



AYUNTAMIENTO
TRES CANTOS

**D. JAVIER GONZÁLEZ ARRANZ SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL
DEL AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS (MADRID)**

CERTIFICA: Que con fecha 11 de junio de 2025, se adoptó por la Junta de Gobierno Local, en Sesión ordinaria, ACUERDO del tenor literal siguiente, sin perjuicio de la ulterior aprobación del Acta:

“Nº 225/2025.- DESARROLLO URBANO, OBRAS Y MOVILIDAD.-
PROPUESTA DE LA CUARTA TENIENTE DE ALCALDE RELATIVA A EXPEDIENTE: 24PE0001. UE.5. INICIATIVA DE COMPENSACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN PRESENTADO POR ARAKAL BUSINESS SL. APROBACIÓN INICIAL.

Visto informe jurídico emitido en el expediente de referencia por la Jefe del Área Jurídico Administrativa de Urbanismo, informe del que resultan los siguientes antecedentes y consideraciones jurídicas:

ANTECEDENTES

1.- ANTECEDENTES DE ORDENACIÓN

1.1.- El Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos (en adelante **PGOU**) fue aprobado definitivamente el 7 de mayo de 2003 (BOCM num.156 de 03.07.2003) dejando aplazados los ámbitos de la Zona de Ordenación nº10 (en adelante **ZO-10**) y de la Unidad de Ejecución nº5 (en adelante **UE-5**) , pertenecientes al Area Homogénea 4.4. El levantamiento de dicho aplazamiento fue acordado y publicado en el BOCM de 12.05.2005 y el texto de las fichas de dichos ámbitos fue publicado en el BOCM num. 214 de 08.11.2005.

Según las disposiciones del PGOU la UE.5 se clasifica como suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante el sistema de compensación. Establece igualmente las condiciones de ordenación exigiendo la presentación de un plan parcial, y las de cesión.

1.2.- El Proyecto de Delimitación de las citadas ZO-10 y UE-5, fue aprobado



MOTIVO:
FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
3BD983DA8BF9E9ACB0EA8B154388F7334B2644D5
4074D6030AE98D88CC5CF6E6410BDC9DAC9BC2C2
FECHA DE FIRMA: 16/06/2025
FIRMA: 16/06/2025
NOMBRE: GONZÁLEZ ARRANZ, JAVIER
MORENO GARCÍA, JESÚS
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL
ALCALDE- PRESIDENTE
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Tres Cantos - <https://sede.trescantos.es> - Código Seguro de Verificación: 287601D0C23DD36DF92201F146B0



definitivamente mediante acuerdo n.º 0435/2016 adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 21.04.2016 (BOCM num 145 de 20.06.2016), rectificado mediante acuerdo n.º 0995/2017 del mismo órgano de fecha 02.11.2017 (BOCM num. 245 de 14.10.2021)

1.3.- El Plan Parcial de la UE-5 se ha aprobado por el Pleno Municipal mediante acuerdo n.º 23/2024 de 20.03.2024 (BOCM num .102 de 30.04.2024)

2.- INICIATIVA DE COMPENSACIÓN: CONVENIO Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

2.1.- El 29.07.2024 (RE n.º 25008/2024) el promotor presenta solicitud de formalización de la iniciativa de compensación acompañada de:

- relación de bienes comprendidos en el ámbito con acreditación de su titularidad e indicación de su domicilio
- proyecto de urbanización
- acreditación de inserción de anuncio de la iniciativa en el BOCM de fecha 28.05.2024 así como en el diario La Razón de fecha 22.05.2024
- propuesta de convenio urbanístico al tratarse de propietario único

Sobre la propuesta de convenio urbanístico se han emitido los siguientes informes:

- Jefe del Servicio de Arquitectura: requerimiento de fecha 17.09.2024
- Jefe del Área de los Servicios Económicos: informe favorable sobre el contenido del apartado 4 de la Estipulación tercera, emitido el 13.12.2024

