiados como Red General Nº 10 en los planos de ordenación de la serie 3.1 hojas: 2, 3, 6, 7, 11 y 14.

Como se desprende de la información gráfica del Plan General, el ámbito de la ZO.8 no ocupa la totalidad de los terrenos grafiados como Red General Nº 10, ni los de la Red General Nº 9, como así queda justificado con el límite grafiado del Área Homogénea 6.2, en el plano nº 2 de la Serie 3.1, cuya superficie según el Plan General, Volumen I página 81, coincide con la de la ficha de la ZO.8.

Los terrenos lindan:

- Al Norte: con suelo no urbanizable
- Al Sur: con parcela de Infraestructuras y Servicios Públicos (SP Gasolinera).
- Al Este: con la Vía Pecuaría “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”, con la Calle de la Alameda Alta, Calle del Caballo y con la Unidad de Ejecución Nº 2
- Al Oeste: con la Avenida de la Industria, la Ronda de Valdecarrizo y con la parcela de Infraestructuras y Servicios Públicos (RG.3) en la que está situada la EDAR de Tres Cantos.

Los terrenos que conforman el ámbito son 100% titularidad del Ayuntamiento de Tres Cantos, y están reguladas por la Ordenanza 9: Equipamientos Sociales DC (Dc.d Dotacional deportivo)

DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS

Para la delimitación de las parcelas de propiedad municipal, se han tenido en cuenta:

- Los condicionantes de deslinde con el viario público perimetral al ámbito de actuación fijados por los Servicios Técnicos Municipales de Obra Públicas, que son:
 - 21,80 metros de ancho en la Ronda de Valdecarrizo.
 - 13,50 metros de ancho en la Calle de la Alameda Alta y Calle del Caballo hasta la nueva rotonda de la Unidad de Ejecución nº2 (UE.2).
 - 7,50 metros desde la parcela de infraestructuras y servicios públicos “SP Gasolinera” a lo largo de la Avenida de la Industria hasta la Plaza de Juan de la Cierva.
 - Por último, se ha tenido en cuenta la posible ampliación de la sección de la Calle Batanes de 12,00 m a 21,80 m, dejando suficiente separación entre áreas de movimientos, como se puede ver en los planos nº 8, 8.01 y 8.02.
- La delimitación aportada por la Comunidad de Madrid de la Vía Pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”.
- Las delimitaciones aportadas por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Tres Cantos en relación con la Parcela de Infraestructuras ocupada por la EDAR y la de la Unidad de Ejecución nº 2.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE LA ZO.8

Con el fin de aclarar la superficie de la Zona de Ordenación nº 8 se realiza un análisis de todos los datos que existen en la documentación gráfica y escrita del Plan General y el Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal, de junio de 2001 a los que hace referencia la Ficha de la ZO.8

- Datos del Plan General documentación escrita
 1. Ficha de la Zona de Ordenación nº 8 555.894,00 m²
 2. Área Homogénea 6.2 555.894,00 m²
 3. Pliego de Condiciones Técnicas PCGM 606.108,00 m²
- Datos del Plan General documentación gráfica (medida sobre planos de *Autocad* aportados por el Ayuntamiento de Tres Cantos).
 4. Ámbito de la ZO.8 530.926,37 m²
 5. Red General nº 10 + parte de RG. 9 604.308,88 m²
 6. Parcelas municipales 587.923,90 m²
 - 6.1 Parcela 1343601VK4914S0001JT 403.844,48 m²
 - 6.2 Parcela 1347905VK4914N0001HB 41.297,09 m²
 - 6.3 Parcela 1264401VK4916S0001MH 142.782'28 m² (87.252,30 m² en el interior del ámbito)
 7. Vía interior de parcela 13.902,07 m²
 8. Área Homogénea 6.2 511.570,44 m²
 9. Ocupación de la Vía Pecuaria 17.852,48 m²

10. Calle de Batanes 2.482,91 m²

▪ Superficie de las parcelas municipales según catastro

11. Parcelas municipales según Catastro 589.571,00 m²

11.1 Parcela 1343601VK4914S0001JT 405.068,00 m²

11.2 Parcela 1347905VK4914N0001HB 41.435,00 m²

11.3 Parcela 1264401VK4916S0001MH 143.068,00 m² (Total parcela)

Análisis de las superficies existentes

Las superficies que aparecen en la documentación escrita del Plan General respecto al ámbito de la ZO.8 y del Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal son claras y concisas, aunque no se justifica que terrenos conforman dicha superficie. Por ello, parece razonable tomar como medidas correctas las que se han fijado en la documentación gráfica.

De la toma de datos realizada, se puede concluir lo siguiente:

1. La superficie que aparece en la documentación escrita del Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal, de junio de 2001 a los que hace referencia la Ficha de la ZO.8 es de 606.108,00 m², es prácticamente la misma que la superficie de la Red General nº 10, más parte de la superficie de la Red General Nº 9, medida sobre planos del Plan General y que asciende a 604.308,88 m².

Esta última superficie la comprenden, la totalidad de las tres parcelas de propiedad municipal más la superficie de la calle Ronda de Valdecarrizo comprendida entre la Glorieta de Valdeoliva y la Plaza de Juan de la Cierva, que a estos efectos se ha denominado Vía interior de parcela y la de la Calle Batanes.

Si considerásemos, como superficies de las parcelas municipales, las que aparecen en Catastro más las dos calles mencionadas anteriormente la superficie es casi idéntica 605.955,98 m² a la de los Pliegos.

Tanto la superficie medida sobre plano como las superficies catastrales, incluyen la medición de parte de la Vía Pecuaria, concretamente 17.852,48 m².

Como se ha reflejado anteriormente la ZO.8 no ocupa la totalidad de los terrenos que forman la Red General Nº 10 ni los de la Red General Nº 9, por lo que esta superficie propuesta en los Pliegos no debe tenerse en cuenta para el cálculo de la superficie del ámbito de la ZO.8.

2. Las superficies de las parcelas municipales según los datos existentes en el Ministerio de Hacienda y Función Pública en base a su referencia catastral suman 589.571,00 m² y según la medición realizada sobre la documentación gráfica del Plan General, una vez respetadas las condiciones de sección de los viarios públicos

perimetrales al ámbito, fijadas por los Servicios Técnicos de Obras Públicas, la superficie es de 587.923,90 m².

La diferencia es de 1.647,10 m² y dado el sistema de medición empleado por Catastro que, además, no pudo conocer las indicaciones de los Servicios Técnicos de Obras Públicas, parece razonable tomar como medida correcta la realizada sobre plano.

Tanto la superficie medida sobre plano como la superficie de Catastro, incluyen la medición de parte de la Vía Pecuaria, concretamente 17.852,48 m².

