

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

61

SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

URBANISMO

La Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 11 de febrero de 2022, adoptó acuerdo cuyo enunciado y parte dispositiva, copiados literalmente dicen:

NÚMERO 1/61/2022. APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 1, AR-2, CERRO DEL BAILE

Visto el Informe-Propuesta de la Técnico de Administración General, con la conformidad de la Directora General del Territorio que, resumidamente, es el siguiente:

«ANTECEDENTES

Primero.—Con fecha 24/09/2021 y número de RGE 29216/2021, se ha presentado en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, por D. Peter Lasa Georgas en representación de la Junta de Compensación del Sector 1, Área de Reparto AR2 “Cerro del Baile”, Proyecto de Urbanización relativo al Sector 1, AR-2, Cerro del Baile, redactado por D. Domingo Jiménez Lacaci, Ingeniero de Caminos colegiado n.º 10.277, para llevar a ejecución las obras de urbanización tras aprobarse definitivamente el Plan Parcial del Sector 1 AR2, Cerro del Baile, el pasado 17/09/2020 por el Pleno de la Corporación municipal.

Segundo.—Tras un primer estudio de la documentación presentada por parte de los Servicios Técnicos Municipales, con fecha 22/12/2022 se ha requerido la necesidad de subsanación de algunos aspectos del proyecto, habiendo sido atendido dicho requerimiento con la documentación aportada el pasado 21/01/2022 con Registro General de Entrada n.º 2199/2022. Además, con fecha 26 de enero de 2022 y n.º RGE 2602/2022, se aporta anexo de integración ambiental. Sobre esta documentación se emiten algunos informes por los técnicos municipales.

Tercero.—Finalmente, D. Peter Lasa Georgas en representación de la Junta de Compensación del Sector 1, Área de Reparto AR2 “Cerro del Baile”, en fecha 3 de febrero de 2022 y con número de RGE 3607/2022, presenta documento refundido de Proyecto de Urbanización que subsana algunos errores o carencias. Siendo sobre este último texto refundido de proyecto de urbanización que se emiten los informes técnicos favorables para su aprobación inicial, informes que sirven de motivación a la presente propuesta de resolución conforme a lo dispuesto en el art. 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que se transcriben íntegramente a continuación.

* Se tendrán aquí por reproducidos en su integridad, quedando reflejadas las conclusiones y observaciones que constan en cada uno de los informes.

INFORME DE PARQUES Y JARDINES DE 04/02/2022

(...)

El Proyecto de Urbanización se ajusta al planeamiento vigente de aplicación en lo referente a zona verdes.

No obstante, se indican a continuación varias cuestiones observadas en la documentación presentada a valorar y/o que podrán tenerse en cuenta de cara a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización:

Trasplantes:

Se observa en el presupuesto 210 unidades de trasplante de árboles asociados a la construcción del viario. De cara a la aprobación definitiva del proyecto de obra, se deberá inventariar el arbolado afectado y justificar adecuadamente la viabilidad del trasplante de los árboles y su destino en virtud de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.

Talas:

Se proponen 447 talas de árboles. De cara a la aprobación definitiva del proyecto de obra, se deberá inventariar el arbolado afectado y atender lo indicado en la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid.

Plantaciones:

- Se desaconsejan las plantaciones de olmos fuera de la zona de los márgenes del Arroyo de la Dehesa dado que no son especies que prosperen adecuadamente fuera de esos lugares.
- Sustrato adecuado para las plantaciones de los árboles. Se ha incluido la formación y relleno de un hoyo con tierra vegetal fertilizada y cribada solo para las zonas urbanas y el arbolado viario, considerándose que se precisa para la totalidad de plantaciones una vez que no se justifica que el suelo original cubre con las necesidades de las plantaciones.
- Red de drenaje en todas las alineaciones de arbolado. Se ha incluido y presupuestado una red de drenaje en arbolado de alineación, si bien no se especifica el detalle constructivo de injerto a SUDS.
- Entutorado. El proyecto propone entutorado de los árboles con tutores de 8 cm de diámetro y un solo poste y de dos postes en zonas forestales. En el informe anterior se proponía la colocación del entutorado con 3 tutores unidos, cuestión que se considera más estable, aunque con 2 tutores también es válida.
- Se proponen plantaciones arbustivas en zonas verdes periurbanas de transición al Parque Regional de la Cuenca alta del Manzanares, subcapítulo 11.9, considerando este técnico que por el entorno se deberían de reducir al máximo potenciando el arbolado y otras partidas, como pueden ser las de áreas infantiles que como se indica más adelante son sensiblemente mejorables.

Ajardinamientos de medianas. Coberturas:

- Proponen en todas las medianas del ámbito un patrón de 11 m de morro de río (6.900 m²) intercalando área de 3 m de plantación arbustiva con ejemplar arbóreo. En este sentido indicar el morro de río aporta una baja calidad estética y para ello se propusieron áridos decorativos adecuados para zonas urbanas que no han sido empleados.

Rotondas:

- Las playas de áridos se proponen con mallas antihierbas, que con la experiencia no funcionan bien, por lo que se pueden estudiar hormigonadas siempre que no choquen con la propuesta de SUDS.

Mobiliario urbano:

- Para el arbolado de alineación de calles, no se ha propuesto cubrición de alcorque, si bien se incorpora sistema antirraíces y de aireación además de un mulching de corteza de pino. El mulching de corteza de pino supone aportar un elemento de materia orgánica que con el paso del tiempo se convierte en suelo fértil adecuado para que prosperen las hierbas invasoras y ello suponga la necesidad de cavas y escardas frecuentes. Además, la corteza de pino por su densidad supone un elemento que se desplaza con facilidad fuera del alcorque, con lo que ello supone de cara a la limpieza de las aceras. En este sentido se propusieron otros sistemas de cubrición de alcorque.
- Mesas de picnic. Proponen mesas de picnic para el Parque del Arroyo y zonas de transición. Se describen de material 100% reciclado en el presupuesto, pero en el PPT adjuntan ficha técnica de fabricante donde se indica en material de madera de pino. Se considera que deberá ser de material 100% reciclado, tanto bastidor como listones. Se proponen 25 uds para todo el ámbito, menos de 1 uds/ha, aunque cumple con el art. 97.2.e que dice: “2. Forman parte de las obras de urbanización... e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas” sin llegar al nivel óptimo que entiende este servicio municipal ya que el ratio se considera bajo, habida cuenta la gran extensión del ámbito, su tipología, los usuarios potenciales del equipamiento y su uso previsto.

Áreas de juegos de mesa:

- En el proyecto presentado se han incluido áreas de juegos de mesa, concretamente en las zonas R01 (L2 del Sector 1), L20 (L1 del Sector 2) y L01 (L1 del Sector 1) y en la L22 (L2 del Sector 2), aunque no en la totalidad de las localizaciones propuestas, así como de elementos propuestos por el Servicio municipal de Parques y Jardines en al anterior informe, considerando este servicio que, se cumple con el art. 97.2.e que dice: “2. Forman parte de las obras de urbanización... e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas” aunque sin llegar al nivel óptimo propuesto por el servicio municipal habida cuenta de la gran extensión del ámbito y de los usuarios potenciales.

