

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

82**SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

URBANISMO

I. Antecedentes de hecho.

Primero.—Mediante acuerdo por parte del concejal delegado de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente y Sostenibilidad y Patrimonio de fecha 8 de enero del 2026 se señala la necesidad de inicio de expediente administrativo para la aprobación de un plan de inspección para los años 2026 y 2027.

Segundo.—Con fecha 4 de mayo de 2026 se evacua informe por parte de los Servicios Técnicos en los que se indica las actuaciones inspectoras a realizar y el calendario de actuaciones para el 2026 y 2027.

Tercero.—Consta informe jurídico favorable de fecha 18 de mayo de 2026 respecto a la aprobación de un Plan de inspección para los años 2026 y 2027 por parte del Jefe de Sección de Disciplina Urbanística en ATF.

II. Fundamentos de derecho.

Primero.—En materia de inspección y disciplina urbanística el marco competencial está establecido por la legislación básica estatal en materia de régimen local, y por la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con aquella, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local establece en su artículo 25.2 la competencia municipal en materia de disciplina urbanística, en el marco de la legislación estatal y autonómica.

A este respecto la norma en materia de urbanismo en la Comunidad de Madrid, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid, en adelante Ley 9/2001, en su Título V, establece toda la regulación referida a la disciplina urbanística.

El artículo 191 de la Ley 9/2001 señala que tanto la Comunidad de Madrid como los municipios tienen plena competencia, en materia de inspección urbanística, debiendo cooperar y, en su caso, coordinarse para el desarrollo de las tareas de inspección; se establece por tanto una competencia plena de ambas Administraciones Públicas para las tareas de inspección.

En materia de ejercicio de las competencias en materia de adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística y sancionadora, hay que estar a la regulación concreta de cada una de estas potestades en dicha Ley.

Segundo.—En cuanto a la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística la competencia primigenia es municipal, estableciendo la Ley 9/2001 que son los Ayuntamientos los competentes para la adopción de tales medidas en cuanto estas son detectadas o comunicadas a los Ayuntamientos, mientras que la Comunidad Autónoma tiene solo competencias sustitutorias, por lo que la Comunidad Autónoma tiene que requerir previamente al Alcalde del Ayuntamiento oportuno para que se adopten dichas medidas y solo en el caso de que no se adopten la ley habilita el ejercicio autonómico.

Dentro de este ámbito existe también la posibilidad de que, si la Comunidad de Madrid considera que se están ejecutando obras amparadas por licencia municipal cuya concesión implica una infracción urbanística grave o muy grave, se pueda requerir desde la comunidad autónoma al Ayuntamiento afectado para que éste proceda a la revisión de la licencia y a la suspensión de sus efectos. Esta situación es similar en el caso de los expedientes sancionadores, si bien aquí la competencia es compartida; tal como establece el artículo 231 de la Ley 9/2001 si resulta que ambas Administraciones han incoado procedimiento, la Comunidad de Madrid se tiene que abstener de continuar, archivando las actuaciones, por lo que existe una prevalencia del ejercicio de la competencia por parte de los Ayuntamientos.

Tercero.—El Plan de Inspección tiene por objeto establecer los criterios, en forma de objetivos, y las principales líneas de actuación para el ejercicio de las funciones de inspección y disciplina urbanística a realizar por parte del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes en el marco de sus competencias. El ámbito temporal del Plan que se pretende aprobar, abarcará la actividad de la Inspección Urbanística durante el bienio 2026-2027.

Cuarto.—El ejercicio de la función inspectora en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en el bienio 2026-2027, tendrá como objetivos preferentes, los siguientes:

- a) La defensa de los usos previstos por el planeamiento territorial o urbanístico para el suelo no urbanizable, y especialmente para el calificado de especial protección, persiguiendo la ejecución de obras e implantación de usos no amparados por calificación urbanística y licencia municipal.
- b) La defensa del suelo no urbanizable a fin de evitar la ejecución y consolidación de parcelaciones ilegales y evitar la formación y consolidación de núcleos de población.
- c) Respecto de los nuevos asentamientos irregulares, sin perjuicio de las actuaciones generales de protección de la legalidad urbanística, proceder a una catalogación de éstos, con el fin de estudiar las actuaciones a ejecutar.
- d) Colaborar con los órganos competentes, para la debida consideración por el planeamiento territorial o urbanístico en fase de aprobación, revisión o adaptación, de las obras, construcciones y edificaciones existentes en suelo no urbanizable, mediante la realización de inventarios de edificaciones en suelo no urbanizable, para su debida catalogación y otorgamiento de régimen jurídico.
- e) El control de las edificaciones en situación de fuera de ordenación, a fin de que se respete su régimen jurídico, impidiéndose la ejecución de ampliaciones no permitidas o el ejercicio de actividades no autorizadas.