2.2.- El 22.01.2025 (RE n.º 2010/2025) el promotor presenta nueva propuesta de convenio urbanístico y nuevo documento de proyecto de urbanización. El 10.04.2025 (RE n.º 11514/2025) presenta documentación actualizada del proyecto de urbanización relativa a la Gestión de residuos que afecta a los siguientes apartados de dicho proyecto:

- PE 0. MEMORIA RESUMEN
- PE 1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN
- PE 2. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- PE 3. SANEAMIENTO
- DOC01 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El 29.05.2025 (RE n.º 16157/2025) se presenta documentación actualizada del proyecto de urbanización conformada por:

- Memoria Resumen del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-5 del PGOU de Tres Cantos, redactado por Ingeniero de Caminos, Canales y Puertas colegiado n.º 12425.



- Proyecto específico de Distribución de energía eléctrica
- Proyecto específico de alumbrado público
- Doc. 5: Proyectos eléctricos
- Doc. 7: Acometida eléctrica exterior

2.3.- Sobre el convenio aportado el 22.01.2025 se han emitido los siguientes informes por los servicios técnicos municipales:

- Jefe del Servicio de Arquitectura: informe emitido el 17.02.2025 favorable sobre la descripción de las fincas resultantes y la cuantificación de los deberes legales de cesión y condicionado al que se emita por los servicios técnicos competentes en materia de urbanización en relación con la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización y su previsión temporal.
- Jefe de Servicios a la Ciudad: informe favorable emitido el 31.03.2025, con análisis específico en cuanto a la simultaneidad de obras de urbanización y edificación concluyendo a este respecto que *"cualquier edificio proyectado que compatibilice la simultaneidad de las obras de edificación con las de urbanización tendrá al menos que disponer previamente del efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes a pie de parcela, como resultado de la ejecución del proyecto de urbanización"*.

El contenido del apartado 4 de la Estipulación tercera, no varía respecto al aportado el 29.07.2024.

2.4.- Sobre el proyecto de urbanización presentado el 22.01.2025 y su actualización en materia de residuos presentada el 10.04.2025 y en materia de energía eléctrica presentada el 29.05.2025, se han emitido los siguientes informes favorables por los servicios técnicos municipales:

- Jefe de Servicios a la Ciudad: informe emitido el 31.03.2025 en el que se señalan las siguientes condiciones a tener en cuenta:

los servicios e instalaciones han de cumplir las prescripciones técnicas que se exijan en aplicación de la normativa vigente, así como en los acuerdos que se obtengan con las respectivas compañías, como propietarias de esos servicios. Esos serían los casos específicos de la implantación de nuevas infraestructuras de servicios como pudiera ser la depuradora de aguas residuales o el tratamiento de las aguas pluviales, que han de tener la conformidad tanto de los organismos concurrentes, como de las empresas suministradoras de servicio para la correcta aprobación definitiva de este documento.

- Técnico de Medio Ambiente: informe emitido el 14.04.2025 sobre el contenido del documento ambiental a los efectos del artículo 45 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



- Jefe de Área de los Servicios Técnicos: informe emitido el 06.06.2025. En el informe se concluye que::

El Proyecto de Urbanización Unidad de Ejecución UE-5 del PGOU de Tres Cantos contiene todas aquellas especificaciones referentes al diseño detallado de los espacios públicos, así como a la disposición de todos aquellos elementos urbanos que inciden en la superficie del viario o por encima de éste, incluida la coordinación de los servicios subterráneos básicos. Contiene la ordenación detallada de los espacios que componen la calle, en planta y sección, junto con el diseño y definición de todos aquellos aspectos relacionados con la urbanización, como la pavimentación de los viales, la señalización viaria, el mobiliario urbano, la jardinería, los desvíos de servicios, o la disposición y coordinación de los servicios urbanísticos básicos, como la red de distribución de agua potable, red de riego e hidrantes, red de evacuación de aguas pluviales y fecales, red de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público, red de telefonía y telecomunicaciones, red de gas, acometidas, etc.

