D. EMILIO LARROSA HERGUETA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA (MADRID)

CERTIFICO: Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 25 de julio de 2006, adoptó el siguiente ACUERDO:

SEGUNDO.- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO VIGENTES EN EL MUNICIPIO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA, PARA REORDENAR EL ÁMBITO DEL PARQUE DE OCIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, SECTOR DE DESARROLLO SAU D.

D. Jesús Sainz Muñoz, en nombre y representación de la Sociedad PARQUE TEMÁTICO DE MADRID S.A. mediante escrito con registro de entrada 7514 de 30 de junio de 2006, expone que se ha suscrito con fecha 31 de diciembre de 2005 el Convenio Urbanístico por el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de San Martín de la Vega, el Consejero titular de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio, ARPEGIO, Áreas de Promoción Empresarial S.A. y Parque Temático de Madrid, S.A., en relación con el ámbito "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid"; que contempla el inicio de la tramitación de una Modificación de las Normas Subsidiarias vigentes en el Municipio al objeto de reordenar el ámbito del Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid.

Adjunta para su aprobación el Proyecto de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega y del Plan Parcial del Sector SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid", elaborado por el Equipo Redactor Plarquin Consultores S.L., con los correspondientes Tomos I sobre memoria descriptiva, organización, y gestión y modificación de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial del Sector SAU.-D, Tomo II, Planos; Tomo III, Estudio de Incidencia Ambiental; Tomo III-1, Anejo I, Estudio de Contaminación Atmosférica; Tomo III-2, Anejo II, Estudio Acústico, Tomo III-3, Anejo III, Estudio de la caracterización del suelo y las aguas subterráneas; Tomo III-4, Anejo IV, Estudio de Infraestructuras de saneamiento y aguas residuales; Tomo III-5, Anejo V, Estudio sobre generación y gestión de residuos urbanos; Tomo III-6, Anejo VI, Estudio de contaminación electromagnética.

Se recuerda que el Pleno en sesión de 31 de diciembre de 2005 acordó:

"1º.- APROBAR el texto del convenio urbanístico entre la CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID, ARPEGIO, AREAS DE PROMOCION EMPRESARIAL S.A., PARQUE TEMATICO DE MADRID S.A. y AYUNTAMIENTO DE SAN MARTIN DE LA VEGA, cuyo objeto es iniciar la tramitación de una modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio de San Martín de la Vega, para reordenar el ámbito del Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid, sector de desarrollo SAU D y garantizar la viabilidad empresarial de Parque Temático de Madrid S.A y un óptimo aprovechamiento de las infraestructuras e instalaciones existentes, contribuyendo al dinamismo económico y social del municipio.

2º.- FACULTAR al Sr. Alcalde para la firma de cuantos documentos sean necesarios y para la ejecución del presente acuerdo."

Consta informe del Arquitecto Municipal de 24 de julio de 2006 en el que destaca los siguientes antecedentes:

La revisión de las normas subsidiarias de San Martín de la Vega, fue aprobada definitivamente por la comisión de urbanismo de la comunidad de Madrid en sesión de 29 de Octubre de 1996 y publicadas el 22 de enero de 1997.

Con fecha 13 de octubre de 1997 y referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de medio ambiente y desarrollo regional núm. 10/110658.7/97, el titular de la actuación, AREAS DE PROMOCIÓN EMPRESARIA, S.A. (ARPEGIO), presentó la Memoria resumen del proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental del Parque temático de San Martín de la Vega, al objeto de iniciar el procedimiento de evaluación contemplado en el reglamento (R.D. 1.131/88, de 30 de septiembre).

Prosiguiendo este procedimiento, el titular de la actuación presentó, con fecha 9 de julio de 1998 y referencia de entrada en el Registro General núm. 10/87634.0/98, el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto aludido, que fue sometido al preceptivo trámite de información pública y simultáneamente examinado por los Servicios Técnicos de la Consejería.

Con fecha 15 de diciembre de 1998 y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, se formula la Declaración de Impacto Ambiental, del proyecto titulado "Parque temático de San Martín de la Vega", promovido por Areas de Promoción Empresarial, S.A. (ARPEGIO), en el término municipal de San Martín de la Vega, a los solos efectos ambientales, se informa favorablemente la realización del proyecto aludido, con las limitaciones y especificaciones que se detallan. Además de las medidas preventivas y correctoras que, con carácter general, se señalan en el Estudio de Impacto Ambiental, se cumplirán las condiciones que se expresan en la declaración.

