

DOCUMENTO DOCUMENTO GENÉRICO: Cert.5 -AprobIncialEstudioDetalleP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TV8A0-5ERIM-03JM5 Fecha de emisión: 7 de Agosto de 2024 a las 13:10:58 Página 1 de 4	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



DOCUMENTO Certificado: Cert.5 -AprobIncialEstudioD	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: R891O-JFK9K-ADWQY Página 1 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 21/03/2024 08:06	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/03/2024 08:06



MARIA ROSA MORALES MARTINEZ, TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID), POR DELEGACIÓN DEL CONCEJAL-SECRETARIO

**CERTIFICO:**

Que la **Junta de Gobierno Local**, en sesión ordinaria celebrada el día **19 de marzo de 2024**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**Nº 5/98/2024.- APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA MUNICIPAL SITUADA EN LA CALLE EMILIA PARDO BAZÁN Nº 4.**

Visto el informe propuesta emitido por la Técnico de administración general con el visto bueno de la Directora General del Territorio, del que resulta:

**“Antecedentes**

La sección de Parques y Jardines del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes solicitó la contratación para la “Realización de Estudio de Detalle de parcela municipal sita en Calle Emilia Pardo Bazán, 4” de San Sebastián de los Reyes. Previa licitación pública, el Ayuntamiento adjudicó con fecha 26/05/2022 el contrato con número de decreto y expediente 2022/ 2552 y exp. 2021/02.07.02.04/351, a Duimon S.L., con CIF B86610433 para la redacción de este Estudio de Detalle, siendo el Técnico autor del Estudio Domingo Jiménez Lacaci, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, número de colegiado 10.277 con NIF: 00392176-A.

El Estudio de Detalle de la parcela municipal situada en la calle Emilio Pardo Bazán nº 4, tiene por objeto la parcela municipal denominada ZO.60 - U.E.4 – E5 del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes.

El objeto y necesidad de Estudio de Detalle, por cual se legitima su formulación, lo establece el Anejo B. “Dehesa Vieja” del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, la parcela E5 se desarrolla en la ficha con clave de Ordenación E3, y tal y como recoge dicha Ficha, el desarrollo de dichas áreas se hará según Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle, deja definidos los retranqueos, rasantes, alineaciones y volúmenes edificables, que servirán de base para el posterior proyecto de edificación que desarrolle el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

**Consideraciones legales**

**PRIMERA.-** Con fecha 02/11/2022 el Arquitecto Municipal, emitió informe que se transcribe a continuación, a efectos de su aprobación inicial.

“...El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el desarrollo urbanístico de la parcela municipal denominada ZO.60 - U.E.4 – E5 del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes.

El objeto y necesidad de Estudio de Detalle, por cual se legitima su formulación, lo establece el Anejo B. “Dehesa Vieja” del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, la parcela E5 se desarrolla en la ficha con clave de Ordenación E3, y tal y como recoge dicha Ficha, el desarrollo de dichas áreas se hará según Estudio de Detalle.

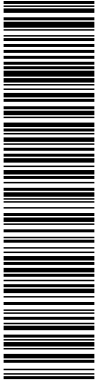
El Estudio de Detalle, deja definidos los retranqueos, rasantes, alineaciones y volúmenes edificables, que servirán de base para el posterior proyecto de edificación que desarrollará las instalaciones que requiere del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

La parcela ZO60 - U.E.4 – E5 es propiedad del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes. La superficie de la parcela que figura en el Plan General de Ordenación Urbana es de 5.000,00 m2, y su referencia catastral es 7408207VK4970S0001PU.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1668337 TV8A0-5ERIM-03JM5 928DC32B83DAD8BB042C9703CC5BC9445F93E80D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstreyes.es/verificador/> o <https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1>

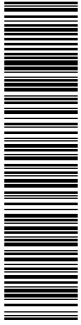
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1668337 R891O-JFK9K-ADWQY FAE626DC834AA4375E 956A2F0613D7126A73) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstreyes.es/verificador/> o <https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1>

DOCUMENTO DOCUMENTO GENÉRICO: Cert.5 -AprobIncialEstudioDetalleP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TV8A0-5ERIM-03JM5 Fecha de emisión: 7 de Agosto de 2024 a las 13:10:58 Página 2 de 4	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1668337 TV8A0-5ERIM-03JM5 928DC32B83DAD8B8042C9703CC5BC9445F93E80D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1>

