

INFORME DE LOS SERVICIOS JURÍDICOS DE URBANISMO

En relación con el expediente con referencia P-4/2025, que se tramita para la aprobación del Plan Especial de LA MARINA, con arreglo al art 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se emite el siguiente **INFORME**, en el que se constan los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 6 de febrero de 2025, la concejalía delegada de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medio Ambiente, Sostenibilidad y Patrimonio acordó la incoación del expediente de contratación del “Servicio de redacción del Plan Especial de La Marina”. Dicho expediente concluyó con la adjudicación del contrato mediante Decreto n.º 2025/3940, de 26 de junio de 2025, y su posterior formalización con la mercantil Enrique Bardaji y Asociados, S.L.

SEGUNDO. – Previamente a la redacción del Documento se solicitó informe en materia de vías pecuarias, que fue evacuado en fecha con registro nº 30/123156.9/25 y cuyas consideraciones se han tenido en cuenta en la redacción del documento.

TERCERO. - Por la referida adjudicataria ha sido redactado el documento de Plan especial y del Documento Ambiental Estratégico, el cual ha sido incorporado al expediente con entrada nº.10836 de fecha 12 de marzo de 2026, que consta de la siguiente estructura documental:

DOCUMENTO	Nº DE ANOTACIÓN REGISTRO
1.RESUMEN EJECUTIVO	13421
2.DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	13389
2.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN	13389
2.2 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	13389
2.3 PLANOS DE INFORMACIÓN	13384
2.4 ANEXOS	13389
3.DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	13390
4. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA	13418
4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA	13418
4.2 PLANOS DE ORDENACIÓN	13415
4.3 ANEXOS	13418
5. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL	13420

CUARTO. – Por los servicios técnicos municipales se ha emitido informe en fecha 27 de marzo de 2026, que concluye:

A la vista de la documentación presentada y del análisis efectuado, se considera que el Plan Especial “La Marina” resulta compatible con el planeamiento general vigente y contribuye a la mejora del sistema de espacios libres y la infraestructura verde del municipio.

Por todo lo anterior, se informa FAVORABLEMENTE a los efectos de la aprobación inicial del Plan Especial, sin perjuicio de la incorporación al expediente de los informes sectoriales



preceptivos y de la resolución de las alegaciones que pudieran presentarse durante el periodo de información pública.

En el referido informe, además, se considera que deben solicitarse los siguientes informes sectoriales:

- Vías Pecuarias
- Medio Ambiente
- Servidumbres aeronáuticas
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Metro de Madrid
- Canal de Isabel II
- Otros organismos que resulten afectados por la actuación
- ADIF

QUINTO. - Por el servicio de medioambiente municipal se ha emitido informe en fecha 30 de marzo de 2026, que concluye:

Revisada la documentación, en lo que concierne a esta Sección, el documento ambiental estratégico recoge la estructura formal definida en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Consultada la cartografía disponible en el visor de cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid, la afección sectorial en materia de medio ambiente en el ámbito del Plan Especial, es la siguiente:

• El ámbito está atravesado por las vías pecuarias Vereda del Monte y Colada del Abrevadero al Arroyo de Viñuelas. Colindan con el ámbito el Cordel de la Matapiñonera al Arroyo de la Vega y la colada del Camino del Monte.

Entendemos que los informes sectoriales de carácter ambiental serán recabados por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica según el artículo 30.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el que se indica "El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa".

Por todo lo anterior, se informa FAVORABLEMENTE a los efectos de la aprobación inicial del Plan Especial. Este informe se emite sin perjuicio de terceros y no exime de los demás informes vinculantes, permisos, licencias o aprobaciones que sean preceptivos, de conformidad con la legislación vigente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – La legislación de aplicación es la siguiente:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
- la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
- PGOU.

SEGUNDO. - El art. 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local reconoce competencias a los Municipios en materia de Urbanismo, entre otras, habiéndose recogido igualmente como competencia propia en el art. 26.1.4. de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, en los términos que determinen las leyes. (art. 59.2.).