La 2ª modificación puntual de las normas subsidiarias, que afecta a la ciudad del ocio (SAU D) fue aprobada definitivamente por la comisión de urbanismo de la comunidad de Madrid en sesión celebrada en fecha 22 de septiembre de 1998 y publicada en el BOCM de 16 de noviembre de 1998.

Con fecha 22 de septiembre de 1998 en sesión de la comisión de urbanismo se aprueba definitivamente el plan parcial del área de reparto "D" "Parque del ocio de la comunidad de Madrid" en San Martín de la Vega y fue publicado en el BOCAM número 276 con fecha 20 de noviembre de 1998.

Con fecha 16 de marzo de 1999 y registro de entrada 2054 se presenta por D. Ramón García Arnaiz en representación de Arpegio s.a. proyecto de compensación del sector de desarrollo SAU D (parque de ocio) que fue aprobado definitivamente por decreto de alcaldía con fecha 18 de junio de 1999.

Con fecha 23 de abril de 1999 por decreto de alcaldía se aprobó inicialmente el proyecto de urbanización conexiones exteriores y sistemas generales del sector denominado parque del ocio.

Con fecha 25 de junio de 1999 por decreto de alcaldía se aprobó definitivamente el proyecto de urbanización conexiones exteriores y sistemas generales del sector denominado parque del ocio.

Con fecha 7 de marzo de 2002 se solicito por la sociedad Arpegio la recepción de las obras de urbanización.

Con fecha 26 de marzo de 2002 fueron depositados seis avales por un importe total de 5.619.500 € como garantía para la finalización de las obras de urbanización.
A fecha de hoy las obras de urbanización no están recepcionadas.

Con fecha 31 de diciembre de 205 se suscribió un convenio entre el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, la consejería de medio ambiente y ordenación del territorio de la comunidad de Madrid, Arpegio s.a. y la sociedad parque temático de Madrid s.a. La finalidad de dicho convenio será el incremento del aprovechamiento urbanístico. La consecución de este convenio obliga a la presente modificación puntual de normas subsidiarias.

Con fecha 23 de marzo de 2006 y registro de entrada 3164, D. Jesús Sainz en representación de parque temático de Madrid s.a., presenta al ayuntamiento una tasación, realizada por la entidad EUROTASA.S.A., que valora los terrenos de parque, en cumplimiento de las

condiciones establecidas en el convenio anteriormente citado.

Con fecha 30 de junio y registro de entrada 7514 D. Jesús Sainz Muñoz en representación de parque temático de Madrid s.a., presenta proyecto de modificación puntual de normas, redactado por PLARQUIN CONSULTORES S.L., solicitando el inicio de la tramitación.

A continuación se explica el contenido del informe del Arquitecto Municipal y que en este acto se da por reproducido siendo el siguiente:

"Informe

La documentación presentada está compuesta por :

- Tomo I — I Memoria descriptiva y justificativa de la modificación.
  II Organización y gestión de la ejecución.
  III Modificación de las normas subsidiarias y del plan parcial del SAU D
- Tomo II Planos
- Tomo III Estudio de incidencia ambiental (incluye 6 anejos)

El objeto de la presente modificación puntual es, exclusivamente, dar cumplimiento al convenio urbanístico que fue suscrito con fecha 31 de diciembre de 2005, entre el ayuntamiento de San Martín de la Vega, la consejería de medio ambiente y ordenación del territorio de la comunidad de Madrid, Arpegio s.a. y parque temático de Madrid s.a.
En el citado convenio se establecen los principios rectores que deben inspirar la modificación puntual de normas, de entre ellos se destacan:

