

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

83

SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

URBANISMO

A efectos de aprobar inicialmente y someter a información pública el proyecto de reparcelación del Sector 2, del Cerro del Baile, se emite el siguiente informe sobre los aspectos técnicos y jurídicos a considerar.

El Proyecto de Reparcelación se adecúa en cuanto a su estructura a lo dispuesto en los artículos 82 y 83 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 con las adaptaciones requeridas por las circunstancias particulares del Sector 2.

ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Es importante anticipar que el Sector 1 y 2 del AR-2 se tramitan simultáneamente.

Consta emitido informe del Jefe de Servicios Técnicos Municipales de 1 de diciembre de 2023.

La ordenación pormenorizada queda establecida en el Plan Parcial del Sector 2 cuya aprobación definitiva tuvo lugar mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de 17 de septiembre de 2020 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 28 de octubre de 2020).

El proceso de compensación lo fue a iniciativa de los propietarios de suelo integrados en el Sector, resultando la iniciativa particular admitida a trámite por el Ayuntamiento por acuerdo de 21 de noviembre de 2013.

Los Estatutos y Bases de Actuación fueron aprobados por acuerdo de 14 de abril de 2014 de la Junta de Gobierno, y notificado personalmente a la totalidad de los propietarios del Sector.

La Junta de Compensación fue aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno de 20 de abril de 2021, e inscrita en el Registros de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid el 28 de junio de 2021, con el número 1.483, asiendo n.º 56/2021. Resultaron incorporadas a la misma los propietarios que representan el 100% del Sector 1 quedando las fincas afectadas, según certificación a tal efecto del Registro de la Propiedad número 2 de esta localidad, sujetas al sistema de compensación mediante afectación de las fincas por nota al margen.

Redactado el proyecto de reparcelación, y previa aprobación del informe Técnico-Jurídico de determinación de cuotas de participación conforme a las superficies reales de cada uno de los propietarios, y hecha propuesta provisional de adjudicaciones, fue sometido el proyecto provisional a trámite interno de audiencia de los señores propietarios para formular alegaciones, resultando el proyecto de reparcelación definitivo presentado en el Ayuntamiento para su tramitación conforme los términos del art. 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en abril de 2023.

Simultáneamente se procedió a la redacción del Proyecto de Urbanización, quedando presentado en el Ayuntamiento por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de febrero de 2022.

Determinaciones de ordenación que contempla el Proyecto de Reparcelación

Las determinaciones, en cuanto a superficie, edificabilidad máxima y aprovechamientos urbanísticos coinciden con las señaladas en el Plan Parcial.

Superficies, edificabilidad máxima y aprovechamiento.

La superficie del Sector 1 consignada en el apartado 10.1 de la Memoria del Plan Parcial es de 419.438,481 m², siendo su superficie con derecho a aprovechamiento de 386.227,452 m² una vez excluida las superficies de 28.029,84 m² calificada como red supramunicipal de vías pecuarias ya obtenida que se corresponde con una parte del Cordel de la Dehesa del Arroyo de Viñuelas en la zona norte; 250,50 m² correspondiente al dominio público hidráulico; y de 4.930,689 m² correspondiente a suelos destinados a camino público municipal.

De la citada superficie de 419.438,48 m², 293.004,77 m² son interiores al Sector 2 y los restantes 126.433,70 m² son sistemas generales exteriores adscritos.

La superficie edificable máxima es de 147.061 m²c y el aprovechamiento total homogeneizado (uas) de 95.313,53 m²c de Vivienda Libre.

Usos lucrativos, superficie edificable y aprovechamiento.

El uso global predominante es el Vivienda Libre colectiva / agrupada vertical.

Los usos pormenorizados de carácter lucrativo, sus superficies edificables y sus aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- A. Superficie edificable: 147.061 m²c.
 - a) VPPB: 18.768 m²c.
 - b) VPPL: 55.608 m²c.
 - c) VL colectiva / agrupada vertical: 43.815 m²c.
 - d) VL colectiva / agrupada horizontal: 14.163 m²c.
 - e) Terciario: 14.707 m²c.
- B. Coeficientes de homogeneización.
 - a) VPPB: 0,1954.
 - b) VPPL: 0,4071.
 - c) VL colectiva / agrupada vertical: 1.
 - d) VL colectiva / agrupada horizontal: 1.
 - e) Terciario: 0,75.
- C. Aprovechamiento: 95.313,53 uas.
 - a) VPPB: 3.667,27 uas.
 - b) VPPL: 22.638,02 uas.
 - c) VL colectiva / agrupada vertical: 43.815 uas.
 - d) VL colectiva / agrupada horizontal: 14.163 uas.
 - e) Terciario: 11.030,25 uas.

Usos no lucrativos y superficie.

La superficie total de redes públicas prevista en el planeamiento es de 252.754.289 m².

Zonificación.

