



AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA

SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

061215/01
INFORME 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
Aprobación provisional
Parque temático de Madrid s.a.

3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN MARTÍN DE LA VEGA EN EL ÁMBITO DEL SAU "D".

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 Áreas 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.



AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA

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 solicitó 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 2005 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.

Con fecha 24 de julio de 2006 desde este servicio se informa favorablemente el proyecto de modificación de normas subsidiarias y se requiere a parque temático de Madrid s.a. para que subsane errores y omisiones hallados en el documento.

En sesión de pleno de fecha 25 de julio de 2006 se acuerda *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 Plaquin 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.*

Durante el plazo de un mes de exposición pública se han presentado por los siguientes interesados, alegaciones o sugerencias: YESOS HERMANOS CASTAÑO, S.L. y BOSQUES DEL SUR, S.A.

Con fecha 22 de septiembre y registro de entrada 11006 D. Jesús Sainz Muñoz en representación de parque temático de Madrid s.a., presenta una nueva redacción del proyecto de modificación puntual de normas, redactado por PLARQUIN CONSULTORES S.L., dando por subsanadas las deficiencias puestas de manifiesto por los servicios técnicos municipales.



AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA

Con fecha 16 de octubre de 2006 y registro de salida 9209 se remite a la dirección general de calidad y evaluación ambiental de la consejería de medio ambiente y ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid dos copias del proyecto de la tercera modificación de las normas subsidiarias de planeamiento, y se solicita que se emita informe definitivo de incidencia ambiental.

Con fecha 20 de octubre de 2006, se emite por los servicios técnicos municipales informe de subsanación de deficiencias.

Durante el mes de noviembre se completa la información solicitada por los servicios técnicos.

Con fecha 15 de diciembre de 2006 y registro de entrada 13956 se recibe en este ayuntamiento una corrección a la página 27 de la memoria del proyecto de modificación de normas.

Con fecha 15 de diciembre se recibe en este ayuntamiento *informe en materia de vías pecuarias al proyecto de 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"*, emitido por la dirección general de agricultura y desarrollo rural de la consejería de economía e innovación tecnológica de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 19 de diciembre de 2006 se recibe el informe definitivo de incidencia ambiental, emitido por la dirección general de Calidad y evaluación ambiental de la consejería de medio ambiente y ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 20 de diciembre se recibe por fax, informe favorable de la dirección general de patrimonio histórico, de la Consejería de cultura y deportes, fechado con fecha 19 de diciembre.

Con fecha 20 de diciembre se recibe por fax, informe del Canal de Isabel II, en relación con el documento de modificación puntual "*Ámbito Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid*" de San Martín de la Vega, fechado con fecha 23 de noviembre de 2006, analizando el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de planeamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 20 de diciembre se recibe por fax, *informe complementario al documento de modificación puntual "Ámbito Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid"* de San Martín de la Vega, fechado con fecha 11 de diciembre, en el que se acota el condicionamiento emitido con fecha 23 de noviembre de 2006.



AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA

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 imprecisiones que es necesario aclarar:

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 y 39 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



AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA

en el artículo 87.1.b. de la misma ley, respecto a los criterios de equidistribución voluntariamente establecidos.

En cuanto a la **documentación presentada**.

- Según se establece en el artículo 67.3 de la ley 9/2001 del suelo de la comunidad de 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 los **informes sectoriales**.

- El informe de vías pecuarias establece la obligación de dar continuidad a la vía pecuaria *Vereda Larga de los Cerros* en las inmediaciones de la glorieta de conexión del sector con la carretera M-301 y remite al proyecto de urbanización para su control. La glorieta de conexión, punto de contacto de la M-301 y la vía pecuaria, está rodeada, según el proyecto de modificación, por una red general de espacios libres, por lo que es perfectamente posible dar continuidad a la vía pecuaria.
- El informe de incidencia ambiental, por su parte, establece condiciones que deberán garantizarse en el proyecto de urbanización, mediante informes sectoriales, y mediante la vigilancia ambiental.
- Con relación al cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de planeamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, el Canal de Isabel II establece la obligación de que la aprobación de la modificación puntual estará condicionada a la revisión de la conformidad técnica de la red de distribución del sector y a la firma del nuevo convenio para la construcción de las infraestructuras hidráulicas necesarias.

Conclusiones

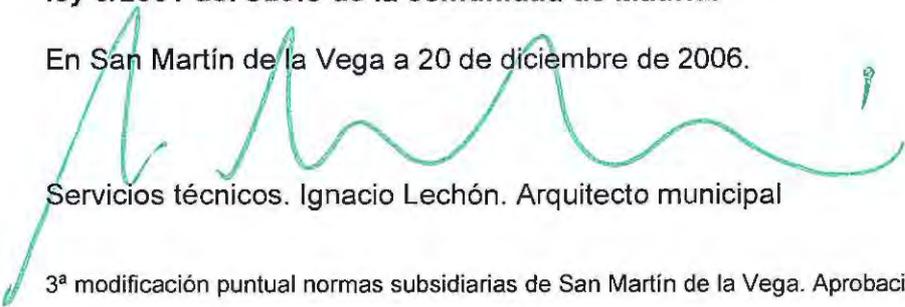
Por todo lo anteriormente expuesto se informa favorablemente la aprobación provisional de la modificación puntual de las normas subsidiarias, así como la modificación del plan parcial.

Los proyectos de urbanización y reparcelación, deberán cumplir con las condiciones derivadas de los informes sectoriales y atender a las exigencias del informe y estudio de incidencia ambiental.

En particular la aprobación de la modificación, queda condicionada a la revisión de la conformidad técnica de la red de distribución del sector y a la firma del nuevo convenio para la construcción de las infraestructuras hidráulicas necesarias, para su cumplimiento antes de la aprobación definitiva en el proyecto de urbanización.

Con posterioridad a la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento, se deberá presentar un texto refundido a tenor de lo dispuesto en el artículo 67.3 de la ley 9/2001 del suelo de la comunidad de Madrid.

En San Martín de la Vega a 20 de diciembre de 2006.


Servicios técnicos. Ignacio Lechón. Arquitecto municipal

