

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

70**SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de junio de 2025, adoptó acuerdo cuyo enunciado y parte dispositiva, copiados literalmente dicen:

Número 11/287/2025.—G1/21 y G2/21.—Aprobación definitiva Proyecto de Urbanización Sectores 1 y 2 del Área de Reparto 2 “Cerro del Baile”.

Visto el informe emitido por el Jefe de Servicio Jurídico de Planeamiento y Gestión Urbanística, del que resulta,

ANTECEDENTES DE HECHO

Se presenta mediante registro de entrada número: 2022/3607, el Proyecto de Urbanización del Área de Reparto 2 Sector 1, y mediante registro de entrada número: 2022/3609, el Proyecto de Urbanización del Área de Reparto 2 Sector 2, Cerro del Baile, promovido por la Junta de Compensación del Ámbito, para someterse al trámite de Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

El proyecto ha sido redactado por D. Domingo Jiménez Lacaci, Ingeniero de Caminos Colegiado número 10.277, técnico con habilitación legal suficiente y con la precisión suficiente para su ejecución por técnicos distintos del autor del proyecto.

Previamente la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid formula la Declaración Ambiental Estratégica fechada el 3 de junio de 2019.

Por acuerdo 1/61/2022, de 11 de febrero de 2022, de la Junta de Gobierno se aprobó inicialmente el proyecto de urbanización del Sector, 1 y por acuerdo 2/62/2022 de la Junta de Gobierno y fecha 11 de febrero, la aprobación inicial del Sector 2, acordando la solicitud de los informes sectoriales que preceptivamente se debieron solicitar así como sometiendo a información pública el proyecto.

El acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno fue del tenor literal siguiente:

“Primero.—Admitir a trámite y aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización formulado por la Junta de Compensación del Sector 1, AR-2, Cerro del Baile, presentado en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes por Registro General de Entrada el pasado 3 de febrero de 2022, con número 3607/2022 debiendo acreditarse, en cualquier caso, antes de la aprobación definitiva, el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos de obligado cumplimiento, señalados por los Servicios Técnicos Municipales que se han transcrito más arriba en las Consideraciones Legales, todo ello sin perjuicio de lo que se derive de la ulterior tramitación.

Segundo.—Someter a trámite de información pública la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización, mediante publicación de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y anuncio en un periódico de los de mayor difusión, así como mediante notificación individualizada a los propietarios de las fincas, con objeto de que, durante el plazo de veinte días puedan formular alegaciones.

La documentación referida podrá examinarse en la web municipal así como en la Sección de Planeamiento primera planta, El Caserón, en horario de 10:00 a 14:00, solicitando cita previa en dgterritorio@ssreyes.org, los días hábiles del plazo indicado, en orden a la formulación de las alegaciones que, en su caso, se estimen pertinentes y que se presentarán por escrito en el Registro General del Ayuntamiento.

Tercero.—Solicitar informes de los órganos y entidades administrativas previstos legalmente como preceptivos y los de la legislación sectorial necesarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.2.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás normativa de aplicación”.

El acuerdo adoptado fue objeto de publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 21 de marzo de 2022, fecha de inicio de los 20 días de información pública; y publicado igualmente en el Diario El Mundo con fecha 24 de marzo de 2021.

El acuerdo de la Junta de Gobierno fue objeto de notificación individualizada a los integrantes de la Junta de Compensación mediante oficio de 20 de junio de 2022, y remitido a la Junta de Compensación.

El proyecto aprobado fue diligenciado con fecha 22 de febrero de 2022 por la Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local.

Con fecha 6 de noviembre de 2023 y número de registro de entrada 38235, se presenta un proyecto refundido del texto del Proyecto de Urbanización del Sector 1; y con la misma fecha y registro de entrada 38237, del Sector 2, documentos estos sobre los que habrá de versar la aprobación definitiva.

Por medio de escrito fechado el 2 de enero de 2025, se presenta por la Junta de Compensación documento técnico que incorpora algunas observaciones al proyecto refundido de urbanización de los dos sectores, en función del tiempo transcurrido y a efectos de incorporarse al expediente.

Informes técnicos:

De conformidad con el artículo 60 en relación con el artículo 59.2 b) de la Ley del Suelo de Madrid, se solicitaron y emitieron informes técnicos de los distintos Departamentos Municipales con competencia sobre la materia, previos a la aprobación inicial; así como los informes sectoriales preceptivos de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, de emisión posterior a la aprobación inicial; así como nuevos informes de los SSTT municipales sobre el proyecto refundido de 6 de noviembre de 2023.