El Sector 2 se encuentra dividido en Zonas de Ordenación referidas a una o varias Unidades Básicas con sujeción a lo dispuesto en el apartado 3 y concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

El Plano de ordenación y calificación de usos pormenorizados correspondiente al Plan Parcial del Sector 2 forma parte del Capítulo XXII de Planos de este Proyecto de Reparcelación como Plano PR.05 (Volumen IV).

No se delimitan unidades de ejecución en el interior del Sector 1 al no existir pluralidad de ámbitos de gestión autónomos en su interior.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. *Documentos que integra el proyecto y se someten a información pública.*— El proyecto de reparcelación presentado integra los documentos que preceptivamente debe contener según lo dispuesto en el art. 82 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Memoria, Volumen I del proyecto de reparcelación.
- b) Relación de propietarios e interesados con expresión de la naturaleza y cuantía de sus derechos [art. 82.1.b) RGU], atendiendo a las titularidades reales, incluso las que no hubieran accedido al Registro en la fecha en que se expidió la correspondiente certificación de dominio y cargas por parte del Registro. Se recoge en el Volumen 2 capítulos 13, 14 y 15.
- c) Propuesta de adjudicación de fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponde y designación nominal de los adjudicatarios. Volumen 3, capítulos 16, 17, 18, 19 y 20.

- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Volumen 1, capítulo 3.
- e) Cuenta de liquidación provisional, volumen 4, capítulo 21.
- f) Planos: de situación y relación con la ciudad; delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno; planos de ordenación; planos de clasificación y valoración de superficies adjudicadas; plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas; plano superpuesto de los de información y adjudicación. Volumen 4, capítulo 22.

Análisis de determinaciones legales que ha de contemplar el proyecto de reparcelación

1. Criterios de valoración previstos en el Proyecto de Reparcelación.

Se cumplen los criterios previstos en el art. 87 de la Ley del Suelo de Madrid.

- A. De las fincas aportadas.—Se realiza únicamente en función de la superficie real aportada, estimándose la aportación de los partícipes en unidades convencionales, en razón de su valor, reconociéndose 1 punto/m² de terreno aportado, considerándose un idéntico valor urbanístico unitario para todo el suelo afectado, muy homogéneo, sin coeficientes correctores.
Las unidades convencionales de cada propietario determinan su coeficiente para reconocimiento de derechos, derecho de voto, adjudicación de fincas resultantes, liquidación del patrimonio sobrante y en general para distribución de beneficios y cargas. La determinación de las cuotas de participación del conjunto de propietarios se realiza conforme procedimiento previsto en el art. 17 de los Estatutos, a resultas del cual se aprobó el 5 de abril de 2022 informe técnico-jurídico de determinación de cuotas de participación del Sector, conforme al cual se atribuyó a cada propietario su cuota de participación en la Junta, aplicable tanto para la contribución a los gastos de urbanización como la adjudicación de las parcelas de resultado.
- B. De las parcelas de resultado.—Se distribuye entre los partícipes en razón de la edificabilidad y usos previstos en el planeamiento y en proporción a sus cuotas de participación en la Junta, sin que se aplique ningún dato diferencial alguno en las parcelas de resultado que pueda incidir en su valoración.
No consta la incorporación de empresa urbanizadora a la Junta que haga necesario valorar su aportación con reconocimiento de cuota de participación.
- C. Valoración de aprovechamientos por compensaciones en metálico.—Previsto para aquellas situaciones en que la cuantía de los derechos del participante no alcance el 15% de la parcela mínima edificable, y para los supuestos de diferencias de adjudicación, se ha establecido un valor unitario de la unidad de aprovechamiento de 1.178,19 euros/unidad de aprovechamiento.
- D. Valoración de elementos incompatibles.—En el Sector 2 no existen construcciones, plantaciones, instalaciones ni otros elementos incompatibles sobre las fincas aportadas susceptibles de indemnización.

2. Criterios de adjudicación de fincas resultantes.

El cuadro de distribución de unidades de aprovechamiento y adjudicación de parcelas resultantes fue aprobado por acuerdo de la Asamblea General de la Junta el 25 de abril de 2022, y es pacífico en estos momentos.

Se sigue los criterios de adjudicación del art 87 de la Ley del Suelo de Madrid y 94 del RGU, lo que se estima correcto:

- Se distribuyen las fincas resultantes entre los partícipes de acuerdo con la edificabilidad y usos de planeamiento, en proporción a sus cuotas de participación, adjudicando, en la medida de lo posible manzanas completas a un solo propietario y localizadas lo más próxima posible a las fincas aportadas.
- Se prevén proindiviso cuando no sea posible adjudicar una finca completa, y lo mismo para los excesos de aprovechamiento que no se puedan materializar en una finca íntegra.
- Se prevén las compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación, y en los casos en que el derecho del participante no alcance el 15% de la parcela definida resultante.

