

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

74

BRUNETE

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Brunete, en sesión celebrada el 8 de septiembre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitiva del proyecto de urbanización del sector SR-2 “El Olivar”, en las condiciones del informe emitido por el Arquitecto Municipal, debiendo cumplir todo lo dispuesto en el proyecto presentado y en los informes sectoriales emitidos por i) la Dirección General de Patrimonio Cultural de 24/10/2024; ii) el Canal de Isabel II de 15/9/2023; iii) la Confederación Hidrográfica del Tajo de 28/7/2023; iv) la Dirección General de Carreteras de 7/4/2025; v) el área de vías pecuarias de 11/4/2025 y vi) el informe del D170/98 de 11/9/2024. Además, se establece el siguiente condicionado:

Condiciones generales:

- Antes del inicio de las obras deberá presentarse garantía, por la correcta ejecución de las obras de urbanización, por importe de 7.068.783,80 euros (podrá aportarse de forma separada la garantía de las obras interiores de urbanización por importe de 6.186.602,00 euros y las exteriores del PEIN por importe de 882.181,80 euros).
- Antes del inicio de las obras deberá presentarse garantía por la correcta gestión de los residuos derivados de las obras de urbanización, por importe de 731.039,61 euros.
- Antes del inicio de las obras deberá abonarse el importe de 141.828,03 euros, como medida compensatoria del arbolado afectado por las obras de urbanización que excede del importe de las partidas de arbolado a plantar en el interior del sector, de acuerdo con las especificaciones del informe de la técnico de medio ambiente de 5/6/2025. Este importe deberá destinarse a la conservación, fomento y protección del arbolado municipal, según lo establecido en el artículo 2ter de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid. Alternativamente podrá proponerse, por parte del promotor, la sustitución de la compensación económica, total o parcial, mediante la mejora valorada de la plantación de ejemplares prevista en el proyecto, dentro del sector o bien en otra zona del municipio, todo ello deberá plantearse de forma coordinada con los servicios municipales competentes que deberán informar favorablemente la propuesta que se presente a estos efectos, con carácter previo al inicio de las obras en lo que afecten al arbolado.
- Las obras se llevarán a cabo con las siguientes supervisiones técnicas, que deberán comunicarse al Ayuntamiento antes del inicio de las obras: dirección facultativa de las obras, coordinación de seguridad y salud y seguimiento ambiental por técnico competente en materia ambiental.
- Las rasantes de los viales deberán coordinarse con las de los sectores y viales colindantes, para lo que se deberá presentar, antes del inicio de las obras: i) plano de coordinación de alineaciones y rasantes validado por los promotores actualmente en desarrollo (SR-3 y SR-8).
- Deberán cumplirse las condiciones del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Brunete y el Canal de Isabel II, sobre infraestructuras hidráulicas (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 296 de 13/12/2023).
- Antes del inicio de las obras deberá solicitarse autorización para el acceso de vehículos a la misma, aportando la correspondiente documentación técnica descriptiva y justificativas de la solución adoptada.
- Antes del inicio de las obras se deberá llevar a cabo la caracterización de suelos detallada de las zonas delimitadas en el informe/estudio de caracterización de suelos del PEIN dentro del sector SR-2 y sus resultados remitirse al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la CMAYOT para que sus instrucciones en relación con los trabajos que se pueden derivar de estos estudios se acometan de modo simultáneo a las obras de urbanización y/o ejecución de las infraestructuras generales que den servicio al sector. En concreto deberá justificarse el cumplimiento

de lo establecido en el estudio de caracterización de suelos del PEIN, que para el SR-2 señala lo siguiente: “Zona SR2-2: restos de demolición de edificaciones de uso agrícola. Antes de la retirada de los escombros se deberá realizar una investigación adicional de tipo superficial de la zona.”