También, en este caso, el ámbito ocupado por la ZO.8 es inferior al de la totalidad de las parcelas catastrales, por lo que no debe tenerse en cuenta para el cálculo de la superficie del ámbito de la ZO.8.

3. Por último y según la documentación escrita del Plan General, la superficie del Área Homogénea 6.2 y la del ámbito de la ZO.8 según su ficha, coinciden y asciende a 555.894,00 m², aunque no hay ninguna justificación de cuáles son los terrenos que forman esta superficie.

En la medición realizada sobre las delimitaciones existentes en la documentación gráfica del Plan General, la superficie del ámbito es de 524.170,92 m². Hay que destacar que los límites del ámbito en algunos casos no coinciden con los límites naturales, como cerramientos de parcela, bordillos de final de parcela, etc. Por otro lado, el Área Homogénea 6.2 mantiene la Calle de Batanes en su interior, por lo que podríamos entender, que esta forma parte de la superficie del ámbito lo que aumentaría la medición de este ámbito en 2.482,91 m².

El equipo redactor con el fin de aclarar la superficie del ámbito, solicitó a Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Vía Pecuaria “Vereda de la Tapias de Viñuelas y El Pardo” y al Ayuntamiento de Tres Cantos la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 2 y de la parcela municipal (hoy segregada en tres) ocupada por la depuradora y el punto limpio, además se ha tenido en cuenta las condiciones marcadas por los Servicios Técnicos de Obras Públicas, en relación a las secciones de las calles perimetrales al ámbito. Con toda esta información se delimitó gráficamente el ámbito, dejando la Calle de Batanes en él, dando una medición de 530.926,76 m², lo que aclara que la superficie que aparece en la ficha de la ZO.8 no corresponde solamente a los terrenos que se encuentran dentro de la delimitación gráfica del ámbito de la ZO.8.

A la vista de todo lo anterior, parece lógico pensar que la superficie que aparece en la ficha de la ZO.8 se corresponde a la suma de las siguientes superficies:

Parcela 1343601VK4914S0001JT	407.422,77 m ²
Parcela 1347905VK4914N0001HB	41.434,85 m ²
Parte de la Parcela 1264401VK4916S0001MH	87.256,36 m ²
Vía interior de parcela	13.902,07 m ²
Calle de Batanes	2.482,91 m ²
SUPERFICIE TOTAL	552.498,96 m²

Esta superficie, 552.498,96 m² es 3.395,04 m² menor que la de la ficha de ordenación que es de 555.894,00 m², lo que supone una diferencia de 0,61%, que se puede considerar despreciable.

En definitiva, se puede concluir, que la superficie de la ZO.8 no es la totalidad de la superficie de las Redes Generales Nº 9 y Nº 10, que la superficie numérica que aparece en la ficha de la ZO.8 y del Área Homogénea 6.2 es superior a la medición sobre plano de los límites de la ZO.8, al incluir terrenos de fuera del ámbito (Vía Pecuaria) y ha tomado como referencia las superficies realizadas por Catastro, por lo tanto, el equipo redactor propone, como superficie correcta del ámbito de la ZO.8, la medición gráfica realizada sobre planos con los límites reales proporcionados por el Ayuntamiento, por Vías Pecuarias y las condiciones fijadas por los Servicios Técnicos de Obras Públicas, y que asciende a 530.926,37 m².

5.1.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA GENERAL

El ámbito objeto de estudio se sitúan en la zona norte del área metropolitana de Madrid, en el Municipio de Tres Cantos, localizado a 23 Km., del núcleo urbano de Madrid, por la autovía M-607.



Municipio de Tres Cantos

Tres Cantos es el municipio más joven de la Comunidad de Madrid. Constituye un núcleo poblacional creado a comienzos de los 70, inicialmente dependiente del municipio de Colmenar Viejo del que se segregó el 21 de marzo de 1991 pasando a ser un municipio independiente.

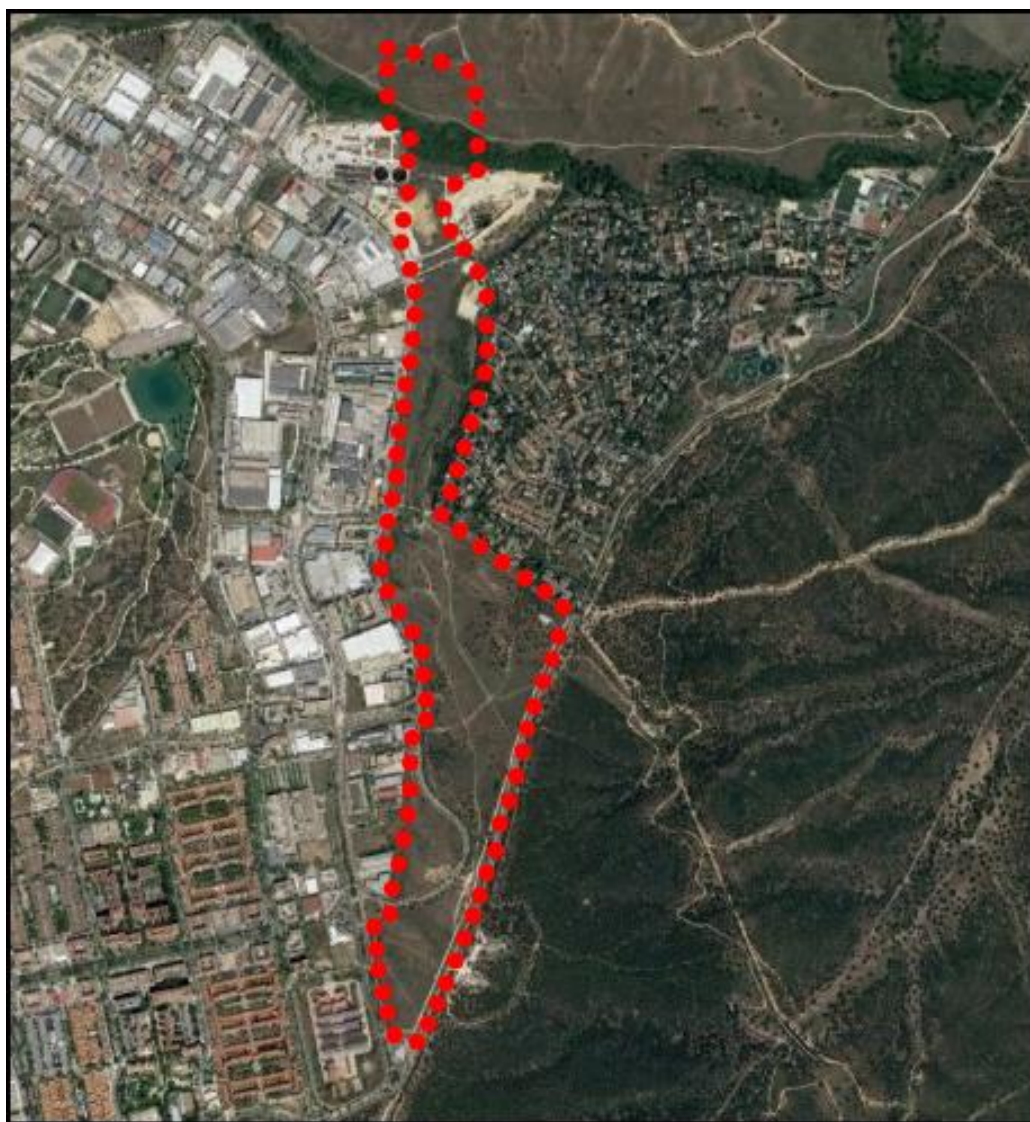
El municipio, de 38 Km² de extensión, alberga, según datos de diciembre de 2018, una población de 47.928 habitantes y presenta los siguientes límites:

Norte, Este y Oeste. Limita con el municipio de Colmenar Viejo.

Sur. Limita con el municipio de Madrid.

Los terrenos que conforman el ámbito están situados en la zona este del municipio, lindando con el término municipal de Madrid.

5.2.- FOTO AÉREA DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE



5.3.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Centro de transformación en Ronda de Valdecarrizo.



Centro de transformación Soto.



Línea aérea de baja tensión paralela a la Ronda de Valdecarrizo sobre apoyos de hormigón.



Línea aérea de Alta Tensión de 66 Kv en el centro del ámbito.



Final de la línea aérea de Alta Tensión de 66 Kv en el centro del ámbito.



Línea aérea en proceso de desmontaje dirección depuradora.



Línea aérea en proceso de desmontaje dirección Calle del Caballo.



Torre sin línea, debería ser desmontada.



Aliviadero de saneamiento.



Guardería.



Guardería.



Tubería de gas desde la Ronda de Valdecarrizo hasta la Calle de la Alameda Alta.



Tubería de gas desde la Ronda de Valdecarrizo hasta la Calle de la Alameda Alta.



Tubería de gas desde la Ronda de Valdecarrizo hasta la Calle de la Alameda Alta.



Área deportiva 1.



Carril Bici área deportiva 1.



Carril Bici parte central.



Carril Bici área deportiva 2.



Área deportiva 2.



Área deportiva 2.

6.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El presente documento es de **iniciativa municipal** y tiene por objeto, la ordenación del ámbito formado por los terrenos que según figura en la ficha de la ZO.8 “Área deportiva Este” del Plan General de Tres Cantos aparecen grafiados como Red General nº 10 en los planos de ordenación de la serie 3.1 hojas: 2, 3, 6, 7, 11 y 14, sin afectar los aspectos de la ordenación estructurante del Plan General, siendo este el instrumento de planeamiento adecuado, según se establece en la ficha de la ZO.8 “Área deportiva Este” del Plan General de Tres Cantos.

No es objeto de este Plan Especial limitar o concretar los diferentes tipos de deporte que se vayan a implantar en el ámbito en un futuro, reservando esta decisión a la Corporación Municipal, según se desarrollen en el tiempo las necesidades del municipio.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

7.- CONVENIENCIA Y MOTIVOS DE LA PROPUESTA

Conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), los Planes Especiales, se configuran legalmente como instrumentos de planeamiento de desarrollo, que pueden modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, como es el caso de la Zona de Ordenación nº 8 “Área deportiva Este”

Los elementos que conforman las Redes Generales 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 crecimiento demográfico de Tres Cantos está directamente relacionado con el Planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, principalmente por el Plan Especial de la “Charnela de la Avenida de Colmenar Viejo” y por el Plan Parcial del ámbito denominado “AR Nuevo Tres Cantos”.

En el año 2005 la población de Tres Cantos era de 39.198 habitantes, a fecha 1 de diciembre de 2018 este número de habitantes ha ascendido hasta los 47.928 ciudadanos.

Por otro lado, es muy interesante realizar un análisis de la población flotante del municipio.

En primer lugar, la mayor parte de las empresas tienen entre 1 y 4 trabajadores, pero éstas suponen un bajo porcentaje del efectivo total de la ciudad. Las empresas se hallan principalmente en el Polígono Industrial y en el Parque Tecnológico, donde se localiza casi la totalidad de las empresas con más de 500 trabajadores. Además, es aquí donde se ubican las cuatro empresas de más de 1.000 trabajadores y la mitad de las empresas que tienen entre 500 y 999 trabajadores y que representan así polos atractivos importantes.

Los lugares de origen de toda esta población no son solo la ciudad de Tres Cantos, sino que proceden de otros puntos de la Comunidad de Madrid.

El crecimiento paulatino de la población y la elevada población flotante obliga al Ayuntamiento a programar el desarrollo de nuevas áreas deportivas, con el fin de cubrir las necesidades del municipio.

El Ayuntamiento de Tres Cantos en su interés por dar respuestas a las necesidades de la creciente población del municipio considera necesario, por su situación y tamaño, la implantación de instalaciones deportivas en el ámbito de la Zona de Ordenación nº 8, a través del presente Plan Especial.

8.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El ámbito de actuación objeto de ordenación y análisis del presente documento son los terrenos que según figura en la ficha de la ZO.8 “Área deportiva Este” del Plan General de Tres Cantos aparecen grafiados como Red General nº 10 en los planos de ordenación de la serie 3.1 hojas: 2, 3, 6, 7, 11 y 14. La superficie total del ámbito según dicha ficha, es de 555.894 m².

Se ha realizado una medición del ámbito sobre planos, con los límites reales proporcionados por el Ayuntamiento, por Vías Pecuarias y las condiciones puestas por los Servicios Técnicos de Obras Públicas, en la que se incluye el dominio público del Arroyo del Fresno, la cual asciende a 530.926,37 m², lo que supone 24.967,63 m² menos que en la ficha, de la cual no se ha encontrado justificación de los terrenos medidos, pero parece que en ellos se incluía parte de la Vía Pecuaria y errores en la delimitación de las parcelas municipales.

El Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, aprobado definitivamente en el año 2003, indica que este ámbito constituía una zona de muy escaso uso ciudadano por efecto de la barrera del polígono industrial y del tráfico pesado de la Ronda de Valdecarrizo y que tenía condiciones y localización adecuadas para promover su uso deportivo, de mayor utilidad para Tres Cantos.

A la vista, del crecimiento de la población junto con la demanda de nuevas especialidades deportivas no presentes en el municipio, parece adecuado resolver la ordenación del ámbito de tal forma que permita la implantación de deportes tradicionales junto con deportes cuya demanda ha crecido en los últimos años.