- Se prevé que el aprovechamiento de los partícipes solo alcance el 90% del aprovechamiento que les corresponda, congruente con el 10% que legalmente corresponde a la Administración en el aprovechamiento urbanístico.
- Se prevé que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física prevalecerá esta sobre aquella. 103.3 RGU
- En el caso de propiedades litigiosas se estará a lo dispuesto en el art. 103.4 RGU y 10.3 del Reglamento de Inscripción de actos de naturaleza urbanística, de forma tal que el proyecto califica como de titularidad dudosas o litigiosa la finca, a expensas de lo que resuelvan los tribunales de justicia.
- A fin de evitar la fragmentación excesiva de las parcelas de uso terciario y sufragar los gastos de urbanización, la Junta podrá ser adjudicataria fiduciaria de dichas parcelas.

3. Coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro.

El proyecto de reparcelación se ajusta a la reforma de la Ley Hipotecaria y de la del Catastro operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en diversas resoluciones, entre las cuales destacan las resoluciones conjuntas de dicho Centro Directivo y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 y 23 de septiembre de 2020, y se han seguido los criterios fijados por dichas normativas y su cumplimiento en el presente Proyecto.

De acuerdo con estos criterios:

- La delimitación perimetral externa del ámbito de ejecución se corresponde con el perímetro exterior del conjunto de fincas resultantes, tanto privativas como demaniales, coincidente a su vez con la delimitación perimetral externa de las parcelas catastrales afectadas, incorporándose al proyecto la representación gráfica georreferenciada de la delimitación perimetral del sector 2.
- La superficie total del Sector 2 coincide exactamente con la suma de las propiedades individuales y, por lo tanto, con la superficie de las fincas resultantes de la agrupación instrumental de la compensación.
- El proyecto contempla, a efectos de inscripción en Registro, la fórmula de la agrupación instrumental previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística tanto de las fincas privadas como públicas, y su división posterior en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución, formula prevista en el art. 68.3 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, del Suelo y Rehabilitación Urbana. Congruente con esta fórmula, el proyecto de reparcelación no contempla la representación gráfica georreferenciada de todas y cada una de las fincas aportadas, sino solo de la finca resultante de la agrupación instrumental y de la delimitación del sector 2, con expresión de sus coordenadas georreferenciadas, esto sí, excluyendo las superficies exteriores del sector afectas a este, de forma tal que coincidan las superficies de las parcelas resultantes con la totalidad de la superficie incluida en el Sector.
- Se prevé la inmatriculación previa de todas las fincas o cuotas indivisas de fincas interiores que no constaran inscritas en el Registro de la Propiedad.
- Se prevé la segregación previa de parcelas cuya superficie en parte pertenezca al Sector y en parte este fuera del AR-2, quedando esta última porción excluida del proceso reparcelatorio (art. 68.5 TRLS). Lo mismo para el supuesto de que alguna finca este a caballo entre el sector 1 y el 2, optándose en este caso por un sistema de segregaciones y descripciones de carácter condicional en función del orden que finalmente fueran presentados en inscritos en el registro los respectivos proyectos de reparcelación, (el primero que se presente haría la segregación correspondiente), sin perjuicio de que en este caso, al tramitarse conjuntamente los dos sectores la parte exterior a un sector coincide con la parte interior del otro sector, ajustándose la representación gráfica de manera recíproca entre los sectores.
- Realizada la agrupación instrumental de todas las fincas interiores al sector, se procede a la división ante el Registro de la Propiedad de la finca así formada en las distintas parcelas de resultado, quedando especificadas en el volumen 3 del proyecto, debidamente georreferenciadas.

4. Tratamiento del Dominio público pecuario e hidráulico.

Dominio público pecuario.—El Proyecto de Reparcelación recoge lo referente al Dominio Público Pecuario, el cual deberá cumplir en todo momento lo fijado por el art. 25.1 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, reguladora de cañadas reales y demás vías pecuarias de

Madrid, y cumplirá lo recogido en Informe de 18 de enero de 2018 emitido por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

El proyecto de reparcelación se limita a identificar como finca aportada la que corresponde como red supramunicipal de vías pecuarias ya obtenida que se corresponde con un parte del Cordel de la Dehesa del Arroyo de Viñuelas en la zona norte cuya superficie es de 28.029,84 m², la cual ha de tratarse como suelo no urbanizable protegido de conformidad con el art. 25.1 citado.

Dominio público hidráulico.—En el informe de Confederación Hidrográfica del Tajo de 28 de febrero de 2019 emitido en la tramitación del Plan Parcial, se señala en su apartado 3: “afecciones a cauces públicos”, la presencia del arroyo de la Dehesa y del Arroyo Valdeconejeros, que al confluir pasan a denominarse Arroyo de Quiñones, afluente del Río Jarama; e igualmente en el límite septentrional del ámbito la presencia del arroyo del Paredón, afluente del Arroyo de Viñuelas, todos ellos con ausencia de estudios de dominio público hidráulico según el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas inundables.

