

DOCUMENTO Certificado: Neinver Certificación - JGL-29 /10/2024-11.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 78608-0063E-DCB41 Página 1 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/10/2024 07:35	ESTADO FIRMADO 30/10/2024 07:35



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2084039-78608-0063E-DCB41-BOADFE00005814C2B14D60446294E72843B8BC9F2) 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.sreyes.es/verificador?idforma=1>



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 **29 de octubre de 2024**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Nº 7/447/2024.- P-8/2023.- ADMISIÓN A TRÁMITE Y APROBACIÓN INICIAL DE “MODIFICACIÓN PUNTUAL (TERCERA) DEL PLAN ESPECIAL DE ZONA TERCIARIA DEHESA VIEJA” PROMOVIDA POR NEINVER S.A.U.

Visto el informe emitido por el Jefe de Servicio Jurídico de Urbanismo (atf), del que resulta:

“Antecedentes Administrativos

PRIMERO.- Con fecha 30 de octubre de 2023 y RGE 37648 tuvo entrada en este Ayuntamiento solicitud de tramitación y aprobación definitiva, de la propuesta de “MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN ESPECIAL “DEHESA VIEJA”, formulada por NEINVER, S.A.U.
A la propuesta se acompaña:

- Relación de propietarios del ámbito de actuación, a efectos de notificación individual a estos de la propuesta de modificación en trámite de información pública.
- Resumen ejecutivo de la propuesta previsto en el art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana; y art. 56 bis de la Ley 9/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid, con planimetría y fichas de ordenación de la situación original y la modificada.
- Texto refundido de las normas urbanísticas del Plan Especial Dehesa Vieja, que incorpora la normativa modificada a la del Plan, exigencia del art. 67 Ley 9/2001

Mediante RGE10592 de 26 de marzo de 2024 se aportó el Estudio económico que forma parte de la propuesta de “MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN ESPECIAL “DEHESA VIEJA”, preceptivo para el trámite de la modificación

Asimismo, el pasado 17 de julio de 2024 con RGE 26761 se ha presentado Documento Ambiental Estratégico, esto a exigencia municipal.

El objeto de la modificación propuesta: Establecer como uso posible en parcela 88 el Terciario en su variante residencial público actualmente no previsto; modificar la ocupación total de las parcelas 87 (edificada), 88 (vacante) y la resultante de la agrupación de la 89-90 (edificadas), fijada en un 70% de la suma de las superficies de las cuatro parcelas, a 85%, localizando el incremento de ocupación en la parcela 88, que pasa de 8.436,70 m2 (45,5% de la superficie de la parcela) a 18.521 m2 (el 100% de la superficie de la parcela).

La justificación de la propuesta: Sin alterar ningún parámetro esencial de la parcela, se trata de dotar de mayor flexibilidad de usos a la parcela 88, vacante desde la formulación del plan especial y sobre el que no ha sido posible implementar usos de oficina, comercial o dotacional hasta la fecha, posibilitando un nuevo uso terciario-económico-residencial público con mayores perspectivas de utilización según demandas de mercado y análisis del promotor; permitir, con la ocupación del 100 % de la superficie de parcela, el establecimiento de usos similares a los colindantes a la parcela 88 (comercial) establecidos por el mismo promotor, que requieren mayor ocupación sobre la parcela y menor altura; y resultando en cualquier caso, sea el uso que sea por el que se decante el promotor,

DOCUMENTO Certificado: Neinver Certificación - JGL-29 /10/2024-11.	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 78608-0063E-DCB41 Página 2 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/10/2024 07:35 ESTADO FIRMADO 30/10/2024 07:35



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2084039-78608-0063E-DCB41-BDADFDD005814C2B14D60446294E72843B8C9F2) 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.sreyes.es/verificador/?idtona=1>



una menor altura de la edificación, hecho relevante dada la vinculación del ámbito del Plan Especial a las servidumbres aeronáuticas que afectan al municipio de San Sebastián de los Reyes.

La parcela sobre la que se desarrolla la modificación del Plan Especial es la 88, sita en la calle Alonso Zamora Vicente nº16 de la localidad, propiedad de NEINVER, S.A.U, según la nota simple del Registro de la Propiedad nº 2 aportada al expediente y que obra en el expediente administrativo.

SEGUNDO.- A resultas de un primer informe de la Arquitecta Municipal de fecha 10 de enero de 2024, que literalmente señala: "En la documentación que aporta... se indica que queda excluida del procedimiento de evaluación ambiental (art. 10 Ley 11/2022, de modificación de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas) puesto que la misma no supone un incremento de la edificabilidad ni de los usos ya admitidos por la Plan General. Pero (informe de la Sra. Arquitecta) sí que existe un incremento de los usos admitidos en el PGOU, ya que el uso residencial público no estaba contemplado en la ficha de ordenación T. Se deberá solicitar informe a medio ambiente de la Comunidad de Madrid"; se solicitaron dos informes de distinguidos órganos de la Consejería del Medio Ambiente:

El primero, solicitado el 12 de febrero de 2024, elevó consulta al Área de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid sobre la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental en relación a la propuesta de "MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN ESPECIAL "DEHESA VIEJA".

El 15 de marzo de 2024 se recibió respuesta a la consulta planteada emitida por el Jefe de Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid; donde se estableció, como criterio de la Dirección General, que el plan especial "no quedaba excluido de la evaluación ambiental estratégica, por entender que se produce un cambio de uso no admitido por el planeamiento superior". Se remite no obstante al criterio de los Servicios Técnicos Municipales en cuanto a la exclusión de la necesidad de estudio de evaluación ambiental, como órgano sustantivo que es el Ayuntamiento.