*El Proyecto de Urbanización se redacta teniendo en cuenta las propias necesidades del espacio público, considerando todas aquellas circunstancias que se prevén relativas a las futuras edificaciones a las que tenga que servir, contempladas en el planeamiento vigente y de conformidad al mismo. . No obstante, en lo que respecta a la disposición de los servicios urbanísticos básicos, el citado Proyecto de Urbanización está considerado como un proyecto de "coordinación" para la impulsión de los distintos servicios urbanísticos, estando cada uno de ellos abierto y subordinado a las **condiciones establecidas por las respectivas compañías suministradoras, que actúan como agentes receptores; y se han de ejecutar de acuerdo con las normativas propias de cada uno de ellos y con la conformidad de las respectivas compañías receptoras.** Este es el caso la **red de distribución de energía eléctrica,** tanto en media como en baja tensión, la cual se deberá ejecutarse según las determinaciones técnicas, cumpliendo sus especificaciones de diseño, propuestas de conexión y dimensionamiento y siguiendo la tramitación que determinada por la empresa distribuidora de zona, hasta que se produzca de forma efectiva la recepción de toda la red de baja y media tensión definida por este Proyecto de Urbanización por de dicha compañía (en este caso I-DE Redes Eléctricas Inteligentes SAU). **Es por ello, que la dicha red deberá tener la conformidad en todas sus fases (dimensionamiento, autorización, ejecución y recepción) de I-DE Redes Eléctricas Inteligentes SAU.***

En cuanto a la red de alumbrado público se deberá legalizar ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

En caso de que fueran redactados proyectos parciales para la tramitación de cada una de las instalaciones ante los órganos competentes de la Comunidad Autónoma, dichos documentos deberán ser aportados en un CD (o en soporte digital adecuado) en formato .pdf, .doc y .dwg, para que formen parte el archivo



AYUNTAMIENTO
TRES CANTOS

municipal.

3.- ACUERDO DE LA ACELERADORA DE INVERSIONES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

3.1.- Mediante acuerdo n.º 381/2024 adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 18.09.2024 se aprobó *“la firma del Convenio de Colaboración entre la Comunidad de Madrid, a través de la Consejería de Economía, Hacienda, y Empleo, para agilizar la tramitación de los proyectos empresariales de especial interés para la región, que vayan a ubicarse en nuestro término municipal”*.

El convenio entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Tres Cantos para impulsar la tramitación de proyectos de inversiones a través de la Aceleradora de Inversiones de la Comunidad de Madrid, se suscribió con fecha 20.09.2024 por el Alcalde de Tres Cantos y con fecha 24.09.2024 por el Vice consejero de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid. Según la cláusula segunda, apartado 2.e), el Ayuntamiento de Tres Cantos se compromete a acordar la aplicación al procedimiento de la tramitación de urgencia y despacho prioritario de los proyectos que, cumpliendo los requisitos del art. 8 del Decreto 15/2023, de 1 de marzo, hayan sido declarados de especial interés.

3.2.- El 06.06.2025 se ha notificado por la Dirección General de Economía de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de la Comunidad de Madrid acuerdo de la aceleradora de inversiones de la Comunidad de Madrid, por el que se declara el siguiente proyecto de especial interés, de conformidad con el art 9.5 del Decreto 15/2023, de 1 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula la aceleradora de inversiones de la Comunidad de Madrid:

- proyecto de inversión, presentado por Arakal Business, SLU, denominado, implantación de data center campus en el área homogénea 4.4 (UE-5) de Tres Cantos. (fase primera 45mw). n.º expediente ACEL-06-2025.