- Deberá cumplirse en toda la red viaria y de espacios libres, lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- En la firma del acta de replanteo de las obras deberán adjuntarse las conformidades y autorizaciones sectoriales pertinentes y en caso de que alguna de ellas no se haya resuelto deberá quedar indicado en un plano a tal efecto la parte de la urbanización cuyo inicio quedará pendiente de dicha autorización.
- En caso de que se dicten normas técnicas o de otra índole que afecten al proyecto de urbanización, deberá ajustarse el contenido del proyecto a tal normativa, salvo que expresamente se exima de ello en el cuerpo de dicha norma.
- En caso de requerir obras de simultaneidad, deberán requerirse expresamente, debiendo estar las obras e infraestructuras de la urbanización interior y exterior ejecutadas en grado suficiente.
- Debe procederse a ejecutar el necesario movimiento de tierras en las parcelas de cesión municipal de forma similar a la del resto de parcelas del sector.

Infraestructuras:

- Antes de la ejecución de cada infraestructura específica y de las obras asociadas (zanjas, pozos, movimiento de tierras, etc.), deberá contar con la oportuna conformidad técnica de la compañía u organismo competente: Canal de Isabel II, Iberdrola, Confederación Hidrográfica del Tago, Carreteras, etc. Si como consecuencia de dichas conformidades o autorizaciones específicas resultase alguna modificación significativa, deberá redactarse y tramitarse la oportuna modificación del proyecto de urbanización y, en su caso, del proyecto de reparcelación.
- Deberán cumplirse las siguientes condiciones particulares respecto de las infraestructuras hidráulicas (alegación Canal de Isabel II):
 - Antes del inicio de las obras afectadas, deberán obtenerse las conformidades técnicas de Canal de Isabel II en materia de abastecimiento y saneamiento y respecto de las afecciones que se generen sobre las infraestructuras gestionadas por esta Empresa Pública.
 - Cualquier intervención y/o retranqueo que afecten a infraestructuras de Canal de Isabel II deberán ser autorizados previamente por esa Empresa Pública, quien podrá establecer los condicionantes técnicos que resulten necesarios para salvaguardar la indemnidad de las infraestructuras.
 - Las intervenciones y/o retranqueos sobre las infraestructuras que gestiona Canal de Isabel II serán costeados y, en su caso, ejecutados, por la Junta de Compensación, sin que puedan ser repercutidos y/o imputados a CYII.
 - Deben integrarse en la urbanización la parcela resultante y las infraestructuras exteriores del pozo G-7 del campo de pozos de la cuenca del Guadarrama, así como la línea eléctrica del pozo G-6 al norte del sector.
 - Deberán coordinarse las rasantes de la red de saneamiento interior con las del colector exterior, de forma que se garantice su funcionalidad.
 - Deberán implementarse sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS) en un porcentaje aproximado del 20% de la superficie total de la superficie viaria, mediante pavimentos porosos, zonas terrazas y ajardinadas, etc., considerando lo dispuesto en las Normas Técnicas del Canal de Isabel II al respecto.
- Deberán ejecutarse todas las conexiones exteriores de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, red viaria, energía eléctrica y telecomunicaciones, en base al PEIN y a los proyectos específicos a redactar y tramitar antes los organismos competentes en cada materia. Se seguirán los procedimientos ambientales de acuerdo con la legislación ambiental y, entre otros, el informe emitido por el Área de Evaluación Ambiental con fecha 14/7/2023. Se procederá a la obtención del suelo o bien a contar con las autorizaciones de los propietarios afectados, redactándose, en caso de ser necesario, los proyectos de expropiación necesarios, todo ello para garantizar la disponibilidad del suelo exterior necesario para la ejecución

de las infraestructuras generales y supramunicipales, en aplicación de la normativa del PEIN.