Áreas caninas:

- En el proyecto presentado se han incluido 4 áreas caninas, concretamente en las zonas R01 (L2 del Sector 1), L20 (L1 del Sector 2) y L01 (L1 del Sector 1) y en la L22 (L2 del Sector 2), no la totalidad de localizaciones propuestas por el Servicio municipal de Parques y Jardines en al anterior informe, considerando este servicio que, se cumple con el art. 97.2.e que dice: “2. Forman parte de las obras de urbanización... e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas” aunque sin llegar al nivel óptimo propuesto por el servicio municipal habida cuenta de la gran extensión del ámbito y de los usuarios potenciales del equipamiento.
- Las puertas de las áreas caninas se proponen en acero, pero sin indicar que sea galvanizado, acabado que se considera necesario para garantizar la durabilidad del elemento.
- Se deberá proponer protección individual para el arbolado situado dentro de estas zonas.

Áreas deportivas en zonas verdes:

- En el proyecto presentado se han incluido 4 áreas caninas, concretamente en las zonas R01 Parque Urbano (L2 del Sector 1) un área de elementos deportivos más una pista multideporte, L20 Arroyo de la Dehesa (L1 del Sector 2) un área de elementos deportivos, y en la L22 Parque Urbano (L2 del Sector 2) un área de elementos deportivos, no incluyéndose la totalidad de localizaciones ni dotaciones propuestas por los Servicios municipales de Parques y Jardines y Deportes en al anterior informe. En la propuesta realizada se han modificado las dotaciones propuestas por los servicios municipales de Deportes y Parques y Jardines. Considerando este servicio que, se cumple con el art. 97.2.e que dice: “2. Forman parte de las obras de urbanización... e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas” aunque sin llegar al nivel óptimo propuesto por el servicio municipal habida cuenta de la gran extensión del ámbito y de los usuarios potenciales.

Casetas del servicio de jardinería:

- El proyecto de urbanización propone 3 casetas para el servicio del mantenimiento de parques y jardines en las parcelas R01 L2 Parque Urbano del Sector 1, en la L01 L1 Parque Arroyo de la Dehesa del Sector 1 y en la L22 L1 Parque Urbano del Sector 2. Apuntar que se deberá definir esta unidad adecuadamente en todos los documentos del proyecto una vez que se propone como partida alzada sin ningún tipo de detalle.

Aseos públicos:

- El proyecto de urbanización propone 4 aseos públicos autolimpiables en las parcelas R01 L2 Parque Urbano del Sector 1, en la L01 L1 Parque Arroyo de la Dehesa del Sector 1, en la L20 L1 Sector 2 Parque Arroyo de la Dehesa y en la L22 L1 Parque Urbano del Sector 2. En el anterior informe de este servicio municipal se proponía otro equipamiento de aseo en la parcela R20 L2 Parque Urbano Sector 2, la cual se considera necesaria para cubrir al nivel óptimo de uso propuesto por el servicio municipal habida cuenta de la gran extensión del ámbito y de los usuarios potenciales del equipamiento.

Template parque urbano:

- El proyecto de urbanización propone un template en la parcela R01 L2 Parque Urbano del Sector 1. Se aportan planos específicos, pero se aprecia falta de detalle que deberían incorporarse en el proyecto definitivo. Por otro lado, indicar que, en el anterior informe de este servicio municipal, tras consultar con el servicio municipal de cultura, se proponía que el template tuviera local de ensayo, aseos y almacén, aspectos no contemplados en la propuesta presentada, lo cual se considera necesario tener en cuenta si se quiere cubrir el nivel óptimo del uso propuesto por los servicios municipales y de los usuarios potenciales del equipamiento.

Cerramiento de parques:

- Se propone el cerramiento del parque urbano R01 L2 Sector 1 y áreas de juegos y deportivas fuera del parque urbano con valla electrosoldada de 2 m. En el anterior informe del servicio municipal se proponía que el vallado de los parques urbanos R01 y R20 fueran con valla de tubo galvanizado, ya que son vallados más adecuados para este uso y que garantizan su durabilidad y escasas labores de conservación, por lo que se considera necesario tener en cuenta si se quiere cubrir el nivel óptimo del uso propuesto por los servicios municipales.

Dotaciones de juegos tradicionales: petanca y calva:

- El proyecto de urbanización propone 3 zonas de juegos tradicionales de petanca y calva en las parcelas R01 L2 Parque Urbano del Sector 1, en la L01 L1 Parque Arroyo de la Dehesa del Sector 1 y en la L20 L1 del Sector 2.

Cartelería de parques:

- El proyecto de urbanización propone diversa cartelería para zonas de juegos infantiles, áreas caninas, zonas deportivas, zonas de juegos tradicionales, interpretativo y de guía botánica. En este sentido se propone que la cartelería situada fuera de las tramas urbanas, tengan el bastidor y pie en madera tratada tal y como se indicaba en el informe anterior del servicio.

Bar, quiosco, restaurante:

- El proyecto de urbanización no contempla la construcción de equipamientos de bar quiosco restaurante tal y como se proponía en el anterior informe del servicio. Solo se contemplan las previsión de acometidas en una ubicación del Parque Urbano R01 L2 Sector 1, considerando este servicio que, al respecto de este equipamiento demandado por la ciudadanía y habitual de zonas verdes, se cumple con el art. 97.2.e que dice: “2. Forman parte de las obras de urbanización... e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas” aunque sin llegar al nivel óptimo propuesto por el servicio municipal habida cuenta de la gran extensión del ámbito y de los usuarios potenciales de este equipamiento.

Áreas de juegos infantiles:

- En el proyecto de urbanización presentado se han incluido 4 áreas de juegos infantiles en ubicaciones coherentes con el ámbito y que coinciden con lo propuesto por los servicios municipales de parques y jardines, aunque en la definición de la propuesta realizada en el proyecto de urbanización se observa que las dotaciones propuestas en cada área son limitadas, considerando este servicio que, se cumple con el art. 97.2.e que dice: “2. Forman parte de las obras de urbanización... e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas” sin llegar al nivel óptimo propuesto por el servicio municipal habida cuenta de la gran extensión del ámbito y de los usuarios potenciales de estos equipamientos.

Sistema de riego:

- El ajardinamiento viario y el de zonas remotas se comanda vía radio a través de sistema de receptores IRRIDEA 2 estaciones, precisando esta centralización antena, programador y transmisor con modem. El proyecto propone la ubicación de antenas emisoras asociadas a programadores, transmisores y modem, ubicadas en las casetas de jardinería que se proponen. El proyecto definitivo debe incorporar un estudio específico de cobertura de señal que acredite la correcta implantación del sistema, e identificar qué sectores se comandan desde cada antena.