En el apartado primero de la parte dispositiva del Acuerdo que se ha notificado se indica expresamente que *la declaración de proyecto de especial interés no será aplicable a los procedimientos de otras Administraciones que no hayan participado en la Aceleradora, ni a los actos de trámite cuando se daba solicitar informe a otras administraciones o cuando la reducción del plazo perjudique al solicitante.*

En el apartado segundo de la parte dispositiva del expresado Acuerdo se señala que se acuerda *“ notificar este acuerdo a los titulares de los órganos administrativos competentes en los procedimientos que puedan afectar al proyecto, sean miembros permanentes o no del órgano colegiado, y que hayan participado en la declaración de proyecto de especial interés por la Aceleradora, a*



los efectos de adopción de los acuerdos pertinentes de tramitación preferente y urgente de estos procedimientos. Todo ello de acuerdo con la normativa específica aplicable al procedimiento de que se trate y, en su defecto, según lo establecido en los artículos 33 y 71 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

1. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental -LEA- por remisión de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid -LMFCM- y en los términos recogidos en esta última.
2. Ley 9/2001, de 17 de Julio, del suelo de la Comunidad de Madrid – LSM-
3. 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 – TRLSRU-
4. Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística – RGU-

2.- ANÁLISIS JURÍDICO

2.1.- REQUISITOS PREVIOS

Conforme al art. 71 LSM la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, requiriendo, como presupuestos legales previos de la misma, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material.

A tenor del art. 78 LSM, el desarrollo de la actividad de ejecución, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo para establecer la ordenación pormenorizada en la case de suelo de que se trate. Como ya se ha indicado en el apartado 1.3 de los antecedentes del presente informe, el Plan Parcial de la UE-5 se aprobó definitivamente el 20.03.2024.

A su vez, según el art. 101 LSM, para cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente, para el desarrollo de la actividad de ejecución, entre los sistemas de ejecución privada y



pública, especificando el sistema elegido, pudiendo ejercerse la iniciativa para la aplicación efectiva del sistema de compensación, en suelo urbano no consolidado y una vez establecido dicho sistema por el planeamiento urbanístico, por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad de ejecución que representen al menos el 50 % de la superficie total del ámbito de actuación, sector o de la unidad de ejecución (art. 104 LSM) .

En este caso, el PGOU establece el sistema de compensación para el desarrollo del ámbito de suelo urbano no consolidado UE-5, cuya delimitación fue aprobada el 21.04.2016. Según la documentación aportada al expediente, hay un único propietario en todo el ámbito, Arakal Business SL, que actúa como promotor y que es quien ha presentado la solicitud de formalización de la iniciativa.

Por último, cuando la actividad de ejecución del planeamiento implique la realización de obras de urbanización, será necesaria la formulación y aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización según el artículo 80.1 LSM. A estos efectos el proyecto de urbanización presentado por el promotor según se indica en el apartado 2.1 de los antecedentes del presente informe.

2.2.- DOCUMENTACIÓN

La iniciativa de los propietarios de suelo, conforme al art. 106 LSM, debe formalizarse mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.

b) Plan de Sectorización y/o Plan Parcial del sector a que se refiera, cuando éstos sean necesarios, debiendo delimitar la unidad o unidades de ejecución en que se divide.

c) Proyecto de urbanización del ámbito, sector o unidad de ejecución.

d) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación. Cuando la iniciativa se formule por propietario único, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 LSM.

e) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.