- En los proyectos específicos de los tanques laminadores deberán dimensionarse estos de forma que su ocupación sea la menor posible, ubicándose en la posición que deje mayor aprovechamiento a las parcelas de destinado de estos elementos y empleando, si fuera necesario para ello, sistemas de bombeo. Además, deberán incluirse medidas paisajísticas que eviten el impacto de las instalaciones de laminación en el sector.
- Caso de ser necesaria la EDAR compacta, la nueva instalación requerirá de obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente y de vertido de aguas residuales depuradas, de acuerdo a lo previsto en el artículo 246.1 del reglamento del dominio público hidráulico, que deberá de tramitarse ante la Confederación Hidrográfica del Tajo. Así mismo, al localizarse dicha EDAR en zona de policía de cauces y afectar los colectores de entrada y salida a la misma a la zona de dominio público hidráulico y zona de servidumbre del arroyo de la Barranca, la Junta de Compensación deberá solicitar autorización de obras a la Confederación Hidrográfica del Tajo. La concesión de licencia de edificación quedará condicionada a la obtención de dicha autorización. El mantenimiento de la nueva EDAR será competencia de la Junta de Compensación del sector SR2 o de la Entidad de conservación que se constituya a tal efecto o del Canal de Isabel II, hasta que sea posible la conexión de los vertidos con motivo de la ampliación de la EDAR de Guadarrama Medio una vez entre en servicio esta infraestructura y el colector doblado previsto en el PEIN.
- No podrán iniciarse obras de urbanización en las zonas del sector que se encuentren situadas en zonas de dominio público de cauces, zona de servidumbre o zona de policía, hasta la obtención de la autorización preceptiva de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para todo lo relativo a las obras de fábrica transversal, cálculos de escorrentía, caudales de vertido, etc., se estará a lo que determine el órgano competente en el trámite de autorización de obras y de puntos de vertido.
- Los centros de transformación serán subterráneos, de acuerdo con la exigencia del artículo V.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Brunete. Deberán soterrarse o eliminarse todas las líneas aéreas que discurren por el interior del sector.
- Respecto de la red de telecomunicaciones, deberán cumplirse las prescripciones de las compañías suministradoras. Con independencia de ello, deberá plantearse un plan de despliegue de redes de telecomunicaciones de forma conjunta y consensuada con los sectores SR-1 y SR-5, que incluya, en su caso, las ubicaciones más adecuadas para la implantación de antenas de forma que se dé cobertura a todo el ámbito. Se cumplirán las condiciones de la normativa vigente en materia de despliegue de redes de telecomunicaciones. Deberán soterrarse o eliminarse todas las líneas aéreas que discurren por el interior del sector.

Vías pecuarias:

- En lo relativo a la idoneidad del trazado, la sección propuesta de acondicionamiento únicamente contempla una anchura de 10 metros (coincidente con terrenos de la vía pecuaria existente), sin incluir la franja anexa resultante de la superficie ocupada por el desdoblamiento de la carretera. Debe contemplarse un acondicionamiento unitario de toda la franja, para lo cual se confeccionará una separata específica para su remisión al área de Vías Pecuarias para su aprobación.
- Previamente a cualquier ocupación de los terrenos de vía pecuaria, deberán tramitarse, en su caso, los oportunos expedientes de cruce y modificación de trazado, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.
- Previamente al inicio de las obras en la zona de afección de las vías pecuarias, deberá aportarse plano específico en el que se precise el cumplimiento de las determinaciones del informe de vías pecuarias, para que pueda ser remitido al órgano competente en cumplimiento de lo dispuesto en el informe emitido para su autorización.

Protección ambiental:

- Deberá redactarse un proyecto específico para el tratamiento de los cauces incluidos en el ámbito, a fin de garantizar su adecuada integración natural y paisajística.

- Deberán cumplirse todas las medidas medioambientales, recogidas en la normativa de protección ambiental del PGOU, de la ordenación pormenorizada y del PEIN, adoptando las medidas que garanticen la no afección, directa ni indirecta a espacios Red Natura 2000. Se protegerán los ejemplares de arbolado a mantener y se delimitarán y preservarán en su estado natural, los terrenos de grandes espacios libres.
- Los taludes resultantes del vial general este en contacto con el suelo urbanizable no sectorizado, se vegetará (hidrosiembra, plantación arbórea, arbustiva, etc.) como medida de protección paisajística. Además, se implementarán las actuaciones de drenaje necesarias para evitar el embalsamiento de agua junto a dichos taludes.
- Deberán cumplirse las condiciones del informe del técnico de medio ambiente municipal. Previamente a la ejecución de las zonas verdes, deberá presentarse plano específico indicando especies, portes, equipamiento, riego, etc. que deberá ser informado favorablemente por los servicios técnicos municipales previamente a su ejecución.
- En aplicación del artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, deberá proceder a la reforestación del doble de la superficie forestal del ámbito (salvo que se mantenga el carácter forestal de parte de la superficie afectada, en cuyo caso podría disminuir la superficie a reforestar) preferentemente en el municipio de Brunete, lo que se concretará en el oportuno proyecto específico, a autorizar por el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid.