Se han emitido los siguientes informes de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

1. Informe de Arquitectura del Sr. Jefe de los Servicios Técnicos de Urbanismo de 8 de febrero de 2022 favorable en cuanto incorpora el proyecto los documentos previstos en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento; incluye las obras propias de los proyectos de urbanización previstas en el artículo 97 de la Ley del Suelo de Madrid; cumple con las determinaciones de los Capítulo II y Capítulo III del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y, en concreto, justifican el artículo 7, artículo 16 de dicho texto legal, en cuanto a que se prevé el coste de la obras de urbanización así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las propias de la potabilización, suministro y depuración de agua, así como las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible; e igualmente cumple con el artículo 18 de dicho texto legal en cuanto al cumplimiento de los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, y con el deber legal de la promoción de una actuación de transformación urbanística deberá de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación prevista legalmente; se justifica igualmente que los proyectos de urbanización cumplen el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estableciendo y justificando los plazos y garantías de los proyectos de urbanización, fijando los plazos de ejecución en 24 meses de realización y recepción de las obras, y recogen las condiciones y garantías para la perfecta ejecución de las obras, realizando a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, conforme a los artículos 58 a 62, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, complementaria a las establecidas en la Legislación Urbanística, además del pago de los tributos municipales de obras correspondientes; se informa igualmente de que se han aportado informes favorables de las compañías suministradoras, Canal de Isabel II, Iberdrola, Telefónica de España y Madrileña de Gas, garantizando el enlace de los servicios urbanísticos a los generales de la ciudad y la suficiencia de los mismos; se justifica que el Estudio de Seguridad cumple con los requisitos necesarios para este tipo de actuación; se garantiza el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y barreras arquitectónicas; hace igualmente referencia el informe de arquitectura a los emitidos por otros departamentos municipales se ha incluido y se ha recogido lo específicamente previsto en dichos Informes técnicos, en particular en orden a la ejecución de las obras de urbanización y a la mejora de las determinaciones de los Proyectos de Urbanización, y se ha recogido lo dispuesto en el planeamiento urbanístico general de San Sebastián de los Reyes y en la legislación aplicable, y a tal efecto, se ha consultado y requerido informe de los distintos servicios municipales en materia de viales,

pavimentos, mobiliario urbano, saneamiento, SUDS, alumbrado, medio ambiente, acometidas domiciliarias, accesibilidad, retirada de RSU, plantaciones, riego, juegos infantiles, zonas deportivas, líneas de autobuses, y aparcamientos, encontrándose recogidas las observaciones de los distintos servicios municipales en los planos de planta, definidos en las memorias y pliegos y detallados en los planos de detalle.

Consta incluido la hoja de encargo de la Dirección Facultativa y el Plan de Gestión de Recursos habiéndose aportado en particular:

- El Anexo de Integración Ambiental.
- El Anexo específico sobre el tratamiento de las vías pecuarias, debiéndose atender al informe del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid de 14 de enero de 2014 con antelación a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización.
- Se ha incorporado las prescripciones y sugerencias contenidas en el informe emitido por la Sección de Medioambiente, por parte de El Técnico de Medio Ambiente, y del Jefe de Medio Ambiente.
- Se han recogido las sugerencias contenidas por la Sección de Parques y Jardines, y se ha aportado los aspectos relacionados con la definición del proyecto técnico (artículo 97 de la LSCM) y se adjunta el capítulo de jardinería en todos los documentos de obra (Memoria y Anejos, Planos, Pliego de Prescripciones Técnicas y Presupuesto) y se indica las mediciones de todas las cantidades a ejecutar, recogiendo lo que resulta de la normativa urbanística y sectorial de aplicación en materia de parques y jardines y en relación al informe emitido por dicha Sección, así como lo fijado por la normativa de Canal de Isabel II.
- Se justifica lo dispuesto en el artículo 18 del TRLSRU en relación con las infraestructuras de conexión exterior y continuación a los caminos del Parque de los Arroyos en la ejecución de la Glorieta S4 situada en la Avenida de Portugal, así como la modificación del trazado de la calle Rosa Chacel y conexión con la glorieta de Pío Baroja, y se recoge lo indicado en informe de la Dirección de Movilidad 2 de marzo de 2020, y se recoge en dicho sentido el informe de la Técnico de Gestión de Administración General adscrita a la Sección de Movilidad.
- Se ajusta a las prescripciones contenidas en el Informe del Ingeniero Jefe del Servicio de Obras y Servicios Públicos, y se informan favorablemente los contenidos del proyecto de urbanización relativos a demoliciones y movimiento de tierras, pavimentación y señalización, red de distribución de agua y red de saneamiento y drenaje a efectos de la aprobación inicial de aquél, ajustándose en particular al artículo 97.f) de la LSCM, a la normativa sectorial del Canal de Isabel II según el informe de viabilidad de 15 de septiembre de 2021 y a los condicionantes establecidos por la Confederación Hidrográfica del Tago en su informe de 28 de febrero de 2019.
- Y se ajusta a las prescripciones contenidas del Informe de la Sección de Gestión de Residuos emitido por la Jefa de Sección de Residuos y Limpieza Viaria, y lo recogido en el Informe del Ingeniero Técnico Industrial.