Como ya se ha señalado en los apartados 1.2, 1.3 y 2.1 de los antecedentes del presente informe, el Proyecto de Delimitación del ámbito fue aprobado el



21.04.2016 (BOCM num 145 de 20.06.2016) y el Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 20.03.2024, (BOCM num .102 de 30.04.2024), habiéndose aportado junto con la solicitud de iniciativa de compensación los documentos señalados con las letras a) c), d) y e) del art. 106 LSM antes transcrito

Específicamente y en cuanto al proyecto de urbanización, éste es un mero proyecto de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del planeamiento, carente de todo valor normativo por cuanto no podrá contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras (art. 80 LSM), debiendo detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto y los documentos que deben formar parte del mismo son las descritas en los art. 69 y 70 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP)

En cuanto al contenido del convenio, conforme al art. 246 LSM el convenio deberá determinar:

- a) *Las bases de actuación urbanística a desarrollar, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, de la edificación.*
- b) *Los estatutos y el acuerdo de creación de la sociedad mercantil a que se refiere el Título III de la presente Ley, cuando proceda.*
- c) *Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 10 por 100 del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización.*
- d) *La cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinación de la forma en que éstos serán cumplidos.*
- e) *Procedimiento de liquidación final de la actuación.*
- f) *Forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.*
- g) *Previsiones y compromisos sobre la edificación.*
- h) *Compromisos voluntariamente asumidos.*

Tanto el contenido del convenio, como el del proyecto de urbanización según los informes técnicos emitidos, se adaptan a lo establecido en el art. 246 LSM y art. 69 y 70 RP.

En cuanto a la ejecución de todas las obras de urbanización así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, recordar que el derecho del propietario del ámbito a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, será en los términos que se



estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante, conforme se prevé en el art. 18.1.c 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.

2.3.- PROCEDIMIENTO

A.- Presentada la iniciativa con la documentación preceptiva, y emitidos informes técnicos favorables sobre dicha documentación, el Alcalde la someterá a la Junta de Gobierno Local al objeto de que se pronuncie sobre su estimación o desestimación.

PRECISIONES: El Pleno es el órgano competente para la estimación o desestimación de la iniciativa según el art. 107.1 LSM. El art. 22.2.q de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local -LRBRL-, establece que son competencias del Pleno, además de las señaladas en dicho artículo, las demás que le confieran las leyes, siendo estas delegables conforme a lo dispuesto en el artículo 22.4 LRBRL y habiendo sido efectivamente delegadas en la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo n.º 39/2023 adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 24.07.2023. El acuerdo de la Junta de Gobierno Local deberá adoptarse previo dictamen de la Comisión Informativa de Ciudad a tenor de lo establecido en el artículo 123.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales – ROF- y artículo 91.1 del vigente Reglamento Orgánico Municipal, así como acuerdo n.º 42/2023 adoptado por el Pleno municipal en sesión celebrada el 24.07.2024 sobre ámbito competencial y creación de las comisiones informativas. No obstante, dicha delegación puede ser avocada por el órgano delegante mediante acuerdo motivado a tenor de lo dispuesto en el art. 10 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

B.- Inmediatamente después de la adopción del citado acuerdo por el que se estime la iniciativa, la Junta de Gobierno Local procederá a la aprobación inicial del proyecto de urbanización, con apertura, por plazo mínimo de veinte días, del trámite de información pública y audiencia de los propietarios de todos los terrenos afectados, tanto del proyecto de urbanización, como del convenio con su anexo reparcelatorio. La citación individual no procede en el caso que nos ocupa, al tratarse de propietario único. Iniciará asimismo el proceso de evaluación de impacto ambiental del mencionado proyecto.

PRECISIONES:

- el Alcalde es el órgano competente para la aprobación del proyecto de urbanización según el art. 21.1.j) LRBRL, siendo esta competencia delegable



conforme a lo dispuesto en el artículo 21.3 LRBRL y habiendo sido efectivamente delegada en la Junta de Gobierno Local mediante Resolución n.º 2578/2023 de 20.06.2023.