En desarrollo de lo anterior, por parte de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid se determina como competencia de los Municipios a través de sus formas de gobierno, la formulación y aprobación de Planes Especiales.

TERCERO.- El artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM) regula el objeto, alcance y contenido de los Planes Especiales, disponiendo, entre otras cuestiones, que estos instrumentos podrán tener por finalidad, entre otras, definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, debiendo incorporar las determinaciones completas de su ordenación urbanística, incluidas las relativas a uso, edificabilidad y condiciones de la edificación.

Asimismo, el citado precepto establece que los Planes Especiales podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida y, en determinados supuestos, alterar determinaciones estructurantes, siempre que ello quede debidamente justificado y con sometimiento a los límites y requisitos legalmente previstos.

En el presente caso, el objeto del Plan Especial de La Marina consiste en la definición y ordenación de los elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como de las construcciones necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general dentro de su ámbito territorial, integrado íntegramente por suelos de titularidad pública municipal, incorporando, asimismo, las determinaciones completas de ordenación urbanística correspondientes, en particular las relativas a usos, edificabilidad y condiciones de implantación y edificación.

Emitido informe por los Servicios Técnicos municipales y analizado el documento de Plan Especial, se comprueba que su contenido responde al objeto, alcance y determinaciones propias de esta figura de planeamiento, conforme a lo previsto en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, incorporando la documentación exigible de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación y demás disposiciones concordantes.

Del mismo modo, se aprecia que la ordenación contenida en el instrumento encuentra adecuado encaje en la ordenación estructurante establecida por el planeamiento general vigente, sin perjuicio de la justificación específica que, en su caso, deba incorporarse respecto de aquellas determinaciones concretas objeto de ordenación a través del presente Plan Especial.



En consecuencia, la figura de Plan Especial resulta adecuada y congruente con la finalidad perseguida, al amparo de lo previsto en el artículo 50.1.a) de la LSM, entendiéndose, por tanto, justificada la procedencia de su formulación.

CUARTO. El procedimiento de tramitación y aprobación del presente Plan Especial, en cuanto instrumento de planeamiento de iniciativa municipal, viene determinado por lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM), que remite, con las especialidades propias de esta figura, a las reglas establecidas en el artículo 57 del mismo texto legal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.2 de la LSM, tratándose de un Plan Especial formulado por el Ayuntamiento, deben recabarse únicamente aquellos informes de órganos y entidades administrativas que resulten legalmente preceptivos, ya sea en virtud de la propia legislación urbanística o de la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 57.b) de la LSM, la aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del instrumento a información pública por plazo no inferior a un mes 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. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general, debiendo emitirse los informes en el mismo plazo conferido para la información pública.

En conexión con lo anterior, el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deben someterse a trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación aplicable, debiendo además publicarse en la forma y con el contenido legalmente previstos.

La información pública debe llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de los derechos afectados y de los ciudadanos en general, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 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 en un diario de gran difusión de la misma (artículo 128 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico), al objeto de que durante el citado plazo no inferior a un mes puedan formularse las alegaciones que se estimen oportunas. Durante el periodo de información pública el documento técnico podrá consultarse en la página web del Ayuntamiento de Madrid. Se efectuará publicidad telemática del anuncio de aprobación inicial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 bis LSCM. A la vista del resultado del trámite de información pública y de los informes emitidos, procederá valorar la incorporación al documento de las correcciones, ajustes o determinaciones que resulten pertinentes. En el supuesto de que tales modificaciones tuvieran carácter sustancial, el documento deberá ser sometido nuevamente a los trámites de información pública y solicitud de informes, en los términos legalmente previstos.



De acuerdo con lo previsto en el artículo 70.4 de la LSM, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas y, en su caso, de la presentación de declaraciones responsables para la realización de actos de uso del suelo, construcción, edificación y ejecución de actividades.