Se recuerda la obligación del proyecto de urbanización de recoger las indicaciones y advertencias establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica de 3 de junio de 2019 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid y dar cumplimiento a las condiciones de los distintos informes sectoriales emitidos por las distintas Administraciones Públicas, Organismos e Instituciones afectadas, así como de las observaciones recogidas en los informes internos de los Servicios Técnicos Municipales, y finalmente se informan favorablemente los proyectos de urbanización presentados por la Junta de Compensación en cuanto “cumplen la normativa de obligado cumplimiento y han recogido en líneas generales las sugerencias y líneas de actuación recogidas en los informes emitidos por los distintos departamentos, por lo que se informe favorablemente para someterse a trámites de aprobación inicial por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes”.

Informe de 12 de abril de 2024 sobre el proyecto refundido del Arquitecto Jefe de los Servicios Técnicos, en el que se informa que el proyecto refundido no introduce modificaciones sustanciales al aprobado el 11 de febrero de 2022 por la Junta de Gobierno; se ajusta al planeamiento vigente; el proyecto de Seguridad y Salud es el adecuado a este tipo de operaciones; el proyecto refundido se ha redactado con precisión suficiente para que pueda ser ejecutado por técnico distinto; consta hoja de encargo de Dirección Facultativa; cumple la normativa de accesibilidad y supresión de barreras; recoge las consideraciones de su anterior informe de 8 de febrero de 2022; cumple con la legislación sectorial y se han incor-

porado las determinaciones de los informes sectoriales; cumple con toda la legislación aplicable en materia de proyectos de urbanización de la Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento, Reglamento de Gestión Urbanística; texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; y reiterando las determinaciones que cumple el proyecto de urbanización se informa que “cumple la normativa de obligado cumplimiento y han recogido en líneas generales las sugerencias y líneas de actuaciones recogidas en los informes emitidos por los distintos departamentos, por lo que se informa favorablemente para someterlo a trámite de aprobación definitiva”.

En cuanto al resto de los informes de los SSTT municipales a que se alude en el informe de arquitectura, y que este informe constata recogidas las distintas observaciones planteados en ellos, se han emitido.

2. Informe de la Sección de Gestión de Residuos y Limpieza Viaria de 4 de febrero de 2022, favorable en cuanto el Proyecto de Urbanización incorpora el Plan de Gestión de Residuos de acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, Regulación de la Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición; y que el Proyecto de urbanización presentado no incluye los elementos de urbanización para la recogida de residuos, si bien son aspectos que no son de obligado cumplimiento, siendo líneas de actuación a tener en cuenta en la ejecución del proyecto de urbanización.

Informe de 14 de agosto de 2024 de la Jefe de Sección de Residuos del Ayuntamiento sobre el proyecto refundido, indicativo de que cumple la normativa referente al tratamiento y gestión de residuos; se cumplen con las exigencias del anterior informe para desestimar la instalación de puntos de contenerización, protecciones laterales y plataformas prefabricadas de hormigón o similar; y se debe garantizar que los elementos de urbanización para la recogida de residuos incluya el suministro de protecciones laterales para los contenedores en los viales con aparcamiento en línea, en número de 242; suministro de plataformas prefabricadas de hormigón con acabado igual o similar a las aceras proyectadas para los viales de aparcamiento en batería en número de 8 unidades; y suministro de 354 contenedores.

3. Informe de 4 de febrero de 2022 del Ingeniero Técnico Industrial del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, favorable en cuanto los proyectos de urbanización se ajustan al planeamiento vigente y desarrolla las determinaciones del Plan Parcial relativo a las instalaciones de alumbrado público, distribución de energía eléctrica y gas natural, fijando no obstante de cara a la aprobación definitiva condiciones a recoger en el proyecto.

Informe de 1 de enero de 2024 del Jefe de Sección de Mantenimiento de Instalaciones, indicativo que las modificaciones introducidas en el proyecto refundido no son sustanciales en lo relativo a instalación de alumbrado público, distribución de energía eléctrica y gas natural; se ajusta al planeamiento en cuanto a instalaciones concierne; y desarrolla las determinaciones del plan parcial en cuanto a instalaciones; y recoge las determinaciones de su informe de 4 de febrero de 2022.

4. Informe de la Sección de Medio Ambiente de 4 de febrero de 2022, favorable en cuanto el proyecto de urbanización incorpora los aspectos ambientales definidos en la Declaración Ambiental Estratégica emitida previamente al Plan Parcial y no es necesario por lo tanto nuevo procedimiento de evaluación ambiental estratégica; indica documentos del proyecto que han de remitirse a informes sectoriales del Área de Vías Pecuarias de la CAM (Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas a su paso por el Cerro del Baile, actuaciones de mejora en el tramo de la Colada del Abrevadero del Arroyo de Viñuelas); Director del Parque Regional (proyecto de mejora en el entorno del Parque Regional); Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la CAM (estudio de seguimiento de avifauna y afección de líneas eléctricas existentes); y la Confederación Hidrográfica del Tajo (proyecto de mejora ambiental del Arroyo de la Dehesa/Quíñones); condiciones que han de cumplirse en cuanto a vigilancia ambiental en ejecución de obra; cumplimiento en el traslado de líneas eléctricas establecidos en el estudio de seguimiento de avifauna y afección de líneas eléctricas; y obligación de cumplir en el proyecto las obligaciones que fueron establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica en materia de saneamiento y depuración de aguas y en relación a la red de riego.