En el Catastro figuraba no obstante la parcela 118 del polígono 16, identificada como “barranco”, y que se encuentra al norte de la AR-2 atravesando tramos tanto del Sector 1 como del Sector 2, y cuyo discurso natural se dirige hacia la vaguada de Colmenillas y el arroyo del Praderon.

A requerimiento de la Confederación, el 20 de septiembre de 2022 la Junta de Compensación presentó en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, para su remisión a la Confederación Hidrográfica del Tajo, un escrito al que se acompañó el capítulo de dicho Proyecto denominado “Estudio de la cabecera del Arroyo del Paredón en el Área de Reparto 2 Cerro del Baile” incorporado en el Capítulo de Anexos en el que se solicitó un pronunciamiento sobre la no condición de la parcela indicada como dominio público hidráulico y, subsidiariamente y en relación con el “barranco”, la validación de la solución técnica propuesta para su canalización a través de suelos destinados a viario municipal.

Emitido el 19 de noviembre de 2022 nuevo informe por la Confederación Hidrográfica del Tajo, su pronunciamiento queda limitado al documento del Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente sin hacer mención alguna al referido “estudio de la cabecera del Arroyo del Paredón en el Área de Reparto 2 Cerro del Baile”.

Conforme a lo anterior, el tratamiento dado en el Proyecto de Reparcelación a la parcela catastral 118 del polígono 16 consiste en su correspondencia con la finca aportada ADP- 1 en orden a su inmatriculación y agrupación instrumental con las restantes fincas aportadas. Esta parcela no se constituye como resultante toda vez que el cauce preexistente será sustituido por la solución técnica “Estudio de la cabecera del arroyo del Praderón”. Las parcelas resultantes sobre las que se proyecta la parcela catastral 118 del polígono 16 son las siguientes: q-25, S-23, T-24 y V-25. Por tanto, se observa que no hay afección ninguna de tal parcela catastral sobre parcelas lucrativas del Sector 2.

Por lo demás, el Proyecto de Reparcelación aprobado por la asamblea general de la Junta el 20 de abril de 2023 hacía suya la solicitud remitida el 20 de septiembre de 2022, por lo que la cuestión en ella planteada quedaba en todo caso sometida al informe que había de emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo en la tramitación del instrumento reparcelatorio.

Y tras haberse redactado y aprobado en abril de 2023 por la asamblea general de la Junta el Proyecto de Reparcelación, se recibía en mayo de 2023 respuesta de la Confederación Hidrográfica del Tajo, calificando la cabecera del Arroyo del Paredón como dominio público hidráulico y absteniéndose de pronunciarse sobre la antes denominada solución técnica de integración de aquélla en la urbanización. Y ante esta respuesta, se ha encargado y recabado por parte de la Junta un exhaustivo estudio hidrográfico llamado a dar contestación a la respuesta recibida de la referida Confederación, habiéndose presentado tal estudio ante el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes el 19 de septiembre de 2023, solicitando su seguida remisión a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

5. Afectaciones sobre parcelas resultantes.

Afectaciones aeronáuticas.—El artículo 3.12.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1 establece que, teniendo en cuenta las cotas del terreno y las cotas de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, hay cota suficiente para que éstas no sean sobrepasadas por las construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (áticos, torreones, antenas, pararrayos, chimeneas, grúas de construcción, etc.).

Consta informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 7 de junio 2017, en lo que se refiere a las servidumbres aeronáuticas con las condiciones impuestas en el mismo cuando las construcciones propuestas u objeto fijos no vulneren las servidumbres aeronáuticas establecidas.

No serían compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Ld mayor o igual 60 dB (A), Le mayor o igual 60 dB (A), ni Ln mayor igual 50 dB(A). Las zonas calificadas para uso dotacional admiten todos los usos que incluye el PGOU 2021 excepto el nocturno dotacional educativo o sanitario.

Dado que la altura máxima del sector es de 20 m, hay cuota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones.

Todas las parcelas resultantes del presente Proyecto de Reparcelación quedan sujetas a las limitaciones legales referidas conforme queda reflejado en el Plano PR.08.1 de afecciones sobre parcelas resultantes del Capítulo de Planos.

Afecciones en materia de carreteras.—Los apartados 2.2 y 2.3 del Documento Refundido del Plan Parcial se hace referencia al “Anteproyecto de Construcción y Explotación de la nueva carretera M-61 para enlazar la A-6, la M-607 y la A-1”, redactado por MINTRA en 2008 y pendiente de aprobación definitiva, al que se ha asignado la calificación de red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones.