A resultas de esta contestación se requiere de la mercantil NEINVER el 15 de marzo 2024: memoria económica que detalle todos aquellos aspectos relacionados con la viabilidad, sostenibilidad y estudio económico-financiero, conforme la legislación vigente; y documento ambiental estratégico, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. El primero de estos documentos fue aportado el 26 de marzo de 2024, que concluye con la viabilidad económica sostenible de la implantación del uso residencial público en la parcela.

El segundo de los informes solicitados, a la vista del primer informe emitido, y a instancias de la mercantil NEINVER, disconforme con el informe emitido por la Dirección General, se solicitó con fecha 20 de marzo de 2024 al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, con una petición aclaratoria en relación a la innecesariedad de someter propuesta de "MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN ESPECIAL "DEHESA VIEJA" al trámite de evaluación ambiental; toda vez, decimos, que la mercantil NEINVER muestra disconformidad con la afirmación del primero de los informes en cuanto a "que se produce un cambio de uso no admitido en el planeamiento superior", afirmación no ajustada a la realidad en cuanto el plan general vigente sí que admite en el ámbito Dehesa Vieja el uso pormenorizado terciario-residencial público.

Se aporta a la Consejería el estudio económico realizado que, en lo que nos interesa a efectos de este informe (sobre posible petición de informe sectorial al Canal de Isabel II) indica que la modificación "no implica ninguna actuación referente a obras de urbanización dado que en el sector de suelo urbano consolidado toda la urbanización está finalizada y recepcionada por el Ayuntamiento. La parcela 88 está incluida dentro de un ámbito que cuenta con una Entidad Urbanística de Conservación que está constituida y en funcionamiento"

El 16 de mayo de 2024 se recibió contestación por parte de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular donde se concluye que si la modificación de Plan Especial, no implica un incremento de edificabilidad, ni del número de viviendas, y se limita a la aplicación de un uso ya admitido por el PGOU, se estaría ante un supuesto de excepción de evaluación ambiental previsto en la legislación vigente. Asimismo, indica que: En cuanto que la evaluación ambiental es un procedimiento instrumental respecto al procedimiento sustantivo, el órgano sustantivo en el procedimiento de aprobación de la modificación Puntual nº3 del PE del ámbito Dehesa Vieja (el

DOCUMENTO Certificado: Neinver Certificación - JGL-29 /10/2024-11.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 78608-0063E-DCB41 Página 3 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/10/2024 07:35	ESTADO FIRMADO 30/10/2024 07:35



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2084039-78608-0063E-DCB41-BDADF00D05814C2B14D6046294E72843B8C9F2) 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.sanreyes.es/verificador/?idforma=1>



Ayuntamiento) (el Ayuntamiento) es el órgano competente para determinar si la propuesta de plan, se ajusta a la legislación de aplicación.

Los referidos escritos de la Consejería junto con la propuesta de Plan Especial han sido examinados por los Servicios Técnicos Municipales, que han determinado que la propuesta de **"MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN ESPECIAL "DEHESA VIEJA" debe someterse evaluación ambiental estratégica simplificada ante la CAM, tras la aprobación inicial del presente instrumento.**

El 17 de julio de 2024, la mercantil NEINVER presenta en el Ayuntamiento Documento Ambiental Estratégico en orden a la tramitación de la tercera modificación puntual del plan especial al que aludimos.

Con fecha 27 de septiembre se somete el Documento Ambiental al informe de la Jefatura de Sección de Medio Ambiente, pero a los efectos de determinar si debe ser o no objeto de estudio ambiental, algo en principio ya resuelto en sentido positivo por los SSTT municipales de Urbanismo, y que llevó al solicitante a redactar el pertinente documento ambiental, y emitido con fecha 30 de septiembre, que concluye:

"que corresponde a los Servicios Técnicos de Urbanismo, como órgano sustantivo en el procedimiento quienes han de determinar si la propuesta de Plan Especial, en sus términos concretos, se ajusta a lo dispuesto en la redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid al párrafo séptimo del apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (que establece el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en desarrollo de la normativa básica estatal, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental). Es decir, **si consideran que se trata de "(...) Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística"**, como se recoge en el mencionado artículo 10 de la Ley 11/2022, en cuyo caso no estaría sometido a Evaluación Ambiental Estratégica.

TERCERO.- Con fecha 11/09/2024 se ha emitido informe por la Arquitecta Municipal con el VºBº de la Jefa de Servicio Técnico, cuyo tenor literal es el siguiente:

"A petición del Departamento de Planeamiento, sobre la 3ª Modificación Plan Especial Dehesa Vieja. Antecedentes:

Con fecha 12/02/2024 nº registro REGAGE24e00010815411 se solicita consulta a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior sobre aplicación de procedimiento de evaluación ambiental. Que con fecha 7/3/2024 nº anotación: 8194 se recibe contestación a la consulta. En dicha contestación se indica que la Parcela 88 no tiene reconocido el uso residencial público y que el criterio de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, a la vista de lo anteriormente descrito es que se produce un cambio de uso no admitido en el planeamiento superior. En consecuencia, se entiende que el plan especial no queda excluido de la evaluación ambiental estratégica. Sin perjuicio de lo que puedan informar los servicios técnicos municipales al respecto.

El día 15/03/2024 con nº anotación 14022 se da traslado a Neinver de la contestación a la consulta realizada a la Consejería de Medio Ambiente. Con nº de registro 14030 se les solicita mejora de la solicitud, indicando que deberán aportar: Memoria económica y Documento ambiental estratégico.