> *...las actuaciones urbanísticas a que se contrae este Convenio tienen por exclusivo objeto dotar a las parcelas de que es propietaria PARQUE TEMÁTICO DE MADRID, S.A., de mayores aprovechamientos urbanísticos, en la medida estrictamente necesaria para recuperar su equilibrio patrimonial y liquidar toda la deuda que le es exigible en la actualidad...*
> *...La mejor consecución de los expresados objetivos requiere una modificación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal ...*
> *...Todas las partes que concurren en el presente Convenio consideran que, los terrenos del sector del Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid, deben ser objeto de redefinición sobre la base de los siguientes principios rectores:*
> *a) Asegurar el desarrollo económico y social del Municipio de San Martín de la Vega.*
> *b) Garantizar y optimizar el desarrollo y explotación futura del Parque Temático.*
> *c) Posibilitar la incorporación de nuevos usos hoteleros, lúdicos y de ocio, comerciales y terciarios, que satisfagan tanto el objetivo de incrementar la generación de recursos económicos como la finalidad de dar satisfacción a las necesidades actuales y futuras de la población.*
> *d) Garantizar una ordenación coherente del área, tanto desde su funcionalidad interna como desde su integración en la estructura urbanística de la Ciudad.*
> *e) Asegurar la mejora de la accesibilidad general del área con el núcleo urbano.*
> *f) Asegurar un nivel de dotación de equipamientos públicos en el área acorde con las nuevas funciones urbanas que deben cumplir los terrenos.*
> *g) Asegurar la recuperación por el Municipio de parte de las plusvalías que se generen por el incremento de edificabilidad que se acuerda en este convenio.*

El proyecto de modificación puntual que se presenta cumple los objetivos del convenio, sin embargo existen carencias e imprecisiones que será necesario subsanar:

En cuanto a la **ordenación**:

- La conexión del viario de nueva creación, situado en el extremo oeste del sector, en colindancia al polígono Aymair, sobre la carretera M-841 se considera insuficiente, el documento deberá incorporar la previsión de una glorieta sobre la carretera, de rádio mínimo 25 m., que pueda dar servicio al sistema general situado en el extremo noroeste y a la parcela definida como AE-3.
- La ubicación del equipamiento EQ-2 deberá corregirse ligeramente hasta alcanzar en su lindero sur las siguientes coordenadas UTM; punto 1 (447938.87,4453582.73),

punto 2 (448087.64, 4453546.04), con el objetivo de obtener algo más de frente de parcela sobre el viario público.

- La parcela de uso lucrativo destinada a estación de transformación no tiene alineación a viario, por lo que su edificación quedará fuera de ordenación, al aplicar las condiciones generales establecidas en las normas, deberá darse frente al viario público. Por otro lado la parcela considerada de usos lucrativos no se computa a efectos de calculo de aprovechamientos, lo que es incorrecto. Se proponen dos soluciones, una es computar los aprovechamientos lucrativos y otra es tratarlo como una red de infraestructuras de carácter general.
- En el vial de acceso a la actual estación de ferrocarril no se prevé la dotación de aparcamientos públicos, para el adecuado funcionamiento del equipamiento será necesario la previsión de un mínimo de plazas de aparcamiento, se propone tomar como referencia la dotación de plazas prevista para la futura estación de cercanías que se propone al suroeste. Por otro lado deberá preverse las obras necesarias para dar accesibilidad a la estación de cercanías desde su lado norte, ya que los accesos actualmente se producen en su lado sur.
- El vial de acceso que se define para dar acceso a la parcela EQ-3 tiene una importante reducción de sección en su paso bajo la vía del tren de cercanías, deberá ampliarse la sección de paso, o bien habilitar como viario público, con sección adecuada, (similar a la sección del viario propuesto), el paso subterraneo que da acceso a la parcela desde el este y que conecta con la glorieta sobre la M-301 mediante un viario privado en tierras. Si se opta por esta segunda opción deberá adecuarse el entroque del nuevo vial sobre el boulevard, que en la actualidad es claramente inadecuado. Deberá en cualquier caso garantizarse el acceso rodado, mediante viario público de sección adecuada, al sistema general situado al sureste del sector.
- El proyecto de urbanización del plan parcial ciudad del ocio, definía sobre el sistema general situado al noroeste del sector, la ejecución de un laminador de aguas pluviales, que está pendiente de ejecución y garantizado mediante un aval, deberá calificarse el suelo necesario para su ejecución, en la ubicación prevista por el proyecto de urbanización, como red local de infraestructuras sociales.