Informe de 8 de marzo de 2024 de Técnicos de Medio Ambiente y Jefe de Sección de Medio Ambiente, en el que se informa de que el proyecto refundido no introduce modificaciones sustanciales; se han incorporado los aspectos ambientales definidos en la declaración ambiental estratégica; se incorporan los informes sectoriales requeridos en su primer informe: la autorización del área de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid sobre la Colada del Abrevadero del Arroyo de Viñuelas en el área de reparto 2, con condicionantes de ejecución que quedan incorporados a este informe; se alude al informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales de 23 de marzo y 7 de junio de 2023 recogidos en este

informe propuesta; informe de 19 julio 2023 de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la CAM, recogidos igualmente en este informe; informe de 2 de noviembre de 2022 e informe complementario de 22 de mayo de 2023 de la Confederación Hidrográfica del Tajo; escrito de 7 de septiembre de 2023 de la Junta de Compensación que remite informe relativo a la cabecera de la vaguada de las Colmenillas y arroyo del Praderón en el límite septentrional del ámbito del Cerro del Baile; y obligación de consignar en el proyecto de urbanización la dirección ambiental de obra y elaboración de informes de seguimiento de acuerdo con el apartado 4.8 de la declaración ambiental estratégica.

Informe de 5 de marzo de 2025 de los Técnicos de Medio Ambiente y Jefatura de Sección de Parques y Jardines, que emite informe favorable y recuerda la obligación de cumplir los informes sectoriales emitidos en materia de vías pecuarias, espacios protegidos, arroyos y aguas subterráneas y vigilancia ambiental que quedan anexados a la propuesta en los términos que se especifican al analizar los informes sectoriales emitidos. Se anexa no obstante este informe de 5 de marzo de 2025.

5. Informe del Departamento de Movilidad de 4 de febrero 2022, favorable en cuanto a las infraestructuras de conexión exterior del Sector con los ámbitos urbanísticos inmediatos y los viales estructurantes diseñados y existentes.

Informe de 4 de junio de 2024 de la Jefa de Sección de Patrimonio y Movilidad, indicativo de que se cumplen las condiciones de conexión del ámbito con avenida de Portugal y glorieta de Pío Baroja a través de calle Rosa Chacel; y que el establecimiento de la ubicación exacta de las plataformas de paradas de la red de transporte público se fijaran por el Consorcio Regional de Transportes a cargo de la empresa urbanizadora.

6. Informe del Ingeniero Jefe del Servicio de Obras y Servicios Públicos de 27 de enero y 4 de febrero 2022, favorable en relación con el contenido del proyecto concerniente a demoliciones y movimientos de tierra, pavimentación y señalización, red de distribución de agua y red de saneamiento y drenaje), estableciendo la necesidad de someter los proyectos a informes sectoriales de Confederación Hidrográfica del Tajo en cuestiones relativas al drenaje y vertido de las aguas pluviales, así como autorizar las actuaciones previstas en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces; Canal de Isabel II en cuanto a la conformidad a otorgar por este organismo a los proyectos de la red de saneamiento, la red de distribución de agua para consumo humano y la red de riego con agua regenerada; y Consejería de Medio Ambiente para validar la solución transitoria de incorporación al SIS de los vertidos de aguas residuales a través del colector-emisario de San Sebastián de los Reyes.

Informe de 6 de marzo de 2025 del Ingeniero Jefe del Servicio de Obras y Servicios Públicos, en el que informa, además de sobre el proyecto refundido, sobre el denominado Aclaraciones del Proyecto Refundido de Urbanización de los Sectores 1 y 2 Cerro del Baile, sobre asuntos de su competencia, indicativo de que el proyecto y las aclaraciones no introducen modificaciones sustanciales respecto del documento de aprobación inicial; fija el plazo de ejecución de obras en 24 meses y el plazo de garantía entre 2 y 3 años, a determinar por el Ayuntamiento; que el proyecto cumple con las condiciones que se recogieron en el informe de aprobación inicial; y constan los informes sectoriales requeridos con los condicionantes que cada uno expone: Confederación Hidrográfica del Tajo que establece como condición que las obras de paso que correspondiera ejecutar al Ayuntamiento en el entorno del arroyos de la Dehesa y Quiñones, que no tienen capacidad de desagüe suficiente para las avenidas extraordinarias de 100 y 500 años de retorno, sean ejecutadas por los promotores del área de reparto 2; sobre vertidos e infraestructuras de saneamiento recoge condicionantes referentes a la red de aguas residuales y red de aguas pluviales a recoger en el momento de la solicitud de autorización de obras; Canal de Isabel II observaciones de esta empresa pública respecto de red de abastecimiento de agua de consumo humano, riego de zonas verdes, alcantarillado de aguas residuales, alcantarillado de aguas negras, red de alcantarillado de aguas pluviales; informe de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la CAM. Se incorpora este informe técnico, junto con los que se exponen de los órganos que emiten informes sectoriales como parte del condicionado del acuerdo.

