

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**76****SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

## URBANISMO

La Junta de Gobierno Local de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de marzo de 2023, adoptó acuerdo cuyo enunciado y parte dispositiva, copiados literalmente, dicen:

**NÚMERO 6/97/2023. APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELAS D8 RESTO Y A2 “DEHESA VIEJA”,  
DEL VIGENTE PLAN GENERAL**

Primero.—Aprobación inicial del Estudio de Detalle de las parcelas D8 Resto y A2 “Dehesa Vieja”, en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, redactado por el Arquitecto Municipal, de fecha 18 de abril de 2022.

Segundo.—Someter el Estudio de Detalle a información pública por plazo de veinte días, mediante publicación de anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en un periódico de los de mayor difusión y notificación a los interesados, de conformidad con lo previsto en los artículos 57.b) y 60 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

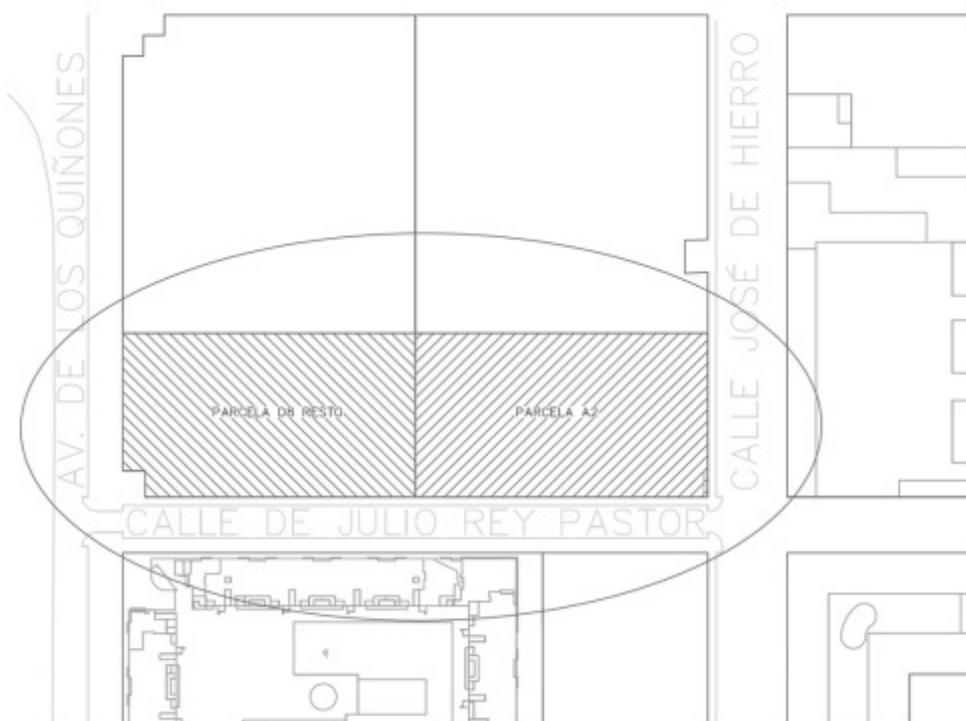
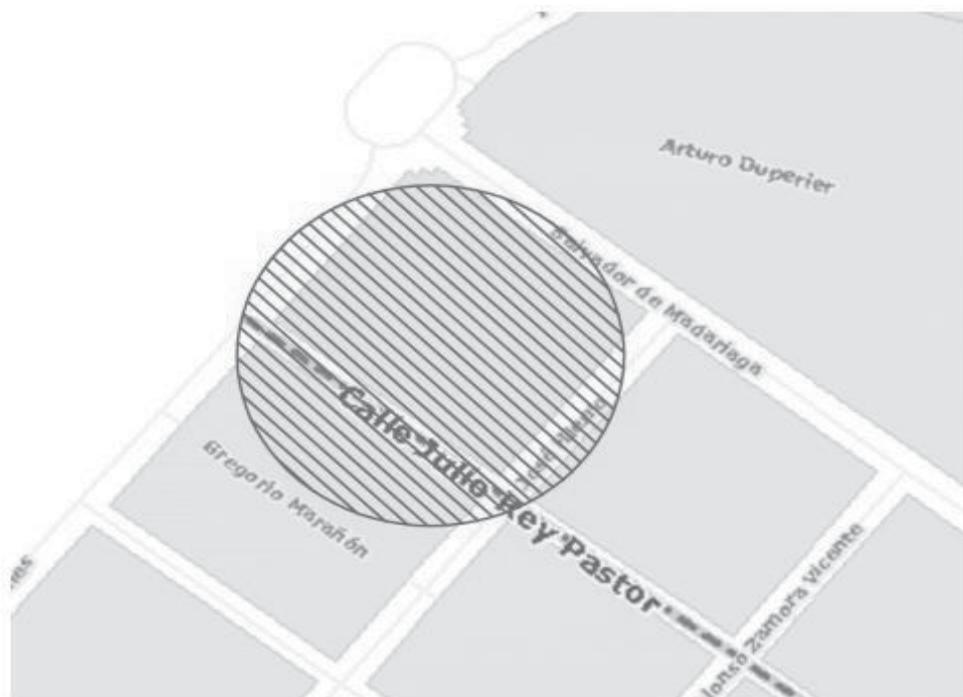
Se acompaña el Resumen Ejecutivo emitido por el Jefe de Servicio de los Servicios Técnicos:

«Conforme señala el artículo 56 bis en la Sección 1.<sup>a</sup>, del Capítulo V, del Título II, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión. A su vez el Real Decreto Legislativo 7/2015, del Estado, en su artículo 25.3 recoge la exigencia de introducir en la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus alteraciones lo que la Ley llama un “resumen ejecutivo”. Además, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, introduce un nuevo artículo 56.bis en la sección 1.<sup>a</sup>, del Capítulo V, del Título II, de la LSCM, donde también se exige incluir en los instrumentos urbanísticos un resumen ejecutivo.

Es por ello que se incluye en la documentación que se someta a información pública el siguiente Resumen Ejecutivo, como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone.

*Delimitación del ámbito*

El Estudio de Detalle se refiere a las parcelas D8 resto y A2 de la zona de “Dehesa Vieja” y está afectado por el Plan Especial de Zona Terciaria en las parcelas 87, 88, 89 y 90 y parcelas de infraestructuras y D-8, D-9, RD y M-2) del Sector OP-1, Dehesa Vieja, Zona de Ordenación 60.



No queda sometido a ninguna condición de protección, ni existe ningún edificio o elemento catalogado y/o protegido por el Plan General.

#### *Alcance de la propuesta*

El Servicio de Deportes del Ayuntamiento pretende promover la construcción de un nuevo pabellón deportivo doble, pista polideportiva y pistas de vóley playa, y que se ubique en el ámbito territorial del barrio de Dehesa Vieja al objeto de distribuir equilibradamente nuestros equipamientos en todo el municipio, y se plantea la instalación de usos deportivos en las Parcelas D8 resto y A2, dada la importante demanda de nuevas instalaciones deportivas por parte de los diferentes agentes deportivos de la ciudad y el alto nivel de ocupación de nuestras instalaciones cubiertas.

El objetivo del Estudio de Detalle, es dar cumplimiento de la obligación de dicha tramitación fijada en la Zona de Ordenación D1 y Zona de Ordenación S, en la cual se obliga a la tramitación de dicho Estudio de Detalle para ordenar dicha parcela y fijar los parámetros urbanísticos de aplicación.

Ambas parcelas tienen permitido el uso deportivo cumpliendo las normas de las zonas de ordenación de aplicación, Zona de Ordenación D1 de aplicación en la parcela D8 resto y Zona de Ordenación S de aplicación en la parcela A2, en las cuales se fija el uso deportivo como uso característico en la parcela D8 resto y como uso compatible en la parcela A2.

Por lo que se realiza este Estudio de Detalle fijando los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes, y a su vez se fijan y delimitan los espacios libres, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

Para que el desarrollo urbanístico de ambas parcelas pueda ser lo más flexible posible y que en un futuro por el devenir de los cambios y necesidades de la ciudad, se plantea un área de movimiento libre, cumpliendo las fichas de las zonas de ordenación aplicables, Zona de Ordenación D1 de aplicación en la parcela D8 resto y Zona de Ordenación S de aplicación en la parcela A2.

Que marcan para la Zona de Ordenación D1.

— Retranqueo L. Frontal. La posición de la edificación será libre.