Con fecha 20/03/2024, nº anotación 9824, se recibe escrito de Neinver solicitando suspensión de plazo para atender al requerimiento de mejora de solicitud debido a que han solicitado aclaración de la contestación de la consulta ante la Dirección General de Transmisión Energética y Economía Circular.

El día 16/05/2024 con nº anotación 16633, se recibe contestación aclaratoria a la respuesta dada a la consulta. Donde se indica, que, de no producirse, efectivamente, en la Modificación del Plan Especial que finalmente se tramite, incremento de edificabilidad, ni del número de viviendas y limitarse a la aplicación de un uso ya admitido por el PGOU 2001 de San Sebastián de los Reyes, nos encontraríamos en uno de los supuestos de excepción de la evaluación ambiental. Concluye "... considerando que la evaluación ambiental es un procedimiento instrumental respecto al procedimiento sustantivo, el órgano sustantivo en el procedimiento de aprobación de la prevista

DOCUMENTO Certificado: Neinver Certificación - JGL-29 /10/2024-11.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 78608-0063E-DCB41 Página 4 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/10/2024 07:35	ESTADO FIRMADO 30/10/2024 07:35



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2084039-78608-0063E-DCB41-BOADFE0005814C2B14D6046294E72843B8C9F2) 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.sreyes.es/verificador?ididoma=1>



Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial del ámbito "Dehesa Vieja", es decir, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, será el competente para determinar si la propuesta de plan, en sus términos concretos, se ajusta a lo dispuesto en la legislación de aplicación." El 17/07/2024 con nº anotación 26762, se aporta al expediente documento ambiental estratégico. Se expone:

La parcela 88 se encuentra incluida dentro del ámbito ZO60-Dehesa Vieja, Ordenanza ZO60-T (Anexo B Plan General de Ordenación Urbana San Sebastian de los Reyes BOCM nº 66 19-III-2002). En dicho ámbito la clave de ordenación de áreas económicas es la clave de ordenación T. En dicha clave de ordenación, T, no se establece ningún uso compatible ni condicionado. Como uso característico se establece el uso Económico Terciario en las categorías de Oficinas y Comercial, y el uso Dotacional. El uso Residencial Público que se pretende introducir con esta Modificación 3ª del Plan Especial Dehesa Vieja, es un uso no admitido por el planeamiento superior, por el PGOU 2001 para la Parcela 88. El uso Económico Terciario en la categoría de Residencial Público no se encuentra contemplado dentro de la ficha de ordenación "T".

Se adjunta la Ficha clave de ordenación T:

B) CLAVES DE ORDENACIÓN DE ÁREAS ECONÓMICAS

CLAVE DE ORDENACIÓN	T	S.U.P.I., "DEHESA VIEJA", Z.0.60-U.E.4
DESCRIPCIÓN:	Parcelas dedicadas en exclusividad a usos terciarios y grandes dotaciones privadas.	
USO CARACTERÍSTICO:	TERCIARIO: OFICINAS, COMERCIAL DOTACIONAL	
COMPATIBLE:		
CONDICIONADO:		
CONDICIONES DE VOLUMEN:	Superficie edificable según Cuadro Resumen General,	
DISTANCIA "A"	1,5 m.	
ALTURA EDIFICACIÓN	MAX 24,25 m. MIN	
Nº PLANTAS	MAX 6 plantas MIN	
ALTURA PLANTA BAJA	MAX 4,10 m. MIN 3,25 m.	
ALTURA DE PISOS	MIN 3,25 m.	
ALTURA LIBRE	MIN 3,00 m.	
SUPERFICIE OCUPABLE	% 60 %	
RETRANQUEO L. FRONTAL	A fijar por Estudio de Detalle.	
RETRANQUEO OTROS LINDEROS		

CONDICIONES PARTICULARES

Cada área se desarrollará mediante Estudio de Detalle (única figura de planeamiento que será precisa) que comprenderá íntegramente la manzana o conjunto de ellas calificadas con este uso con objeto de:

1. Ordenar los volúmenes edificables.
2. Definir las vías interiores necesarias, preferentemente las peatonales, de enlace con el resto del viario tanto del tráfico peatonal como del automóvil.

En el se preverá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida. Se buscarán soluciones que resuelvan adecuadamente el aparcamiento con el menor número de accesos, de forma que la ruptura de aceras sea el menos número posible.

Dentro de las Normas Particulares de Dehesa Vieja se contempla para dicha unidad de ejecución el uso Residencial Público como compatible. Con esta modificación se quiere incorporar como nuevo uso compatible a la Parcela 88, ordenada por la ficha clave T, la categoría de Residencial público.

DOCUMENTO Certificado: Neinver Certificación - JGL-29 /10/2024-11.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 78608-0063E-DCB41 Página 5 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/10/2024 07:35	ESTADO FIRMADO 30/10/2024 07:35



En el artículo 3.3 Régimen urbanístico de los suelos urbanos incorporados del PGOU, se establece que se mantiene el régimen de usos compatibles regulados en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, dichos usos tienen el carácter de alternativos, según se define en el artículo 7.9.1.3.