7. Informe del Jefe de Sección de Parques y Jardines de 4 de febrero de 2022, favorable en cuanto el proyecto se ajusta al planeamiento vigente en lo referente a zonas verdes, haciendo observaciones de cara a la aprobación definitiva en relación a: la necesidad de inventariar las 210 unidades de trasplante de árboles; inventariar las 447 talas de árboles; la forma de llevar a cabo las plantaciones; tratamiento de la cobertura del ajardinamiento de medianas y rotondas; observaciones sobre mobiliario urbano, áreas de juego de mesa, áreas caninas, áreas deportivas en zonas verdes, casetas de servicio de jardinería, aseos públicos, templete de parque urbano, cerramiento de parques, dotaciones de juegos tradicionales de

petanca y calva, cartelería de parques, bar, quiosco y restaurantes, áreas de juegos infantiles, sistema de riego, conexiones exteriores con Rosa Chacel y avenida de la Dehesa con Portugal, y acceso de vehículos de servicio a los espacios libres y zonas verdes; necesidad de incorporar planos detallados de los aspectos relacionados con las competencias en materia de parques y jardines; incorporar pliego de prescripciones técnicas presupuestado; indica la necesidad de solicitar informes sectoriales del Servicio de Vías Pecuarias de la CAM, Confederación Hidrográfica del Tajo y Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, si bien en relación a competencias de otros servicios que ya hemos señalado.

Informe de 16 de enero de 2024 del Jefe de Sección de Parques y Jardines, indicativo de que el proyecto refundido no introduce modificaciones sustanciales; se ajusta al planeamiento vigente en cuanto a espacios libres y zonas verdes; y desarrolla las determinaciones del Plan Parcial en lo relativo a zonas verdes por lo que se informa favorablemente.

Se han emitido los siguientes informes sectoriales preceptivos:

1. Informe de Agencia Estatal de Seguridad Aérea de 25 de noviembre de 2022, que autoriza la ejecución del proyecto de urbanización del área de reparto 2 del Cerro del Baile y el uso de grúa móvil, sujeto a la condición de no superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla de cotas que incorpora el informe, y que se anexa a la presente propuesta.

2. Informe de 22 de septiembre de 2022, y definitivo 17 de febrero de 2023 de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, sobre vías pecuarias afectadas por los proyectos de urbanización, Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas y Colada del Abrevadero del Arroyo de Viñuelas, favorable con condicionado que se anexa a la presente propuesta. Se requiere en particular que se dé continuidad real a la vía pecuaria “Colada del Abrevadero del Arroyo Viñuelas” manteniendo el trazado actual por la Avenida del Puente Cultural acondicionándolo mediante una senda de zahorra rodeada de zonas ajardinadas, quitando para ello la capa asfáltica actual.

Informe de 17 de febrero de 2023, en relación a este último aspecto, se establecen nuevos requisitos técnicos en la forma de ejecutar la reposición de la vía pecuaria, que se anexa al presente informe.

Informe de Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de 21 de febrero de 2023, por la que, de acuerdo con el informe de 17 de febrero de 2023 del Sr. Jefe de Área de vías Pecuarias de la Consejería, se concede autorización para la reposición de la vía pecuaria “Colada Abrevadero de Arroyo de Viñuelas, sujeta a condiciones de ejecución que se anexan a esta propuesta.

3. Sendos Informes 30 de marzo de 2023 del Canal de Isabel II, referidos a los Sectores 1 y 2, donde se fijan los condicionantes respecto de la demanda de recursos hídricos conjunta de los dos sectores, la red de abastecimiento, del riego de zonas verdes, de la depuración de aguas residuales, de la red de alcantarillado de las aguas residuales, de la afección de infraestructuras, costes de infraestructuras y su repercusión, condicionantes para las conformidades técnicas, condicionantes para el inicio de la obra, y condiciones para la recepción de la red, que se incorporan a la presente propuesta.

4. Informe de Confederación Hidrografía del Tajo de 22 de mayo de 2023, concerniente al Arroyo del Paredón que discurre por el Sector 2, donde se fija condicionado de ejecución que se anexa; informe de la misma fecha respecto del Arroyo del Paredón que discurre por el Sector 1, con condicionado que se anexa; informe de 2 de noviembre de 2022 relativo a las condiciones hidrográficas del Sector 2, con condicionado de ejecución que se anexa; e informe de la misma fecha respecto las condiciones hidrográficas del Sector 1, con condicionado que se anexa.

Informe de 8 de enero de 2024 relativo a la cabecera de la Vaguada de las Colmenillas y Arroyo del Praderón, informe complementario de los anteriores, a efectos de determinar su condición de dominio público hidráulico y la zona inundable en el período de retorno de 500 años, concluyendo su condición de dominio público hidráulico, y que los usos de AR-2 son compatibles con el mantenimiento del dominio público hidráulico y sus zonas de afección (zona de servidumbre y zonas inundables) del cauce del Praderón y vaguada de las Colmenillas, con condicionantes que se anexan a la presente propuesta.