- Para el sistema de riego de las zonas de vía pecuaria, Arroyo de la Dehesa y de transición al Parque Regional también se propone un sistema vía radio a través de sistema de receptores IRRIDEA 2 estaciones, precisando esta centralización antena, programador y transmisor con modem.
Se adjunta anexo de especificaciones técnicas del sistema de riego compatible con los sistemas de riego municipal a tener en cuenta en el proyecto final.
- De cara al proyecto definitivo se deberá de tener en cuenta en la unidad de electroválvulas y arquetas lo siguiente: Electroválvulas sin reductor de presión tipo PGA de Rain Bird. El reductor de presión irá en todos los sectores e incluirá manómetro. Todas las arquetas de riego por goteo llevarán obligatoriamente: llave de bola de latón, filtro en Y de latón, Válvula reductora de presión de latón, manómetro de glicerina, electroválvulas y piezas especiales de latón (Te de latón, cruz de latón, codos de latón y machones de latón).
- El proyecto no incluye cartelería informativa de agua regenerada y se considera que debería ser incluida en el proyecto definitivo.
- Conexiones estancas de las electroválvulas y decodificadores en arquetas de riego. Cable de dos hilos para sistema de decodificadores rígido de alta calidad y antihumedad. El cable deberá ir canalizado a través de pasa tubos y con cinta de señalización a 25-40 cm, según indique la DF.
- Evitar boquillas rotator ya que con el agua regenerada están dado problemas de atascos.
- La red de agua regenerada del ámbito presenta estudio específico para los caudales punta demandados conforme a una distribución de las mismas. Para los parques, se han identificado los sectores más desfavorables. El proyecto definitivo deberá llevar un cálculo pormenorizado de todos los sectores de riego.

Conexiones exteriores: Rosa Chacel y avenida de la Dehesa con Portugal:

- En la modificación del trazado de la calle Rosa Chacel y conexión con la glorieta Pío Baroja se deberá de incorporar la restitución de la zona verde situada bajo el enlace.
- En la ejecución del Vial 1 se deberá tener en cuenta la restitución de las afecciones que se produzcan en la zona verde de la margen derecha del Arroyo de la Dehesa.

Ambas conexiones deberán de recoger las conexiones del actual parque con el viario público: señalización horizontal y vertical y adecuación de accesos.

Accesos de vehículos de servicio a los espacios libres, zonas verdes:

- Se deberán adecuar accesos de vehículos de los servicios de conservación a los espacios libres, zonas verdes desde el viario público mediante rebajes de bordillos y señalización vertical y horizontal. Esto deberá quedar indicado en el proyecto: planos de pavimentación y planos de detalle constructivo.

En cuanto a la definición del proyecto técnico presentado, ya en el anterior informe se indicó la definición de los documentos del proyecto de la siguiente manera:

Documentos del proyecto:

1.1. Memoria y anejos.

[...]

En este apartado faltan varios anejos propios de un proyecto de ejecución como el anejo de trazado y replanteo (deberá incorporarse), y otros se integran en documentos más generales del proyecto (gestión de residuos, alumbrado, seguridad y salud, justificación de precios, accesibilidad), por lo que no se consideran necesarios repetirlos en el subproyecto de Zonas Verdes.

1.2. Planos.

[...]

La estructura de planos presentada en el proyecto de urbanización no es coincidente con la solicitada, se recomienda seguir el índice facilitado de cara a la presentación del proyecto definitivo, justificando en todo caso qué otros planos se incorporan al mismo (por ejemplo, edificaciones) o qué planos no se incorporan o lo hacen en otros de carácter general (por ejemplo, planos de obra).

Además, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- 1) Incorporar índice.
- 2) Una vez que en el proyecto presentado se comprueba que en el mismo plano se incluyen diferentes capítulos de obra, lo que hace difícil la comprobación de las actuaciones proyectadas por exceso de información, por lo que se deberá de hacer planos individualizados para cada capítulo de obra, tal y como se indicaba en el informe previo.
- 3) Se observa una falta de definición de planos de las zonas naturales, si bien el presupuesto sí detalla las actuaciones a realizar, por lo que se deberá detallar en planos adecuadamente estas zonas.
- 4) Se deberán de incorporar planos de detalle de todo el mobiliario, juegos infantiles y elementos deportivos.
- 5) No se han incorporado planos de detalle de instalaciones ni pavimentaciones (arquetas, secciones), deben incorporarse.
- 6) Deben incorporarse planos de detalle de la red de agua regenerada y el depósito proyectado.
- 7) Se deberán incorporar planos de mayor detalle y escala de la instalación Pump track, secciones constructivas, etc.

1.3. Pliego de prescripciones técnicas.

Se incluirán las prescripciones técnicas que han de regir, la ejecución de las obras de finidas en el proyecto.

Asimismo, se incluirán todas las condiciones particulares referentes al suministro de los materiales y la ejecución de las unidades de obra.

Incluirá además lo siguiente:

- Condiciones de regulación de relaciones técnicas y técnico administrativas entre el contratista de las obras y el promotor.
- Descripción de las obras.
- Condiciones que deben cumplir los materiales.
- Condiciones que deben cumplir las unidades de obra básicas.
- Criterios de medición y abono.

Se incluye pliego con los documentos solicitados, si bien faltan unidades de obra que deberán figurar en el proyecto constructivo definitivo, como los elementos de alumbrado público específicos de espacios libres.

1.4. Presupuesto.

[...]

Se incorpora presupuesto con todos los capítulos del proyecto de urbanización, no es desglosado por sectores 1 y 2 sino para todo el ámbito.

La mayoría de las partidas del capítulo de zonas verdes no incorporan líneas de medición desglosadas, si bien se realiza un desglose básico al dividir por parques y zonas verdes, a nivel de estructura en capítulos. “En el proyecto definitivo todas las partidas deberán ir con las correspondientes líneas de medición” con el objeto de poder determinar la localización de las unidades en la obra.

La base de precios de referencia para elaborar este capítulo este capítulo parece ser (se han cambiado los códigos por los propios de proyecto) Base de paisajismo, si bien se detecta un decremento estimado del 15% respecto a la versión publicada en web. Muchos de los precios no son de esta base, especialmente los de mobiliario, juegos infantiles y equipamientos.

Algunas partidas no tienen descomposición ni texto descriptivo (especies vegetales), así pues, se deberán completar adecuadamente.

Entre las partidas del presupuesto que se han incluido, pero no tienen un desarrollo detallado se encuentran las conexiones a la trama urbana existente.

Finalmente, en cuanto a la forma de presentar el proyecto, se ha propuesto adecuadamente el Capítulo 11 “Espacios libre. zonas verdes”. No obstante, se han comprobado ligeras discrepancias con las separatas específicas ambientales de Espacios Libres Vía Pecuaria, Espacios Libres Zonas de Transición Espacio Naturales (PRCAM) y Espacios Libres Arroyo de la Dehesa (CHT), que serán las que respectivamente informen Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares de la Comunidad de Madrid, y Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT). De cara al proyecto final

deberán ser totalmente coincidentes los presupuestos de las separatas presentadas y el del presupuesto de urbanización.