DOCUMENTO Certificado: Cert.5 -AprobIncialEstudioD	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: R891O-JFK9K-ADWQY Página 2 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 21/03/2024 08:06	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/03/2024 08:06



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1668337 R891O-JFK9K-ADWQY FAE626DC8A34AA4375E 956A2FD613D7126A73) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1>



*El Estudio de Detalle conforme a su regulación en el punto 2.4.4 del Anexo B, normas particulares de la ZO.60 - U.E.4 "Dehesa Vieja" correspondientes a áreas que integran diversas dotaciones públicas, es precisa su formulación para coordinar los distintos volúmenes contenedores de los usos previstos. Y tal como se recoge en dicho punto el Estudio de Detalle se formulará y aprobará con carácter previo al inicio de primera de las edificaciones dotacionales de cada área. La modificación de alguno de los usos previstos exigirá la reconsideración de la disposición de volumen adoptada si ya estuviera previamente el Estudio de Detalle del área.*

*La redacción y tramitación de los Estudios de Detalle se regula conforme a lo dispuesto en los Art. 53 y 60 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, y Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no se oponga a lo establecido por la Ley.*

*El Estudio de Detalle es conforme a dichos artículos en cuanto a la función y límites del mismo, y comprende manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes, y cumple las funciones determinadas en el Art. 53 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.*

*El Estudio de Detalle presentado cumple el Artículo 53 y 54 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no se oponga a lo establecido por la Ley.*

*Por lo que se informa FAVORABLEMENTE a efectos de su tramitación.*

*El Estudio de Detalle deberá de cumplir con el Art. 60 de la Ley del suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid sobre el "Procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle y los Catálogos..."*

**SEGUNDA.-** La Administración Municipal, como órgano sustantivo, es la competente para la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle; ahora bien, corresponde al órgano ambiental, Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, determinar, en su caso, que el instrumento de planeamiento no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental.

*En tal sentido, el 21 de noviembre de 2022 se elevó consulta al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas sobre la aplicación al Estudio de Detalle del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, acompañando copia del correspondiente Proyecto.*

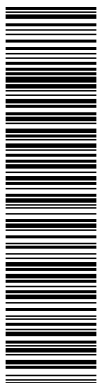
*La Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emitió informe el pasado 01 de marzo de 2023 en el que concluye lo siguiente:*

*"...esta Dirección General entiende que el presente estudio de detalle, siempre que el órgano sustantivo estime que se ajusta al contenido previsto en la legislación vigente para esta figura, no se encuentra incluido dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, sin perjuicio de la viabilidad urbanística del mismo y del resto de informes o autorizaciones, incluidas las de índole ambiental, que le sean preceptivas. Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos, conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente "*

**TERCERA.** - Advertido error material en el Estudio de Detalle presentado el pasado 29/07/2022, en el cual se hace referencia a la parcela municipal E3 en lugar de E5, mediante escritos del RGE nº 14557, 14559, 14564, 14568, 14569, 14573 de 13 de abril de 2023 y nº 25354 de 11 de julio de 2023; Duimon, S.L presentó nuevamente Estudio de Detalle con objeto de subsanar error material anteriormente referido; en tal sentido se pronuncia el arquitecto municipal en informe de 02 de octubre de 2023.

**CUARTA.** - A la vista de los informes emitidos por el Arquitecto Municipal, el Estudio de Detalle cumple lo dispuesto en los art. 53 y 54 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
DOCUMENTO GENÉRICO: Cert.5 -AprobIncialEstudioDetalleP		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: TV8A0-5ERIM-03JM5 Fecha de emisión: 7 de Agosto de 2024 a las 13:10:58 Página 3 de 4		NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1668337 TV8A0-5ERIM-03JM5 928DC32B83DAD9B8042C9703CC5BC9445F93E80D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstreyes.es/verificador/fidoma-1>

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Certificado: Cert.5 -AprobIncialEstudioD		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: R8910-JFK9K-ADWQY Página 3 de 4	El documento ha sido firmado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 21/03/2024 08:06	FIRMADO 21/03/2024 08:06



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1668337 R8910-JFK9K-ADWQY FAE626DCC8A34AA4375E 956A2FD613D7126AF73) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstreyes.es/verificador/fidoma-1>



Asimismo, el Estudio de Detalle ha sido formalizado con los documentos que son adecuados a su objeto, y con la precisión suficiente para cumplir éste con su finalidad, de conformidad con lo establecido en los artículos 54 y 56 bis de la LSCM, y en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

**QUINTA.-** En cuanto al procedimiento para su aprobación, deberá efectuarse según lo previsto en los art. 60, 59 y 57 de Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los que se dispone lo siguiente:

1) **Aprobación inicial.** De acuerdo con lo establecido por 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 del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno.