Quinto.—La Inspección Urbanística del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes desarrollará, como líneas de actuación preferentes para la consecución de los anteriores objetivos, las siguientes:

- a) Actuaciones de inspección y ejercicio de las competencias autonómicas en materia de disciplina urbanística en el marco establecido en el Título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, de manera prioritaria en relación con:
 1. Actuaciones en suelo no urbanizable, con especial énfasis en las situaciones localizadas en suelo no urbanizable de especial protección, tanto por el planeamiento territorial como por el urbanístico.
 2. Actuaciones de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable y que puedan generar en asentamientos con riesgo de formación de núcleo de población.
 3. Actuaciones que afecten a suelos de dominio público.
 4. Control de actividades incluidas dentro del catálogo de Actividades y Espectáculos Públicos.
- b) Control de las edificaciones en situación de fuera de ordenación, a fin de que se respete su régimen jurídico, impidiéndose ampliaciones no permitidas o el ejercicio de actividades no autorizadas, y la redacción de catálogos de edificaciones en suelo no urbanizable, como instrumentos complementarios a los Planes Generales para el mejor control de esta clase de suelo.
- c) Actuaciones de ejecución de las resoluciones administrativas firmes que ordenen la restauración de la legalidad urbanística.
- d) Emisión de los informes que se requieran por los órganos judiciales, Ministerio Fiscal, Servicio de Protección de la Naturaleza de la Guardia Civil, y actuaciones que permitan complementar el auxilio que fuera requerido por el órgano judicial competente en la ejecución de las resoluciones judiciales, en concreto en la ejecución de demoliciones ordenadas en sentencias penales firmes.

Sexto.—Sin perjuicio de las actuaciones derivadas del ejercicio de las competencias en materia de disciplina urbanística, las actuaciones propias del Plan de Inspección y Disciplina Urbanística para el bienio 2026-2027 se desarrollarán de conformidad con el calendario de actuaciones elaborado por la Jefa de la Sección de Inspección Urbanística señaladas en el Anexo I.

Séptimo.—Con el fin de evaluar el grado de cumplimiento del Plan de Inspección y Disciplina Urbanística 2026-2027, se elaborará una memoria final al término de su vigencia.

Esta memoria deberá presentarse durante los seis primeros meses del año siguiente a su conclusión y contendrá:

- Información estadística detallada sobre las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes en materia de inspección y disciplina urbanística.
- Evaluación del grado de cumplimiento de los objetivos establecidos en el Plan. Indicadores de seguimiento.

A efectos de control y evaluación, se establecen, sin carácter exhaustivo, los siguientes indicadores de seguimiento:

- Número de construcciones, usos e instalaciones detectadas en suelo no urbanizable, no urbanizable de especial protección, mediante estudios comparativos de foto grafía aérea, y resultado de su comprobación.
- Número de visitas de inspección efectuadas.
- Número de expedientes disciplinarios tramitados.
- Número de órdenes de restauración dictadas y grado de ejecución de las mismas.
- Número de expedientes sancionadores tramitados.
- Número de informes emitidos a requerimiento de órganos judiciales, Ministerio Fiscal y Guardia Civil.
- Número de órdenes de restauración ejecutadas derivadas de resoluciones judiciales.
- Número de instrumentos de colaboración y cooperación suscritos con entidades locales.

III. Órgano competente.

El órgano competente para resolver este procedimiento es la Alcaldesa-Presidenta, en virtud de lo señalado en el artículo 124.4.ñ) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Por todo ello, considerando los antecedentes de hecho, así como los fundamentos de derecho expuestos, se adopta el siguiente

DECRETO

Primero.—Aprobar el Plan de inspección para los años 2026 y 2027 contenido en el Anexo I del presente decreto.

Segundo.—Dar cuenta del decreto a la Junta de Gobierno Local a los efectos oportunos.

Tercero.—Publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID produciendo efectos desde el día de su publicación.

Tercero.—Proceder a la transcripción de este decreto en el Libro correspondiente.

Cuarto.—Dar cuenta del presente decreto al Pleno en la primera sesión que celebre.

Quinto.—Contra la presente Resolución, podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o potestativamente y con carácter previo, en el plazo de un mes, recurso de reposición ante la Sra. Alcaldesa-Presidenta, según lo dispuesto en los arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, significándose que, en caso de interponer un recurso de reposición, no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio administrativo.