- En cuanto al procedimiento de aprobación, a tenor del art. 80.2.c LSM, se aprobarán por los municipios por el mismo procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle, salvo que deban seguir el procedimiento prescrito para la aplicación del sistema de ejecución privada, circunstancia que concurre en el caso que nos ocupa.
- Conforme al art. 7.2 LEA serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos comprendidos en el anexo II . En el apartado b) del Grupo 7 de dicho anexo se encuentran los proyectos de urbanización, por lo que el mencionado proyecto deberá ser sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada regulado en los art. 45 y ss LEA, que prevén un trámite de consultas, por parte del órgano ambiental de la CM, a las administraciones afectadas y a las personas interesadas .
- Igualmente, a la vista de los informes técnicos emitidos y de las afecciones existentes en el ámbito, será necesario requerir informes a los siguientes organismos:
 - a) Comunidad de Madrid. Consejería de Cultura, Turismo y Deportes. Dirección General de Patrimonio Cultural.
 - b) Comunidad de Madrid. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior. Área de Vías Pecuarias.
 - c) Comunidad de Madrid. Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras. Dirección General de Carreteras
 - d) Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Confederación Hidrográfica del Tajo
 - e) Ministerio de Defensa a efectos de servidumbres aeronáuticas
 - f) Canal de Isabel II

C.- Una vez transcurrido el plazo del trámite de información pública y audiencia y a la vista del resultado del mismo, y respecto al proyecto de urbanización una vez emitido el Informe de Impacto Ambiental, la Junta de Gobierno Local deberá resolver sobre la aprobación definitiva de:

- La aplicación del sistema de compensación.
- El Convenio urbanístico, con las rectificaciones que fueran procedentes por razones de legalidad o a resultas de las alegaciones presentadas.
- El proyecto de urbanización. Si se apreciaran en este deficiencias o se considerara procedente, la emisión de informe o informes de organismos que, por razón de sus competencias, se estimen determinantes, podrá



adoptarse, respecto de aquél, acuerdo de aplazamiento de la aprobación definitiva hasta la subsanación de las deficiencias observadas o la emisión de los informes necesarios.

PRECISIONES: El Pleno es el órgano competente para la ratificación del texto definitivo de los convenios según el art. 247.4.b) LSM. El art. 22.2.q) LRBRL establece que son competencias del Pleno, además de las señaladas en dicho artículo, las demás que le confieran las leyes, siendo estas delegables conforme a lo dispuesto en el artículo 22.4 LRBRL y habiendo sido efectivamente delegadas en la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo n.º 39/2023 adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 24.07.2023. El acuerdo de la Junta de Gobierno Local deberá adoptarse previo dictamen de la Comisión Informativa de Ciudad a tenor de lo establecido en el artículo 123.1 ROF y artículo 91.1 del vigente Reglamento Orgánico Municipal, así como acuerdo n.º 42/2023 adoptado por el Pleno municipal en sesión celebrada el 24.07.2024 sobre ámbito competencial y creación de las comisiones informativas

No obstante, dicha delegación puede ser avocada por el órgano delegante mediante acuerdo motivado a tenor de lo dispuesto en el art. 10 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

D.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 162.4 RGU, la resolución de aprobación definitiva del convenio urbanístico – que sustituye los estatutos y bases de actuación de la Junta de compensación según lo dispuesto en el art. 106.2 LSM -, se publicará en el BOCM y se notificará individualmente a los propietarios y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, a tenor del art. 141 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, será igualmente publicado en el BOCM.

E.- Al tratarse de un supuesto de propietario único, al igual que la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de compensación se sustituye por propuesta de convenio urbanístico, el proyecto de compensación, conforme al art. 173 RGU se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante. En este caso, la propuesta de convenio presentada por el propietario único viene acompañada de un “anexo reparcelatorio” con el contenido del expresado art. 173 RGU.