Los siguientes apartados reflejan las afecciones legales por referencia a las respectivas parcelas resultantes según queda igualmente recogido en el Plano PR.08.1 de afecciones sobre parcelas resultantes del Capítulo de Planos.

Parcelas resultantes afectadas por límite dominio público son las siguientes: V20, V21, V23, V24, V25, T23, T24, j26, j27 y VP20.

Parcelas resultantes afectadas por línea límite zona protección y edificación son las siguientes: V20, V21, V22, V23, V24, V25, T22, T23, T24, j22, j23, j26, j27, j28, q22, L20, L22, S20, S21, S22, S23, R20, M20, VP20 y ER-20/01 y ER-21/01.

Afecciones en materia de aguas.—Son las definidas en el art. 6.1 TR Ley de Aguas de 20 de julio de 2001, que regula las zonas de servidumbre y policía; el art. 7.3 RD 849/1986, de 11 de abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico respecto de las construcciones en zona de servidumbres; y art. 78.1 del Reglamento respecto de construcciones en zona de policía.

Las parcelas afectadas por la zona de servidumbre correspondiente al arroyo de los Quiñones/la Dehesa son las siguientes: V22, L20, L22, T20 y j20 (Plano PR.08.1 de afecciones sobre parcelas resultantes, Volumen IV).

Las parcelas afectadas por la zona de policía correspondiente al arroyo de los Quiñones/la Dehesa son las siguientes: V22, L20, L21, L22, T20, j20, K20, K21, K22, R22, R23, W20, D20, AR-20/01, AR-20/02, AR-21/01, AR-21/02, AR-22/03, AR-22/01, AR-22/02, AR-22/03 y AR-22/04.

Afección acústica.—El apartado 2.1.5 del Documento Refundido del Plan Parcial se ocupa de la protección frente a la contaminación acústica distinguiendo la afección por las isófonas Ld 55 dB y Ld 60 dB, lo que así resulta del Estudio Acústico incorporado al Estudio Ambiental Estratégico del S1 unido a dicho Plan Parcial.

Las afecciones en materia acústica quedan reflejadas en el Plano PR.08.1 de afecciones sobre parcelas resultantes del Capítulo de Planos.

Las parcelas afectadas por la isófona Ld 55 dB son las siguientes: S20, S22, S23, T22, T23, T24, q22, q25, j22, j23, j26, VP20, V23, V24, V25, W20 y ER-20/01.

Afección eléctrica.—El apartado 7.2 de la Memoria Justificativa y el plano de ordenación O-06 “redes públicas” detalla el pasillo eléctrico del trazado de las redes de alta tensión existentes y trasladadas de REE definido en el vigente PGOU 2001, cuyo trazado secundario es objeto de un ajuste parcial en el Plan Parcial del Sector S1 conforme a los criterios tanto técnicos de REE como de viabilidad respecto a la realidad existente.

Así quedó recogido de forma expresa en el estudio específico elaborado por REE para el traslado de las líneas de AATT 220 kV en el ámbito del AR.2 “Cerro del Baile”. Las afecciones en materia eléctrica quedan reflejadas en el Plano PR.08.1 de afecciones sobre parcelas resultantes del Capítulo de Planos.

Parcelas afectadas por servidumbre eléctrica. Son las siguientes: VP20, M20, V21, V25, S20, S21, S22, S23, T22, T23, T24, j22, j23, j27 y q22.

Manifestación sobre suelos contaminados.—El Proyecto de Reparcelación da cumplimiento al mandato contenido en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, a cuyo fin todos los propietarios del Sector 2 AR-2 declaran no haber realizado ninguna actividad potencialmente contaminan-

te sobre sus respectivas fincas aportadas con la consecuencia lógica de que tal situación tampoco concurre en las parcelas resultantes que son objeto de adjudicación a tales propietarios sin solución de continuidad.

La anterior circunstancia se hace constar en el apartado de observaciones de cada finca aportada y de cada parcela resultante.

6. Cuenta de liquidación provisional.

1. Los conceptos que forman parte de la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación son los siguientes de acuerdo con el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se produzcan, tanto por defecto como por exceso, cualquiera que sea su cuantía.
- b) Las indemnizaciones correspondientes a elementos que han de ser eliminados en ejecución del planeamiento y a la extinción de servidumbres prediales y arrendamientos.

Incompatibles con el mismo.

- c) El coste de las obras de urbanización de conformidad con el presupuesto aprobado y, en su defecto, mediante una cifra estimativa razonadamente establecida en el Proyecto de Reparcelación.
- d) Los gastos de redacción de proyectos.
- e) Las indemnizaciones por diferencias de adjudicación cuando la cuantía de los derechos de los propietarios no alcanza el 15% de la parcela mínima.