2.2.2. CUADRO RESUMEN DE USOS (Anexo B Dehesa Vieja)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO		CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN	
Residencia 1	Unifamiliar Colectiva	V. Libre			
		VPP > 110 m ²			
		VPP < 110 m ²			
Económico	Industrial	Almacenes	11 < 1500 m ²	Local en planta baja o semisótano de talleres, edificios de vivienda o oficinas	
		Talleres			
	Terciario	Oficina	01 < 500 m ² 02 > 500 m ²	Edificios, locales.	
		Comercial	Comercio, Bar, cafeterías y restaurantes	C1 < 750 m ² C2 < 5000 m ²	Edificios, locales.
			Espectáculos y locales de reunión	E1 < 700 Esp E2 < 1500 Esp	Edificios, locales.
Residencial público	R1 < 100 hbc R2 < 200 hbc.	Edificio exclusivo Edificio compatible con terciario			
Dotacional	Espacios libres				
	Infraestructuras				
	Equipamientos	Cultural social Religioso Sanitario Asistencial Docente Deportivo Servicios públicos			
Garaje	Anexo uso básico Aparcamiento Aparcamiento superficie				

Según se dispone en el Texto Refundido 7/2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación estaríamos dentro de uno de los supuestos del artículo 7.1 b) las actuaciones de dotación de un ámbito de suelo urbanizado, con el nuevo uso asignado en la ordenación urbanística en una parcela del ámbito y no requiera la reforma o renovación de la urbanización de éste. Un deber derivado del principio de participación pública en las plusvalías (art. 47 CE).

Así mismo, la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (Ley Ómnibus), introduce un nuevo artículo, el 19 bis. En el citado artículo hace referencia a la constitución de una actuación de dotación en referencia al uso característico, "o se asigne un nuevo uso característico". La modificación del Plan Especial presentada, pretende introducir como uso compatible en la Parcela

DOCUMENTO Certificado: Neinver Certificación - JGL-29 /10/2024-11.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 78608-0063E-DCB41 Página 6 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/10/2024 07:35	ESTADO FIRMADO 30/10/2024 07:35



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2084039-78608-0063E-DCB41-BDADFDD0D05814C2B14D60446294E72843B8C9F2) 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.sanreyes.es/verificador/?idforma=1>



88 la nueva categoría, Residencial Público. En las Normas Particulares de Dehesa Vieja, ya se contempla este uso como uso compatible, pero no para dicha parcela.

Indicar que de acuerdo con el apartado 3 del artículo 67 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

En esta modificación del Plan Especial "Dehesa Vieja", se modifica la ocupación sin alterar la edificabilidad. Se pasa de una ocupación del 70% global que se establecía en el Primera Modificación del Plan Especial para el ámbito delimitado, a una ocupación global del 85%. Lo que permitirá alcanzar una superficie de ocupación total para las parcelas 87, 88 y 89-90 de 58.551,40 m2. Las parcelas 87 y 89-90 mantendrán la misma superficie de ocupación (15.043,00 m2 y 24.739,10 m2 respectivamente) y la parcela 88 pasará a tener una ocupación de suelo de 18.251 m2. La ocupación de la Parcela 88 del 18.251 m2, respecto a la superficie de suelo de 18.521 m2 da una ocupación del 98,54% para dicha parcela. Se mantiene la edificabilidad máxima de 34.290,62 m2 de la Parcela 88. Así mismo, en la ficha T propuesta, se establece como uso característico el uso global Dotacional, el uso Terciario particularizado con el uso Oficina, y el uso Comercial, y se añade un nuevo uso como uso compatible el de la categoría de Residencial Público dentro del Económico Terciario.

De conformidad con el artículo 50.1 b) LSCM, a través de un Plan Especial se podrá modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Los planes espaciales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial (art. 50.3 LSCM).

De acuerdo con el art. 35.4.d de la LSCM, se considera determinación pormenorizada de la ordenación urbanística, el régimen normativo de los usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas. La categoría Residencial Público se encuentra dentro del uso Económico Terciario, art. 7.9.2 PGOU 2001.

Se deberá de tener en cuenta la localización del uso. De conformidad con el artículo 7.9.2.2.2.3 y el Cuadro Resumen de Usos de las Normas Particulares de Dehesa Vieja, este uso se localizará en edificio exclusivo o compatible con uso Oficina.

La introducción del uso Residencial Público en la Parcela 88 se trataría de una determinación pormenorizada, ya que es una categoría dentro del uso Económico Terciario. Así como el incremento de la ocupación global sin modificar la edificabilidad máxima.

Se informa FAVORABLEMENTE para su tramitación la 3ª Modificación Puntual del Plan Especial "Dehesa Vieja" para introducir un nuevo uso no contemplado en el planeamiento para la Parcela 88 y el aumento de la ocupación global de todas las parcelas pasando del 70% al 85% sin aumentar la edificabilidad de dichas parcelas, sin perjuicio del deber de solicitar entre otros los siguientes informes sectoriales:

- Órgano con competencias en materia de medio ambiente de la Comunidad de Madrid.
- Agencia Española de Seguridad Aérea.
- Canal de Isabel II "

Consideraciones Legales

PRIMERA.- *Varias son las cuestiones previas que se deben analizar en relación con el iter del procedimiento y los informes técnicos emitidos.*

Sobre la posibilidad de introducir en el ámbito terciario un nuevo uso pormenorizado

DOCUMENTO Certificado: Neinver Certificación - JGL-29 /10/2024-11.	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 78608-0063E-DCB41 Página 7 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/10/2024 07:35

ESTADO
FIRMADO
30/10/2024 07:35



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2084039-78608-0063E-DCB41-BDADFDD005814C2B14D60446294E728438B8C9F2) 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.ssr.es/verificador?ididonna=1>