La aprobación definitiva del proyecto de compensación – en este caso convenio



con el propietario único y su anexo reparcelatorio - supondrá, a tenor del art. 174 RGU:

- Se elevará a escritura pública el citado convenio y su anexo reparcelatorio, o bien, el órgano administrativo actuante expedirá certificación acreditativa de la aprobación definitiva del mismo para su inscripción en el registro de la propiedad. Actualmente el contenido del título inscribible debe entenderse referido a lo dispuesto en el art. 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

En la Estipulación Undécima del convenio presentado, se recoge la obligación del promotor de realizar cuantas gestiones sean necesarias ante cualquier organismo derivadas de la gestión urbanística del ámbito, siendo los costes de la inscripción en el Registro de la Propiedad, así como cualquier otro derivado de la gestión del ámbito, satisfecho por el promotor.

- Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación que a cada una se le asigne
- El acuerdo de aprobación producirá los mismos efectos que el del proyecto de reparcelación que, en cuanto a los terrenos de cesión obligatoria y de dominio público serán los siguientes:

1. La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio en que se actúe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el Plan, para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

2. Los terrenos que el plan destine al dominio público municipal quedarán afectados al mismo sin más trámites.

2.4.- TRAMITACIÓN URGENTE DERIVADA DE LA DECLARACIÓN DE PROYECTO DE ESPECIAL INTERÉS

Conforme a lo establecido en el art. 10 del Decreto 15/2023, de 1 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula la aceleradora de inversiones de la Comunidad de Madrid, la declaración de un proyecto de especial interés para la Comunidad de Madrid, determinará la adopción del acuerdo de tramitación preferente y urgente por los titulares de los órganos administrativos competentes en los procedimientos que puedan afectar al proyecto, que hayan participado en la declaración de proyecto de especial interés por la Aceleradora. Los efectos de la declaración se producirán a partir de la fecha en la que se dicte el acuerdo de



**AYUNTAMIENTO
TRES CANTOS**

declaración de proyecto de especial interés, salvo que en dicho acuerdo se disponga otra fecha, según lo establecido en el artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

A su vez, a tenor de lo dispuesto en el art. 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, "cuando razones de interés público lo aconsejen, se podrá acordar, de oficio o a petición del interesado, la aplicación al procedimiento de la tramitación de urgencia, por la cual se reducirán a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos," sin que quepa recurso alguno contra el acuerdo que declare dicha tramitación de urgencia sin perjuicio del que proceda contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

Por último, según el art. 126.2 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales: .

En supuestos de urgencia, el Pleno o la Comisión de Gobierno, podrá adoptar acuerdos sobre asuntos no dictaminados por la correspondiente Comisión informativa, pero, en estos casos, del acuerdo adoptado deberá darse cuenta a la Comisión informativa en la primera sesión que se celebre. A propuesta de cualquiera de los miembros de la Comisión informativa, el asunto deberá ser incluido en el orden del día del siguiente Pleno con objeto de que éste delibere sobre la urgencia acordada, en ejercicio de sus atribuciones de control y fiscalización."

En atención a lo expuesto y vista la propuesta de la Cuarta Teniente de Alcalde sobre este asunto y de conformidad con la misma, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes ACUERDA:

1.- **Acordar la tramitación urgente** del procedimiento correspondiente a la iniciativa de compensación presentada por Arakal Business SL en relación con la unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado UE-5.

2.- **Admitir a trámite** la iniciativa de compensación presentada por Arakal Business SL en relación con la unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado UE-5.



AYUNTAMIENTO
TRES CANTOS

3.- **Aprobar inicialmente** el proyecto de urbanización de la UE-5 (documento presentado el 22.01.2025 (RE n°2010/2025), así como la documentación actualizada relativa a la gestión de residuos presentada el 10.04.2025 (RE n.º 11514/2025) y la relativa a energía eléctrica y alumbrado público presentada el 29.05.2025 (RE n°16157/2025) recordando que:

- los servicios e instalaciones han de cumplir las prescripciones técnicas que se exijan en aplicación de la normativa vigente, así como en los acuerdos que se obtengan con las respectivas compañías, como propietarias de esos servicios. Esos serían los casos específicos de la implantación de nuevas infraestructuras de servicios como pudiera ser la depuradora de aguas residuales o el tratamiento de las aguas pluviales, que han de tener la conformidad tanto de los organismos concurrentes, como de las empresas suministradoras de servicio para la correcta aprobación definitiva de este documento.
- *el Proyecto de Urbanización está considerado como un proyecto de “coordinación” para la impulsión de los distintos servicios urbanísticos, estando cada uno de ellos abierto y subordinado a las **condiciones establecidas por las respectivas compañías suministradoras, que actúan como agentes receptores; y se han de ejecutar de acuerdo con las normativas propias de cada uno de ellos y con la conformidad de las respectivas compañías receptoras.** Este es el caso la **red de distribución de energía eléctrica,** tanto en media como en baja tensión, la cual se deberá ejecutarse según las determinaciones técnicas, cumpliendo sus especificaciones de diseño, propuestas de conexión y dimensionamiento y siguiendo la tramitación que determinada por la empresa distribuidora de zona, hasta que se produzca de forma efectiva la recepción de toda la red de baja y media tensión definida por este Proyecto de Urbanización por de dicha compañía (en este caso I-DE Redes Eléctricas Inteligentes SAU). **Es por ello, que la dicha red deberá tener la conformidad en todas sus fases (dimensionamiento, autorización, ejecución y recepción) de I-DE Redes Eléctricas Inteligentes SAU.***

En cuanto a la red de alumbrado público se deberá legalizar ante el órgano competente de la Comunidad de Madrid.



**AYUNTAMIENTO
TRES CANTOS**

En caso de que fueran redactados proyectos parciales para la tramitación de cada una de las instalaciones ante los órganos competentes de la Comunidad Autónoma, dichos documentos deberán ser aportados en un CD (o en soporte digital adecuado) en formato .pdf, .doc y .dwg, para que formen parte el archivo municipal.

- En su caso, el derecho del propietario del ámbito a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, será en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante .

4.- **Someter a trámite de información pública** el Convenio Urbanístico y el Proyecto de Urbanización por un plazo de 10 días desde la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Se insertará igualmente anuncio relativo a dicho trámite en un diario de los de mayor difusión, así como en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento. Durante el trámite de información pública, podrán examinarse los documentos por cualquier persona y formularse las alegaciones que se consideren convenientes.

5.- **Requerir los informes** de los siguientes órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afectación de los intereses públicos por ellos gestionados, son considerados necesarios en relación con el proyecto de urbanización:

- Comunidad de Madrid. Consejería de Cultura, Turismo y Deportes. Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Comunidad de Madrid. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior. Área de Vías Pecuarias.
- Comunidad de Madrid. Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras. Dirección General de Carreteras



**AYUNTAMIENTO
TRES CANTOS**

- Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Confederación Hidrográfica del Tajo
- Ministerio de Defensa a efectos de servidumbres aeronáuticas.
- Canal de Isabel II

Todo ello sin perjuicio de la consulta que, en su caso, se pueda formular a otras entidades o personas interesadas, en el marco del proceso ambiental.

6.- **Remitir** a la Consejería Medio Ambiente, Agricultura e Interior la solicitud de inicio del proceso de evaluación de impacto ambiental simplificada del proyecto de urbanización a los efectos previstos en el artículo 45 LEA.

7.- Finalizado el trámite de información pública y resuelto el proceso de evaluación de impacto ambiental, el proyecto de urbanización que se someta a aprobación definitiva deberá aportarse tanto en formato PDF como en formato editable: la documentación escrita en formato DOC y la documentación gráfica en formato DWG o DGN realizado en coordenadas ETRS89 – UTM30N.

8.- **Expedir** una certificación del acuerdo que se adopte para su incorporación al expediente.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos ante el Órgano, Autoridad o Entidad que corresponda expido la presente con el visto bueno del Alcalde-Presidente, don Jesús Moreno García.

Fecha, firma y huella digital al margen