Igualmente, tanto los gastos de urbanización como los de proyectos son objeto de distribución proporcional entre los adjudicatarios de las parcelas resultantes, tratándose en todo caso, conforme dispone el artículo 127.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, de partidas que quedan compensadas cuando fueran de signo distinto, en cuyo caso tan solo serán exigibles los saldos resultantes

Por lo demás, los saldos de la cuenta de liquidación tienen el carácter de provisionales y a cuenta hasta la aprobación de la liquidación definitiva, en la que se tendrán en consideración los eventuales errores u omisiones en los que se pudiera incurrir.

2. Coste de ejecución de las obras de urbanización y proyecto.

Se refleja en este apartado del proyecto el coste correspondiente a las obras de urbanización propiamente dichas resultantes del Proyecto de Urbanización pendiente de aprobación municipal, los gastos de proyecto asimilados a ellas dada su consideración como partidas satisfechas en beneficio de la totalidad de la comunidad reparcelatoria y el importe correspondiente a las indemnizaciones a elementos que han de ser eliminados en ejecución del planeamiento y a la extinción de servidumbres prediales y arrendamientos incompatibles con el mismo.

El importe total de los gastos de urbanización es de 26.786.988,70 euros y queda desglosado del siguiente modo:

CONCEPTO		IMPORTE
HONORARIOS PROFESIONALES	PROYECTO REPARCELACION	601.609,32 €
	PROYECTO URBANIZACION	312.037,26 €
COSTES DE CONEXIONES EXTERIORES		5.279.535,72 €
OBRAS DE URBANIZACION		20.214.956,20 €
COSTES ADMINISTRATIVOS DEL PROYECTO DE REPARCELACION Y URBANIZACION		163.350,00 €
HONORARIOS PROFESIONALES DE GESTION		215.500,00 €
INDEMNIZACIONES POR VALORACION DE ELEMENTOS INCOMPATIBLES, EXTINCION DE SERVIDUMBRES PREDIALES Y ARRENDAMIENTOS INCOMPATIBLES CON EL DESARROLLO URBANISTICO		0,00 €
EXPROPIACIONES POR NO ADHERIDOS		
		TOTAL
		26.786.988,79 €

3. Compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación y por referencia a parcela mínima.

El importe de la indemnización por diferencias de adjudicación respecto de los propietarios cuyos derechos no alcanzan la cuantía del 15% de la parcela mínima es de 549.535,96 euros.

Se recogen los saldos acreedores y deudores por el importe que se ha establecido del valor unitario de la unidad de aprovechamiento de 1.178,19 euros/unidad de aprovechamiento (Dictamen del Anexo 3 del Capítulo XXIII).

Y se refleja de modo pormenorizado el dato los aprovechamientos objeto de compensación económica por referencia a las fincas aportadas y sus titulares respectivos.

4. Afección al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional.

Las parcelas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación según disponen los artículos 18.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 126.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, lo cual así consta en la Tabla respectiva del Capítulo XX del Volumen III.

La referida afección queda en todo caso sujeta a su posible reconsideración en el curso de la tramitación del Proyecto de Reparcelación para el caso de que, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del referido artículo 19, la obligación de urbanizar pueda quedar asegurada mediante otro tipo de garantías, considerando a tal efecto como tales las derivadas de la concentración de la afección sobre parcelas resultantes que, aun no formando parte del Sector 1, quedaran incluidas en el AR-2 “Cerro del Baile”.

7. Parcelas aportadas por el Ayuntamiento como propietario.

Figuran exclusivamente las fincas DP-02, Camino de Valdealcalá; DP-03, Antiguo Camino de los Praderones; DP-04, Vía de comunicación camino del Guarda, fincas no lucrativas sin derecho a aprovechamiento.

8. Cumplimiento de cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

El art. 18.2 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid dispone que durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán como deberes específicos:

- b) Efectuar a título gratuito en la forma y cuantía dispuesta en la presente ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y
- c) Ceder al título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10% del producto del coeficiente de edificabilidad de ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie. En el mismo sentido el art. 96.2 LSCM.

Igualmente, de conformidad con el art. 36.6 de la Ley del Suelo de Madrid, “en todo caso en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas en cuanto al sistema de redes locales:

- a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50% deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
- c) Las reservas previstas en la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de viviendas que cuente con zonas verdes o espacios libres privados arbolados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzaría, se cederá hasta completarla. Las zonas verdes o espacios libres privados arbolados deberán calificarse expresamente por el planeamiento.

El art. 36.5 prevé, respecto de las redes generales, que “a tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades”.

Cesión del 10%.

El Proyecto de Reparcelación del Sector 1 del AR-2 “Cerro del Baile”, respecto de la primera de las cuestiones legales planteadas, da cumplimiento al deber legal impuesto por los artículos 18.1.a del TRLSRU y 18.2.c, 21.1 y 96.1 y 2 de la LSCM consistente en la obligada cesión a favor de la Administración urbanística, libre y gratuitamente, de los terrenos en los que, conforme al último de los artículos citados, “se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico”, la cual se corres-

ponde con el 10% del aprovechamiento total previsto en el planeamiento general sobre el ámbito en cada caso objeto de ejecución.