El establecimiento como uso pormenorizado del Económico Terciario residencial público, y también la ocupación de parcela, son determinaciones pormenorizadas de planeamiento, a establecer por el planeamiento de desarrollo. En su día se aprobó un Plan Especial que, sin alterar las condiciones generales de usos previstas en el Plan General para el ámbito Dehesa Vieja, (norma 1,1 del anexo B PGOU – Normas particulares de suelo urbanizable con planeamiento incorporado Z.O. 60, UE. 4 “Dehesa Vieja”), ordenó la zona Terciaria y Dotacional al norte de ámbito Dehesa Vieja, estableciendo los usos de cada parcela dentro de los permitidos en la zona de ordenación por el plan general. Se optó, por ejemplo por establecer el uso Residencial Público para la parcela A2, de titularidad municipal, dentro del ámbito terciario que ordena el Plan Especial, y ubicada a escasos metros de la parcela 88 que ahora nos ocupa, pero no optó por establecer este uso para esa parcela prácticamente colindante. De la misma forma, dentro del ámbito Dehesa Vieja, aunque fuera de la zona terciaria ordenada por el Plan Especial, se ha desarrollado uso residencial público en parcela colindante con la A5 de titularidad municipal, en el extremo sur del ámbito, estableciendo un hotel en funcionamiento desde hace años.

La posibilidad de establecer uso residencial público en la parcela 88 depende de la regulación contemplada en el PGOU, y a tal efectos, la norma 1.1 del anexo B, contempla expresamente como uso compatible en el ámbito Dehesa Vieja el Económico Terciario: Residencial Público, y es por tanto posible establecerlo en el planeamiento de desarrollo como uso de una parcela concreta, ello mediante la mera modificación del Plan Especial ya desarrollado en el ámbito.

Aun en el supuesto de que no se estableciera expresamente el uso posible en el plan general, tiene un plan especial reconocido legalmente la posibilidad de incidir en la modificación de otros instrumentos de planeamiento, incluso de superior rango. Así el art. 50.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que habilita al plan especial para modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial”

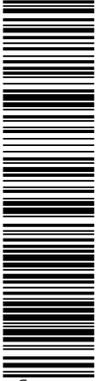
Y el art. 34.3 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, permitiría incluso que, por medio de Plan Especial, se establecieran determinaciones estructurantes, reservadas en principio al plan general; posibilidad que se concreta en el art. 35.1 “los planes especiales habilitados para ello en el artículo 50 podrán modificar aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que se indican en el apartado 5 de este artículo; y entre ellas: 35.5 a): el cambio del uso característico de una o varias parcelas lucrativas de suelo urbano consolidado siempre que la variación de aprovechamiento urbanístico por cambio de uso no varíe en más de un 15 %, porcentaje muy lejos de alcanzar por una mera modificación afectante a una parcela.

Y, por último, el art. 35.3, en el caso de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumento de desarrollo posterior (que es lo que acontece en el ámbito Dehesa Vieja, regulación directa en el anexo B), “esta ordenación podrá ser alterada por modificación del plan general y además, en caso de que se den las condiciones establecidas en esta Ley, por planes parciales o planes especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial”

A ninguna de todas estas posibilidades es necesario recurrir sien embargo, en la medida que existe un Plan Especial ya aprobado y desarrollado en gran medida para la zona terciaria al norte de la ciudad, que reconoce el uso residencial público en alguna de las parcelas de su ámbito; y, sobre todo, el PGOU para el ámbito Dehesa Vieja posibilita el uso propuesto residencial público; por lo que se trataría de una mera modificación puntual de una parcela, a la que se añade el nuevo uso a los preexistentes. Y esto tiene importancia también a efectos de lo que luego diremos sobre la discusión de si es o no exigible un estudio ambiental sobre la parcela para esta mera modificación que pretende añadir un nuevo uso reconocido genéricamente por el planeamiento superior, porque la modificación propuesta ni incrementa la edificabilidad, ni incrementa el número de viviendas, ni altera al planeamiento general forzando la introducción de un nuevo uso característico, sino de un mero uso compatible con los característicos establecidos por el pgou.

Se hubiera planteado alguna duda si la modificación del Plan Especial propuesto por el promotor optara por proponer como uso característico de la parcela 88 el residencial público, y ello puede crear conflicto interpretativo con la norma citada 1.1 del anexo B PGOU, que contempla directamente como uso compatible este uso residencial público en todo el ámbito; si bien esto no hubiera tenido ninguna repercusión práctica, pues como bien justifica la memoria del Plan Especial, la norma 3.3.4 PGOU,

DOCUMENTO Certificado: Neinver Certificación - JGL-29 /10/2024-11.	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 78608-0063E-DCB41 Página 8 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/10/2024 07:35 ESTADO FIRMADO 30/10/2024 07:35



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2084039-78608-0063E-DCB41-BDADFDD005914C2B14D60446294E72843B8C9F2) 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.sreyes.es/verificador/?idtona=1>



régimen urbanístico de los Suelos Urbanos incorporados del PGOU, los usos compatibles tienen el carácter de alternativo según se define en el art. 7.9.1.1, y este uso alternativo es definido en este artículo como “aquel uso no característico del ámbito, en general minoritario, que puede coexistir y/o sustituir libremente –parcial o totalmente- al uso característico de la parcela, manzana o zona”.

Concluimos por tanto respecto de esta cuestión que puede admitirse en la modificación puntual, directamente como uso compatible, el uso residencial público sobre la parcela 88, que puede sustituir total o parcialmente al uso característico comercial y/o oficina. Pueden coexistir los usos característicos y el nuevo compatible sobre la misma parcela, permitiendo un uso mixto y mejor adaptado a necesidades del mercado.

Esta conclusión favorable coincide con el informe favorable emitido por la Sra. Arquitecta Municipal, que admite la introducción del uso residencial público en la parcela, si bien con algunos condicionantes de los que, ya adelantamos, discrepamos abiertamente.