La implantación de estos deportes debe hacerse en el tiempo, conjugando la necesidad del municipio con la demanda de los ciudadanos, conviviendo diferentes deportes en el mismo ámbito y sobre todo respetando en lo posible la naturaleza de este, buscando la menor transformación de su entorno.

Para conseguir todo esto, la ficha de la Zona de Ordenación nº 8 estableció unas condiciones de ordenación, 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, recomienda el trazado de un carril bici.

Con el fin de alcanzar todos estos objetivos, se ha procedido, primeramente, a realizar una toma de datos “*in situ*” sobre las infraestructuras, las áreas deportivas, el carril bici y las construcciones existentes en el ámbito, en segundo lugar, se ha realizado un Informe sobre la presencia o ausencia de Hábitats de interés Comunitario, el cual se adjunta como ANEXO III, también se ha añadido la información aportada por la Comunidad de Madrid referente a la delimitación de la Vía Pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”, para la correcta delimitación del ámbito, y por último, se han tenido en cuenta los condicionantes de deslinde con el viario público perimetral al ámbito de actuación fijados por los Servicios Técnicos Municipales de Obra Públicas.

Todos estos trabajos han aportado la información necesaria para tomar las decisiones adecuadas en relación, a la ordenación propuesta para el ámbito, delimitando principalmente tres zonas. Una en la que no se debe construir edificaciones, otra en la que sólo se podría construir edificaciones auxiliares de escasa entidad (poca edificabilidad) y de una planta y una tercera en la que sería posible construir edificaciones de baja más dos.

El informe sobre la presencia o ausencia de Hábitats de interés Comunitario ha confirmado la presencia de dos hábitats en los alrededores del Arroyo del Tagarral; HIC 6420 y HIC 92A0. Además, delimita una zona ocupada por encinas dispersas que a su juicio deberían ser conservadas.

PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN

1. Delimitación en torno al Arroyo del Tagarral en la que se incluye los Hábitats de Interés detectados en el informe. En esta zona se propone que no se realice ningún uso y no se edifique dentro de esta delimitación. Solo se permitirá labores de jardinería y limpieza, para los que habrá que pedir los informes sectoriales necesarios.
2. Delimitación de la tesela ocupada por encinas dispersas que se deberían conservar. En esta área se propone mantener el uso asignado por la ficha de la ZO.8, no admitiéndose ningún tipo de edificación, es decir, se permite el uso deportivo.
3. La construcción que se ha denominado Guardería, actualmente se utiliza como vivienda, lo que hace que esté fuera de ordenación, en cuanto al uso. También quedará fuera de ordenación por encontrarse en la delimitación en torno al Arroyo del Tagarral. Consume una edificabilidad de 153,83 m² y ocupa una superficie de 231,82 m².
4. Área deportiva 1 existente, situada en la esquina formada por la carretera de Soto de Viñuelas y la Calle de la Alameda Alta. Se propone, recuperar esta área, mantener el uso deportivo asignado por la ficha de la ZO.8, admitiendo edificaciones auxiliares de escasa entidad (50 m² de edificabilidad) y de una sola planta.
5. Área deportiva 2, situada en el encuentro de la Calle de la Alameda Alta y la Calle del Caballo. Se propone mantener el uso deportivo asignado por la ficha de la ZO.8, admitiendo edificaciones auxiliares de escasa entidad (100 m² de edificabilidad) y de una sola planta.
6. Carril Bici existente. Está en buen estado, por lo que se propone mantenerlo como alternativa al propuesto en la ficha de ordenación, dado que esto era una recomendación, aun así, se ha dejado libre de edificaciones una franja de 5 metros en el frente de la Ronda de Valdecarrizo. Se puede estudiar en los proyectos de construcción de las nuevas instalaciones deportivas que se pretendan instalar en el futuro, la modificación de su trazado en algunos puntos, en función de su incidencia en dichos proyectos.

7. Delimitación en torno al Arroyo del Fresno, el PGOU de Tres Cantos propone una delimitación de protección de ribera, la cual se mantiene y se propone que no se realice ningún uso y no se edifique dentro de esta delimitación.
8. Vía existente entre la Glorieta de Valdeoliva y Plaza de Juan de la Cierva, que se considera como una vía interior de parcela.
9. El resto del ámbito puede albergar perfectamente el uso que le asigna la ficha de la ZO.8, que se encuentra regulado por la Ordenanza nº 9. En cuanto a las edificaciones, tendrá que tener en cuenta las limitaciones que puede tener por la existencia de algunas infraestructuras y estar a lo que marque las normativas sectoriales, vigentes en cada momento, en especial se ha tenido en cuenta las afecciones de la línea eléctrica de Alta Tensión de 66 kv que atraviesa el ámbito formando un pasillo eléctrico de un ancho de 30 metros que se deberá mantener hasta el desvío, soterramiento y desmontaje de dicha línea.
10. Para que los futuros proyectos deportivos puedan disponer los medios suficientes para garantizar la protección de la Zona Especial de Aves Protegidas del Soto de Viñuelas, en caso de ser obligados por ley, deberán ir acompañados del pertinente documento medioambiental, que imponga las medidas correctoras necesarias.
11. En cuanto a la Vía Pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”, se ha dejado fuera del ámbito toda la delimitación del la Vía Pecuaria aportada por la Comunidad de Madrid, que supera los 35 metros que tenía previsto el Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal, de junio de 2001 y además en la propuesta se ha dejado una franja de 3 metros de ancho libre de edificaciones, en el interior del ámbito, contados desde el límite de la Vía Pecuaria.
12. En cuanto a la organización de las cubiertas y aprovechamiento bajo las mismas, el equipo redactor propone su modificación quedando tal y como está redactado en el punto 5.2 del apartado 8.2.1 del presente documento.

Los diferentes deportes que se puedan llegar a implantar en este ámbito a lo largo del tiempo y en base a las futuras necesidades del municipio conforme a la demanda de los ciudadanos, deberán respetar en lo posible la naturaleza de este, buscando la menor transformación de su entorno. Por tanto, una vez se defina que uso deportivo se vaya a implantar por la Corporación en cada momento, con la presentación del proyecto correspondiente, será el momento de determinar, en su caso, si dicho uso requiere la necesidad de la tramitación de un documento ambiental que lo acompañe.

8.1.- ANTECEDENTES

8.1.1.- FICHA DE LA Z.O.8 “ÁREA DEPORTIVA ESTE”

ZONA DE ORDENACIÓN	Nº
ÁREA DEPORTIVA ESTE	ZO.8

Serie 3.1 Hojas 2, 3, 6, 7, 11 y 14.

SUPERFICIE: 555.894 m2 grafiada en los planos de ordenación como Red General nº 10.

ORDENANZA: CD.d, en lo que no contradiga a las condiciones de esta Ficha.