De igual forma se deberá presentar el proyecto en formato abierto para una mejor visualización.

1. Si considera necesario solicitar informes sectoriales en la tramitación del presente Proyecto de Urbanización:

Este apartado, en lo referente a Vías Pecuarias y Confederación Hidrográfica del Tajo será informado por la Sección de Medio Ambiente, y sobre abastecimiento de agua para el riego de zonas verdes por el Servicio de Obras y Servicios Públicos, aunque el técnico informante considera que el Proyecto de Urbanización presentado si deberá ser informado por el Servicio de Vía Pecuarias de la Comunidad de Madrid, Confederación Hidrográfica del Tajo y el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares tal y como se prescribe en los documentos que preceden al proyecto objeto de estudio.

Por lo que, el presente informe es “Favorable” a efectos de la aprobación inicial en lo relativo a Espacios Libres Zonas Verdes se refiere».

INFORME DE OBRAS PÚBLICAS DE 27/01/2022 E INFORME DE RATIFICACIÓN DE 04/02/2022

“[...]

1. Ajuste al planeamiento vigente y a la normativa urbanística y sectorial de aplicación:

En términos generales, el proyecto objeto de informe se ajusta al planeamiento vigente y a la normativa urbanística y sectorial de aplicación. No obstante, es necesario que se aporte una mejor justificación de por qué no se cumplen las dimensiones mínimas fijadas por el vigente PGOU para algunos elementos del viario, en particular ciertas glorietas y anchos de calzada.

Por otra parte, y a efectos de mejora del proyecto de urbanización antes de su aprobación definitiva, deberán tenerse en cuenta las sugerencias formales y de contenido reflejadas en el informe firmado por el que suscribe en fecha 10/12/2021. A este respecto, son de destacar las cuestiones relativas al diseño de la red de distribución de agua regenerada y el diseño de las redes de saneamiento de pluviales y fecales, así como la inclusión de un plan de control de calidad completo y un plan de gestión de residuos.

2. Plazo de ejecución de las obras de urbanización y programade seguimiento municipal:

De acuerdo con lo reflejado en el Plan de Obra contenido en la memoria del documento objeto de informe, el plazo total de ejecución de las obras de urbanización está previsto en 24 meses. El programa de seguimiento municipal de las mismas deberá ser definido por quien corresponda en el trámite de aprobación definitiva del proyecto de urbanización o, en todo caso, con anterioridad al inicio de la ejecución de las obras.

3. Informes sectoriales para la tramitación del proyecto de urbanización:

De acuerdo con lo reflejado en diversos informes recogidos en el proyecto de urbanización y lo previsto en la Declaración Ambiental Estratégica de los planes parciales de los Sectores 1 y 2 del ámbito, cabe destacar la necesidad de que el proyecto de urbanización, o partes del mismo, se informen (entre otros) por los siguientes organismos:

- La Confederación Hidrográfica del Tajo debe informar sobre cuestiones relativas al drenaje y vertido de las aguas pluviales, así como autorizar las actuaciones previstas en dominio público hidráulico y en zona de policía de cauces.
- Canal de Isabel II debe otorgar conformidad técnica a los proyectos de la red de saneamiento, la red de distribución de agua para consumo humano y la red de riego con agua regenerada.
- La Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid debe validar la solución transitoria de incorporación al SIS de los vertidos de aguas residuales a través del colector-emisario de San Sebastián de los Reyes.

Se informan favorablemente los contenidos del proyecto de urbanización relativos a demoliciones y movimiento de tierras, pavimentación y señalización, red de distribución de agua y red de saneamiento y drenaje a efectos de la aprobación inicial de aquel”.

INFORME DE RATIFICACIÓN 04/02/2022

“En respuesta a su solicitud, de fecha 3 de febrero de 2022, de informar el Proyecto de Urbanización del Sector S1 del Área de Reparto 2, Cerro del Baile, recibido con número de registro de entrada 2022/3607 de la misma fecha, y en el exclusivo ámbito de las competencias del que suscribe (contenidos relativos a demoliciones y movimiento de tierras, pavimentación y señalización, red de distribución de agua y red de saneamiento y drenaje), me ratifico en todo lo expuesto en el informe evacuado sobre el mismo asunto con fecha 27 de enero de 2022.

Se informan favorablemente los contenidos del proyecto de urbanización relativos a los ámbitos de competencia antes señalados a efectos de la aprobación inicial de aquel”.

INFORME DE MOVILIDAD DE 10/12/2022
E INFORME DE RATIFICACIÓN DE 04/02/2022

“(…) El proyecto de urbanización propuesto se ajusta a lo indicado en informe de la Dirección de Movilidad 02/03/2020 sobre el Plan Parcial P-1/14, en particular en lo referente a las infraestructuras de conexión exterior de Sector, requerido para la debida interconexión con las zonas urbanísticas inmediatas y los viales estructurantes actualmente existentes. En la documentación técnica aportada quedan reflejadas dichas infraestructuras, si bien se indica que se redactarán como dos anexos que complementen a la urbanización, anexos que podrían llevar su tramitación expresa con informe por los departamentos municipales competentes.

Por su parte, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible dedica un apartado específico para Cerro del Baile sobre diversos criterios de movilidad sostenible. Se adjunta al presente informe como Anexo.

Salvo superior criterio, se sugiere informe del Consorcio Regional de Transportes de Madrid al respecto de las necesidades de transporte público de viajeros que pueda generar el ámbito y su enlace con las líneas de servicio existentes”.

INFORME DE RATIFICACIÓN 04/02/2022

«Con fecha 03/02/2021 se produce sucesiva solicitud de esa Dirección General del Territorio para emisión de informe relativo a la nueva aportación de documentación mediante RE 2022/3607 al “Proyecto de Urbanización Cerro del Baile” en AR-2 Cerro del Baile, Sector 1.

Revisada la documentación aportada, no hay cambios respecto de la anteriormente informada en sentido favorable sobre las infraestructuras de conexión exterior del Sector con los ámbitos urbanísticos inmediatos y los viales estructurantes diseñados y existentes. Ello en aplicación de lo contenido en el artículo 18 c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por tanto, solo cabe reiterarse en el sentido favorable de los informes previos al respecto de la documentación aportada, e incluir las mejoras en aquel trasladadas en el momento de tramitación o ejecución que oportunamente proceda».

MEDIO AMBIENTE 04/02/2022

«N/Ref.: MAMB 220-2021.

Asunto: Proyecto de Urbanización del Área de Reparto 2 Sector 1 “Cerro del Baile”.

S/Ref.: G-1/21.