ANEXO I**PLAN DE INSPECCIÓN 2026-2027****.- CALENDARIZACIÓN DE ACTUACIONES POR AÑOS.**

Año 2026:

- Ejecución de resoluciones administrativas y judiciales pendientes que ordenan la restauración de la legalidad urbanística a ejecutar por ejecución subsidiaria.
- Actuación de inspección y ejercicio de las competencias locales en materia de disciplina urbanística para determinación de edificios e instalaciones localizadas en SNU que quedan incluidos en el régimen transitorio del punto 1.5.1. de la normativa de Suelo No Urbanizable del PGOU '85, al que pertenecen por estar aplazadas en el plan vigente (denominada Ficha 00):
 1. Club social OSCUS.
 2. Club deportivo Jarama.
 3. Residencia de ancianos Agua Azul.
 4. Institución benéfica el Coto lengo.
 5. Coop. De Auxiliares de vuelo.
 6. Restaurante Marinka.
 7. Restaurante los Lebreles.
 8. Restaurante Don Camilo.
 9. Restaurante los 4 del Leon.
 10. Restaurante La Cabaña.
 11. Viviendas de empleados del RACE.
- Actuación de inspección y ejercicio de las competencias locales en materia de disciplina urbanística para determinación de edificios e instalaciones en régimen de usos condicionados para localizaciones en SNU, conforme al PGOU '85, al que pertenecen por estar aplazadas en el plan vigente (denominada Ficha 0):
 1. Industria Lara de Castillo.
 2. Industria Ford.
 3. Industria Berna
 4. Industria Iberiplast
 5. Industria Bafuca.
 6. Industria Inmobe.
 7. Industria La esperanza.
 8. Industria Plaka.
 9. ITV
 10. Gasolinera
 11. Restaurante tejas verdes.
 12. Restaurante El Molino
 13. Camping Aterpe Alai
 14. Venta Pesadilla
 15. Granja Escuela San Jose.
- Actuación de inspección y ejercicio de las competencias locales en materia de disciplina urbanística para la determinación de posibles construcciones o usos contrarios al planeamiento aplicable en Suelo No Urbanizable, con especial énfasis en situaciones localizada en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Actuación de inspección y ejercicio de las competencias autonómicas en materia de disciplina urbanística.

Año 2027:

- Actuación de inspección y ejercicio de las competencias locales en materia de disciplina urbanística para determinación de edificios e instalaciones otras situaciones irregulares en SNU y SNUP.
- Inicio de actuaciones de inspección y ejercicio de las competencias locales en materia de disciplina urbanística para el control de ocupaciones del suelo público municipal en Suelo Urbano Consolidado especialmente por parte de terraza y veladores.
- Actuación de inspección y ejercicio de las competencias locales en materia de disciplina urbanística para determinar construcciones prescritas y proceder a su declaración como fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación.
- Inicio de actuaciones de inspección relativas a la ocupación de caminos municipales en suelo rústico.
- Actuación de inspección y ejercicio de las competencias autonómicas en materia de disciplina urbanística.

.- METODOLOGÍAS DE INSPECCIÓN.

Preparación y revisión inicial:

Se establecerá una fase preliminar de búsqueda y recopilación de la información relevante habida en este ayuntamiento o en otras bases de datos oficiales, requerida en cada caso de cara a establecer el objeto preciso de inspección, así como determinar la documentación relevante previa de interés.

Inspecciones y visitas técnicas:

Se realizan visitas de forma prioritaria, por parte de los agentes de inspección, en la que se tomaran datos en forma de fotografías, mediciones y otras pequeñas comprobaciones de campo. De cada visita se realizará un acta in situ, de forma que quede constancia de la misma.

Dicha información recopilada, se plasmará de forma coherente y ordenada, junto con la obtenida en la fase previa que resulte de interés, en un documento firmado por el agente de inspección que realice la inspección, al que se adjuntará el acta.

Elaboración de informes:

La interpretación de dicha información recopilada por los agentes de inspección se realizará, en todo caso, por personal técnico perteneciente a los Servicios Técnicos Municipales, para su estudio, valoración y posterior redacción de informe técnico que incluirá el objeto del informe, la valoración de este, conclusiones y, en su caso, propuesta de actuaciones.

Para este estudio y valoración pueden ser necesarias reuniones de coordinación interdepartamental entre las diferentes áreas implicadas para contrastar datos y validación de decisiones o incluso petición de los informes a los departamentos especialistas.

Entrega y cierre:

Entrega de resultados y cierre del proceso.

.- PLANIFICACION DE LAS INSPECCIONES:

Se dividen en zonas excluyendo las siguientes áreas: terrenos de El Goloso, la Dehesa Boyal, Monte corto Pesadilla y terrenos del Aeropuerto.