JUSTIFICACIÓN

- El Parque Este ha constituido hasta ahora una zona de muy escaso uso ciudadano por efecto de la barrera del polígono industrial y del tráfico pesado de la Ronda de Valdecarrizo.
- Tiene condiciones y localización adecuadas para promover su uso deportivo, de mayor utilidad para Tres Cantos.
- En particular, el deporte del golf es una actividad normalmente ausente del ámbito de dotaciones ciudadanas por una mal entendida consideración del golf como deporte de lujo o de élite, cuando es un deporte beneficioso para una amplia gama de usuarios potenciales; Tres Cantos tiene la ventaja de disponer de espacio público que puede ser apropiado para ese uso.
- La colindancia del ámbito de ordenación con un espacio protegido de gran valor, la ZEPA de Soto de Viñuelas y Lugar de Interés Comunitario Cuenca del Río Manzanares, la vía pecuaria, y la existencia de arroyos en su interior, obliga a estudiar con especial atención la compatibilidad de las condiciones de actuación para transformar esta zona en campo de golf.
- El Plan General establece la Zona de Ordenación ZO.8 como ámbito de ordenación asignado a ese uso específico, previa comprobación en el planeamiento de desarrollo de la viabilidad de la actuación.

OBJETIVOS:

- Establecer las condiciones para garantizar la viabilidad del uso de este espacio para deportes, y en su caso como campo de golf municipal, y su compatibilidad con la protección medio ambiental de la zona y áreas colindantes.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

- Disponer los medios suficientes para garantizar la protección de la Zona Especial de Aves Protegidas del Soto de Viñuelas.

- Preservar el cauce y zona de influencia del arroyo de Valdecarrizo al norte.
- Preservar el cauce y paseo lateral del arroyo del Tagarral, lindante por el este del ámbito con la urbanización de Soto de Viñuelas.
- La edificación necesaria para gestión y uso del campo, con el objeto de desarrollar una instalación de primer orden, se realizará con edificabilidad de 0,027 m²/m² sobre el ámbito completo de la Zona de Ordenación. En particular, se admite el uso complementario de terciario de hotel y de restauración.
- Las edificaciones complementarias vinculadas a la actividad que se desarrollen dentro de los límites del campo de golf materializarán la edificabilidad en contenedores que tengan una altura máxima de tres plantas (B+II.)
- Deberá respetarse la Vía Pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”, manteniendo para ello una franja de borde, libre de actuaciones. Con objeto de resolver su paso por esta área, se delimita un Plan Especial de Protección de la Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo.
- Se recomienda mantener libre una franja de al menos tres metros de anchura, lindando con la Ronda de Valdecarrizo, para el trazado municipal de un carril de bicicletas.

CONDICIONES DE GESTIÓN:

- Estudio de Detalle y Estudio de Impacto Ambiental para obtener la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental de la autoridad competente.
- Se cumplirán el resto de condiciones que establece el Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal, de junio de 2001, y cuantas de éste se deriven.

8.1.2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

ORDENANZA 9: EQUIPAMIENTOS SOCIALES	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.

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.

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.

DC Dotación genérica, excepto Servicios Funerarios

DCd Dotación Deportiva

DCe Dotación Educativa

DCs Dotación Sanitaria o Asistencial

DCc Dotación Cultural, Social, Religiosa o Recreativa

DCa Dotación administrativa (Administración Pública)

DCac Alojamiento Comunitario

DCf Cementerios y Servicios Funerarios

Los Equipamientos Sociales privados de uso particular o colectivo se identifican mediante la incorporación de la letra "p" a su código correspondiente (por ejemplo, DCd.p). No obstante, ésta no es una determinación vinculante del uso. Podrán coexistir dos o más categorías específicas cuando así se especifique en los planos de ordenación.

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. 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.

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 800 m² 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

No se establece limitación en la ocupación de parcela.

4.2 Alineaciones y retranqueos

No se establece retranqueo frontal.

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.

No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales siempre que no queden medianeras al descubierto o que se prevea con certeza su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante. En ningún caso se admitirá la edificación adosada al lindero posterior, salvo en manzanas ya consolidadas con esa situación o planificadas en conjunto con esa ordenación.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

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

5.1 Altura de la edificación

La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones es la siguiente, salvo si los planos de ordenación señalan 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

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. Organización de la cubierta

Serán admisibles tanto las cubiertas planas como las inclinadas y siempre que la altura de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera más elevada no sea superior a 6.00 metros.

El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas en relación con la cubierta en aquellos edificios que por su singularidad así lo precisen (edificios culturales, religiosos,...).

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 m²/m²**

*Categoría Cementerios y Servicios Funerarios: 0,3 m²/m²**

** 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:

<i>SUPERFICIES DE PARCELA M²</i>	<i>EDIFICABILIDAD M²/M²</i>
<i>< 5.000</i>	<i>1,5</i>
<i>5.001-50.000</i>	<i>1,64 - 0,288*Sup (1)</i> <i>*(El valor obtenido se redondeará a un decimal por exceso, en donde siempre que el segundo decimal sea > 0 = que 0 se redondeará por exceso, haciéndolo por defecto en el caso contrario.)</i>
<i>>50.000</i>	<i>0,2</i>

(1) Donde Sup es la superficie de parcela en hectáreas (m² de parcela dividido por 10.000).

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.

El tamaño de parcela de referencia será el registrado en el Catastro de Urbana, el escriturado con fecha anterior al 1 de julio de 2001 o el derivado de los proyectos de segregación, parcelación o reparcelación en su caso, debidamente Inscritos en el Registro de la Propiedad salvo que la Ficha de la Zona de Ordenación correspondiente señale otro ámbito.

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

8.1.3.- PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL CAMPO DE GOLF MUNICIPAL, DE JUNIO DE 2011

Se adjunta como **Anexo I**

8.2.- NORMATIVA APLICABLE AL ÁMBITO DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

A la vista de la Ordenanza de aplicación DC y la ficha de ordenación del ámbito ZO.8, se redactan los siguientes apartados de aplicación en el ámbito:

8.2.1.- PARAMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO ZO.8

1. AMBITO

Estos parámetros serán de aplicación en los terrenos que forman la ZO.8 y que están señaladas en los planos de ordenación con el código DC.d.

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.

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, que en este caso es:

DCd Dotación Deportiva

La ficha del Plan General en el apartado Condiciones de ordenación establece que: “En particular, se admite el uso complementario de terciario de hotel y de restauración”.

Por tanto, los únicos usos complementarios admitidos son:

- 1. Terciario de Hotel*
- 2. Terciario de restauración*

2.3 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.

3. CONDICIONES DE PARCELA

No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones.

4. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

4.1 Ocupación máxima

La permitida por las áreas de movimiento fijadas en los planos nº8, 8.01 y 8.02 del presente documento.