Sobre la ocupación de la parcela, determinación pormenorizada propia del Plan Especial. Se altera la superficie de ocupación prevista conjuntamente para 4 parcelas en un 70% de la superficie total de la superficie de las mismas, a un 85%. Salvo la 88, las otras tres parcelas están edificadas, y han ido consumiendo los techos de ocupación hasta dejar la 88 en un 45% de su superficie ocupable total, lo que obligaría a condensar la edificabilidad en altura para materializarla, hasta el máximo de 24 metros y 8 plantas. Esto, aparte de dificultar la implantación de usos posibles, obliga a establecer un edificio de mayor altura justo en el límite del pasillo aéreo que cruza por encima de la urbanización La Granjilla.

La nueva ocupación de parcela no afecta a regulación del PGOU, dado que es precisamente el planeamiento de desarrollo el que la establece, que la fija con unos criterios sin mayores explicaciones justificativas en el Plan Especial, y que ahora se modifican.

Sobre la necesidad de estudio ambiental estratégico, concluimos por lo que hemos ido avanzando en su innecesaridad. El artículo 10 de la reciente Ley omnibus de la Comunidad de Madrid, respecto del planeamiento sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria, ha previsto que “quedan excluidos en todo caso los estudios de detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística”.

Concurren las circunstancias previstas para la formulación del plan especial, y obviamente para su simple modificación, en el que se implanta en una parcela un nuevo uso admitido en el ámbito de la Unidad de Ejecución de la zona ordenación 60 donde se encaja la parcela afectada y en el propio ámbito terciario donde se localiza, un uso ya admitido por tanto por el planeamiento superior; no se incrementa la edificabilidad; ni se incrementa el número de viviendas, por lo que, concurriendo los tres requisitos previstos en el citado art. 10, no procedería someter a estudio ambiental estratégico la mera modificación puntual del Plan Especial.

“In claris non fit interpretatio”, “en las cosas claras no se hace interpretación”. Y este aforismo procedente del Derecho Romano tiene su regulación legal actual (actual desde el año 1888) en el art.

3.1 del Código Civil “las normas se interpretan según el sentido propio de las palabras” criterio aplicable generalmente para la interpretación de las normas jurídicas; y en el art 1281.1 de ese mismo Código Civil para los contratos: “Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas”. Y no nos cabe ninguna duda que el término de la ley es claro y los términos en que se expresa concluyentes, concurriendo los tres requisitos que establece para que opere la excepción.

Ningún exceso de celo administrativo justifica que la Administración solicite a los ciudadanos documentación que, tras una modificación legal operada en diciembre de 2022, ha dejado de exigir un trámite que antes, con matices, si era preceptivo.

Y en este mismo sentido, de las dos consultas evacuadas a la Consejería de Medio Ambiente, la segunda, con mayor atino y contando con documentación que no contaba la primera, resuelve claramente que concurren los condicionantes del art 10 citado para eximir del estudio ambiental, sin perjuicio de que se remita a los SSTT del Ayuntamiento, con órganos sustantivo, para resolver lo que proceda y sin hacer por tanto afirmación expresa en contrario; y lo mismo los propios servicios municipales de Medio Ambiente, que se remiten al parecer de los SSTT municipales de urbanismo para esta cuestión sustantiva que ahora resolvemos en sentido contrario a la necesidad de exigir estudio ambiental estratégico.

Sobre la necesidad de solicitar informe del Canal de Isabel II, concluimos igualmente en su innecesaridad. Tratándose de suelo urbano consolidado, con una urbanización ejecutada y

DOCUMENTO Certificado: Neinver Certificación - JGL-29 /10/2024-11.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 78608-0063E-DCB41 Página 9 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/10/2024 07:35	ESTADO FIRMADO 30/10/2024 07:35



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2084039 78608-0063E-DCB41 BDADFDD005814C2B14D60446294E728438B8C9F2) 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.sanreyes.es/verificador/?idtona=1>



dimensionadas a las necesidades del sector, no tiene justificación que solicite ahora nuevo informe para una tercera modificación puntual que no supone ni incremento de edificabilidad ni de viviendas, factores estos que podrían haber justificado una mayor cautela por un posible mayor consumo de agua, pero no en el caso presente.

*Una reurbanización, si realmente fuera necesaria, necesitaría de un nuevo instrumento de planeamiento, un plan parcial de reforma interior, con las consiguientes obras y costes económicos en el ámbito consolidado; e igualmente como criterio legal, la nueva ley 3/2024, en el caso de que el cambio de uso de terciario-oficina a residencial vivienda protección pública, "fuera necesario ampliar las infraestructura y redes públicas exteriores a la parcela, la responsabilidad y los costes de ejecución de las mismas correrá a cargo del solicitante de licencia", pero no es el caso que concurre. Ninguna razón por tanto se observa para solicitar informe del Canal de Isabel II sobre una urbanización completada y dimensionada desde hace años para los usos admitidos en el ámbito. **Sobre la necesidad de informe a Dirección General de Aviación Civil derivado de la servidumbres aeronáuticas impuestas a todas las edificaciones implantadas o a implantar en Dehesa Vieja y que figuran como cargas en las correspondientes escrituras de propiedad. Las servidumbres aeronáuticas están actualmente reguladas por el RD. 369/2023, de 15 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea. Las servidumbres que nos afectan son tanto de aeródromo, como radioeléctricas y de actividades.***

El municipio de San Sebastián de los Reyes está incluido en el área de servidumbres del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid Barajas. Todo el término municipal está afectado por las servidumbres de operaciones del aeropuerto, y prácticamente todo, salvo el área noroeste (Fuente del Fresno Ciudadcampo), afectado por servidumbres físicas. La zona del ámbito de modificación puntual del Plan Especial ahora tratado resulta afectado (por encima de la Granjilla no estaría afectado el término por servidumbres físicas)

No podemos conocer por nuestra parte el ámbito de las servidumbres radioeléctricas, que también comportan limitaciones de altura.