En relación a su solicitud de informe de fecha 03/02/2022 relativa al Proyecto de Urbanización del Área de Reparto 2 Sector 1 “Cerro del Baile” registrado con fecha 3/02/2022 y con número de registro 2022/3607, en la que solicita información sobre los tres puntos que a continuación se exponen:

1. Si el proyecto de Urbanización se ajusta al planeamiento vigente de aplicación, así como a la normativa urbanística y sectorial de aplicación y especialmente a la DAE.
2. Si considera que de conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, es necesario que el Proyecto de Urbanización se someta al Procedimiento de Evaluación Ambiental Ordinaria o Simplificada, así como si presenta la documentación adecuada para ello.
3. Si considera necesario solicitar informes sectoriales en la tramitación del presente Proyecto de Urbanización (indique cuales) a los solos efectos ambientales de carácter municipal, se informa lo siguiente:

1. *El Proyecto de Urbanización y la Declaración Ambiental Estratégica (DAE)*

La información facilitada para la realización de este informe ha sido la siguiente:

- Proyecto de Urbanización Área de Reparto AR-2 “Cerro del Baile” Sector 1 (enero 2022): Memoria; Estudio de Seguridad y Salud; Pliego de Condiciones Técnicas; Presupuesto; y Planos.
- Anexo 1. Proyecto de mejora ambiental del Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas a su paso por el ámbito de Cerro del Baile de San Sebastián de los Reyes (enero 2022).
- Anexo 2. Proyecto de mejora ambiental del entorno del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares en el ámbito de Cerro del Baile de San Sebastián de los Reyes (enero 2022).
- Anexo 3. Proyecto de mejora ambiental del arroyo de la Dehesa/Quiñones a su paso por el ámbito de Cerro del Baile de San Sebastián de los Reyes (enero 2022).
- Anexo 4. Integración Ambiental (enero 2022).
- Anexo 5. Estudio de Seguimiento de avifauna y afección de líneas eléctricas existentes en el entorno del sector Cerro del Baile en San Sebastián de los Reyes. Informe final junio 2019-junio 2020 (enero 2022).

De acuerdo con los datos aportados en los documentos anteriormente citados, se puede considerar que se han incorporado a los mismos los aspectos ambientales definidos en la declaración ambiental estratégica relacionados con las competencias de esta Sección de Medio Ambiente, por lo que se informa favorablemente.

En cualquier caso, el Anexo 1 “Proyecto de mejora ambiental del Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas a su paso por el ámbito de Cerro del Baile de San Sebastián de los Reyes (enero 2022)” debe ser remitido al Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid para ser informado preceptivamente.

Además, como documento separado, se deberá enviar al Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid un anexo con las “Actuaciones de mejora que se abordan en el tramo de la Colada del Abrevadero del Arroyo de Viñuelas comprendido entre la Glorieta de Eduardo Chillida (Factory) y la urbanización La Granjilla”.

Deberán incorporarse al Proyecto de Urbanización todas las condiciones y especificaciones derivadas de los informes del Área de Vías Pecuarias relativas tanto al “Cordel de la Dehesa al Arroyo Viñuelas” como a la “Colada del Abrevadero del Arroyo de Viñuelas”.

Asimismo, el Anexo 2 “Proyecto de mejora ambiental del entorno del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares en el ámbito de Cerro del Baile de San Sebastián de los Reyes (enero 2022)” y el Anexo 5 “Estudio de Seguimiento de avifauna y afección de líneas eléctricas existentes en el entorno del sector Cerro del Baile en San Sebastián de los Reyes. Informe final junio 2019-junio 2020 (enero 2022)”, deben remitirse al Director del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y a la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid respectivamente, para su conocimiento e informe si lo consideran oportuno.

Finalmente, el Anexo 3 “Proyecto de mejora ambiental del arroyo de la Dehesa/Quiñones a su paso por el ámbito de Cerro del Baile de San Sebastián de los Reyes (enero 2022)” debe remitirse a la Confederación Hidrográfica del Tajo para ser informado preceptivamente.

En cuanto a la vigilancia ambiental en obra y la elaboración de los informes pertinentes, esta información deberá quedar perfectamente reflejada en el Proyecto de Urbanización contando con la partida presupuestaria pertinente, en especial lo siguiente:

- Obligatoriedad de una Dirección Ambiental de Obra u Órgano que la sustituya que asegure que las medidas ambientales previstas se ejecutan de la manera correcta.
- Elaboración de informes de seguimiento de acuerdo los objetivos establecidos en el punto 4.8 de la DAE.

El Proyecto de traslado de Líneas Eléctricas que está redactando Red Eléctrica Española (REE), deberá incorporar todas las medidas preventivas propuestas en el “Estudio de Seguimiento de avifauna y afección de líneas eléctricas existentes en el entorno del sector Cerro del Baile en San Sebastián de los Reyes. Informe final junio 2019-junio 2020 (enero 2022)”, debiendo, tal y como indica la propia REE en su informe de 3 de febrero de 2014, someterse a la aprobación por parte de los Organismos Medioambientales y de Industria competentes en cada caso.

2. *Es necesario que el proyecto de urbanización se someta al procedimiento de evaluación ambiental ordinaria o simplificada*

En la teoría, si el planeamiento de desarrollo ha sido sometido a procedimiento de evaluación ambiental estratégica, como es el caso, no debería ser necesario someter a procedimiento de evaluación de impacto ambiental el proyecto de urbanización. No obstante, lo expuesto anteriormente solo es una conjetura, y deberá ser la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, como órgano competente en la materia, la que determine si debe someterse a procedimiento o no.

3. *Es necesario solicitar informes sectoriales en la tramitación del presente proyecto de urbanización*

3.1. Vías pecuarias.

De acuerdo con el informe del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid emitido con fecha 22 de enero de 2014: “Todos los Planes y proyectos derivados del presente Plan Parcial deberán ser remitidos al órgano competente de la Comunidad de Madrid responsable de vías pecuarias para ser informados preceptivamente. Para ello remitirá copia de los mismos antes de su aprobación al organismo competente en materia de vías pecuarias quedando supeditada su aprobación a la obtención del informe favorable en relación en materia de dominio público pecuario. El Proyecto de Urbanización incluirá una separata o un anejo específico que recoja el tratamiento de las vías pecuarias”.

El “Proyecto de mejora ambiental del Cordel de la Dehesa al Arroyo de Viñuelas a su paso por el ámbito de Cerro del Baile de San Sebastián de los Reyes (enero 2022)”, así como una separata con las actuaciones proyectadas en el tramo de la “Colada del Abrevadero del Arroyo de Viñuelas” comprendido entre la Glorieta de Eduardo Chillida y la urbanización La Granjilla, deberán ser remitidos al Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid para ser informados preceptivamente.