Y para la zona de Ordenación S.

— Retranqueo L. Frontal. Según plano de alineaciones o Estudios de Detalle.

Por lo que se marca a través de este Estudio de Detalle es que la posición de la edificación será libre.

#### *Condiciones particulares*

Todos los recintos donde se practiquen juegos con balón o pelota irán cercados en todo su perímetro por cerramientos de altura igual o superior a 5 m., exceptuándose aquellos en que se demuestre su innecesidad.

Las instalaciones al aire libre sólo podrán tener elementos para acoger público (tribunas, gradas) en aquellas áreas cuyo lado menor sea mayor de 40 m. en cuyo caso también se permitirán las construcciones necesarias para albergar vestuarios y demás equipamientos necesarios.

Las zonas no ocupadas por instalación deportiva se arbolarán y ajardinarán adecuadamente.

#### *Solución adoptada*

El complejo deportivo en principio contará con los siguientes espacios sociales y deportivos:

- Pabellón polideportivo doble con dos campos reglamentarios de balonmano-fútbol, sala-baloncesto-voleibol y con una altura libre de 9 metros.
- Sala fitness y musculación.
- Área social con aula y sala multiusos.
- Espacios complementarios y auxiliares tales como recepción, vestuarios, botiquín, almacenes y cuartos de instalaciones, oficinas y sala de reuniones.
- Graderío.
- Aparcamiento, accesos y comunicaciones exteriores.
- Aseos de público exteriores con duchas y fuente.

- Una pista polideportiva exterior cubierta.
- Tres pistas de voley playa.

Para desarrollar dicho programa se realiza un solo volumen cubierto donde estará el pabellón polideportivo, dejando el resto de las dos parcelas libres donde se ubican unas canchas de baloncesto y una pista polideportiva al aire libre, y después una zona de voley playa con 3 pistas, dejando la parte central de la actuación para un parking de vehículos al aire libre. La idea del desarrollo de este Estudio de Detalle, es configurar un planeamiento de desarrollo muy flexible para que pueda servir para las necesidades dentro del uso deportivo de hoy y de mañana.

Se fija a través del Estudio de Detalle que la posición de la edificación será libre, y los Sólidos Capaces cumplirán la altura de la edificación fijada en el Estudio de Detalle.

La altura de la edificación se fija en este Estudio de Detalle atendiendo a lo marcado en las fichas de las Zonas de Ordenación S, ya que la ficha de la Zona de Ordenación D1 no fija nada sobre la altura de la edificación, siendo para la zona de Ordenación S.

Altura edificación:

- Máximo:
  - 24,25 m, para 6 plantas.
  - 20,22 m, para 5 plantas.
  - 11,95 m, para 3 plantas.
- Mínimo:
  - 3.

Número de plantas:

- Máximo: 6, 5 o 3, según plano de alturas.
- Mínimo: ...

Altura planta baja:

- Máximo: 4,10 m.
- Mínimo: ...

Altura de pisos:

- Mínimo: 3,25 m.

Altura libre:

- Mínimo: 3,00 m.

La distancia "A" de la Planta Baja la parte de planta que tiene la cara inferior del forjado de suelo o solera con respecto al terreno o la rasante oficial será máximo 1,5 m.

#### *Suspensión de la ordenación a los procedimientos de ejecución*

De conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en el ámbito afectado por la resolución, identificado en la documentación gráfica adjunta del presente Estudio de Detalle.

Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Dicha suspensión será efectiva hasta su aprobación definitiva, siendo su plazo máximo de duración de un año, prorrogable por otro».

Lo que se hace público para general conocimiento, en cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística, informando que el expediente y proyecto podrán examinarse en la Sección de Planeamiento, los días hábiles del plazo indicado, advirtiendo que el citado plazo comenzará a partir de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE

LA COMUNIDAD DE MADRID, e igualmente podrán formularse las alegaciones que se estimen pertinentes y que se presentarán por escrito en el Registro General del Ayuntamiento.

San Sebastián de los Reyes, a 11 de mayo de 2023.—El concejal-delegado de Urbanismo, Vivienda, Obras, Servicios e Infraestructuras (resolución del alcalde-presidente de 20 de junio de 2019), Miguel Ángel Martín Perdiguero.

(03/10.078/23)