5. Informe de 17 de abril de 2023 de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura respecto del cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998 en el sector 2 y concerniente a la capacidad de depuración de agua residual, respecto del saneamiento de aguas residuales, respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión, conformidades técnicas y el inicio de las obras, condiciones para la recepción de la red y cumplimiento del Decreto 170/1998. El in-

forme referido al sector 2 se refiere realmente, y así lo especifica a la hora de describir el ámbito de actuación, al ámbito completo del AR-2, los dos sectores por tanto.

6. Informe de 17 de abril de 2023 de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales sobre las afecciones al medio natural del proyecto de urbanización del Sector 2, y relativo a protección y afectación a espacios de Red Natura 2000, de espacios naturales protegidos, montes en régimen especial o zonas húmedas y embalses protegidos, recogiendo las observaciones de la Unidad de Parques Regionales y del Área de Conservación de Flora y Fauna, se fijan condicionados para que el proyecto no afecte de forma apreciable, directa o indirectamente sobre los espacios objeto de la competencia de esa Dirección General, que se anexan a la presente propuesta.

Informe de 23 de marzo de 2023 de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, Unidad de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid, sobre afectación a espacios Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, montes en régimen especial o zonas húmedas y embalses protegidos en el Sector 1, que concluye que dicho proyecto no afecta de forma apreciable, directa o indirectamente, a espacios citados competencia de esa Dirección General, con condicionado de ejecución que se anexa a esta propuesta.

Informe de 19 de julio de 2023 y de 8 de septiembre de 2023 de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular en la que, a la vista de los informes anteriores de la Dirección General de Biodiversidad, y considerando que se emitió el 3 de junio de 2019 declaración Ambiental Estratégica por parte de la Dirección General, considera que las actuaciones del proyecto de urbanización no se encuentran incluidas en ninguno de los supuestos previstos en la legislación por lo que no precisa someterse a ningún procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

7. Informe de 6 de octubre de 2022, referido a los dos Sectores de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcciones de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, favorable en cuanto el proyecto de urbanización no tiene afección significativa sobre ninguna carretera existente en la actualidad de la red autonómica, y recuerda la obligación de cumplir con el Decreto 55/2012 por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

8. Informe de 10 de junio de 2022 de Iberdrola, sobre los dos sectores, indicativo de que se cumple con la recomendación que hicieron al proceso de aprobación del PGOU 2015 sobre reserva de terreno para subestación transformadora en el entorno de la actuación, y señala la necesidad de construir una línea de alimentación en 66 KV hasta la futura subestación desde la línea actual de 66 KV Fuencarral-Tres Cantos Ventero.

9. Informe de 22 de junio de Madrileña Red de Gas, favorable en cuanto la distribución de gas presentada y sus diámetros son conforme a normativa, a conectar en Avda. Quiñones el sector 1 y en avenida de la Dehesa el sector 2 en caso de que se priorice la urbanización de uno sobre el otro, fijando la necesidad de firmar convenio de colaboración entre el promotor y Madrileña Red de Gas.

10. Informe de 29 de julio de 2022 de la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carretas del Estado en Madrid, relativo a los dos sectores, favorable en cuanto con la configuración definida no se plantean nuevas conexiones o modificaciones de accesos del viario estatal, no obstante lo cual si se prevé un incremento de la presión circulatoria sobre los accesos naturales desde el viario estatal a los nuevos ámbitos, estableciendo la necesidad de acompañar un estudio de tráfico y en caso de afección significativa, una propuesta de medidas de acondicionamiento necesarias para mantener el nivel de servicio.

Informe favorable de 12 de junio 2023 con los condicionamientos del estudio de tráfico a presentar.

Informe de 5 de febrero de 2024 en el que presta conformidad al estudio de tráfico presentado, informándolo favorablemente.

11. Informe de 14 de octubre de 2022 de Red Eléctrica de España indicando las infraestructuras de Red Eléctrica que pudieran resultar afectadas: Línea aérea de 400 KV La Cereal- SS Reyes/Fuencarral-SS Reyes, Línea aérea 220 KV Fuencarral-Algete/Alcobendas-SS Reyes; Línea aérea 400 KV Cerrato-SS Reyes; y línea aérea 220 KV SS Reyes-Tres Cantos GISD/SS Reyes-Tres Cantos, para ser tenidas en cuenta por el promotor para la modificación de Línea aérea 220 KV Fuencarral-Algete/Alcobendas-SS Reyes.

12. Informe de 20 de abril de 2022 Telefónica de España, S. A. U., sobre los dos sectores, que considera correcta la propuesta de los proyectos de Urbanización.

Alegaciones de los propietarios de los sectores 1 y 2 en período de información pública:

Con fecha 21 de abril de 2022, y número de registro de entrada 11733, se presenta por D. Víctor Pérez Arias, en representación de Azarallon, S. L., e Ivaf King Logistics, S. L. U.,

alegaciones a la aprobación inicial del Sector 1, acompañado de un Informe Analítico Comparativo de Presupuestos de ejecución material del proyecto de urbanización, del que se dio traslado a la Junta de Compensación el 28 de abril de 2022, y que por ser de contenido estrictamente presupuestario debe ser contestado por la Junta de Compensación.