Se permitirá la ocupación fuera de estas áreas de movimientos a construcciones de una planta, dedicadas a infraestructuras de servicios (luz, agua, teléfonos, saneamiento, etc.), ya existentes o de nueva creación.

4.2 Alineaciones y retranqueos

1. *Nuevas construcciones: quedan reguladas por las áreas de movimiento propuestas en este Plan Especial y fijadas en los planos nº 8, 8.01 y 8.02 del presente documento. Aquellas dedicadas a infraestructuras de servicios (luz, agua, teléfonos, saneamiento, etc.), podrán estar fuera de las áreas de movimiento*
2. *Edificaciones existentes de infraestructuras: Mantiene su posición actual.*
3. *Edificaciones auxiliares de las Áreas deportivas 1 y 2:*
 - *No se establece retranqueo frontal,*
 - *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.*

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Altura de la edificación

La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones es la siguiente:

1. *Nuevas construcciones;*
Número Máximo de plantas sobre rasante: 3 (Baja + 2)
Altura máxima: 10,80 m
2. *Edificaciones existentes o nuevas de infraestructuras de servicios*
Número Máximo de plantas sobre rasante: Baja
Altura máxima: 4,00 m
3. *Edificaciones auxiliares de las Áreas deportivas 1 y 2*
Número Máximo de plantas sobre rasante: Baja
Altura máxima: 4,00 m

5.2 Organización de la cubierta y aprovechamiento bajo las mismas

1. *La cubierta de la edificación deberá ajustarse a las alturas máximas de cornisa y cumbra establecidas en la ordenanza correspondiente. Así mismo deberá cumplir las condiciones generales que se definen en este apartado.*

2. Serán admisibles tanto las cubiertas planas como las inclinadas, siempre que su pendiente no sea superior al 100% (equivalente a un ángulo de 45°) y que la altura de cumbrera no sea superior a 4,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal.

3. La cubierta del edificio arrancará como máximo a 1,00 metro por encima de la cara superior del último forjado horizontal.

4. La cubierta sobre plantas retranqueadas quedará incluida dentro del volumen definido en el punto 2.

5. No podrá sobresalir ningún espacio o elemento por encima del volumen definido por planos imaginarios trazados con un ángulo de 45° y sobreelevados 1,00 metros por encima del último forjado horizontal de techo de planta de piso, o de la cara superior de la línea de cornisa, salvo los volúmenes exteriores a estos planos imaginarios, tanto en las fachadas exteriores como interiores, cuando éstos correspondan a:

a) elementos de comunicación vertical (cajas de escalera, maquinaria de ascensores, etc.) o conductos de las instalaciones generales del edificio, siempre que su altura no supere en más de 4,50 metros la cota de la cara superior del último forjado horizontal;

b) buhardas, siempre en conjunto su proyección horizontal no supere un tercio de la longitud total de fachada del edificio.

c) barandillas y antepechos de azoteas o terrazas, siempre que su altura no supere los 1,20 metros, medidos desde su arranque;

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.

e) Los remates ornamentales como columnatas, frontones triangulares, falsas fachadas, etc., y los rótulos publicitarios.

6. Se admite la construcción de áticos en todos los casos, cumpliendo las condiciones de los apartados 2, 4 y 5, debiendo además retranquear su fachada un mínimo de 2,40 m respecto a la del edificio.

5.3 Superficie Máxima Edificable

La Superficie Máxima Edificable para este ámbito viene definida en la ficha de la ZO.8 del Plan General en el apartado de Condiciones de Ordenación donde se establece:

“Edificabilidad de 0,027 m²/m² sobre el ámbito completo de la Zona de Ordenación”.

El ámbito completo de la ZO.8 es de 530.926'37 m²

Por tanto, la edificabilidad es $530.926'37 \text{ m}^2 \times 0,027 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 14.335,01 \text{ m}^2$, que debe materializarse en las áreas de movimiento previstas para la construcción de edificaciones.

6. FUERA DE ORDENACIÓN. GUARDERÍA

El Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, en su Volumen II Capítulo 5.1 punto 1 define así el fuera de ordenación:

- 1. Se entenderá que un edificio, local o instalación están calificados como fuera de ordenación cuando estando erigido con anterioridad a la aprobación de este Plan o de otro que lo desarrollase, resultase disconforme con el planeamiento e impidiera su desarrollo.*

Y en el punto 2 establece los grados como sigue:

- 2. Grados de la Calificación de "fuera de ordenación".*

Atendiendo al tipo de disconformidad del edificio existente con el planeamiento, se consideran cuatro grados:

- Grado 1: Alineaciones. Edificios cuya disconformidad con el planeamiento incluya o consista en la superación de las alineaciones exteriores señaladas en los Planos de Ordenación o de las oficiales señaladas por el Ayuntamiento.*
- Grado 2: Usos. Edificios, locales e instalaciones cuya disconformidad con el planeamiento incluya o consista en el uso existente, con exclusión de los casos del Grado 3.*
- Grado 3: Construcciones ilegales. Construcciones situadas en Suelo No Urbanizable de Protección que hubieran sido edificadas contraviniendo la normativa vigente en aquel momento, y careciendo de licencia para ello, fuesen disconformes con el contenido de este Plan u otros que lo desarrollen.*
- Grado 4: Inadecuación volumétrica. Locales e instalaciones cuyas características volumétricas o constructivas no permitan el cumplimiento de las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de este Plan General para el uso al que están destinados.*

En el caso del edificio que se ha denominado "Guardería" está construido antes del Plan General y su uso actual es Residencial, por tanto, ya estaría fuera de ordenación Grado 2 con anterioridad a la redacción de este Plan Especial, pero además, quedaría fuera de ordenación con este documento en Grado 1.

Consume una edificabilidad de 153,83 m² y ocupa una superficie de 231,82 m².

El Plan General tiene una normativa específica para las obras que podrían permitirse en esta edificación atendiendo a su grado de fuera de ordenación.

7. ELEMENTOS DE SEGURIDAD.

Por la seguridad de las personas fuera y dentro de las instalaciones deportivas, se podrá instalar tantos elementos de protección y/o seguridad como sean necesario, con la altura y las características adecuadas a los elementos que se necesiten en cada caso y en función del deporte que se vaya a practicar.

8.2.2.- CONDICIONES DE GESTIÓN DE LA FICHA DE LA ZO.8

El Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos establece en la ficha de la ZO.8 “Área deportiva Este” dentro de las condiciones de gestión lo siguiente:

- Se cumplirán el resto de las condiciones que establece el Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal, de junio de 2001, y cuantas de éste se deriven

Este apartado quedó recogido dentro del planeamiento aprobado en el año 2003, ya que en el año 2001 el Ayuntamiento de Tres Cantos convocó un Concurso Público para adjudicar la concesión administrativa del Campo de golf Municipal teniendo la misma los siguientes contenidos:

- La utilización privativa del Campo de Golf.
- La construcción, conservación, y explotación y redacción del proyecto del Campo de golf Municipal y de cualquier otra obra o instalación necesaria o conveniente para la gestión del Campo que no sea comprendido por el proyecto.

El Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal, de junio de 2001, define perfectamente en su artículo 7 en qué consistía el programa del Proyecto de Campo de Golf Municipal y que como mínimo contaría con los siguientes espacios e instalaciones:

- Aparcamiento para 250 vehículos
- Campo de golf de 18 hoyos (par 70 a 72)
- Campo de prácticas
- Putting green y practice area
- Pith & putt de 9 hoyos
- Naves de mantenimiento
- Casa club que albergará al menos: cuarto de palos, vestuarios masculinos y femeninos, zona de tienda, oficina, escuela y cafetería

En definitiva, este pliego se redactó para un proyecto muy concreto de Campo de Golf Municipal, de una ocupación aproximada de 65 ha, con unas características determinadas y pensado para su posterior gestión por una empresa privada.

También en la ficha de la ZO.8 “Área deportiva Este” se establece que el uso del ámbito es el de equipamiento social (DC.d) en concreto uso dotacional deportivo. Esto quiere decir que en este ámbito se puede implantar muchos tipos de deportes, como pueden ser:

- Fútbol, tenis, hípica, natación, golf, ciclismo, baloncesto, etc.

Dado que el Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal, de junio de 2001, se redactó para un proyecto concreto, no es posible aplicarlo a otros proyectos diferentes, por lo tanto, este pliego sólo será de aplicación en el caso de que el Ayuntamiento decida volver a sacar un concurso con el mismo programa y en las mismas condiciones, incluidas las de gestión privada, que se indican en el mismo.

9.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

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

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que:

Artículo 50. 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.

Artículo 51. Contenido sustantivo.

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

2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:

a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.

b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

Artículo 52. Documentación.

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.

El presente documento mantiene los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, por tanto, sin ningún género de dudas el Plan Especial es el instrumento de planeamiento adecuado para tramitar la presente propuesta.

9.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

El ámbito de actuación objeto de ordenación y análisis del presente Plan Especial de la Zona de Ordenación Nº 8 según figura en la ficha de la ZO.8 “Área deportiva Este” del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, está afectado por la “Ordenanza nº 9: Equipamientos Sociales (DC)”, además esta ficha establece las siguientes condiciones de gestión:

- Disponer los medios suficientes para garantizar la protección de la Zona Especial de Aves Protegidas del Soto de Viñuelas.
Queda justificado, en el apartado 8 Descripción de la propuesta punto 9
- Preservar el cauce y zona de influencia del arroyo de Valdecarrizo al norte.
Queda justificado, en el apartado 8 Descripción de la propuesta, con la protección de las zonas de borde.
- Preservar el cauce y paseo lateral del arroyo del Tagarral, lindante por el este del ámbito con la urbanización de Soto de Viñuelas.
Queda justificado, en el apartado 8 Descripción de la Propuesta, con la protección de las zonas de borde.
- La edificación necesaria para gestión y uso del campo, con el objeto de desarrollar una instalación de primer orden, se realizará con edificabilidad de 0,027 m²/m² sobre el ámbito completo de la Zona de Ordenación. En particular, se admite el uso complementario de terciario de hotel y de restauración.

Queda justificado, en el apartado 8.2.1 punto 5.3 de este documento.

- Las edificaciones complementarias vinculadas a la actividad que se desarrollen dentro de los límites del campo de golf materializarán la edificabilidad en contenedores que tengan una altura máxima de tres plantas (B+II.)

Queda justificado, en el apartado 8 Descripción de la Propuesta punto 12 y en el apartado 8.2.1 punto 5.1 y 5.2 de este documento.

- Deberá respetarse la Vía Pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”, manteniendo para ello una franja de borde, libre de actuaciones. Con objeto de resolver su paso por esta área, se delimita un Plan Especial de Protección de la Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo.

Queda justificado, en el apartado 8 Descripción de la propuesta punto 10.

- Se recomienda mantener libre una franja de al menos tres metros de anchura, lindando con la Ronda de Valdecarrizo, para el trazado municipal de un carril de bicicletas.

Queda justificado, en el apartado 8 Descripción de la propuesta punto 6.

El presente documento mantiene los parámetros establecidos para este ámbito, en la ficha de ordenación de aplicación, en lo referente a:

- Uso, clasificación del suelo y ordenanza de aplicación.
- Alineaciones y rasante exteriores de la parcela al viario público.
- Edificabilidad total asignada al ámbito.

Según lo anterior, queda justificado que el presente Plan Especial cumple con las disposiciones establecidas en el Plan General.

9.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONFORMIDAD DE LA PROPUESTA CON LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en el artículo 34 los instrumentos de planeamiento, dichos instrumentos se clasifican en dos grupos según su función y alcance en la integración de la ordenación urbanística municipal:

1. Instrumentos de planeamiento general (Planes Generales, Planes de Sectorización).
2. Instrumentos de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos).

Las determinaciones de la ordenación municipal son estructurantes o pormenorizadas.

Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general y las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.

Dichas determinaciones estructurantes y pormenorizadas se desarrollan en el siguiente artículo de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 35. *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas*

1. *Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística 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.*
2. *Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:*
 - a) *El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.*
 - b) *La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.*
 - c) *La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.*
 - d) *El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.*
3. *Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.*
4. *Si perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones de la ordenación urbanística:*
 - a) *La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector, y especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.*
 - b) *Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*
 - c) *La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*
 - d) *El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*
 - e) *La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.*
 - f) *La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*

Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

A la vista de que la propuesta que se realiza en el presente documento no modifica ninguna determinación estructurante, se justifica que cumple con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

9.4.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

La accesibilidad es la cualidad de fácil acceso para que cualquier persona, incluso aquellas que tengan limitaciones en la movilidad, en la comunicación o el entendimiento, pueda llegar a un lugar, objeto o servicio.

La podemos relacionar con los siguientes términos:

- *Accesibilidad arquitectónica*: referida a edificios públicos y privados.
- *Accesibilidad urbanística*: referida al medio urbano o físico.
- *Accesibilidad en el transporte*: referida a los medios de transporte públicos.
- *Accesibilidad en la comunicación*: referida a la información individual y colectiva.
- *Accesibilidad electrónica*: es la facilidad de acceso a las TIC y a contenidos en Internet, para cualquier persona sea con discapacidad, de edad avanzada o por privación circunstancial.