De acuerdo con este RD, art. 10.2, como servidumbre de aeródromo, prevé "los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística, territorial o de cualquier índole que ordenen físicamente el territorio que se pretendan llevar a cabo en áreas sometidas a servidumbres de aeródromo, o los de su revisión o modificación, requerirán de un informe previo favorable conforme el art 27, y no podrán contemplar la implantación o modificación de elemento alguno o del terreno que sobrepase en altura los límites establecidos por las servidumbres", y "las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en áreas sometidas a servidumbres de aeródromo requerirán de un acuerdo previo favorable conforme al art 31", con las misma prohibición de actuaciones que sobrepasen la altura de las servidumbres. El informe lo emite la Dirección General de Aviación Civil y es preceptivo y vinculante.

Desconecemos si en la aprobación del Plan Especial se solicitó y obtuvo informe favorable del ámbito del plan especial, aunque si se solicitó en la propuesta de revisión del PGOU en 2015. De haberse obtenido, y aun sin ello, podríamos entender y justificar aplicable el art. 29 del R.D., que prevé la exención a la obtención del informe de planes o instrumentos de ordenación "cuando conste acreditado que no se compromete la seguridad o regularidad de las operaciones aéreas", circunstancia que concurre en cuanto la modificación puntual en ningún caso supone incrementar la altura máximo de las edificaciones, de 24 metros, y si posibilitar por el contrario que se rebaje la altura mediante la ocupación del 100 % de la parcela. En cualquier caso se requiere resolución de la Dirección General de Aviación Civil, quien solicitaría, en su caso, informe de la autoridad nacional de supervisión civil e informe del titular o gestor de la infraestructura aeronáutica afectada. Se podría recomendar utilizar esta vía del art 29, si bien el art. 31.9, contempla un plazo de 5 años para iniciar los trabajos de construcción, transcurridos los cuales, de entenderse concedido en la aprobación del PE, el acuerdo previo autorizador perdería su vigencia y cesan los efectos que le son propios.

En cualquier caso el procedimiento del art 27 requiere solicitar informe de la Dirección General de Aviación Civil, previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación, remitiendo documentación oportuna, si bien las modificaciones o revisiones de planes se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración (art. 27.4), lo que simplifica la remisión de documentación y la emisión del informe, de fácil solución por lo ya dicho del alcance del PE). El informe es preceptivo y vinculante. El plazo de emisión del informe es de 6 meses, y el sentido del silencio, desfavorable. La falta de informe implica que no se pueda aprobar definitivamente el instrumento de planificación.

DOCUMENTO Certificado: Neinver Certificación - JGL-29 /10/2024-11.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 78608-0063E-DCB41 Página 10 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/10/2024 07:35	ESTADO FIRMADO 30/10/2024 07:35



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2084039-78608-0063E-DCB41-BDADFDD005814C2B14D60446294E72843B8C9F2) 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.sreyes.es/verificador/?idforma=1>



El R.D. contempla igualmente la prohibición, y consiguiente obligación para la Administración urbanística, de contar con el previo acuerdo favorable de la autoridad nacional de supervisión civil para emitir autorizaciones por parte de esta Administración, tanto para autorizaciones expresas, como declaraciones responsables, comunicaciones previas o cualquier otra forma de intervención administrativa, (incluso se exige este acuerdo favorable para actuaciones no sujetas a control previo administrativo, si bien en este caso el obligado a obtenerla es la persona física o jurídica que la pretenda) para ejecutar cualquier construcción, instalación o plantación en zona de servidumbre. Entendemos no obstante que si el instrumento de planeamiento ha obtenido informe favorable, y los actos de ejecución se ajustan plenamente a este, no sería necesario el informe del órgano de supervisión, si bien habría que hacer la consulta previa sobre este aspecto que entendemos se ajusta a la previsiones legales.

Se debe solicitar por tanto informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil, remitiendo la modificación propuesta.

SEGUNDA.- Sobre la documentación aportada.

El expediente se tramita en formato electrónico. Esta forma de tramitación es acorde con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.

Desde la perspectiva documental, la "MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN ESPECIAL "DEHESA VIEJA" propuesta ha sido formalizada con los documentos que son adecuados a su objeto, de conformidad con lo establecido en los artículos 52 y 56 bis de la LSCM, incluyendo la memoria económica requerida como subsanación de documentación, y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 22 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, documento que forma parte integrante de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN ESPECIAL "DEHESA VIEJA propuesta.

Consta en la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN ESPECIAL "DEHESA VIEJA propuesta, un resumen ejecutivo de conformidad con lo previsto en el Artículo 56 bis de la LSCM y art. 25 del TRLSRU; e igualmente la integración de la modificación propuesta en la normativa del Plan Especial.

TERCERA.- Sobre el procedimiento administrativo.

Para la tramitación y aprobación del presente instrumento se estará a lo dispuesto en los art. 57, 59, 61 y 63 de la LSCM, el art. 123 y 127 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y la legislación sectorial que sea de aplicación.

La tramitación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN ESPECIAL "DEHESA VIEJA propuesta se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

1. *Aprobación inicial. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 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.*

En tal sentido, el artículo 123 de dicho texto legal atribuye al Pleno la competencia para la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los Planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, no estando incluida, por tanto, entre sus competencias, la aprobación inicial de los Planes Especiales.