En cualquier caso las alegaciones no afectan al derecho de propiedad de ninguno de los junta compensantes, por lo que requiere notificación individualizada a los propietarios.

Con fecha 4 de junio de 2025, las entidades recurrentes presentan escrito de renuncia a las alegaciones de índole presupuestaria que habían presentado, resultando por tanto el proyecto sin alegaciones efectivas de los interesados en fase de información pública.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. *Condicionantes legales de los proyectos de urbanización.*—De acuerdo con el artículo 80 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el caso de que la ejecución del planeamiento requiera la realización de obras de urbanización, será necesaria la formulación del correspondiente proyecto de urbanización, instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada plasmada en el Plan Parcial de los sectores 1 y 2 del Cerro del Baile y de los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante del Plan General.

Se someten los proyectos de urbanización en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid a una serie de condicionantes de obligado cumplimiento:

- No podrán alterar determinaciones propias del planeamiento, debiendo atenerse estrictamente a sus determinaciones, adaptándose el presente proyecto al Plan Parcial.
- Deben contemplar los servicios mínimos de urbanización previstos en el artículo 97 de la Ley, y a tal efecto en los informes de 8 de febrero de 2022 y 12 de abril de 2024 del Arquitecto Municipal indica que el proyecto cumple con estos requisitos en todos sus aspectos.
- Debe ser redactado por un técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto de que se trate, requisito que se cumple según el referido informe de 8 de febrero 2022 del Arquitecto Municipal.
- Puede ser de iniciativa privada, como lo ha sido de hecho, y se aprobará por los municipios con el mismo procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle.
- Su ejecución no estará sujeto a licencia urbanística municipal [artículo 152.a) de la LSCM].

Y se someten igualmente en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana; y en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, a una serie de requisitos de obligado cumplimiento informados favorablemente en los informes de 8 de febrero de 2022 y 12 de abril de 2024 del Sr. Arquitecto Municipal en cuanto a su efectivo cumplimiento:

- Deben contener una serie de documentos mínimos detallados en el artículo 69.1 Reglamento de Planeamiento que el proyecto de urbanización incorpora.
- El proyecto recoge las obras de urbanización previstas en el artículo 70 Reglamento de Planeamiento y 97 de la LSCM.
- Resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acredita que tiene capacidad suficiente para atenderlos (artículo 79.3 del RP), condición que cumple según se ha informado por los Servicios de Arquitectura y Movilidad.
- Debe inscribirse el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto en el libro registro de actos de planeamiento que, debidamente autenticado, debe llevarse en el Ayuntamiento (artículo 166 del RP).
- En el plazo de tres meses contados desde la recepción definitiva por la Junta de Compensación de las obras de urbanización, y en cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 18.1.a) de la Ley 7/2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana, se habrá de entregar por la Junta de Compensación a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, y en el mismo sentido (artículo 180.1 del RGU) debe procederse por esta entidad urbanística colaboradora a la cesión, libre de cargas, de las obras de

urbanización e instalaciones y dotaciones previstas en el plan parcial y proyecto de urbanización a favor del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes; siendo no obstante posible la cesión parcial de una parte del sector, aun cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta (apartado 2 artículo 180 del RGU).

- Contempla el proyecto de urbanización, de acuerdo con los arts. 58 a 62 del Reglamento de Gestión Urbanística, y en cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 18.1.c) de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) el importe de las obras de urbanización a costear por los propietarios de terrenos afectados en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos así como para el cumplimiento de la obligación de costear las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas; las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute; el coste de redacción y tramitación de los proyectos de urbanización, incluyendo por tanto las tasas de publicación en boletines oficiales y demás publicidad preceptiva.
- Se cumple igualmente, y de acuerdo con la obligación establecida en el artículo 18.1.b) de la Ley 7/2015, en relación con la entrega a la Administración competente, y con destino a patrimonio público del suelo, del suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje del 10 por 100 de la edificabilidad media ponderada de la actuación, con la obligación de contemplar el referido porcentaje en el proyecto para su cesión al Ayuntamiento, obligación ya contemplada en la aprobación inicial del proyecto de reparcelación aportado por las Juntas de Compensación.

Segundo. *Procedimiento de tramitación.*—La tramitación y aprobación del presente instrumento se realizará por el mismo procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle en cumplimiento de lo establecido en el artículo 80.2.c) y en los artículos 60, 59 y 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, así como en virtud del artículo 141 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de conformidad con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y legislación sectorial de aplicación.

La tramitación del presente Proyecto de Urbanización se realizará de la siguiente forma:

1. Admisión a trámite y aprobación inicial. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local corresponde a la Junta de Gobierno las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.
2. Información pública. La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Proyecto de Urbanización a información pública por plazo de veinte días y simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados,
3. Deban considerarse necesarios por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid o legislación sectorial.

La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública se notificará individualmente a todos los propietarios afectados.