Así tiene lugar toda vez que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes resulta adjudicatario de 9.531,75 unidades de aprovechamiento que se corresponden con el 10% de la edificabilidad media ponderada prevista por el PGOU para el Sector 2 y que se localizan en las parcelas de resultado AR-26/01 (1.963,85 uas en VPPL y 583,00 uas en T) y AR-29/01 (3.667,27 uas en VPPB, 2.338,38 uas en VPPL y 1.500,00 uas en T).

El Proyecto de Reparcelación se acomoda en relación con esta cuestión, en consecuencia, tanto a la legislación aplicable señalada como al PGOU vigente al encontrarse plenamente subordinado a sus determinaciones de naturaleza estructurante, de las que forman parte el aprovechamiento urbanístico del Sector y los coeficientes de homogeneización asignados a los usos globales (artículo 35.2 de la LSCM).

En este sentido, el Proyecto de Reparcelación no hace otra cosa más que resultar plenamente respetuoso con unos aprovechamientos y unos coeficientes de homogeneización vinculantes que siguen legalmente vigentes y que fueron fijados justificadamente por el PGOU del 2001 con el correspondiente sustento económico.

Estos coeficientes vienen a su vez recogidos en las fichas del plan parcial aprobado.

Se ha realizado las valoraciones económicas que sirven para marcar los coeficientes de ponderación entre las distintas tipologías, coeficientes recogidos en el Plan General 2001 y a su vez reflejadas en el Plan Parcial.

Se cumplirá el Artículo 83 Ley 9/2015 del Suelo de Madrid, Usos y destino de los derechos, bienes y valores derivados de la equidistribución, en cuanto a que los derechos, bienes y valores que obtenga la Administración urbanística derivados de procesos de equidistribución, se integrarán en cada caso y en la proporción determinada por la Ley 9/2001, en los patrimonios públicos de suelo de los municipios correspondientes y de la Comunidad de Madrid, a efectos de su gestión para el cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Cesión de parcelas dotacionales públicas.

Respecto de la segunda cuestión, la cesión de suelo dotacional, el proyecto de Reparcelación del Sector S2 del AR1 “Cerro del Baile” cumple igualmente lo determinado por los art. 36.5 y 36.6 Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid en cuanto el proyecto contempla una superficie total edificable de 185.746,84 m²c, y una superficie total de redes públicas previstas en el planeamiento de 252.754.289 m² de las cuales 126.433,70 m² son sistemas generales exteriores adscritos esto es, un porcentaje del 68,06%, muy superior al 20% previsto legalmente; y 126.320,589 m² de redes locales de infraestructuras equipamientos y servicios, un porcentaje del 68,00% de dotaciones locales totales respecto de la edificabilidad, muy superior al 30% previsto legalmente.

Las parcelas resultantes cedidas al Ayuntamiento se relacionan en el Capítulo XIX del Volumen III del proyecto de repartición, Parcelas resultantes no lucrativas-S2.

La Obtención y ejecución de las redes públicas, se ajustará a lo fijado en dicha Ley del Suelo.

Las cesiones que se realizarán al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, tanto parcelas dotacionales como lucrativas en el Sector 2 son:

TOTAL AYTO S.S.R.R.

SUP SUELO (m ² s)	UAS ADJUDICADAS		
185.746,84	9.531,75		
VPPB (m ² c)	VPPB (uas)	N. ^º VIVIENDAS VPPB	
18.768,00	3.667,27	235	
VPPL (m ²)	VPPL (uas)	N. ^º VIVIENDAS VPPL	
10.568,00	4.302,23	92	
TERCIARIO (m ² c)	TERCIARIO (uas)		
2.083,00	1.562,25		

La diferencia entre el total de superficie de suelo cedido al Ayuntamiento y las superficies cedidas de VPPB, VPPL y terciario adquiere concreción tanto en viarios como en el suelo dotacional, que en el caso del Sector 2 suma 14.518,19 m²c (unidad básica resultante D-20 del Proyecto de Reparcelación).