2. *Información pública. La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación de la modificación del Plan Especial a información pública por plazo de un mes y simultáneamente, se requerirán los informes de los órganos y entidades administrativas previstos legalmente como preceptivos, o que por razón de la posible afectación de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios, por esta ley o legislación sectorial (artículo 59.2.b), en relación con el artículo 57.b) de la LSCM.*

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

DOCUMENTO Certificado: Neinver Certificación - JGL-29 /10/2024-11.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 78608-0063E-DCB41 Página 11 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/10/2024 07:35	ESTADO FIRMADO 30/10/2024 07:35



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2084039-78608-0063E-DCB41-BDADFDD005814C2B14D60446294E72843B8C9F2) 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.sreyes.es/verificador?ididoma=1>



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.

En la documentación que se someta a información pública se incluirá el resumen ejecutivo, asimismo, se efectuará publicidad telemática del anuncio de aprobación inicial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

3. Informe sobre servidumbre aeronáutica: Tras la aprobación inicial y simultáneamente al inicio del periodo de información pública, se remitirá el expediente a la Dirección General de Aviación Civil para la emisión del informe preceptivo y vinculante que corresponde a este órgano.

4. Aprobación Definitiva: El Plan Especial deberá ser objeto de aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.4 de la LSCM y art. 123 de Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

5. Suspensión de licencias. De acuerdo con lo previsto por el artículo 70.4 de la LSCM, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión del otorgamiento de licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades en el ámbito afectado por el Plan Especial.

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, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Circunscrita la modificación del Plan Especial a una única parcela sin edificar, y que no lo será hasta que se resuelva definitivamente sobre la modificación, la suspensión se debe limitar a la parcela afectada y no a todo el ámbito Terciario.

CUARTA. – En relación al alcance del documento de aprobación inicial, es un acto de trámite cuyo fin es permitir la participación los ciudadanos y recabar los informes de las administraciones, organismos e instituciones con competencia sectorial y que puedan aportar las alegaciones recomendaciones o prescripciones, en función de las cuales MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN ESPECIAL “DEHESA VIEJA propuesta deberá ser o no corregida.

En consecuencia una vez que se hayan recibido los informes sectoriales que han de ser emitidos, valorados los contenidos de las alegaciones que se presenten en el periodo de información pública, así como las subsanaciones que requieran los servicios municipales tras revisar la documentación, la MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN ESPECIAL “DEHESA VIEJA propuesta, deberá ser perfeccionado y corregido en su caso, resolviendo la coherencia de todos los documentos y su alcance, para lograr asegurar la viabilidad y eficacia de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN ESPECIAL “DEHESA VIEJA propuesta y de sus posteriores procesos de gestión y ejecución.

QUINTA.- De conformidad, con lo anteriormente expuesto, el Técnico que suscribe, a efectos de su tramitación y en virtud del art. 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de los art. 50, 51, 52 y 59 de la LSCM, considera que la MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN ESPECIAL “DEHESA VIEJA propuesta tiene el contenido sustantivo y documental suficiente para su admisión a trámite y aprobación inicial. Según 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 Local la aprobación inicial de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno. Por lo anteriormente expuesto, se propone elevar a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, la siguiente:

Propuesta de Acuerdo

PRIMERO. Admitir a trámite y aprobar inicialmente la MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN ESPECIAL “DEHESA VIEJA” presentada en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes mediante Registro General de Entrada número 2023/37648 y 2024/10592 de 30 de octubre de 2023 y 26 de marzo de 2024 respectivamente, de conformidad con lo establecido en las consideraciones legales recogidas en esta propuesta.

DOCUMENTO Certificado: Neinver Certificación - JGL-29 /10/2024-11.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 78608-0063E-DCB41 Página 12 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- María Rosa Morales Martínez, Junta de Gobierno Local - Titular del Órgano de Apoyo, de AYTO. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES. Firmado 30/10/2024 07:35	ESTADO FIRMADO 30/10/2024 07:35



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2084039-78608-0063E-DCB41-BDADFDD005814C2B14D60446294E72843B8C9F2) 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.sreyes.es/verificador/?idforma=1>



SEGUNDO.- Someter a trámite de información pública la aprobación inicial del Plan Especial, 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 UN MES puedan formular alegaciones. En la documentación que se someta a información pública se incluirá el resumen ejecutivo, asimismo, se efectuará publicidad telemática del anuncio de aprobación inicial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. La documentación referida podrá examinarse en la Sección de Planeamiento 1ª planta, El Caserón, en horario de 10:00 a 14:00, solicitando cita previa en planeamiento@ssreyes.org así como en la web municipal, 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 previstas legalmente como preceptivos y los de la legislación sectorial necesarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.2 b) de la LSCM y demás normativa de aplicación. Se solicitará informe exclusivamente de la Dirección General de Aviación Civil.

CUARTO.- Suspender el otorgamiento y tramitación de licencias y los efectos de las declaraciones responsables presentadas con posterioridad a la publicación del presente acuerdo, únicamente respecto de la parcela 88 del Ámbito Dehesa Vieja, en cuanto pudieran resultar afectadas por sus determinaciones en el ámbito de la modificación del Plan Especial, de conformidad con lo dispuesto en el art. 70.4 de la LSCM.

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, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

QUINTO.- Contra la presente resolución por ser un acto de trámite, no procede recurso alguno.”

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 admitiendo a trámite y aprobando inicialmente la MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN ESPECIAL “DEHESA VIEJA”.**

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.