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

QUINTO.- A la vista del contenido del documento y del informe emitido por los Servicios Técnicos municipales, se considera procedente solicitar informe a los siguientes organismos sectoriales:

- Órgano competente en materia de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, por la afección del ámbito a la Vereda del Monte y la Colada del Abrevadero del Arroyo Viñuelas.

- Órgano competente en materia de Medio Ambiente, en relación con la ordenación propuesta y su incidencia sobre la infraestructura verde y valores ambientales del ámbito.

- Órgano competente en materia de Servidumbres Aeronáuticas, por la posible afección derivada de la ordenación y de las condiciones de edificación previstas.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, en atención a las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a la red de drenaje.

- Metro de Madrid, por la posible incidencia sobre infraestructuras existentes o previstas.

- Canal de Isabel II, en relación con las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, por la eventual afección a infraestructuras ferroviarias.

Asimismo, de conformidad con lo señalado en la documentación del Plan Especial, según la cual el ámbito no se encuentra dentro del área de protección de ningún bien patrimonial conocido, y sin perjuicio de la inexistencia de una afección patrimonial directa apreciable en esta fase, se considera procedente solicitar informe al órgano competente en materia de patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, a efectos de determinar, en su caso, las cautelas o prescripciones que deban observarse en el desarrollo de las actuaciones previstas

SEXTO. – El Plan Especial de La Marina incorpora, dentro del Bloque II. Documentación de la Propuesta de Ordenación, la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad de la Propuesta, en la que se contiene la documentación económica exigible para este tipo de instrumentos de planeamiento, con la finalidad de justificar tanto la viabilidad económica de la actuación como su sostenibilidad económica desde la perspectiva de la Hacienda municipal.

A tal efecto, la documentación económica se estructura en dos apartados:

Por un lado, el Estudio Económico Financiero. Viabilidad Económica, referido al análisis del coste de las actuaciones previstas, la identificación de los sujetos ejecutores, las fuentes de financiación y la viabilidad económica general del modelo propuesto.



Y por otro, la Memoria de Sostenibilidad Económica, dirigida a ponderar el impacto de la actuación sobre la Hacienda municipal, los gastos corrientes derivados del desarrollo, la inversión pública asociada, los ingresos municipales previsibles y el impacto global del Plan sobre la sostenibilidad económica de la actuación.

En concreto, la documentación incorporada al Plan contempla, entre otras cuestiones, la identificación de los sujetos ejecutores, la evaluación económica de las acciones previstas, la determinación de las fuentes de financiación, la estimación del incremento de gastos corrientes municipales, la inversión pública e incremento patrimonial, la estimación de ingresos para la Administración municipal, así como el impacto global en la Hacienda municipal y la valoración de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos .

En consecuencia, se considera que el documento incorpora el contenido económico necesario para valorar la ejecución, financiación y sostenibilidad de las determinaciones urbanísticas previstas.

En este sentido, ha de señalarse que el Estudio Económico-Financiero y la Memoria de Sostenibilidad Económica constituyen documentos esenciales en los instrumentos de ordenación urbanística, en cuanto permiten acreditar, de un lado, la viabilidad económica de la actuación y, de otro, el impacto que su ejecución y mantenimiento puede proyectar sobre la Hacienda municipal.

No obstante, la aprobación de un instrumento de planeamiento urbanístico no constituye, por sí misma, un acto sujeto a función interventora, al no implicar de forma directa reconocimiento de obligaciones, autorización o disposición de gasto, ni ninguna de las restantes fases propias de la ejecución presupuestaria.

En consecuencia, si bien no resulta preceptiva la emisión de informe de la Intervención municipal con carácter previo a la aprobación inicial del instrumento, al no exigirse dicho informe ni por la legislación urbanística aplicable ni por la normativa reguladora del control interno en las entidades locales, dada la naturaleza económico-financiera de la documentación incorporada y su eventual incidencia sobre la sostenibilidad financiera de la entidad local, se considera procedente dar traslado del expediente a la Intervención municipal, a fin de que, en el ejercicio de sus funciones de control financiero permanente, pueda emitir el informe o pronunciamiento que estime oportuno.