3.2. Espacios Protegidos.

En los informes emitidos por la Subdirección General de Espacios Protegidos de la Comunidad de Madrid respecto al Plan Parcial de Cerro del Baile, no se hace mención expresa a que haya que enviarles documentación alguna a la hora de tramitar el proyecto de urbanización, ahora bien, sería oportuno trasladarles una separata o un anejo específico con la justificación de las medidas aplicadas a cada uno de los aspectos relacionados en sus informes.

El “Proyecto de mejora ambiental del entorno del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares entre en el ámbito de Cerro del Baile de San Sebastián de los Reyes (enero 2022)” debería ser remitido al Director del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares para su conocimiento e informe si lo considera oportuno.

El “Estudio de Seguimiento de avifauna y afección de líneas eléctricas existentes en el entorno del sector Cerro del Baile en San Sebastián de los Reyes (junio 2019-junio 2020)” deberá ser remitido a la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid para su conocimiento e informe si lo considera oportuno.

3.3. Arroyos y aguas subterráneas.

De acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo emitido con fecha 2 de enero de 2017:

“En el momento de la implementación de actuaciones urbanísticas, en los proyectos de urbanización que se elaboren al efecto y cuando se soliciten las autorizaciones correspondientes, si la red de saneamiento que se proyecte fuera separativa, conforme a los criterios de esta Confederación, se deberá indicar en qué cauce y qué punto o puntos del mismo se realizarán los vertidos de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas debajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circulantes por los cauces, en el régimen natural de las aguas asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes”.

“Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio pú-

blico hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto al estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsible con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas”.

“Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico”.

El “Proyecto de mejora ambiental del arroyo de la Dehesa/Quiñones a su paso por el ámbito de Cerro del Baile de San Sebastián de los Reyes (enero 2022)” deberá ser remitido a la Confederación Hidrográfica del Tajo para su preceptiva autorización.

Asimismo, aunque los temas relacionados con el saneamiento y la depuración o con la red de riego son gestionados por otros Departamentos Municipales, se citan algunos aspectos que se han considerado importantes en relación con estos asuntos.

En este sentido, la Declaración Ambiental Estratégica indica:

“El proyecto de la red de saneamiento del Sector 1 del AR-2 “Cerro del Baile”, incluido en el Proyecto de Urbanización, deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2016) y remitirse al Área de Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II para su Conformidad Técnica”.

Por su parte, el Canal de Isabel II en su informe de 15 de marzo de 2019 indica:

“Los Proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano de los Sectores 1 y 2 del AR-2 (Cerro del Baile) deberán recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2012) y remitirse al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta Empresa”.

“Los Proyectos de la red de riego con agua regenerada de los Sectores 1 y 2 del AR-2 (Cerro del Baile) deberán cumplir las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2007) y remitirse al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta Empresa”.

“Debido a la topografía del terreno, los Sectores disponen de dos cuencas de vertido: una verterá hacia el sur, al colector denominado Valdeconejeros (tramo B2) y la otra hacia el noroeste, al futuro colector denominado Viñuelas. En cuanto a la conexión al colector Valdeconejeros, se deberá emitir informe en cumplimiento de lo recogido en el artículo 8 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Para la emisión de dicho informe, los promotores de la actuación deberán ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Oeste del Canal de Isabel II, S.A.”.

«No obstante lo anterior, y a petición de la Comisión Gestora “Cerro del Baile”, con fecha 15 de febrero de 2019 el Canal de Isabel II, S.A. emitió un nuevo informe en relación a la red de saneamiento en el que se informaba positivamente sobre la conexión provisional/transitoria de las aguas negras generadas por la zona Norte del Sector AR-2 “Cerro del Baile” (Sectores S-1 y S-2) al Colector-Emisario de San Sebastián de los Reyes, siempre y cuando se cumpliera lo siguiente:

[...]

Validación por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la solución transitoria de incorporación de los vertidos al Sistema de Saneamiento Arroyo de Quiñones a través de Colector-Emisario de San Sebastián de los Reyes».

«Independientemente de la solución a desarrollar (la definitiva o la provisional/transitoria), los Proyectos de la Red de Saneamiento de los Sectores 1 y 2 del AR-2 “Cerro del Baile” a incluir en los proyectos de Urbanización deberán cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en el Canal de Isabel II y remitirse al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el Área de Construcción de Redes de Saneamiento de esta Empresa”.

INFORME DE ALUMBRADO DE 04/02/2022

«Con relación al proyecto presentado para el desarrollo urbanístico “Cerro del Baile”, y a las instalaciones revisadas en el ámbito de mis competencias en lo referente a Alumbrado Público, Distribución de Energía Eléctrica y Gas Natural, se considera que la documentación presentada:

- Se ajusta al planeamiento vigente de aplicación.
- Desarrolla las determinaciones del P.P. en lo relativo a las instalaciones mencionadas.

Por ello, el proyecto presentado se considera “Favorable” para su aprobación inicial. No obstante, y de manera previa a la Aprobación definitiva del mismo, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Instalación de Alumbrado:

- Toda la canalización se realizará con tubo de Polipropileno coarrugado de 90, incluidos los cruces.
- Los pernos de anclaje de los soportes serán de acero galvanizado y para las columnas de altura 10 m de diámetro 22.
- Se dejarán suficientes tubos libres de polipropileno de diámetro 63 entre el centro de mando y la primera arqueta.
- Se deberá indicar las salidas disponibles y las que quedan libres en cada centro de mando.
- Las picas para la p.a.t. serán de acero cobrizado al menos de 1,5 m y 14,2 mm y 300 µm. En los centros de mando el número de picas deberá ser tal que se obtengan los valores de resistencia de p.a.t. reglamentarios.
- Los empalmes se utilizarán en casos excepcionales, solo en tramos de gran longitud >150 m, y nunca entre columnas, debiendo siempre coincidir en una arqueta y quedando perfectamente identificado en la documentación As built. Las derivaciones se realizarán siempre en las cajas de conexión de los puntos de luz.

Distribución de Energía Eléctrica y Gas:

- Se deberán aportar los respectivos proyectos específicos aprobados por I-De Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. (Subestación y distribución MT y BT), por Madrileña Red de Gas S.A.U. (Distribución Gas Natural)».

INFORMES DE GESTIÓN DE RESIDUOS 04/02/2022

«Proyecto de Urbanización del Área de reparto 2
(Sector 1 y Sector 2) Cerro del Baile

En relación a la documentación aportada con número de registro 2022/3607 y 2022/3609 la jefa de sección de residuos y limpieza viaria informa:

- El Proyecto de urbanización presentado no incluye los elementos de urbanización para la recogida de residuos, si bien son aspectos que no son de obligado cumplimiento, siendo líneas de actuación a tener en cuenta en la ejecución del proyecto de urbanización.

Tal y como se indicaba en el informe “Elementos de urbanización para la recogida de residuos” se proponían tres líneas de actuación:

- Suministro de protecciones laterales para los contenedores en los viales con aparcamiento en línea. Número proyectado: 242 unidades.
- Suministro plataformas prefabricadas de hormigón con acabado igual o similar a las aceras proyectadas para los viales con aparcamiento en batería. Número proyectado: 8 unidades.
- Suministro de contenedores. Número de unidades 354».