2) **Información pública.** La documentación del Estudio de detalle deberá someterse a información pública por plazo de 20 días, de acuerdo con el artículo 60, y, simultáneamente, requerirse los informes de los órganos y entidades administrativas previstos legalmente como preceptivos según la Ley 9/2001 y la legislación sectorial, a tenor de lo establecido en el artículo 59.4.b, en relación con el artículo 57.b) del referido texto legal.

3) Este artículo exige, además, que la información pública se lleve a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de los derechos afectados y de los ciudadanos en general, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 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 en un diario de gran difusión

A su vez, el artículo 59.4 b.1º de la Ley 9/2001, establece que La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.

Igualmente se incluirá un resumen ejecutivo y se efectuará publicidad telemática del anuncio de aprobación inicial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001.

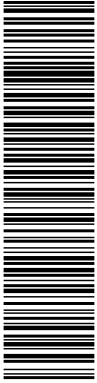
4) **Aprobación definitiva.** Una vez aprobado inicialmente, el Estudio de Detalle deberá ser objeto de aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio y art. 123.1 i de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

4) **Suspensión de licencias.** De acuerdo con lo previsto por el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, la aprobación inicial del expediente de planeamiento, conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades. Si bien, este precepto, ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por RD 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

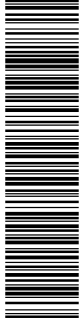
**SEXTA.-** Con carácter previo a la aprobación inicial del presente instrumento por la Junta de Gobierno Local, se recabará informe de la Asesoría Jurídica Municipal en virtud de lo establecido en el art. 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional en relación con su DA 4ª y Título X de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Por todo lo anteriormente expuesto, en virtud del art. 88.6 de la Ley 39/2015 de 1 de Octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y conforme a lo dispuesto en el

DOCUMENTO DOCUMENTO GENÉRICO: Cert.5 -AprobIncialEstudioDetalleP	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TV8A0-5ERIM-03JM5 Fecha de emisión: 7 de Agosto de 2024 a las 13:10:58 Página 4 de 4	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



DOCUMENTO Certificado: Cert.5 -AprobIncialEstudioD	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: R891O-JFK9K-ADWQY Página 4 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 21/03/2024 08:06	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/03/2024 08:06



artículo 127.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que establece que la competencia para la aprobación inicial del Estudio de Detalle corresponde a la Junta de Gobierno Local, y al Pleno la competencia para la aprobación definitiva (artículo 123.1), procede formular la siguiente

#### Propuesta de Acuerdo

**PRIMERO.-** Aprobación inicial del Estudio de Detalle de la parcela municipal situada en la calle Emilia Pardo Bazán nº4, en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, redactado por Domingo Jiménez Lacaci, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, número de colegiado 10.277 .

**SEGUNDO.-** Someter el Estudio de Detalle a información pública por plazo de VEINTE DÍAS, mediante publicación de anuncios en el BOCM, en un periódico de los de mayor difusión y notificación a los interesados, de conformidad con lo previsto en los artículos 57.b) y 60 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**Tercero.-** Suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas solicitadas en el ámbito del Estudio de Detalle, que pudieran resultar afectadas por sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.4 de la citada Ley 9/2001 y 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio."

Examinada la propuesta, elevada a este órgano por la Concejalía delegada de desarrollo urbano, Contratación y Compras, Medio ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio y dada cuenta de la Nota de conformidad de Asesoría Jurídica (artículo 3.3 d) 7º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo). 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 INICIALMENTE el Estudio de Detalle de la parcela municipal situada en la calle Emilia Pardo Bazán nº 4".**

**Disponiendo el trámite de información pública.**

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, con la reserva del artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente en San Sebastián de los Reyes, en la fecha de firma de la fedataria.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1668337 TV8A0-5ERIM-03JM5 928DC32B83DAD9B8042C9703CC5BC9445F93F50D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1668375 R891O-JFK9K-ADWQY FAE629DCC834AA4375E 956A2FD613D7126A73) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1>