Dicha información pública deberá realizarse de forma que garantice una mayor participación efectiva de los ciudadanos, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 39/2015 del 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al ir dirigido el acuerdo de aprobación inicial y sometimiento a información pública a una pluralidad indeterminada de ciudadanos, su publicación deberá realizarse mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y, según dispone el artículo 128 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, en un diario de gran difusión de la misma, al objeto de que durante el citado plazo puedan formularse las alegaciones que se estimen oportunas.

4. Resolución de alegaciones presentadas en trámite de información pública. Si a consecuencia de estas alegaciones fuera necesario introducir modificaciones en el proyecto de urbanización, se notificará individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento de modificación.

5. Aprobación definitiva por el órgano competente.

6. Publicación del acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y notificación a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación. La notificación se hará a través de la Junta de Compensación, entidad corporativa de derecho público de naturaleza urbanística, colaboradora del Ayuntamiento [artículo 108.2 a) de la LSCM] por encomienda de gestión de esta Administración de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que habilita para que estas entidades hagan actividades de carácter material en nombre de la Administración, y en la medida que cuentan con medios idóneos para su desempeño en cuanto integra al 100 por 100 de los propietarios. La notificación deberá hacerse con suficientes garantías de recepción por los interesados, que deberá quedar acreditada, dando cuenta a la Administración de las notificaciones infructuosas para que se practiquen en su caso por el Ayuntamiento por los procedimientos habilitados a tal fin en la legislación de procedimiento administrativo común.

Tercero. *Órgano competente para la aprobación.*—De conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de la Régimen Local, según redacción dada por la Ley 57/2003, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización.

CONCLUSIÓN

El proyecto de urbanización refundido presentado a aprobación definitiva incluye toda la documentación obligatoria prevista en la legislación aplicable, y contempla todas las obras que preceptivamente deben formar parte del proceso urbanizador; se incorporan los presupuestos necesarios para el cumplimiento de los deberes legales del proceso urbanizador; cuenta con informes favorables de los Servicios Municipales y se han recabado y obtenido los informes sectoriales preceptivos de otras Administraciones y entidades privadas que participan en el proceso de urbanización, favorables a la actuación con los condicionantes que se han establecido en los diferentes informes; y se ajusta al planeamiento vigente en el Municipio, por lo que el proyecto refundido del Sector 1 presentado con fecha 6 de noviembre de 2023 y número de registro de entrada 38235, y con la misma fecha y registro de entrada 38237, del Sector 2, documentos estos sobre los que habrá de versar la aprobación definitiva, puede someterse a la aprobación definitiva por la Junta de Gobierno local.

Y, en consecuencia, se eleva la siguiente,

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Aprobar definitivamente el proyecto de urbanización refundido presentado por la Junta de Compensación el 6 de noviembre de 2023. A la aprobación se anexan los informes técnicos sectoriales relacionados ut supra para su debido cumplimiento en ejecución de las obras.

Publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de aprobación definitiva; con encomienda de gestión a las Juntas de Compensación para su notificación individualizada a los propietarios de terreno en los sectores 1 y 2 del Área de Reparto 2.

Establecer un plazo de ejecución de obras de 24 meses, a contar desde la firma del acta de replanteo, y de garantía de 2 años a contar desde su recepción definitiva.

En el plazo de tres meses desde la recepción definitiva deberá procederse por la Junta de Compensación a la cesión al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de las obras de urbanización y las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios en los términos legalmente previstos.

Visto informe de la Asesoría Jurídica, emitido el 9 de junio de 2025 e incorporado al expediente, examinada la propuesta, elevada a este órgano por la Concejalía delegada de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio, previa deliberación y por unanimidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Junta de Gobierno Local acuerda aprobar la propuesta en sus propios términos y, consecuentemente,

Aprobar definitivamente el proyecto de urbanización refundido presentado por la Junta de Compensación el 6 de noviembre de 2023. A la aprobación se anexan los informes técnicos sectoriales relacionados ut supra para su debido cumplimiento en ejecución de las obras.

Publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de aprobación definitiva; con encomienda de gestión a las Juntas de Compensación para su notificación individualizada a los propietarios de terreno en los sectores 1 y 2 del Área de Reparto 2.

Establecer un plazo de ejecución de obras de 24 meses, a contar desde la firma del acta de replanteo, y de garantía de 2 años a contar desde su recepción definitiva.

En el plazo de tres meses desde la recepción definitiva deberá procederse por la Junta de Compensación a la cesión al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de las obras de urbanización y las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios en los términos legalmente previstos”.

Lo que se publica para general conocimiento, significándoles que el referido acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso potestativo de reposición ante la Junta de Gobierno Local de San Sebastián de los Reyes, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112, 123, y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien, podrá ser impugnado directamente ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la Ley 19/2003, de 23 de diciembre, sin perjuicio de que pueda utilizar cualquier otro recurso que estime pertinente.

San Sebastián de los Reyes, a 15 de julio de 2025.—El concejal-delegado de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio, Diego Domingo García Muñoz.

(02/10.553/25)