**“Proyecto de Urbanización del Área de reparto 2
(Sector 1 y Sector 2) Cerro del Baile**

En relación a la documentación aportada con número de registro 2022/3607 y 2022/3609, la jefa de sección de residuos y limpieza viaria informa:

El Proyecto de urbanización presentado incorpora el Plan de Gestión de Residuos de acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, Regulación de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Además, y con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística de obras, deberá constituir fianza con el propósito de responder de la obligación de una correcta gestión de los residuos de construcción.

Artículo 9 de la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid”.

INFORME DE ARQUITECTURA DE 08/02/2022

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

El marco general urbanístico de desarrollo del/los Planes Parciales del Sector S1 y S2 del AR.2 “Cerro del Baile” queda integrado, entre otras, por las siguientes normas:

- El PGOU 2001 San Sebastián de los Reyes.
- La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA).
- El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (TRLSRU).
- La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Y la Ley 8/1998, de 15 junio, de Cañadas Reales y Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

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

Revisado el Proyecto de Urbanización del Área de Reparto 2 Sector 1, y el Proyecto de Urbanización del Área de Reparto 2 Sector 2, de Cerro del Baile, los mismos cumplen:

- La Ley del suelo 9/2001 de la CAM, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (Arts. 57, 59, 60, 61, 63 y 80), dichos Proyectos de Urbanización no contienen determinaciones propias del planeamiento urbanístico de los planes parciales que desarrolla mediante los proyectos de urbanización, y cumple las previsiones y requerimientos que para ellos establece dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el artículo 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Art. 1, Art. 67, Art. 68, Art. 69). Los proyectos de urbanización presentados no modifican las previsiones de los Planes que desarrollen, y no altera las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación del Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

[...]

- Se ha justificado que los proyectos de urbanización cumplen el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Título II. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios, y Título V. Sistemas de actuación, Capítulo II. Sistema de compensación.
Se han justificado los plazos y garantías de los proyectos de urbanización fijando los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recogen las condicio-

nes y garantías para la perfecta ejecución de las obras, y se realizará a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, conforme a los artículos 58 a 62, 40 y 41 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, complementaria a las establecidas en la Legislación Urbanística, además del pago de los tributos municipales de obras correspondientes.

Los Proyectos de Urbanización contienen la referencia a los plazos (prevista en 24 meses) de realización y recepción de las obras y recoge las condiciones y las garantías (24 meses) para la perfecta ejecución de las obras, especificando que se realizará a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes (arts. 58 a 62, 40 y 41 del RGU), además del pago de los tributos municipales de obras correspondientes.

- Se ha justificado que cumple la Ley 7/1985, de 2 de abril, Regulador de la Base de Régimen Local, parcialmente modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.
- Se han aportado Informe favorable de compañías suministradoras de servicios. Se adjuntan Informe favorable de compañías suministradoras de servicios. En cada uno de los capítulos (del 1 Explanación y pavimentación al 8 Gas, en cada memoria se encuentra como Anejo el documento escaneado de Viabilidad de suministro de las compañías que dan abastecimiento: CYII. Iberdrola, telefónica de España y Madrileña de Gas).
- Se ha justificado que el Proyecto de Urbanización resuelve el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y han acreditado que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
Se ha justificado que cada servicio, y por tanto cada capítulo, lleva su correspondiente detalle de conexión exterior, definiendo en cada caso hasta donde y con qué características debe prolongarse la obra para acometer a la red de servicio existente en cada caso. La capacidad suficiente viene consignada y asegurada por cada compañía en cada una de sus cartas de Viabilidad.
En concreto también forma parte de este proyecto los dos Anejos que se entregarán posteriormente a estos Proyectos de Urbanización de conexión vial exterior en Avda. de Portugal y Glorieta Pío Baroja.
- Se ha justificado que el estudio de Seguridad cumple con los requisitos necesarios para este tipo de actuación.
Los Proyectos de Urbanización contienen un capítulo completo con el estudio de Seguridad cumpliendo con los requisitos necesarios para este tipo de actuación.
- Se han aportado las hojas de encargo de la dirección facultativa completa.
- Se ha justificado que cumplen la normativa de accesibilidad y barreras arquitectónicas.
Las normas de accesibilidad universal se han contemplado en la redacción de cada capítulo, y el desarrollo y justificación del mismo se encuentra en el capítulo 1 Apartado 1.8.

[...]

Sobre el cumplimiento por los Proyectos de Urbanización de los Informes técnicos emitidos por los distintos departamentos, se ha incluido y se ha recogido lo específicamente previsto en dichos Informes técnicos, en particular en orden a la ejecución de las obras de urbanización y a la mejora de las determinaciones de los Proyectos de Urbanización, y se ha recogido lo dispuesto en el planeamiento urbanístico general de San Sebastián de los Reyes y en la legislación aplicable.

Se ha aportado:

- El Anexo de Integración Ambiental.
- El Anexo específico sobre el tratamiento de las vías pecuarias, debiéndose atender al informe del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de enero de 2014 con antelación a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización.
- Se ha incorporado las prescripciones y sugerencias contenidas en el informe emitido por la Sección de Medioambiente, por parte de El Técnico de Medio Ambiente, y del Jefe de Medio Ambiente.
- Se han recogido las sugerencias contenidas por la Sección de Parques y Jardines, y se ha aportado los aspectos relacionados con la definición del proyecto técnico (art. 97 LSCM) y se adjunta el capítulo de jardinería en todos los documentos de

obra (Memoria y Anejos, Planos, Pliego de Prescripciones Técnicas y Presupuesto) y se indica las mediciones de todas las cantidades a ejecutar, recogiendo lo que resulta de la normativa urbanística y sectorial de aplicación en materia de parques y jardines y en relación al informe emitido por dicha Sección, así como lo fijado por la normativa de Canal de Isabel II.

- Se justifica lo dispuesto en el artículo 18 del TRLSRU en relación con las infraestructuras de conexión exterior y continuación a los caminos del Parque de los Arroyos en la ejecución de la Glorieta S4 situada en la Avenida de Portugal, así como la modificación del trazado de la calle Rosa Chacel y conexión con la glorieta de Pío Baroja, y se recoge lo indicado en informe de la Dirección de Movilidad 2 de marzo de 2020, y se recoge en dicho sentido el informe de la Técnico de Gestión de Administración General adscrita a la Sección de Movilidad.
- Se ajusta a las prescripciones contenidas en el Informe del Ingeniero Jefe del Servicio de Obras y Servicios Públicos, y se informan favorablemente los contenidos del proyecto de urbanización relativos a demoliciones y movimiento de tierras, pavimentación y señalización, red de distribución de agua y red de saneamiento y drenaje a efectos de la aprobación inicial de aquel, ajustándose en particular al artículo 97.f de la LSCM, a la normativa sectorial del Canal de Isabel II según el informe de viabilidad de 15 de septiembre de 2021 y a los condicionantes establecidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo en su informe de 28 de febrero de 2019.
- Y se ajusta a las prescripciones contenidas del Informe de la Sección de Gestión de Residuos emitido por la Jefa de Sección de Residuos y Limpieza Viaria, y lo recogido en el Informe del Ingeniero Técnico Industrial.