Pavimentación, mobiliario, alumbrado, etc.:

- Los elementos específicos de pavimentación, señalización, mobiliario urbano, jardinería, gestión de residuos, alumbrado público, señalética, etc., deberán ser autorizados por los SS.TT. municipales con carácter previo a su suministro y colocación.

Red viaria supramunicipal:

- Se establece el siguiente condicionado específico en relación con las infraestructuras viarias:
 - No se concederán licencias de edificación hasta que no se autoricen las obras de la glorieta R2.
 - No se emitirán títulos habilitantes de primera ocupación hasta que no estén recepcionadas y puestas en funcionamiento la glorieta R2.
 - No se concederán licencias de edificación de más de 2.808 viviendas del conjunto de los sectores hasta que no se autoricen las obras de la Duplicación de la M-600 en el frente del sector.
 - No se emitirán títulos habilitantes de primera ocupación de más de 2.808 viviendas del conjunto de los sectores hasta que no estén recepcionadas y puestos en funcionamiento la Duplicación de la M-600.
 - La ejecución de la variante de la M-600 deberá estar ejecutada y en servicio, antes de que se haya edificado el 40% de la edificabilidad total de los sectores de suelo urbanizable sectorizado. (Art. 10.2. NNUU del PEIN).
 - La ejecución del paso inferior de la M-600 (glorieta R-5) deberá estar ejecutada y en servicio, antes de que se haya edificado el 30% de la edificabilidad total de los sectores de suelo urbanizable sectorizado. (Art. 10.2 NNUU del PEIN).

Respecto de las anteriores infraestructuras, previamente a su ejecución deberá redactarse y tramitarse el oportuno proyecto específico y contar con las autorizaciones pertinentes por parte del órgano competente.

- Respecto de la glorieta de acceso al sector, la zona central y las isletas deberán ajardinarse, disponiendo de rede de riego. En este sentido, se aportará propuesta de ajardinamiento a fin de que sea aprobada por parte de los SS.TT. antes de su ejecución. Con independencia de las consideraciones de la D.G. de Carreteras, en el ámbito de sus competencias.
- Las obras viarias incluirán, a ejecutar por el sector SR-2, la reordenación de accesos en la margen oeste del aM-600. Esta actuación se considera como obra con cargo al PEIN.

Red de riego:

- La infraestructura de riego deberá ejecutarse en las condiciones técnicas y temporales que establezca el CYII y coordinada con el desarrollo de los restantes secto-

res y otras obras exteriores, especialmente la de la conexión de saneamiento, cuya obra deberá coordinarse para tratar de que incluya en la misma zanja la red de agua regenerada.

Recogida de residuos urbanos:

- El sistema de recogida de residuos se resolverá en superficie, debiendo ser fácilmente accesibles, dotados de sumideros, alumbrado, señalización, terminados con revestimiento adecuado y “camuflados” con sistemas de lamas o solución similar, fácilmente lavable y con materiales de gran durabilidad.

Conservación de la urbanización:

- Respecto de la conservación de la urbanización se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, debiendo en todo caso conservarse la urbanización del sector por parte de la Junta de Compensación por período mínimo de 1 año tras la recepción. Respecto de las zonas verdes, además del período mínimo de 1 año deberán mantenerse por la Junta de Compensación hasta que el suministro de la red se produzca con agua regenerada, de acuerdo con las previsiones del Plan Especial de Infraestructuras y los convenios suscritos con el CYII al respecto.

Segundo.—Notificar el presente acuerdo a la Junta de Compensación del Sector SR 2 “El Olivar” y resto de interesados, significándoles que el mismo es definitivo en vía administrativa, pudiendo ser impugnado, potestativamente, en Reposición ante la Sra. Alcaldesa, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a su notificación, o bien, directamente, mediante la presentación de un Recurso Contencioso-Administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a su notificación.

Brunete, a 24 de septiembre de 2025.—La alcaldesa-presidenta, María del Mar Nicolás Robledano.

(02/15.921/25)