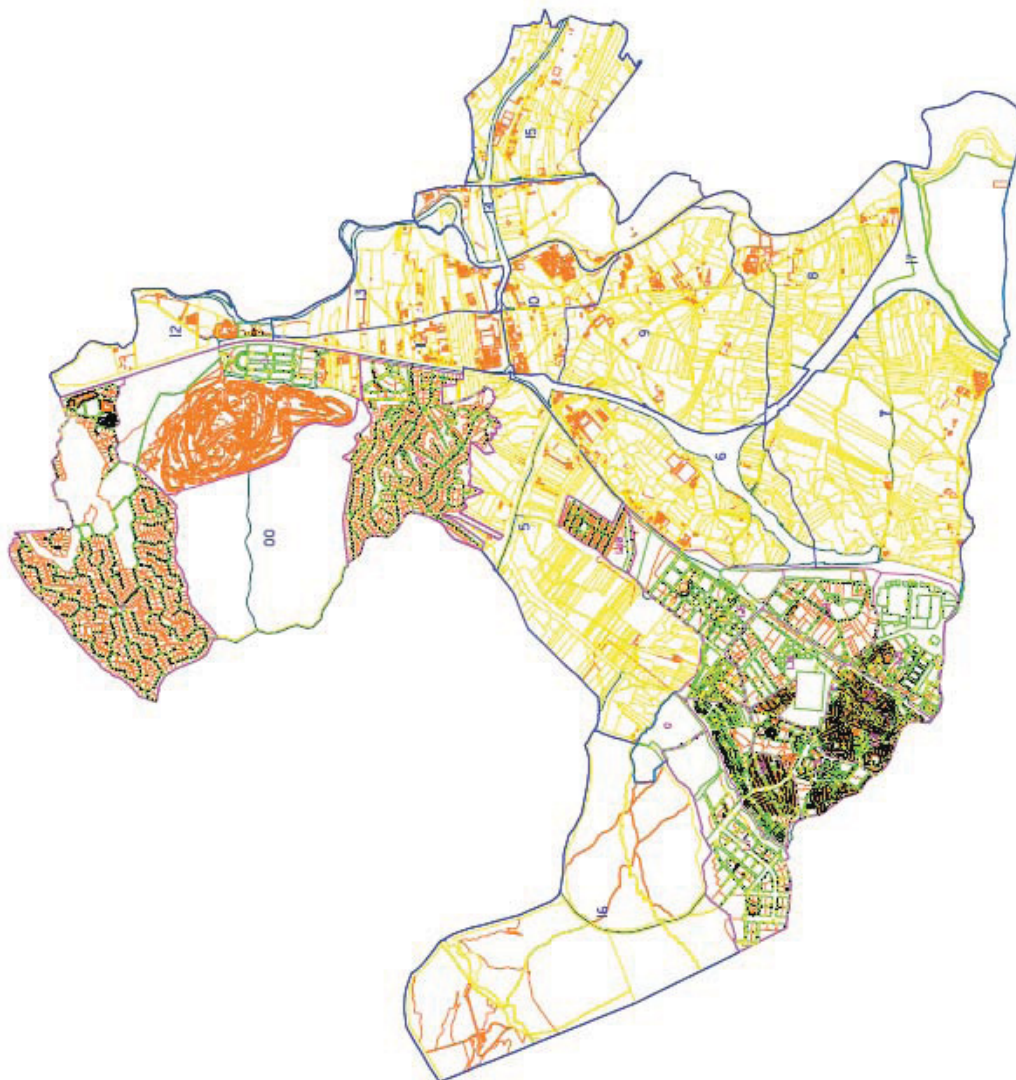
1 a 4, Suelo urbano Consolidado.**1.- Núcleo urbano****1.1.- Casco antiguo.**

- 1.2.- Casco antiguo y ensanche.
- 1.3.- Zaporra, Praderón.
- 1.4.- Rosa Luxemburgo, Arroyos.
- 1.5.- La Hoya, Moscatelares, Megapark.
- 1.6.- Dehesa Vieja y Granjilla.
- 1.7.- Tempranales.
- 1.8.- Polígono Industrial Norte.
- 1.9.- Polígono Industrial Sur.

- 2.- Fuente el Fresno, Fresno Norte.
- 3.- Club de campo, terrenos RSHECC y RACE.
- 4.- Ciudadcampo.

5 a 17.- Se divide el suelo aplazado, Suelo No Urbanizable y No Urbanizable de Protección, donde a día de la fecha aplica el PGOU'85.

Las inspecciones se realizarán, según corresponda a SUC o SUN/SUNP, y se realizarán en orden ascendente de numeración de zona, barriendo cada área de Oeste a Este y en caso de duda primará el situado más Sur.

PLANO DE ACTUACION

San Sebastián de los Reyes, a 19 de mayo de 2026.—La alcaldesa, Lucía Soledad Fernández Alonso.—La titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local (disposición adicional 8.ª Ley 7/1985, de 2 de abril), Carmen Rodríguez Moreno.

(01/8.044/26)