En cuanto a la **adjudicación de parcelas.**

- En el plano 0.4. *Adjudicación de las parcelas resultantes de usos lucrativos en el ámbito de actuación*, se propone la adjudicación de las parcelas resultantes de la ordenación. En diversos puntos del documento de memoria (pgs. 27, 38 y39 y punto I.3.3.6 *Adjudicación de parcelas* pg. 88,89 y 90) se proponen adjudicaciones de parcelas y aprovechamientos. No está dentro de las funciones de los planes parciales la posibilidad de proceder a la equidistribución de beneficios y cargas, y por lo tanto no tiene potestad para adjudicar parcelas y edificabilidades. Será necesaria la tramitación de un proyecto de reparcelación, que es la figura de gestión urbanística adecuada a tal fin según se establece en el artículo 86 de la ley 9/2001 del suelo de la comunidad de Madrid. En este sentido cabe recordar lo establecido en el artículo 87.1.b. de la misma ley, respecto a los criterios de equidistribución voluntariamente establecidos.

En cuanto a los **planos de información.**

- La base catastral utilizada no está actualizada, ya que no incorpora los suelos destinados al tren de cercanías y la afección que la instalación del tren supone sobre las parcelas 14, 4, 2, 1, 6 y 15.

En cuanto a los **planos de proyecto**.

- En el plano 6 *perfiles y secciones transversales de las calles*, no es posible establecer una relación entre las calles nombradas con letra y las secciones nombradas con número, de igual modo ocurre con las glorietas, por lo que no es posible informar sobre este particular.
- El plano 0.7.1 *red de abastecimiento de agua* define la existencia de una tubería de sección 125 mm, que atraviesa la parcela AE 2.4. y la ZV-EL, según la documentación fin de obra facilitada por Arpegio, esa tubería, era una tubería existente que se desmontó durante el transcurso de la obra. De no ser así, el proyecto de urbanización que se redacte, deberá contemplar el desmontaje de la misma, pues su existencia, supone una servidumbre incompatible con la cesión de la zona verde.

- El plano 0.7.2 *red de evacuación de aguas pluviales* recoge las previsiones del proyecto de urbanización original, sin embargo durante el proceso de obra se modificó el proyecto. Estas modificaciones se recogieron en un proyecto fin de obra. Entre otras, las modificaciones son: No se ejecutó el laminador nº 1, cuya construcción esta pendiente y avalada, los laminadores nº 3 y nº 4 se fundieron en uno mas grande, el trazado en el entorno de la casa Gozquez es incorrecto, algunas de las secciones indicadas son incorrectas. Deberán adecuar la documentación al proyecto fin de obra. El proyecto de urbanización que se realice deberá contar con la ejecución del laminador nº 1.
- El plano 0.7.3 *red de evacuación de aguas residuales* recoge las previsiones del proyecto de urbanización original, sin embargo durante el proceso de obra se modificó el proyecto. Estas modificaciones se recogieron en un proyecto fin de obra. Entre otras, las modificaciones son: el trazado en el entorno de la casa Gozquez es incorrecto, algunas de las secciones indicadas son incorrectas, no se ejecuto el ramal que daba servicio a la zona verde, actual EQ-3... Deberán adecuar la documentación al proyecto fin de obra. El proyecto de urbanización que se realice deberá contar con la ejecución de las obras pendientes de ejecución.
- El trazado de la red existente que recoge el plano 0.7.5 *red de telecomunicaciones* no coincide con la documentación de fin de obra ni con la documentación del proyecto original de urbanización, deberá aclarar este extremo.

En cuanto a la situación **de las obras de urbanización** que desarrollaron el plan parcial original.

- Tanto en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, la consejería de medio ambiente y ordenación del territorio de la comunidad de Madrid, Arpegio s.a. y la sociedad parque temático de Madrid s.a, como en el texto del documento de modificación puntual de normas, se indica que las obras de urbanización están completas y recepcionadas por el ayuntamiento. Sin embrago, consultados los archivos municipales se ha podido comprobar que, **las obras de urbanización del plan parcial ciudad del ocio de la comunidad de Madrid no están recepcionadas.**