La accesibilidad universal es aquella condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad, comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

Actualmente, la accesibilidad ha dejado de ser sinónimo de supresión de barreras físicas para adoptar una dimensión preventiva y amplia, generalizable a todo tipo de espacios, productos y servicios. Por otra parte, se trata de una variable fundamental para garantizar el cumplimiento del principio de igualdad de oportunidades, convirtiéndose paulatinamente en un reconocimiento general, como mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

Desde el punto de vista poblacional, podemos decir que **la accesibilidad es fundamental para un 10 % de la población, para un 40 % es necesario y para el 100 % es confortable**.

La accesibilidad es un derecho de la persona y, como tal, debe ser tratado para conseguir la equiparación de oportunidades. Así mismo, la persona tiene derecho a la autonomía y la movilidad personal, como correspondencia al logro de una vida plenamente independiente. Por último, un aspecto fundamental es la normativa, que desde hace unos años obliga a que todo bien, producto o entorno sea accesible para todas las personas.

El ámbito objeto de este Plan Especial, está rodeado de viales públicos, por lo que cumple con la accesibilidad universal. Además, todos los proyectos que se desarrollen posteriormente a la aprobación de este documento de planeamiento, en dicho ámbito, deberán cumplir y justificar de forma individual toda la normativa de aplicación vigente en el momento de la redacción de sus proyectos de construcción, incluida la normativa de acceso universal.

10.- IMPACTO NORMATIVO

10.1.- 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.

10.2.- IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL

La Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 45 que las **normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid** incorporarán la evaluación del impacto sobre la identidad de género en el **desarrollo de sus competencias**, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Por su parte, la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBI-fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid, **en el marco de sus competencias**, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. Para ello, todas las **disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid** deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine.

El Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 31 de octubre de 2016, por el que se establecen instrucciones generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, tiene por objeto facilitar la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con un doble objeto, el primero, adaptar los nuevos trámites y prescripciones legales a la **organización y funcionamiento de la Administración de la Comunidad de Madrid** y, segundo, establecer criterios uniformes de funcionamiento a los centros directivos implicados en la elaboración y tramitación de disposiciones normativas en algunos aspectos del procedimiento que así lo precisan.

El ámbito objetivo de aplicación de las citadas instrucciones comprende los procedimientos de tramitación de los anteproyectos de Ley, proyectos de decretos legislativos y proyectos de

reglamentos de la **Administración de la Comunidad de Madrid y sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes**.

En virtud de lo establecido en los citados preceptos legales y en las Instrucciones Generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, se considera que el presente documento no requiere la emisión de informe preceptivo de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género.

No obstante, en el contenido del documento, no existe **impacto** en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.

10.3.- IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA

Este Plan Especial, por su contenido, no existe 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.

11.- EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Los terrenos que conforman el ámbito son de propiedad municipal, provienen de antes de la aprobación definitiva del Plan General. El programa de actuaciones del Plan General había previsto en este ámbito la construcción de un campo municipal de golf, mediante concurso público para la concesión de la construcción y gestión de la dotación deportiva, con una inversión privada aproximada de 4.808.100 €. Además, tenía que ejecutarse en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General. Actualmente, este proyecto está descartado por la corporación municipal.

Las necesidades municipales para este ámbito han cambiado, y su pretensión, es en el tiempo ir ejecutando diferentes dotaciones que den respuesta a las necesidades de la población, **por ello la ejecución del ámbito será directamente municipal**, sin un plazo limitativo.

12.- SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

El ámbito se encuentra en suelo urbano consolidado, está rodeado por viales y tiene acometidas de todos los servicios públicos necesarios, por tanto, no se prevé ningún tipo de obras de urbanización.

Tiene un total de 14.335,01 m² de edificabilidad, que debe materializarse en las áreas de movimiento previstas para la construcción de edificaciones. Actualmente no se tiene suficiente información de los diferentes proyectos que se quieren materializar en el ámbito, pero indiscutiblemente, serán varios proyectos los que se repartirán de forma racional y proporcionalmente a sus necesidades la edificabilidad del ámbito, ejecutándose cada uno de ellos en función de las necesidades del municipio.

12.1.- VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

El pasado año se eliminó la deuda, al amortizar anticipadamente el crédito para pago a proveedores suscrito en 2012.

La liquidación presupuestaria del ejercicio 2017, arroja números positivos por quinto año consecutivo. El pasado año, las cuentas municipales cerraron con un superávit de 4,9 millones de euros.

El capítulo de ingresos superó las previsiones iniciales, hasta alcanzar unos derechos reconocidos de 49,5 millones de euros. El capítulo de gastos alcanza los 46 millones de euros, con un grado de ejecución superior al 95%.

En el capítulo de Inversiones, el pasado año se destinaron 3,6 millones de euros a la mejora de sectores, avenidas, parques y jardines, instalaciones deportivas, colegios y edificios municipales. La estabilidad presupuestaria alcanzó el 11,21%, muy por encima del nivel de equilibrio que establece la Ley.

Por tanto, si en los próximos años se sigue con esta misma tendencia esta garantizada la viabilidad económico-financiera de este documento, sobre todo teniendo en cuenta que la ejecución de las obras de los proyectos no serán imputables a un solo años fiscal.

13.- CONCLUSIÓN

Como conclusión y resumen de todo lo expuesto en el presente documento, se estima que la propuesta queda suficientemente justificada y documentada para la tramitación urbanística correspondiente, no afectando a elementos estructurantes del Plan General de Tres Cantos y ajustándose técnicamente a lo establecido en el mismo y en la Modificación puntual del Plan Especial para “Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística” en el municipio de Tres Cantos, debiéndose adoptar para su tramitación las reglas propias de aprobación de los Estudios de Detalle, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este documento incluye la definición suficiente para la comprensión, por persona distinta al autor, de las nuevas posibilidades que ofrece la implantación del uso autorizable propuesto en las parcelas incluidas en el ámbito de actuación.

Procede, por tanto, la tramitación y aprobación, en su caso, del presente Plan Especial de la Zona de Ordenación Nº 8.

Una vez aprobado definitivamente el presente documento, no resulta necesario proceder a la actualización de ninguno de los documentos gráficos del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos.

Y para que así conste a los efectos oportunos, se firma el presente documento en Tres Cantos, a fecha de diciembre de 2018.

AUTORES DEL DOCUMENTO



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'David Becerra Corrales'.

Fdo.: David Becerra Corrales

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Antonio Díaz Zalabardo'.

Fdo.: Antonio Díaz Zalabardo

CONFORME

El alcalde

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jesús Moreno García'.

Fdo.: Jesús Moreno García

III.- ANEXOS

- **ANEXO I.- PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL CAMPO DE GOLF MUNICIPAL, DE JUNIO DE 2001**
- **ANEXO II.- FICHAS CATASTRALES**
- **ANEXO III.- INFORME SOBRE LA PRESENCIA O AUSENCIA DE HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO EN EL INMUEBLE**

IV.- PLANOS