En los Proyectos de Urbanización se recoge lo que es de obligado cumplimiento y se ha intentado recoger todas las apreciaciones y líneas de actuación fijados en los informes de cada técnico municipal, cumpliendo con toda la normativa vigente, y lo trasladado por todas las secciones del Ayuntamiento y siguiendo las instrucciones que ha recibido la Junta de Compensación, en cuanto a diseño, materiales, tipologías, secciones constructivas, etc. En concreto de:

- Viales.
- Pavimentos.
- Mobiliario urbano.
- Saneamientos.
- SUDS.
- Alumbrado.
- Medio Ambiente.
- Acometidas domiciliarias.
- Accesibilidad.
- Retirada RSU.
- Plantaciones.
- Riego.
- Juegos infantiles.
- Zonas deportivas.
- Líneas autobús.
- Aparcamientos.

Cada uno de estos extremos está situado en los planos de planta, definido en las memorias y pliegos, y dado detalle preciso en los planos de detalle. La Dirección Facultativa está ya incluida en la Hoja de Encargo. El plan de Gestión de Residuos está incluido en el proyecto tanto en descripción y memoria como en el presupuesto.

Y tal y como se recogía en la aprobación definitiva de los Planes Parciales del Sector 1 y Sector 2 del ámbito de Cerro del Baile el Proyecto de Ejecución de Urbanización recogerá todas las indicaciones y advertencias, indicadas en la Declaración Ambiental Estratégica de fecha 3 de junio de 2019 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, y los informes sectoriales emitidos por las diferentes Administraciones Públicas, Organismos e Instituciones afectadas, así como en los informes recogidos por los departamentos de los Servicios Técnicos Municipales, recogidos en el expediente como son la Sección de Medioambiente, el Servicio de Obras y Servicios Públicos, la Sección de Parques y Jardines, la Dirección de Movilidad y el Servicio Técnico de Urbanismo (Arquitecto Municipal.), y se recoge lo indicado en el Artículo 52. Objeto material de las obras de urbanización, de la Ordenanza de tramitación de Licencias de San Sebastián de los Reyes.

Para la aprobación definitiva, se deberá de solicitar los informes sectoriales que se consideren obligatorios para su aprobación definitiva y remitir a los mismos los Proyectos de Urbanización de los Sectores S1 y S2 de Cerro del Baile, así como los informes municipales en esta fase de aprobación inicial.

Se deberá de recoger por la Junta de Compensación de Cerro del Baile, para la aprobación definitiva que los Proyecto de Urbanización dentro del ámbito de los sectores de Cerro del Baile, lo que sea obligado cumplimiento por la normativa urbanística, sectorial y técnica de aplicación en relación a los informes de los técnicos municipales emitidos, y atenderá a los informes emitidos tanto sectoriales como municipales, en lo que sea de obligado cumplimiento y en la mejora del Proyecto de Urbanización, y en lo que no sea de obligado cumplimiento son líneas de actuación a tener en cuenta en la ejecución de los proyectos de urbanización y en la mejora de los mismos, pero no de obligado cumplimiento.

Los Proyectos de Urbanización presentados mediante registro de entrada n.º 2022/3607, Proyecto de Urbanización del Área de Reparto 2 Sector 1, y mediante registro de entrada n.º 2022/3609, Proyecto de Urbanización del Área de Reparto 2 Sector 2, Cerro del Baile, promovido por la Junta de Compensación del Ámbito, en esta fase de aprobación inicial, cumplen la normativa de obligado cumplimiento y han recogido en líneas generales las sugerencias y líneas de actuación recogidas en los informes emitidos por los distintos departamentos, por lo que se informa Favorablemente para someterse al trámite de Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes».

Segundo.—El proyecto de Urbanización presentado, tal y como establece el artículo 80 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial del Sector 1, AR-2, Cerro del Baile y los elementos de redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos recogidos en la ordenación estructurante del PGOU de San Sebastián de los Reyes.

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

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

1. Admisión a trámite y Aprobación inicial. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local corresponde a la Junta de Gobierno las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

2. Información pública. La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Proyecto de Urbanización a información pública por plazo de veinte días y simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid o legislación sectorial.

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

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

De conformidad, con lo anteriormente expuesto, la 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. 60, 59 y 57 de la

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, considera que el Proyecto de Urbanización contiene la documentación 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 de los proyectos de Urbanización.

Por lo anteriormente expuesto, a la Junta de Gobierno Local se eleva la siguiente

PROPUESTA

Primero.—Admitir a trámite y aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización formulado por la Junta de Compensación del Sector 1, AR-2, Cerro del Baile, presentado en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes por Registro General de Entrada el pasado 03/02/2022, con número 3607/2022 debiendo acreditarse, en cualquier caso, antes de la aprobación definitiva, el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos de obligado cumplimiento, señalados por los Servicios Técnicos Municipales que se han transcrito más arriba en las Consideraciones Legales, todo ello sin perjuicio de lo que se derive de la ulterior tramitación.

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

La documentación referida podrá examinarse en la web municipal, así como en la Sección de Planeamiento 1.ª planta, El Caserón, en horario de 10:00 a 14:00, solicitando cita previa en dgterritorio@ssreyes.org los días hábiles del plazo indicado, en orden a la formulación de las alegaciones que, en su caso, se estimen pertinentes y que se presentarán por escrito en el Registro General del Ayuntamiento.

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

Cuarto.—Contra la presente resolución por ser un acto de trámite, no procede recurso alguno.

No obstante, esa Junta de Gobierno Local resolverá.

Previo deliberación, en los términos del Informe-propuesta elevado a esta Junta de Gobierno por la Directora General del Territorio, con la conformidad del Concejal Delegado de Urbanismo, Vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras.

Por unanimidad de sus Miembros y según lo dispuesto 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 íntegramente la Propuesta y, en consecuencia, admitir a trámite y aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización del Sector 1-AR-2 “Cerro del Baile”, disponiendo su tramitación conforme a lo indicado anteriormente.

En la notificación del presente acuerdo se adjuntarán, como anexos, todos los informes técnicos aquí señalados, cuyas observaciones deberán ser cumplidas por los Promotores como requisito previo a la definitiva aprobación de este Proyecto.

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.

San Sebastián de los Reyes, a 25 de febrero de 2022.—El concejal-delegado de Urbanismo, Vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras (resolución del alcalde-presidente, de 20 de junio de 2019), Miguel Ángel Martín Perdiguero.

(02/4.161/22)