  Los hitos más importantes son:
  - Con fecha 7 de marzo de 2002 y registro de entrada número 2101 D. Ramón García Arnaiz en representación, de ARPEGIO, Áreas de Promoción Empresarial S.A., solicita *la recepción de las obras de urbanización (parcial) del plan parcial de ordenación del sector parque de ocio de la Comunidad de Madrid.*
  - Con fecha 14 de marzo de 2002 se emite por este servicio un informe en el que se ponen de manifiesto las obras pendientes de ejecución y su valoración económica.
  - Con fecha 26 de marzo de 2002 se depositaron seis avales, por un valor total de 5.619.500 €, como garantía de ejecución de las obras pendientes. Estos avales son:
    1. Conexión exterior agua potable desde Arganda 2.010.306 €
    2. red viaria, paisajismo de red viaria, colector de saneamiento cabecera Aymair, deposito agua reutilizada 411.474 €
    3. Bombeo aguas negras, reposición caminos de las conexiones exteriores de aguas pluviales, residuales y riego 331.048 €
    4. Ejecución zona verde 1.977.329 €
    5. Ejecución laminador nº 1, demolición depuradora. 290.642 €
    6. Soterramiento línea eléctrica y telefónica sur área 5, viario de acceso a zona 5, reforestación sistema general sur zona 5 594.701 €
  - Con fecha 17 de febrero de 2002 se solicita por ARPEGIO S.A. la devolución de los avales números 1, 2 y 3, aduciendo que las obras, garantizadas por dichos avales, estaban completadas.
  - Con fecha 29 de marzo de 2004 la sociedad ARPEGIO S.A. reitera su solicitud de recepción de las obras.

  Las obras correspondientes a los avales números 1, 2, y 3 están efectivamente concluidas, únicamente existen desacuerdos en cuanto a la reposición de caminos que afecta a los avales 1 y 3.

Por lo tanto el proyecto de urbanización que se redacte como desarrollo de la modificación puntual de normas, así como el estudio económico financiero del documento de modificación puntual, deberá abarcar en su alcance las obras pendientes todavía de ejecución.

En cuanto a la suficiencia de las infraestructuras de los **servicios de urbanización**.

- La red de **saneamiento de aguas pluviales.** No queda acreditado en el documento la suficiencia de la red existente, porque:
  - No calcula los caudales derivados de la escorrentía que deberán canalizar los nuevos conductos.
  - Establece como criterio, que no se modificarán los coeficientes de escorrentía con los que se dimensionó la red de proyecto, esto no es correcto si se considera que se incrementa el límite para la ocupación de las parcelas, *por edificios, construcciones integrantes o soportes de instalaciones mecánicas recreativas, zonas de aparcamiento y pavimentación no permeable.*
  - Considera para el análisis la existencia de 8 laminadores, cuando en realidad, pertenecientes a la red general existen 6 laminadores y uno más en el interior de la parcela 1 (parque temático).
  - Considera para el análisis la red original del proyecto de urbanización, cuando esta ha sufrido modificaciones importantes en el desarrollo de la obra.
- La red de **saneamiento de aguas residuales**. No queda acreditado en el documento la suficiencia de la red existente, porque:
  - No justifica el cambio de criterio, en cuanto al las dotaciones de calculo de caudales, respecto del proyecto de urbanización original.
  - Esta reducción de los caudales de aguas residuales contrasta con el incremento de los caudales de cálculo de la red de abastecimiento de agua, más aun cuando en el proyecto original, estos dos caudales estaban relacionados y equilibrados.
  - No se ha considerado la concentración de los incrementos de edificabilidad a lo largo del eje 1, que probablemente superan la capacidad del colector (300 mm. de diámetro).
- La red de **agua reutilizada para riego**. No se analiza la suficiencia de la red de agua reutilizada par riego, cuando es previsible que esta no cumpla, dado que se ha incrementado en algo más de 10 hectáreas su superficie de las zonas verdes locales y además se han agrupado en su ubicación, se han incrementado además la red general de espacios libres, que también necesitará dotación de riego.
- El conjunto de redes estaba dimensionada originalmente, para una determinada edificabilidad y en una determinada ubicación. Se ha solicitado a las distintas compañías suministradores que emitan informe acerca de la viabilidad de suministro, pero en la solicitud solo se consideraba el incremento de la edificabilidad en las parcela 1 y 2.1 del antiguo plan parcial y por lo tanto no ha considerado la reubicación de los usos y edificabilidades. Deberá revisarse este extremo.

En cuanto a las **condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza**.