Segundo. *Procedimiento de tramitación.*—El proyecto de repartelación es sometido a las reglas del art. 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y complementariamente a las previstas en el art 101 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Aprobación inicial, 108 RGU.
- b) Sometimiento a información pública por plazo de 20 días.
- c) Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de repartelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública (Art. 88.1 3.^a LSCM), y por lo tanto, teniendo en cuenta que se incorporaron a la Junta de Compensación el 100% de los propietarios del sector, no sería precisa la notificación individualizada de la audiencia a los propietarios, salvo las excepciones previstas en estos artículos, que sí prevé el art. 108.1 RGU.
- d) Aprobación definitiva del proyecto en plazo de dos meses desde su presentación, con posibilidad de un único requerimiento de subsanación de deficiencias.
- e) Operaría el silencio positivo en caso de falta de notificación expresa de la aprobación en el plazo de dos meses previsto, silencio que no obsta la obligación de resolver y notificar de forma expresa en todos los procedimientos solicitados de las Administraciones Públicas (art. 21.1 Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). El reconocimiento del silencio podrá hacerse valer por cualquier medio de prueba admitido en derecho, incluido el certificado acreditativo de silencio producido, expedido por la propia Administración (art. 24.4 LPACAP) a solicitud de los interesados; en caso de resolver expresamente, la resolución expresa posterior a la producción del acto solo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo [art. 24.3.b) LPACAP], debiendo abstenerse la Administración de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido este (art. 88.1.4.^a Ley 9/2015).
- f) Alcanzada la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Repartelación, de conformidad con los artículos 68 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 8 del Real Decreto 1093/1997, de 7 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, se solicitará del Sr. Registrador la práctica de los siguientes asientos, que se detallan en los Títulos correspondientes:
 - La inmatriculación de las fincas y cuotas indivisas no inscritas, las modificaciones de entidades hipotecarias y la rectificación de superficies y descripciones registrales de las fincas aportadas.
 - La agrupación instrumental de la totalidad de las fincas aportadas descritas en el Capítulo XI del Volumen II que forman parte del Sector 1 para su posterior división.
 - Como consecuencia de la anterior división, la inscripción de las parcelas resultantes, tanto de carácter lucrativo como de cesión obligatoria destinadas al uso dotacional de servicios colectivos de la red general y al uso dotacional de servicios colectivos de la red local redes públicas, según lo que resulta de los Capítulos respectivos del Volumen III.
 - La constancia de la declaración relativa a la no realización de actividad potencialmente contaminante sobre ninguna de las fincas afectadas conforme al artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
 - Los restantes asientos cuya práctica se solicita en los lugares correspondientes del presente Proyecto de manera destacada.
 - Igualmente, del liquidador del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su momento, se solicitará conforme a los artículos 27.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 88.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y 45.I.B.7 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que, como consecuencia de las adjudicaciones que traen causa del Proyecto de Repartelación y con carácter previo a su inscripción, se declare la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Tercero. *Competencia para la tramitación.*—De conformidad con el art. 75.1 del Reglamentos de Gestión Urbanística, la competencia para tramitar y resolver los expedientes de repartelación corresponde a los Ayuntamientos. De conformidad con el art. 127.1.d) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, corresponde a la Junta de Gobierno la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización en municipios de gran población.

Cuarto.—Considerando que el proyecto de repartelación del Sector 1 Área de Reparto 2 “Cerro del Baile” se ajusta en sus aspectos formales a lo establecido en los arts. 82 y 83 del Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1978, de 25 de agosto, en cuanto al contenido de la Memoria y resto de documentación y, considerando que las operaciones repartelatorias y equidistributivas fijadas en el proyecto, se ajusta a lo dispuesto en el art 87 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, art. 87 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y a los criterios de adjudicación de parcelas resultantes regulados en las Bases de Actuación aprobados por acuerdo de 14 de abril de 2014 de la Junta de Gobierno, a este órgano colegiado se propone:

PROPIUESTA DE RESOLUCIÓN

1. De conformidad con el art. 101.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobar inicialmente el documento de Proyecto de Repartelación del Sector 2 del Área de Reparto 2 “Cerro del Baile” del Plan General de San Sebastián de los Reyes.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 88.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid someter a información pública, por un plazo de 20 días hábiles, el Proyecto de Repartelación del Sector 1, AR-2 “Cerro del Baile”, del Plan General de San Sebastián de los Reyes con publicación de la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en un diario de mayor difusión de la Provincia.

3. Teniendo en cuenta que el 100 % de los propietarios del Sector quedaron incluidos en la Junta de Compensación; que previa aprobación del informe Técnico-Jurídico de determinación de cuotas de participación conforme a las superficies reales de cada uno de los propietarios y hecha propuesta provisional de adjudicaciones, fue sometido el proyecto provisional a trámite interno de audiencia de los señores propietarios para formular alegaciones, de los que resultó el presente proyecto de repartelación definitiva, y de conformidad con el art. 88.1.3.^a de la Ley 9/2001, se otorgará audiencia, por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de repartelación, (en principio el 100% de propietarios a la Junta de Compensación), y aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

No obstante, esa Junta de Gobierno resolverá.

San Sebastián de los Reyes, a 26 de mayo de 2025.—El jefe de Servicio Acctal. de Planeamiento y Gestión Urbanística, Juan Carlos Sánchez González.—La arquitecto jefe de los servicios técnicos municipales, Elena López Azpiazu.—El concejal-delegado de Urbanismo, Diego Domingo García Muñoz.

(02/8.693/25)