SÉPTIMO. -. El procedimiento de evaluación ambiental aplicable al presente instrumento de planeamiento viene determinado por lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante, LEA).

A este respecto, el artículo 6 describe el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, precisando en su apartado 2 los planes que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.” En consecuencia, el Plan Especial debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse, en aplicación de estos criterios, dentro de los supuestos del art. 6.2.c) LEA.

Dicho Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada se regula en la Sección 2ª del Capítulo I del Título II Evaluación Ambiental LEA (arts. 29 y siguientes).

Se incorpora al expediente un Documento Ambiental Estratégico, que se adecua a lo dispuesto en el artículo 29.1 LEA.

Una vez aprobado inicialmente el Plan, el expediente se remitirá al órgano competente de la Comunidad de Madrid a los efectos de que se tramite el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y se emita Informe Ambiental Estratégico, conforme establece la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en relación con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que regula el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en la Comunidad de Madrid.

OCTAVO. – En lo que respecta a la delimitación orgánica para la aprobación inicial del Plan Especial, la misma corresponde a la titular de la Alcaldía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la LSM, no obstante, dicha competencia se encuentra delegada por aplicación del artículo 124.4 ñ) de la 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de régimen local, en el Concejal Delegado de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medioambiente, Sostenibilidad y Patrimonio, mediante Decreto nº 1305/2026, de 2 de marzo.

Por lo que respecta a la aprobación definitiva, la misma corresponde al Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.4 de la LSM.

Asimismo, ha de tenerse en cuenta que, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3.d).7.º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, la función de asesoramiento legal preceptivo comprende, en todo caso, la emisión de informe previo en los supuestos de aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

En consecuencia, con carácter previo a la aprobación definitiva del presente instrumento, deberá recabarse el correspondiente informe del Titular de la Asesoría Jurídica Municipal.

CONCLUSIONES

De los antecedentes y consideraciones técnicas y jurídicas precedentes se deduce que el expediente cumple con los requisitos legales necesarios para proceder a la aprobación inicial del Plan Especial, que deberá producirse según lo previsto en los artículos 57 y 59 LSCM, procediendo la adopción del siguiente acuerdo por el Concejal Delegado de Desarrollo Urbano, Contratación y Compras, Medioambiente, Sostenibilidad y Patrimonio:



PRIMERO. - Aprobar inicialmente el Plan Especial de La Marina, en San Sebastián de los Reyes (Madrid), de iniciativa pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.2, en relación con el artículo 57, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de un mes, mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en el tablón de anuncios y sede electrónica municipal, así como en uno de los diarios de mayor difusión de la Comunidad de Madrid, incluyendo la documentación exigida por la normativa urbanística y el correspondiente resumen ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Durante dicho plazo, el expediente quedará a disposición de los interesados a fin de que puedan examinar la documentación y formular cuantas alegaciones, observaciones o sugerencias estimen oportunas para la defensa de sus derechos e intereses.

TERCERO.- Solicitar, con carácter simultáneo a la información pública, los informes de las Administraciones públicas y organismos sectoriales competentes que resulten legalmente preceptivos o que se estimen necesarios en atención al contenido del instrumento y a la posible afección de intereses públicos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.b) y 59.2.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y preceptos concordantes.

Asimismo, se recabarán los informes de los servicios técnicos, jurídicos y demás órganos municipales competentes por razón de la materia que resulten necesarios para la adecuada tramitación del expediente.

CUARTO.- Remitir el expediente al órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, a fin de que se tramite el correspondiente procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Especial y se emita el oportuno Informe Ambiental Estratégico, así como para la evacuación de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, conforme a lo previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

QUINTO.- Suspender la tramitación de licencias y los efectos de las declaraciones responsables presentadas con posterioridad a la publicación del presente acuerdo que pudieran resultar afectadas por sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio y 120 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978.

En San Sebastián de los Reyes, a la fecha de la firma digital.

La Jefa de Servicio Jurídico de Urbanismo.

Fdo. Sara Melgar Barroso.