- El proyecto de modificación puntual propone sustituir las actuales zonas de ordenanza, zonas 1 a 5 por dos zonas con condiciones diferenciadas, zona de actividades económicas y parque empresarial. Según el propio proyecto en la zona de actividades económicas *...se establece un régimen de usos muy amplio de modo que el desarrollo de la zona sea flexible y pueda incorporar el mayor número de iniciativas empresariales interesadas en establecerse en el ámbito.* La zona de parque empresarial, si embargo, tiene unas condiciones mucho más restrictivas. Esta zona (parque empresarial) es la que el proyecto reserva para la localización del aprovechamiento que corresponde al ayuntamiento. En puntos anteriores del presente informe ya se ha indicado, que un plan parcial no es la figura adecuada para la asignación de los aprovechamientos a los distintos titulares, por lo que esta ubicación habrá de tomarse como meramente indicativa, ya que será el proyecto de reparcelación el que adjudique las distintas parcelas y aprovechamientos.
  Por otro lado el proyecto de modificación de normas atribuye a estas dos zonas el mismo coeficiente de homogeneización (uno) (memoria pgs 106 y 188). Sin embargo no está justificada la asignación del mismo coeficiente. Si los coeficientes de homogeneización deben ponderar las diferencias de valor entre los distintos usos, de

cara a una adecuada equidistribución, no es razonable la asignación de un mismo valor cuando las limitaciones impuestas por la norma zonal son tan dispares.

Se propone para resolver el conflicto dos posibilidades:

1. la definición de una única zona de ordenanza para todo el ámbito (actividades económicas)
2. O bien asignar coeficientes de homogeneización distintos que ponderen los valores de las distintas áreas.

- En las condiciones particulares de la zona parque empresarial, independientemente de la solución que se adopte, de las indicadas en el epígrafe anterior, deberán modificarse los siguientes puntos:
    1. artículo 7 definir la altura máxima de la edificación de 25 metros o seis plantas.
    2. artículo 12 definir como usos compatible el industrial (en su categoría almacenaje, talleres artesanales y talleres industriales) y el dotacional con un máximo del 50 % respecto del uso característico.
    3. Artículo 13 eliminar de los usos prohibidos el uso dotacional.

- En la página 235 en la que se definen los usos previstos, en el epígrafe *zonas verdes* se deberá eliminar el siguiente texto *...En ellas se pretende conseguir espacios de carácter más rural que urbano, por lo que no deberán ser tratadas como jardines, sino conservando en lo posible el arbolado existente.*
- En la página 245 Artículo 14 *Niveles sonoros*, deberá eliminarse este epígrafe, ya que las condiciones de nivel sonoro máximo admisible están reguladas por la legislación.

En cuanto a la **documentación presentada**.

- Según la estipulación tercera epígrafe a) del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, la consejería de medio ambiente y ordenación del territorio de la comunidad de Madrid, Arpegio s.a. y la sociedad parque temático de Madrid s.a....*la documentación será elaborada en el soporte informático adecuado, de modo que pueda ser incluida en el sistema de información geográfica municipal.* **No se ha atendido a esta estipulación del convenio**.
- Para la adecuada difusión, en la pagina web municipal, durante el periodo de información pública, deberá aportar copia en soporte informático (.pdf), sin encriptar y sin proteger, de toda la documentación presentada, incluidos los anejos, agrupados con la misma estructura que la adoptada en la copia en papel.
- Según se establece en el artículo 67.3 de la ley 9/2001 del suelo de la comunidad e Madrid. *Las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.* Por lo anteriormente expuesto deberá presentarse un texto refundido tanto del plan parcial de la ciudad del ocio de la comunidad de Madrid, como de las normas subsidiarias de planeamiento.

En cuanto a la **conservación de las obras de urbanización**.

- Nada se dice en la documentación del proyecto de modificación, de la obligación de los propietarios de costear la conservación de las obras de urbanización, constituyéndose en entidad urbanística de colaboración, tal y como se está realizando hasta la fecha. Este compromiso deberá quedar expresamente recogido en la documentación de la modificación pretendida.

En cuanto al **estudio de incidencia ambiental.**

- En el estudio acústico no tiene en consideración los usos y la ubicación de los incrementos de la edificabilidad para la valoración del impacto acústico. Solamente considera la contribución al ruido aportada por el ferrocarril y el nuevo trazado viario.
- En el estudio de contaminación electromagnética se hace referencia al sector 5 en Arganda del Rey.

- El estudio de generación y gestión de residuos urbanos trata la modificación de planeamiento, como si de un nuevo crecimiento se tratara. No analiza la gestión de residuos del parque, ni de los posibles crecimientos del mismo y resuelve recomendando la construcción de un punto limpio y la colocación de contenedores, es insuficiente.
- En el estudio de contaminación atmosférica se hace referencia al municipio de San Martín de Valdeiglesias.
- El estudio hidrológico, en la definición de áreas inundables no tiene en consideración la existencia del colector de pluviales, que canaliza las aguas de escorrentía hacia el río Jarama. En relación a las redes de saneamiento ya se han tratado las deficiencias en puntos anteriores de este informe.

Conclusiones

La modificación presentada contiene toda la documentación necesaria para su tramitación y si procede, aprobación inicial, los errores y omisiones observados no suponen una carencia que merme contenido al documento, pero deberán ser subsanados para su aprobación provisional. Hay que tener en cuenta además, las especiales características de esta modificación, como desarrollo del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, la consejería de medio ambiente y ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid, Arpegio s.a. y la sociedad parque temático de Madrid s.a."

Consta informe jurídico de 24 de julio de 2006 en el que tras exponer los antecedentes y citar la legislación vigente se destacan los siguientes aspectos:

La Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril en su artículo 4.1.a) y c) establece que en su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, corresponden en todo caso a los municipios, las provincias y las islas:

a) Las potestades reglamentaria y de autoorganización.
c) La potestad de programación o planificación.

Se recuerda la normativa sobre convenios de urbanísticos de planeamiento previsto en los artículos 243, 244.a) y 245.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A tenor de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid las modificaciones de las normas subsidiarias y del Plan Parcial de San Martín de la Vega, ya aprobados definitivamente, deberán ajustarse a dicha Ley.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 2.2.b) señala que la ordenación urbanística comprende, entre otras, las actividades de planeamiento urbanístico.

Para el apartado cuarto del artículo 5, los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante:

a) La formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente Ley.

b) La intervención en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones.

La formulación de iniciativas y propuestas, así como la de sugerencias y alegaciones, en ningún caso genera derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas.

Se recuerdan los artículos 34, 42 y 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid sobre instrumentos de planeamiento como los Planes Generales y los Planes Parciales como planeamiento de desarrollo.

El artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y el artículo 59 regula la aprobación de los Plantes Parciales.

El planeamiento de desarrollo Plan Parcial se contemplan en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por virtud del artículo 69.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el supuesto de revisión prevista en el artículo 68 supondrá y requerirá su modificación.

El artículo 49 detalla la documentación requerida en el Plan Parcial:

Los Planes Parciales se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:
a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.
b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
c) Planos de ordenación pormenorizada.
d) Organización y gestión de la ejecución.
e) Normas urbanísticas.
f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

El planeamiento de desarrollo del Plan Parcial significa que la vigencia de su modificación está subordinada a la previa entrada en vigor de la modificación de las Normas Subsidiarias.

El artículo 22.2.c) de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril establece que el Pleno tiene entre sus atribuciones la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

Esta función no es delegable por virtud del artículo 22.4 de la citada Ley 7/1985 de2 de abril.

El artículo 47.3.i) de la Ley 7/1985 de 2 de abril considera necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación para la adopción de acuerdos en materia de tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.

El Pleno de la Corporación, tras deliberar, y por unanimidad de los miembros presentes, ACUERDA:

1º.- APROBAR inicialmente el Proyecto de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de San Martín de la Vega y del Plan Parcial del Sector SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid", con los correspondientes Tomos y documentación elaborado por el Equipo Redactor Plarquin Consultores S.L presentada por PARQUE TEMÁTICO DE MADRID S.A. mediante escrito con registro de entrada 7514 de 30 de junio de 2006, con las variaciones introducidas y que constan en el informe del Arquitecto Municipal de 24 de julio de 2006.

2º.- REQUERIR a PARQUE TEMÁTICO DE MADRID S.A para que en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la notificación de este acuerdo subsane los errores y omisiones en la documentación presentada y que constan en el informe del Arquitecto Municipal de 24 de julio de 2006.

3º.- SOMETER el expediente y acuerdo de la aprobación inicial a información pública mediante inserción del anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y su exposición en Tablón municipal durante el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación.

4º.- NOTIFICAR el presente acuerdo a los propietarios afectados y demás interesados con advertencia de los recursos que contra él puedan interponerse.

5º.- FACULTAR al Sr. Alcalde para la firma de cuantos documentos sean necesarios y para la ejecución del presente acuerdo.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos en el expediente de su razón, con la salvedad prevista en el artículo 206 del R.O.F.R.J. de las Entidades Locales, expido el presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en funciones, en San Martín de la Vega, a ocho de agosto de dos mil seis.

Vº Bº
EL ALCALDE